Associazione svizzera dell'industria delle macchine edili

Condizioni di locazione per macchine edili

(Le presenti condizioni sono state elaborate dalle delegazioni della VSBM e della SBI/SBV.)

1. Informazioni di carattere generale

Le condizioni riportate qui di seguito valgono per tutti i diritti e gli obblighi delle parti derivanti dal contratto di locazione. Deroghe da tali condizioni sono valide solamente se pattuite per iscritto tra le parti contraenti.

2. Oggetto della locazione

a) Entità

Il locatore cede al locatario gli apparecchi definiti più in dettaglio nella documentazione di fornitura, incluso le relative istruzioni per l'uso per l'utilizzo all'interno del territorio doganale svizzero. Sono determinanti i bollettini di consegna del locatore.

b) Proprietà

L'oggetto della locazione, incluso le componenti e i relativi accessori, rimane di proprietà esclusiva del locatore durante l'intero periodo di locazione. Nel caso in cui l'oggetto della locazione dovesse essere portato dal locatario su terreni o in locali appartenenti a terzi, il locatario è tenuto a comunicare immediatamente a tali terzi che l'oggetto della locazione è di proprietà del locatore. In caso di spostamento dell'oggetto della locazione da un oggetto edile ad un altro, il locatore va avvertito immediatamente per iscritto.

c) Utilizzo

Senza previo consenso scritto del locatore, all'oggetto della locazione non possono essere apportate modifiche (in particolare l'incorporazione di parti addizionali).
Vanno osservate rigidamente le istruzioni del locatore per l'uso e per la manutenzione nonché le istruzioni relative all'utilizzo appropriato e al carico ammissibile. Il locatario non è autorizzato a concedere a terzi diritti sull'oggetto della locazione o a cedere a terzi diritti risultanti dal contratto di locazione; in particolare è vietata la sublocazione o l'ulteriore locazione dell'oggetto della locazione (eccezioni: sublocazione e ulteriore locazione ad affiliate nonché ad imprese con le quali il locatore è consorziato nell'ambito di un progetto nazionale). In ogni caso questo va annunciato al locatore.
L'oggetto della locazione non deve essere portato all'estero senza il consenso scritto del locatore.

3. Canone di locazione

a) Elementi fondamentali

Il canone di locazione pattuito vale per la durata di locazione concordata per un servizio ad un turno di massimo 10 ore al giorno, senza il sabato e la domenica, o per il numero concordato di impieghi.
In caso di servizio a più turni o di un numero maggiore di impieghi va corrisposto un supplemento sul canone di locazione pattuito. Il canone di locazione è dovuto per l'intera durata della locazione, anche nel caso in cui non dovesse essere sfruttato appieno il normale tempo di utilizzo o nel caso in cui l'oggetto della locazione dovesse essere restituito prima del termine della durata di locazione prevista. Nel canone di locazione pattuito non sono inclusi i costi di trasporto, montaggio, smontaggio, imballaggio e assicurazione; questi vengono calcolati addizionalmente. L'oggetto della locazione viene messo a disposizione del locatario caricato pronto per il trasporto nell'area dove ha sede l'attività operativa del locatore.

b) Scadenza

Il canone di locazione va corrisposto in rate settimanali o mensili anticipate, a seconda della durata del contratto di locazione e del relativo accordo preso tra le parti contraenti. Restano espressamente riservati accordi diversi tra le parti contraenti per contratti di locazione di breve durata. La prima rata del canone di locazione è esigibile al momento in cui l'oggetto della locazione risulta pronto per la spedizione: il suo ammontare viene determinato dalle parti contraenti. Nel caso in cui una macchina non dovesse risultare pronta per il servizio o non dovesse essere conforme al contratto per motivi di cui è responsabile il locatore, il canone di locazione andrà pagato soltanto dopo che il locatore avrà provveduto ad eliminare tali difetti.

c) Mora

Nel caso in cui il locatario dovesse essere in ritardo con un pagamento e non ottempera alla diffida del locatore di pagare il canone di locazione entro un termine di 10 giorni, il contratto di locazione viene rescisso alla scadenza di questo termine. Nel caso in cui il locatore dovesse dichiarare la risoluzione del contratto, il locatario è tenuto a rispedire immediatamente l'oggetto della locazione al locatore; in questo caso le spese di trasporto e di assicurazione per la rispedizione, nonché eventuali altri costi addizionali collegati, sono a carico del locatore. Il locatario rimane obbligato al pagamento del canone di locazione fino alla fine della durata di locazione pattuita; il locatore deve comunque scorporare ciò che egli riesce a realizzare a seguito del diverso utilizzo dell'oggetto della locazione durante il periodo di locazione.

