



Condizioni commerciali generali
Livit FM Services AG
Altstetterstrasse 124, 8048 Zürich



1 Ambito di validità delle condizioni generali

Le presenti condizioni commerciali generali sono vincolanti se sono state allegate all'offerta, alla conferma d'ordine o all'atto del contratto ovvero se sono state dichiarate applicabili nei suddetti documenti. Le modifiche alle condizioni commerciali generali, specie per quanto riguarda la validità delle condizioni generali d'acquisto del cliente e gli accordi verbali, necessitano della forma scritta per avere validità.

2 Valore vincolante delle offerte e degli accordi

Le offerte scritte sono vincolanti per 2 mesi a decorrere dalla data del loro rilascio, salvo diverse indicazioni di scadenza indicate nell'offerta stessa. Acquistano valore vincolante soltanto gli accordi definiti per iscritto nell'offerta, nella conferma d'ordine o in una parte integrante del contratto. In caso di ritardi nell'esecuzione dell'incarico, che non siano imputabili a Livit FM Services AG (LFMS), verrà effettuato un adeguamento del prezzo commisurato agli sviluppi del mercato subentrati nel frattempo. Modifiche successive necessitano, per avere valore vincolante, della forma scritta.

3 Personale, infrastrutture e apparecchi

3.1 Personale

Per i servizi concordati, LFMS impiega il numero necessario di collaboratori qualificati. La LFMS è autorizzata ad avvalersi di terzi per l'adempimento dei suoi servizi ovvero a cedere a terzi l'adempimento dei servizi medesimi. Nei confronti del committente, la LFMS è da intendersi in ogni caso come la sola incaricata. Il committente non è autorizzato a impartire istruzioni direttamente a terzi o al personale impiegato.

3.2 Infrastrutture

La LFMS mette a disposizione, salvo diversamente concordato, le macchine, gli apparecchi e i materiali ausiliari necessari all'esecuzione del contratto. Se l'incarico richiede l'impiego di infrastrutture speciali, queste dovranno essere specificate a parte nell'offerta. LFMS si impegna a utilizzare soltanto prodotti in perfette condizioni, tali da escludere l'arrecamento di danni all'oggetto gestito.

3.3 Approvvigionamenti

La LFMS è autorizzata a stipulare con aziende o fornitori contratti quadro ovvero a far svolgere servizi sulla base di ordini cumulativi. Laddove ciò permetta di ottenere, rispetto ai prezzi del mercato o della concorrenza (per es. mediante la concessione di sconti sulla quantità o di analoghe agevolazioni) vantaggi in termini di prezzo, il committente dichiara in tal senso il proprio consenso affinché la LFMS, per le spese amministrative ed organizzative sostenute, venga retribuita secondo le tariffe normali. La LFMS si impegna a consentire, su richiesta del committente, la consultazione degli opportuni giustificativi.

4 Disposizioni e servizi

4.1 Offerte

Le offerte vengono redatte dalla LFMS sulla base della documentazione fornita. I colloqui di consulenza e l'elaborazione di offerte sono gratuiti. Il cliente è esente da qualsiasi obbligo di acquisto. I relativi diritti di proprietà intellettuale rimangono di proprietà della LFMS.

Se per la redazione di un'offerta è necessario un progetto o un progetto preliminare, questo potrà essere elaborato dalla LFMS previo accordo con il committente. L'elaborazione di piani, progetti preliminari o progetti non costituisce parte integrante dell'offerta e deve essere retribuita a parte.

4.2 Modifiche all'entità del servizio e delle condizioni di fornitura del servizio

Le modifiche all'entità del servizio e delle condizioni di fornitura del servizio (per es. modifica del piano delle tempistiche, della qualità o della documentazione fornita, ecc.) devono essere comunicate per iscritto in tempo utile alla LFMS. Per le spese sostenute in più o in meno a causa di dette modifiche, la LFMS redigerà su richiesta un'offerta riveduta e aggiornata con il prezzo di base valido.

