



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

KBOB

Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane
der öffentlichen Bauherren
Conférence de coordination des services de la construction
et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics
Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione
e degli immobili dei committenti pubblici
Coordination Conference for Public Sector Construction
and Property Services

Guida al contratto di locazione di beni mobili della KBOB

Stato: 10 maggio 2021; versione 1.0

Membri della KBOB

UFCL, armasuisse, settore dei PF, USTRA, UFT, DCPA, ACS, UCS

KBOB

Fellerstrasse 21, 3003 Berna, Svizzera

Tel. +41 58 465 50 63

kbob@bbl.admin.ch

www.kbob.admin.ch

Indice

1.	Introduzione	3
1.2	Scopo della guida	3
1.3	Panoramica dei documenti della KBOB finalizzati alla stipulazione di contratti di locazione di beni mobili	3
2.	Campo di applicazione	4
3.	Documento contrattuale «Contratto di locazione di beni mobili della KBOB»...4	
3.1	Scopo e impiego del documento contrattuale	4
3.2	Le disposizioni del documento contrattuale in dettaglio	5
4.	Le Condizioni generali KBOB per i contratti di locazione di beni mobili, edizione 2020.....	9
4.1	Scopo e impiego delle condizioni generali.....	9
4.2	Le disposizioni in dettaglio	9

1. Introduzione

1.1 Premessa

La KBOB ha elaborato il contratto di locazione di beni mobili e la presente guida in collaborazione con i rappresentanti della Confederazione, della Conferenza svizzera dei direttori delle pubbliche costruzioni, della pianificazione del territorio e dell'ambiente (DCPA), dell'Unione delle città svizzere (UCS) e dell'Associazione dei Comuni Svizzeri (ACS).

1.2 Scopo della guida

Lo scopo della presente guida è spiegare il contratto di locazione di beni mobili della KBOB (documento n. 91) e quindi fornire un ausilio per la stipulazione di tali contratti.

Ausilio per la stipulazione di contratti

La presente guida non contiene prescrizioni né è destinata a fornire un'interpretazione vincolante del contratto di locazione della KBOB. Essa deve contribuire a far sì che nella stipulazione dei contratti di locazione di beni mobili le prestazioni da fornire e le altre condizioni contrattuali siano chiare per tutte le parti coinvolte e deve garantire in tal modo un'esecuzione regolare dei contratti.

Contenuto

La guida non fornisce indicazioni né spiegazioni sulla procedura di aggiudicazione, che deve essere svolta con l'ausilio delle basi e delle istruzioni usuali messe a disposizione sia dalla Confederazione sia dai Cantoni.

Procedura di aggiudicazione

1.3 Panoramica dei documenti della KBOB finalizzati alla stipulazione di contratti di locazione di beni mobili

I documenti della KBOB finalizzati alla stipulazione di contratti di locazione di beni mobili sono i seguenti:

Documenti della KBOB

- a) il documento contrattuale «Contratto di locazione di beni mobili» (di seguito indicato come «**documento contrattuale**»);
- b) le Condizioni generali KBOB per i contratti di locazione di beni mobili, edizione 2020 («**condizioni generali**»).

2. Campo di applicazione

Locazione di beni mobili

Il contratto di locazione della KBOB disciplina gli aspetti essenziali di un contratto per la locazione di **beni mobili** da parte di un committente pubblico in quanto **conduttore**.

Per contro, la mera *locazione* da parte di un servizio di aggiudicazione pubblico non è di regola un negozio giuridico soggetto all'obbligo di messa a concorso e la locazione di *beni immobili* (come i fondi o gli edifici) da parte del servizio di aggiudicazione è in linea di principio esclusa da campo di applicazione oggettivo del diritto in materia di appalti pubblici. Anche in questi casi si raccomanda tuttavia di verificare o di far verificare l'eventuale sussistenza di un obbligo di messa a concorso poiché quest'ultimo dipende dalla forma del relativo contratto (ad es. locazione-vendita o locazione allo stato grezzo ecc.).

Strutture provvisorie / container

La locazione di beni mobili comprende in particolare anche la locazione di **container o strutture provvisorie che non costituiscono costruzioni in senso giuridico** e sono quindi considerati beni mobili. Quando hanno bisogno di locali supplementari durante dei lavori di trasformazione o a seguito di un significativo aumento demografico, le scuole fanno spesso uso di questa tipologia di locazione poiché i tempi lunghi e i costi elevati non permettono di soddisfare tale necessità con delle vere e proprie costruzioni. Il campo di applicazione non è tuttavia limitato alla locazione di questo genere di strutture provvisorie, ma si estende a tutti i beni mobili che possono essere dati e presi in locazione.