4. Inizio della locazione

a) Momento

La locazione inizia il giorno in cui la macchina è pronta per la spedizione presso il locatore ovvero il giorno del ritiro dell'oggetto della locazione da parte del locatario.
Il locatore deve spedire l'oggetto della locazione al momento pattuito utilizzando il mezzo di trasporto previsto, rispettivamente deve predisporre l'oggetto della locazione per il ritiro da parte del locatario. Il locatario va informato immediatamente sulla disponibilità dell'oggetto della locazione per il ritiro.

b) Trapasso del rischio

Il rischio passa al locatario non appena la spedizione viene messa a disposizione del vettore, dello spedizioniere o del locatario stesso, caricata pronta per il trasporto, franco magazzino del locatore. I soggetti sopra indicati sono tenuti a controllare il carico per il trasporto dell'oggetto di locazione al momento della presa in consegna e di eliminare immediatamente eventuali deficienze. A partire dal momento di questa verifica, il locatario esonera il locatore da qualsiasi responsabilità che potrebbe risultare dal caricamento dell'oggetto della locazione o essere in relazione con il caricamento.

5. Montaggio e smontaggio

Il locatore si assume le operazioni di montaggio e smontaggio dell'oggetto della locazione soltanto se espressamente concordato. In altri casi mette a disposizione del locatario, su sua richiesta, i montatori dietro fatturazione del tempo di viaggio, di lavoro e d'attesa, delle spese di viaggio e di alloggio (anche per le domeniche e i giorni festivi durante il periodo di montaggio) conformemente alle tariffe del locatore di volta in volta valide. Nel caso in cui gli addetti al montaggio non dovessero essere in grado di iniziare o di proseguire un lavoro per motivi di cui essi e il locatore non sono responsabili, tutte le spese risultanti da questa situazione sono a carico del locatario, anche nel caso in cui per i relativi lavori di montaggio e di smontaggio sia stata pattuita una somma forfettaria. Il locatario dovrà mettere a disposizione anche la manodopera e le attrezzature di montaggio necessarie conformemente agli accordi presi e in tempo utile. Nella misura in cui il locatario dovesse essere obbligato a mettere a disposizione del locatore montatori o manodopera, i relativi salari, le prestazioni sociali, i premi assicurativi e le spese sono a carico del locatorio. Il personale messo a disposizione dal locatore viene rimunerato e assicurato contro le malattie e gli infortuni da parte di quest'ultimo. I tempi indicati dal locatore per quanto concerne un montaggio e/o uno smontaggio da eseguire da parte di quest'ultimo sono vincolanti. Circostanze intervenute senza colpa, (p. es. ostacoli, forza maggiore, cattivo tempo, preparazione del cantiere non conforme a quanto stipulato contrattualmente, etc.) possono comportare una proroga delle relative scadenze. Un'eventuale non osservanza dei tempi di montaggio e di smontaggio per i motivi sopraindicati non comporta per il locatario né il diritto di recedere dall'ordine né di richiedere il risarcimento dei danni.