Qualora le parti non prevenivano ad un accordo in merito all'ammontare delle spese sostenute in più o in meno, ciascuna parte avrà facoltà di disdire l'incarico nel rispetto del termine di preavviso concordato per la disdetta. Fino al momento in cui acquista efficacia la disdetta, l'offerta riveduta della LFMS è da intendersi come validamente concordata, qualora il committente non rinunci per iscritto alle modifiche.

5 Fixations des rémunérations

5.1 Determinazione dei compensi

Il calcolo della LFMS comprende tutti i servizi come descritti nel bando di gara del cliente ovvero, ove non vi sia un bando di gara, i servizi standard come da descrizione della LFMS, che comprendono le infrastrutture standard, i permessi e gli oneri necessari. Le spese e le retribuzioni a favore di terzi e simili, non incluse nei prezzi e nelle tariffe, vengono definite nell'offerta, nella conferma d'ordine o in una parte integrante del contratto. I dati della LFMS in relazione ai prezzi e alle tariffe sono forniti in franchi svizzeri. Detti dati non includono l'IVA.

5.2 Servizi aggiuntivi, spese particolari

I servizi che vengono resi al di fuori dell'incarico di servizio vengono rilevati, documentati e addebitati in fattura alle tariffe di retribuzione generali della LFMS. Le tariffe generali vengono stabilite dalla LFMS e adeguate di anno in anno all'andamento del mercato. Le spese sostenute, ad esempio, per i tempi di fermo o di attesa, i tempi di viaggio aggiuntivi, le spese, ecc. dovute a interruzioni del lavoro o a impedimenti in conseguenza di circostanze straordinarie o a ordini impartiti in un secondo tempo dal committente o a dimenticanze del medesimo, verranno altresì addebitate in fattura come spese aggiuntive.

5.3 Adeguamento di prezzi, condizioni e tariffe

I prezzi e le condizioni concordati contrattualmente mantengono la loro validità per l'intera durata del rapporto contrattuale. Se il rapporto contrattuale dura più di 12 mesi, ad ogni inizio dell'anno solare le parti adeguano l'onorario e le condizioni concordati in base alla variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.

5.4 Condizioni generali di pagamento

La scadenza di pagamento è di 30 giorni. Non vengono praticati sconti. In caso di mora nei pagamenti, il committente è tenuto a versare, anche senza sollecito della LFMS, a decorrere dal 31° giorno, interessi di mora del 5% annuo. In caso di mancato rispetto delle condizioni di pagamento, la LFMS ha facoltà di interrompere i servizi e i lavori fino all'avvenuto saldo completo degli arretrati.

5.5 Condizioni di pagamento nell'ambito di un'amministrazione complessiva

Il conteggio dell'onorario avviene in forma automatizzata sulla base delle condizioni concordate e viene addebitato direttamente sul conto dell'immobile. Gli addebiti effettuati vengono documentati nei confronti dei proprietari da parte dell'amministratore.

5.6 Cooperazione del committente

LFMS pretende, per l'esecuzione dei servizi come previsto dal contratto, la cooperazione a titolo non oneroso del committente, il quale metterà a disposizione della LFMS, in forma completa e in tempo utile, tutte le informazioni e tutta la documentazione necessarie, come planimetrie, istruzioni per l'uso, ecc. Il medesimo provvederà inoltre a predisporre possibilità di accesso e locali adeguati.

5.7 Implementazioni del mandato

I dati forniti alla LFMS per essere immessi nel sistema sono completi e perfetti in termini qualitativi e quantitativi. I dati di riferimento vengono possibilmente forniti in formato elettronico. I dossier da consegnare alla LFMS sono completi, elaborati senza errori e conclusi. Le spese sostenute per una loro rielaborazione, come per rilevazioni sul posto e simili, verranno documentate e addebitate separatamente da parte della LFMS.