3. Documento contrattuale «Contratto di locazione di beni mobili della KBOB»

3.1 Scopo e impiego del documento contrattuale

Modello personalizzabile

Il documento contrattuale è un modello per i contratti di locazione di beni mobili e deve poter essere adeguato alle esigenze reali con un dispendio possibilmente minimo di risorse.

Può essere scaricato in formato Word dal sito Internet della KBOB (cfr. www.kbob.admin.ch → Temi e prestazioni → Modelli di contratti e raccolte di documenti → Guida al contratto di locazione di beni mobili). Il documento contrattuale contiene molte disposizioni per le quali non è attivata la funzione della protezione da scrittura e sono pertanto liberamente adattabili.

Prima di pubblicare il bando per la locazione di beni mobili occorre verificare se il documento contrattuale è adatto per il bando e per il contratto che il servizio di aggiudicazione in quanto conduttore prevede di stipulare. Se il documento contrattuale non fosse appropriato o lo fosse solo in parte, si raccomanda di adeguarlo prima della pubblicazione del bando ai beni e alla situazione concreti ricorrendo eventualmente a una consulenza legale.

Di solito un contratto di locazione è costituito da più documenti. Il documento contrattuale è l'elemento principale del contratto che prevale su tutti gli altri elementi del contratto.

Documento contrattuale come elemento principale del contratto

L'ordine di priorità indicato nel documento contrattuale deve essere rispettato nella stesura dell'intero contratto. In particolare, prima della pubblicazione del bando bisogna esaminare la conformità di tutti gli elementi del contratto con il documento contrattuale. In caso di contraddizione, occorre modificare il documento indicato come elemento del contratto oppure, in via eccezionale, il documento contrattuale. Inoltre non è necessario disciplinare o ripetere negli altri elementi del contratto quanto è già stato fissato nel documento contrattuale. In generale, devono essere evitate le ripetizioni, soprattutto se esprimono lo stesso concetto con altri termini. Tuttavia, può essere opportuno fornire indicazioni o spiegazioni supplementari negli altri elementi del contratto.

Stesura del contratto

Per alcune disposizioni il documento contrattuale contiene varianti tra le quali le parti possono scegliere quella più adatta alle loro esigenze. Talune varianti prevedono regolamentazioni dettagliate in un documento separato, che costituisce un allegato al documento contrattuale e deve figurare tra gli elementi del contratto. Le altre precisazioni possono essere inserite direttamente nel documento contrattuale in modo da evitare ulteriori allegati.

3.2 Le disposizioni del documento contrattuale in dettaglio

Frontespizio

Nel frontespizio figurano i dati più importanti del contratto di locazione. Esso serve in particolare a identificare esattamente le parti contrattuali.

Parti

Numero 1 *Oggetto del contratto*

L'oggetto del contratto (descrizione dei beni oggetto della locazione ed estensione delle prestazioni) deve essere descritto in modo conciso e generico.

Numero 2 *Elementi del contratto e ordine di priorità in caso di contraddizioni*

Un contratto è generalmente costituito da diversi documenti. Questi figurano tra gli elementi del contratto se disciplinano i diritti e gli obblighi delle parti. È importante stabilire quali documenti e quale versione di essi devono essere considerati elementi del contratto. L'elenco degli elementi del contratto di cui al *numero 2.1* del documento contrattuale deve essere completato di conseguenza.

Chiarezza circa gli elementi del contratto

Se presenta contraddizioni, un contratto composto da diversi elementi è viziato e può dare adito a una controversia tra le parti. Al fine di evitare simili situazioni, al *numero 2.2* il documento contrattuale prevede un'apposita disposizione secondo la quale in caso di contraddizione è determinante l'ordine di priorità convenuto. Già prima del bando è quindi importante verificare se l'ordine di priorità

Ordine di priorità

stabilito nel documento contrattuale è corretto nel caso concreto e dove è necessario inserire eventuali documenti aggiuntivi.

Misure per evitare le contraddizioni

Spetta tuttavia al servizio di aggiudicazione verificare, nel quadro del suo obbligo di diligenza, che i futuri elementi del contratto non siano in contraddizione tra loro. Spesso già i titoli degli elementi del contratto permettono di comprendere se un aspetto è stato disciplinato più volte. È quindi essenziale controllare che i diversi elementi del contratto disciplinino il medesimo aspetto in maniera uniforme. In caso contrario, è necessaria una correzione. Non è in alcun caso opportuno affidarsi all'ordine di priorità degli elementi del contratto, poiché le conseguenze che ne derivano spesso non sono prevedibili.