6. Obblighi del locatore

a) Responsabilità

Il locatore è tenuto a consegnare l'oggetto della locazione nelle condizioni e con la capacità lavorativa stabilite nel contratto di locazione. Alla consegna dell'oggetto della locazione, il locatore dovrà eliminare a proprie spese nel modo più rapido possibile difetti che potrebbero compromettere la funzionalità dell'oggetto dato in locazione. Nel caso in cui il locatore non dovesse essere in grado di assicurare la funzionalità dell'oggetto della locazione conformemente a quanto pattuito contrattualmente, nonostante un ricorso in garanzia per vizi della cosa scritto del locatario entro il termine utile, o di fornire una macchina sostitutiva equivalente, il locatario è autorizzato a recedere dal contratto di locazione. Nel caso in cui nel corso del periodo di locazione dovessero risultare vizi dell'oggetto della locazione di cui è responsabile il locatore, vizi che possono pregiudicare o rendere impossibile l'utilizzo dell'oggetto della locazione in modo corrispondente a quanto pattuito contrattualmente, il locatore è obbligato, a seguito di un relativo avviso scritto del locatario, ad eliminare a proprie spese ed entro il termine utile i difetti constatati comunemente o a fornire apparecchiature sostitutive equivalenti. Qualora il locatore non dovesse rispettare quest'obbligo, il locatario è autorizzato, in caso di impossibilità di ulteriore utilizzo dell'oggetto della locazione, a recedere dal contratto di locazione, e, in caso di pregiudizio dell'utilizzo dell'oggetto di locazione secondo quanto stipulato contrattualmente per un periodo prolungato, ad attuare un'adeguata detrazione dal canone di locazione. La responsabilità del locatore derivante dal contratto di locazione è regolata in precedenza in modo definitivo. È esclusa la rivendicazione di eventuali altri danni diretti o indiretti come, per esempio, perdita d'usufrutto, lucro cessante, perdita di ordini o penalità convenzionali / penali e simili.

b) Regresso

Qualora il locatore dovesse essere chiamato da terzi a rispondere della garanzia prestata per un sinistro e vi sia responsabilità solidale, esso può agire contro il locatario in via di regresso per quanto concerne la totalità delle rivendicazioni, nella misura in cui ad esso non sia imputabile una comprovabile colpa grave personale.

7. Obblighi del locatario

a) Obbligo di verifica

Il locatario è tenuto a controllare l'oggetto della locazione subito dopo averlo ricevuto segnalando immediatamente al locatore per iscritto gli eventuali vizi constatati. Nel caso in cui non dovesse pervenire a quest'ultimo un ricorso in garanzia per vizi della cosa scritto entro 8 giorni lavorativi a partire dall'arrivo dell'oggetto della locazione al luogo d'installazione, rispettivamente a partire dal ritiro dell'oggetto della locazione, quest'ultimo viene considerato accettato dal locatario. Reclami avanzati in un momento successivo vengono accolti solamente se i difetti non erano riconoscibili al momento della consegna nonostante un esame accurato e a condizione che il locatario reclami il vizio per iscritto entro una settimana dalla scoperta di quest'ultimo. Reclami relativi all'oggetto della locazione non aventi per conseguenza un'interruzione d'esercizio non esonerano il locatario dall'obbligo del pagamento del canone di locazione entro le scadenze prestabilite.

b) Sicurezza di funzionamento dell'oggetto della locazione

Il locatario è direttamente responsabile nei confronti dei suoi dipendenti delle condizioni di sicurezza di funzionamento dell'oggetto della locazione. Per le gru, la responsabilità è in particolare del gruista (v. art. 4 e 7 dell'Ordinanza sulle gru del 27 settembre 1999 e art. 1.4.5 delle direttive EKAS 6511). Se il gruista vuole trasferire interamente o parzialmente la responsabilità delle condizioni di sicurezza di funzionamento della gru locata ad un'impresa terza, questo deve essere stabilito per iscritto in accordi contrattuali.

c) Obbligo di manutenzione e di dichiarazione

Il locatario è tenuto a trattare l'oggetto della locazione in modo accurato e ad utilizzarlo, servirsene e curarne la manutenzione in modo appropriato in osservanza alle prescrizioni d'impiego e alle istruzioni rilasciate dal locatore. Il locatario è obbligato ad istruire appropriatamente l'operatore dell'apparecchiatura ed è di questo responsabile. Solo persone adeguatamente istruite possono utilizzare l'apparecchiatura. La 1ª istruzione è inclusa nel prezzo della locazione; ha luogo durante la fase di montaggio o all'atto della consegna. Nel caso in cui l'oggetto della locazione non dovesse a giudizio del locatario funzionare regolarmente, quest'ultimo sarà tenuto a darne immediata comunicazione al locatore. L'utilizzo dell'oggetto della locazione va sospeso da parte del locatario finché il locatore non avrà verificato la relativa anomalia e non avrà provveduto, se del caso, alla necessaria riparazione. La parte responsabile si assumerà le spese della riparazione e della locazione durante l'interruzione d'esercizio.