6 Scadenze

I programmi delle scadenze elaborati da LFMS costituiscono parte integrante dell'offerta e/o del contratto. La LFMS ha l'obbligo di rispettare le scadenze concordate e promesse. Qualora uffici interni o partner contrattuali del committente non rispettino scadenze dal rispetto delle quali dipenda la fornitura puntuale del servizio della LFMS, la LFMS è, in misura proporzionata, svincolata dal rispetto delle scadenze fissate. Lo stesso vale qualora uffici interni o partner contrattuali del committente non provvedano a creare i presupposti per il puntuale svolgimento dei servizi da parte di LFMS (documentazione, permessi, materiali, autorizzazioni di accesso, ecc. presentati in ritardo).

7 Forza maggiore

Sciopero, serrate, difficoltà di trasporto, condizioni meteo avverse e altre cause di forza maggiore esentano la LFMS, per l'intera loro durata, dall'esecuzione del contratto. I ritardi dovuti a forza maggiore non danno diritto al committente alla trasformazione del contratto e non costituiscono motivo di richiesta di risarcimento dei danni.

8 Accettazioni

I servizi prestati da LFMS sono da intendersi in linea di principio come accettati se il cliente non nega per iscritto la loro accettazione entro 5 giorni successivi alla fornitura del servizio ovvero se il medesimo ha già usufruito del risultato del lavoro.

Se sono state concordate modalità di accettazione, il risultato si intende accettato se esso è conforme ai criteri di accettazione concordati. Vizi subordinati non costituiscono impedimento all'accettazione.

9 Reporting

Il reporting avviene nella forma standardizzata prevista dalla LFMS. Valutazioni e report ulteriori devono essere comunicati dal committente e concordati prima della stipula del contratto.

10 Responsabilità

La LFMS garantisce l'esecuzione dei servizi concordati in modo corretto e a regola d'arte, rispondendo nei confronti del committente fino a un ammontare massimo di 10 milioni per ogni sinistro, per danni alle cose e alle persone che si siano verificati per colpa della LFMS e/o del personale impiegato dalla medesima o da terzi nell'ambito del contratto in essere. Si declina espressamente ogni responsabilità per eventuali danni conseguenti verificatisi nell'attività del committente, ma anche per risparmi non realizzati e simili.

11 Diritti di proprietà intellettuale

Le opere di intelletto cedute dalla LFMS al committente, come piani, documenti, progetti, disegni, programmi, ecc., restano di proprietà della LFMS. Dette opere non devono essere rese accessibili a terzi, in particolare alla concorrenza.

Tutte le opere di intelletto e tutti i dati prodotti in relazione a un incarico vengono ceduti al committente.

12 Termine di preavviso per la disdetta

Salvo diversamente concordato, le parti possono disdire per iscritto, rispettando un termine di preavviso di tre mesi, lo svolgimento di alcuni o di tutti i servizi. Il conteggio dei servizi ciclici rimane aperto.

13 Protezione dei dati

La LFMS si impegna a trattare con assoluta riservatezza i dati del cliente o relativi al cliente ai quali abbia avuto accesso nell'ambito dell'attività svolta per il cliente.

14 Rapporti con il personale della concorrenza

L'assunzione, la mediazione ovvero la fruizione di servizi, in qualsiasi forma, di collaboratori dell'altra parte contraente durante il periodo contrattuale e entro dodici mesi successivi alla scadenza del contratto potranno avvenire soltanto con il reciproco consenso delle parti contraenti.

15 Foro competente

Il rapporto giuridico è sottoposto al diritto svizzero. La LFMS è autorizzata altresì a citare in giudizio il committente presso la sede del medesimo.

Zurigo, agosto 2012

Livit Real Estate Management. La
competenza moltiplicata per impegno
e passione: servizi d'eccellenza.

Abbiamo tempo da dedicarvi.

Livit FM Services AG

Altstetterstrasse 124
8048 Zürich
Tel. +41 58 360 38 38
www.livit-fm.ch

Livit
FM Services