Condizioni generali del locatore

L'ultimo capoverso del *numero 2.2* del documento contrattuale stabilisce che le condizioni generali (anche quelle dei fornitori) allegare dal locatore alla propria offerta (per quanto ammesso dal diritto in materia di appalti pubblici) sono applicabili solo se approvate espressamente dal conduttore e se figurano al *numero 11* del documento contrattuale.

Numero 3 Prestazioni del locatore

Questa disposizione stabilisce chiaramente le prestazioni che il locatore deve eseguire. Oltre all'oggetto della locazione devono essere disciplinati anche eventuali obblighi accessori del locatore (ad es. quelli di fornitura o installazione).

Numero 4 Durata del contratto, termini e scadenze

Nel *numero 4* le parti possono convenire termini e scadenze per la fornitura delle prestazioni.

Durata del contratto

Il contratto di locazione può essere concluso per una durata determinata o indeterminata. Per i contratti di durata indeterminata, bisogna disciplinare le modalità di disdetta e osservare le **prescrizioni legali** sui termini e sulle scadenze in caso di disdetta. Inoltre, nell'ambito di un contratto di durata indeterminata è rilevante anche il principio sancito dal diritto in materia di appalti pubblici secondo cui gli appalti soggetti all'obbligo di messa a concorso non possono essere conclusi per una durata indeterminata, ma devono essere limitati nel tempo. Di regola occorre quindi convenire una durata massima, a prescindere dalle possibilità di disdetta.

Mora

Le parti hanno la possibilità di prevedere che l'inosservanza delle scadenze fissate sia un motivo sufficiente per la costituzione in mora (cosiddetti giorni dell'adempimento ai sensi dell'art. 102 cpv. 2 del Codice delle obbligazioni [CO]) o che il locatore sia costituito in mora dopo la diffida del conduttore (servizio di aggiudicazione).

Nel *numero 4* sono disciplinati unicamente i termini per la cui inosservanza il locatore è costituito in mora. Anche un termine di pagamento convenuto al *numero 6* è considerato in linea di principio giorno dell'adempimento, ragione per

cui il committente pubblico in quanto conduttore può essere costituito in mora, senza previa diffida, se non versa per tempo il canone di locazione.

L'osservanza dei termini e delle scadenze definiti al *numero 4* può essere garantita tramite la pena convenzionale.

Pena convenzionale

Numero 5 *Retribuzione*

Il numero 5 disciplina la retribuzione delle prestazioni convenute.

Le parti possono convenire, a scelta, un canone mensile, annuo o forfettario. La disposizione può essere modificata in funzione di tale scelta. È liberamente elaborabile anche il campo al di sotto della tabella, in cui è possibile stabilire eventuali altri accordi (ad es. l'indicizzazione del canone di locazione ecc.).

Canone di locazione

Secondo l'articolo 257a CO le spese accessorie sono la remunerazione dovuta per le prestazioni fornite dal locatore o da un terzo in relazione all'uso della cosa (cpv. 1). Sono a carico del conduttore soltanto se specialmente pattuito (cpv. 2). Dato che le spese accessorie possono variare in modo significativo, nel documento contrattuale è stata scelta per la loro regolamentazione una formulazione generica, che deve essere adattata di volta in volta all'oggetto della locazione.

Spese accessorie

Se il contratto di locazione prevede l'esecuzione di prestazioni atipiche da parte del locatore (come la fornitura e l'installazione), occorre disciplinare la loro retribuzione.

Altre retribuzioni

Numero 6 *Fatturazione e modalità di pagamento*

Il documento contrattuale consente alle parti di scegliere se la fatturazione debba essere effettuata in forma cartacea o elettronica. Gli altri elementi possono essere modificati liberamente.

Fatturazione

In caso di mancato pagamento del canone di locazione da parte del servizio di aggiudicazione in quanto conduttore, non solo quest'ultimo è costituito in mora (cfr. al riguardo il giorno dell'adempimento «*Numero 4 Durata del contratto, termini e scadenze*»), ma il locatore ha altresì la possibilità di fissargli un termine per il pagamento, la cui inosservanza comporta la disdetta del contratto (vedi art. 257d CO). Per la locazione di beni mobili, il termine di pagamento minimo sarebbe di soli 10 giorni, decorsi i quali il contratto potrebbe essere disdetto senza preavviso. Questo termine può essere prolungato nel contratto.