d) Controllo dell'oggetto della locazione

Il locatore è autorizzato a controllare o a far controllare in qualsiasi momento lo stato dell'oggetto della locazione previo accordo con il locatario. Le istruzioni del locatore o dei suoi organismi preposti all'uso, alla sorveglianza e alla manutenzione dell'oggetto della locazione vanno osservate scrupolosamente da parte del locatario.

e) Riparazioni

Le riparazioni che si rendono necessarie durante la durata della locazione vanno eseguite dal locatore a cui il locatario segnala immediatamente la necessità d'intervento. Solo con l'autorizzazione scritta del locatore il locatario può effettuare di persona le relative riparazioni o farle eseguire da un terzo: in caso contrario sono a suo carico sia le spese sia la relativa responsabilità. Egli risponde inoltre di tutti i danni diretti e indiretti derivanti da lavori di riparazione non effettuati in modo appropriato. Le parti di ricambio necessarie vanno in ogni caso richieste al locatore.

f) Spese

Le parti soggette ad usura definite nel contratto di locazione sono a carico del locatario. Le riparazioni che si rendono necessarie a causa di atti di forza, di danni derivanti da incidenti, dall'uso e dalla manutenzione impropri sono a carico del locatario, nella misura in cui non si tratti di spese conseguenti all'eliminazione di un difetto di cui è responsabile il locatore e per il quale è stato avanzato, tempestivamente e in modo regolare, ricorso in garanzia per vizi della cosa da parte del locatario. Le riparazioni e le revisioni che si rendono necessarie a seguito del normale esercizio e dell'usura dell'oggetto della locazione, nonché la riduzione di valore insorta nell'ambito dell'utilizzo conforme a quanto pattuito contrattualmente, sono a carico del locatore.

g) Responsabilità del locatario per l'oggetto della locazione

Il locatario è responsabile di qualsiasi perdita e/o danneggiamento dell'oggetto della locazione e risponde delle spese che si verificano in questo contesto a partire dal momento del trapasso del rischio fino all'arrivo dell'oggetto della locazione presso il locatario, rispettivamente al luogo da quest'ultimo stabilito in occasione della restituzione, e questo indipendentemente dal fatto se tale perdita/danno sia stata causata per colpa sua o per colpa dei suoi assistenti, per colpa di terzi, per caso fortuito o per causa di forza maggiore.

8. Assicurazione

Con effetto dal momento del trapasso del rischio ai sensi dell'art. 4 lett. b) delle presenti condizioni di locazione e fino alla restituzione dell'oggetto della locazione ai sensi dell'art. 10 lett. c) delle presenti condizioni di locazione, il locatorio è responsabile di tutti i danni risultati sull'oggetto della locazione a seguito di rischi quali furto, incendio, esplosione (inclusa l'esplosione del motore), vandalismo, effetti causati da elementi naturali, effetti derivanti dal trasporto, rottura della macchina, montaggio e smontaggio, etc.
I rischi vengono assicurati dal locatore a spese del locatario, o tramite la stipulazione di appositi contratti assicurativi o tramite inclusione del locatario in contratti assicurativi del locatore già esistenti. Da questa regola si può derogare solo in casi eccezionali – e questo esclusivamente sulla base della prova concludente, da fornire da parte del locatario, dell'esistenza di una protezione assicurativa almeno equivalente nonché previa cessione del diritto di prestazione assicurativa al locatore. Nel caso in cui l'oggetto della locazione dovesse essere utilizzato senza targhe di controllo su strade pubbliche causando un danno del quale deve rispondere il locatore a norma delle disposizioni legali vigenti in materia di responsabilità civile, il locatario s'impegna ad esonerare il locatore da detta responsabilità civile.