Termine di pagamento

Se sono convenute altre retribuzioni per le prestazioni supplementari del locatore (come la fornitura e l'installazione), bisogna disciplinarne la fatturazione e le modalità di pagamento.

Modalità di pagamento delle altre retribuzioni

Numero 7 *Documentazione*

Questa disposizione può essere completata se è necessario che siano osservati standard e formati specifici.

Numero 8 Interlocutori e comunicazioni

In questa disposizione si stabilisce chi sono gli interlocutori delle parti.

Numero 9 Luogo di esecuzione

Nel *numero 9* le parti possono stabilire il luogo di esecuzione del contratto. Secondo il *numero 5 delle condizioni generali* per luogo di esecuzione si intende in particolare anche il luogo di un'eventuale installazione ecc. In questo numero le parti possono anche inserire delle clausole aventi ad oggetto particolari circostanze che si possono verificare nel luogo di esecuzione.

Numero 10 Clausola d'integrità

Nuova clausola
d'integrità

Questa nuova disposizione inserita nel documento contrattuale al *numero 10* serve a evitare i casi di corruzione. Da un lato, viene convenuta una pena convenzionale in caso d'inosservanza della clausola d'integrità; dall'altro, in caso di violazione della clausola d'integrità da parte del locatore, il conduttore può recedere dal contratto per motivi gravi.

È disponibile anche una seconda casella vuota da selezionare, dove è possibile inserire qualsiasi altra formulazione. Questa seconda casella è prevista in particolare per i Cantoni, i quali non devono necessariamente adottare la clausola d'integrità della KBOB.

Numero 11 Accordi particolari

Deroghe alle
condizioni generali

Il numero 11.1 serve a formulare le deroghe e le aggiunte alle condizioni generali. Si raccomanda di consultare previamente il servizio giuridico competente.

Altri accordi
particolari

Lo stesso vale per gli accordi particolari previsti al numero 11.2. Essi non devono essere in contraddizione con altri elementi del contratto ed è quindi importante che siano formulati in maniera accurata.

4. Le Condizioni generali KBOB per i contratti di locazione di beni mobili, edizione 2020

4.1 Scopo e impiego delle condizioni generali

Le Condizioni generali KBOB per i contratti di locazione di beni mobili servono a disciplinare le questioni giuridiche poste regolarmente, affinché non si debbano affrontare in ogni singolo caso.

Regolamentazione uniforme delle questioni giuridiche ricorrenti

Le presenti condizioni generali si applicano solo se sono state accettate dalle parti contraenti, ragione per cui sono menzionate nel documento contrattuale al numero 2.1 e sono parte integrante del contratto.

Elemento del contratto

È possibile derogare alle CG per motivi importanti. Ciò deve essere stabilito nel numero 11.1 del documento contrattuale. Occorre tuttavia tenere presente che le disposizioni contenute nelle condizioni generali possono essere collegate sia tra di loro sia con quelle del documento contrattuale, fatto che i profani in materia giuridica non necessariamente rilevano. Lo stralcio di singole disposizioni contrattuali può avere conseguenze non facilmente prevedibili. In siffatti casi potrebbe essere applicato il diritto dispositivo, che avrebbe effetti imprevedibili per il servizio di aggiudicazione. Di conseguenza, le condizioni generali devono essere modificate soltanto in collaborazione con il servizio giuridico competente.

Deroghe alle condizioni generali

Le condizioni generali devono essere allegate alla documentazione del bando congiuntamente al documento contrattuale, affinché l'offerente possa farsi un'idea delle condizioni applicabili nel futuro contratto di locazione.

Condizioni generali come parte della documentazione del bando

4.2 Le disposizioni in dettaglio

Numero 1 Campo di applicazione

Oltre a specificare l'oggetto delle condizioni generali, il numero 1 statuisce che le stesse sono accettate con la presentazione dell'offerta.

Numero 2 Offerta

Questo numero sancisce i dettagli relativi all'offerta (in particolare la natura gratuita).

Numero 4 Disposizioni in materia di tutela dei lavoratori, condizioni di lavoro, parità salariale e diritto ambientale

I servizi di aggiudicazione della Confederazione sono tenuti a convenire nel contratto una pena convenzionale per attuare i principi procedurali (art. 12 cpv. 4 LAPub).