9. Fine della locazione

a) Disdetta

Qualora non fosse stata stipulata una durata fissa di locazione, ciascuna parte contraente è autorizzata a rescindere il rapporto di locazione osservando il termine di disdetta di 10 giorni lavorativi.

b) Disdetta straordinaria

Il locatore può, con effetto immediato e senza previa diffida o fissazione di un termine, rescindere il contratto di locazione mediante disdetta straordinaria se

- incombono pericoli per l'oggetto della locazione a causa di un utilizzo eccessivo o di manutenzione difettosa e il locatario non vi pone rimedio entro una scadenza adeguata nonostante un sollecito da parte del locatore,
- l'oggetto della locazione viene ceduto in sublocazione senza la preventiva autorizzazione del locatore,
- vengono concessi a terzi diritti sull'oggetto della locazione o vengono concessi a tali terzi diritti derivanti dal contratto di locazione,
- vi sono ritardi nei pagamenti
- se si è in presenza di violazioni di altri accordi contrattuali.

Nel caso in cui il locatario dovesse violare altri obblighi contrattuali, il locatore è autorizzato a recedere dal contratto prima della scadenza prevista se il locatario compie violazioni dei suoi obblighi malgrado relativa diffida stilata per iscritto. Nel caso in cui il locatore dovesse porre termine al contratto mediante disdetta straordinaria, è autorizzato a ritirare l'oggetto della locazione a spese del locatario. Il locatario rimane inoltre obbligato al risarcimento dei danni.

c) Restituzione dell'oggetto della locazione

Il locatario è tenuto a restituire il medesimo oggetto della locazione ricevuto dal locatore perfettamente pulito e pronto per il funzionamento al domicilio del locatore o ad un altro luogo indicato da quest'ultimo che non sia più distante del domicilio del locatore. Il locatario dovrà annunciare per iscritto e in anticipo al locatore il rinvio dell'oggetto. La rispedizione va effettuata in modo analogo a quello utilizzato per la consegna e, con il relativo bollettino di consegna. In caso di restituzione, se l'oggetto della locazione non dovesse rispondere a questi requisiti o se dovesse presentare altri vizi, la locazione viene prolungata fino al momento in cui sarà stata ripristinata la sua utilizzabilità, rispettivamente la sua funzionalità, o saranno stati eliminati i vizi constatati.
Al momento della restituzione viene steso dalle due parti contraenti un verbale di presa in consegna. I lavori di riparazione eventualmente necessari vanno effettuati a spese del locatario. Al locatore rimane il diritto di rivendicare ulteriori risarcimenti dei danni. Il locatore è tenuto a controllare immediatamente l'oggetto della locazione dopo averlo ricevuto e a comunicare immediatamente e per iscritto eventuali difetti al locatario. Per quanto concerne il ricorso in garanzia per vizi della cosa vale per analogia l'art. 7 riportato in precedenza. Il locatario è responsabile dell'oggetto della locazione fino al momento in cui quest'ultimo arriva al locatore.

10. Spese di trasporto e di carico

Le spese di trasporto per la spedizione dell'oggetto della locazione all'inizio del periodo di locazione, nonché le spese di trasporto per il rinvio dell'oggetto della locazione dopo il termine del periodo di locazione e le spese di scarico e carico nel luogo d'impiego pattuito, sono a carico del locatario.
Nel caso in cui l'oggetto della locazione non dovesse essere fornito franco domicilio del locatore, il locatario deve farsi computare al massimo le spese di trasporto che risulterebbero nel caso di una consegna franco domicilio. Lo stesso vale se l'oggetto della locazione non va rinviato al domicilio del locatore.

11. Diritto applicabile

I contratti stipulati sono soggetti al diritto svizzero.

12. Luogo di adempimento e foro competente

Per tutti gli obblighi risultanti dal presente contratto viene considerato luogo di adempimento il luogo della sede del locatore. Il foro competente per giudizi relativi a divergenze risultanti dal presente contratto è la sede del locatore.