Confederazione

La stessa disposizione è contenuta anche nell'articolo 12 capoverso 4 CIAP 2019. Essa non si applica finché i Cantoni non aderiscono al CIAP 2019,

Cantoni e Comuni

poiché il CIAP 2001 non prescrive esplicitamente di convenire pene convenzionali nel contratto. Occorre quindi esaminare di volta in volta se esistono prescrizioni cantonali o comunali in materia. Se le disposizioni sulla pena convenzionale devono essere modificate o stralciate, il relativo adeguamento può essere effettuato nel *numero 11.1* del documento contrattuale.

Numero 6 Consegna e installazione

Il *numero 6* enuncia i principi concernenti la consegna e l'installazione. Se l'installazione della cosa locata costituisce un elemento importante del contratto, si raccomanda di disciplinarla esplicitamente nel documento contrattuale.

Numero 7 Fornitura di materiale, modelli e mezzi di produzione

Questo numero è volto a garantire che il materiale, i modelli o i mezzi di produzione che il conduttore (servizio di aggiudicazione) mette a disposizione del locatore restino di proprietà del conduttore, siano designati come tali e tenuti separatamente.

Numero 9 Retribuzione

Il numero 9 completa il *numero 5* del documento contrattuale.

Nel numero 9.2 vengono specificati i principali costi compresi nella retribuzione.

Numero 10 Mora

Il numero 10 stabilisce che se non rispetta i termini convenuti (nel documento contrattuale), il locatore è costituito in mora. Negli altri casi la costituzione in mora avviene tramite diffida. Il conduttore può prevedere nel documento contrattuale una pena convenzionale.

Numero 11 Responsabilità

Colpa

Dal numero 11.1 si evince che la responsabilità è subordinata a una colpa. La colpa però è presunta e la parte danneggiante ha la possibilità di provare che non le si può imputare alcuna colpa.

Responsabilità per il personale ausiliario

Nel numero 11.2 viene ribadito il principio secondo cui le parti si assumono la responsabilità per il comportamento del loro personale ausiliario, dei terzi incaricati come pure del proprio. In tal modo viene ripresa la regolamentazione dell'articolo 101 CO.

Numero 12 Garanzia per difetti

Questo numero descrive in termini generali le obbligazioni di cui risponde il locatore. Per il resto si applicano le disposizioni legali sui difetti nel caso dei contratti di locazione. Le parti possono convenire nel *numero 11.1* del documento contrattuale disposizioni derogatorie o complete.

Numero 13 Tutela del segreto

Il numero 13.1 precisa l'estensione dell'obbligo di confidenzialità a cui sottostanno le parti. Sono fatti salvi gli obblighi di pubblicità imperativi previsti dal diritto svizzero nonché i fatti e le informazioni sulle commesse il cui valore raggiunge o supera i 50 000 franchi, contenute in un elenco che i servizi di aggiudicazione della Confederazione devono pubblicare annualmente conformemente all'articolo 27 OAPub. Inoltre, è prevista una regola particolare applicabile in modo specifico ai casi in cui il bene mobile oggetto della locazione è installato o depositato su un fondo o in locali che non sono di proprietà del servizio di aggiudicazione in quanto conduttore (vedi n. 13.2).

Confidenzialità

Le attività pubblicitarie e le pubblicazioni in cui si fa riferimento al rapporto contrattuale necessitano del consenso scritto del conduttore (vedi n. 13.3).

Attività pubblicitarie / pubblicazioni

Nel numero 13.4 vengono disciplinati i dettagli relativi alla pena convenzionale dovuta per violazione degli obblighi di tutela del segreto.

Pena convenzionale

Numero 14 Protezione e sicurezza dei dati

Questa disposizione è finalizzata a proteggere i dati comunicati nel corso del processo di appalto affinché non siano accessibili a terzi non autorizzati.

Numero 15 Cessione e costituzione in pegno

La cessione e la costituzione in pegno di crediti che il locatore vanta nei confronti del conduttore (servizio di aggiudicazione) richiedono il consenso scritto di quest'ultimo.

Numero 16 Diritto applicabile e foro competente

Il numero 16 sancisce l'applicazione del diritto svizzero anche ai locatori esteri e stabilisce che in caso di controversia il foro competente è quello del luogo ove ha sede il conduttore.

Le disposizioni della Convenzione di Vienna sui contratti di compravendita (Convenzione delle Nazioni Unite sui contratti di compravendita internazionale di merci, firmata a Vienna l'11.4.1980) non sono applicabili.