



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

Variazioni dei prezzi

Guida al calcolo del rincaro precontrattuale nei progetti di costruzione

**Variazioni dei prezzi tra il preventivo
dei costi e la presentazione dell'offerta
(data di riferimento)**

Stato: 1° settembre 2024, V2.0

Membri della KBOB

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

KBOB

Fellerstrasse 21, 3003 Berna, Svizzera

kbob@bbl.admin.ch

www.kbob.admin.ch

Indice

1	Variazioni dei prezzi nei progetti di costruzione.....	4
1.1	Gestione del credito.....	4
1.2	Guide al calcolo del rincaro precontrattuale e del rincaro contrattuale .	4
1.3	Variazione dei prezzi versus rincaro	5
2	Rincaro precontrattuale nei progetti di costruzione	6
2.1	Contesto	6
2.2	Scopo del calcolo sistematico	6
2.3	Struttura della guida.....	6
3	Rincaro precontrattuale e rincaro contrattuale.....	7
3.1	Definizione di rincaro precontrattuale.....	7
3.2	Definizione di rincaro contrattuale.....	7
3.3	Distinzione tra rincaro precontrattuale e rincaro contrattuale	7
4	Principi e varianti di calcolo.....	9
4.1	Principi di calcolo.....	9
4.2	Varianti di calcolo.....	10
5	Glossario	13

Premessa

La presente guida descrive i metodi per calcolare il rincaro precontrattuale nell'ambito dei progetti di costruzione. Adotta una metodologia pratica e presenta due possibili varianti di calcolo. La guida va considerata un complemento delle norme contrattuali vigenti per determinare il rincaro, che concernono espressamente il calcolo e la fatturazione del rincaro a partire dalla data di riferimento della presentazione dell'offerta.

La presente guida non tratta l'adeguamento del preventivo dei costi, del credito o tematiche simili, ma si dedica esclusivamente al rincaro precontrattuale e alla relativa determinazione al momento dell'aggiudicazione (generalmente riguarda solo una parte del preventivo dei costi e del credito).

La guida è basata sulle seguenti Norme contrattuali SIA:

- SIA 118:2013 Condizioni generali per l'esecuzione dei lavori di costruzione;
- SIA 122:2012 Variazioni dei prezzi: Calcolo secondo il metodo parametrico;
- SIA 123:2021 Variazioni dei prezzi: Calcolo secondo il metodo dell'indice dei costi di produzione (ICP sulla base dei modelli di costo CPN);
- SIA 123-C1:2023 Variazioni dei prezzi: Calcolo secondo il metodo dell'indice dei costi di produzione (ICP sulla base dei modelli di costo CPN) – errata corrige C1 della norma 123:2021;
- SIA 124:2013 Variazioni dei prezzi: Calcolo secondo il metodo di computo e verifica delle quantità;
- SIA 125:2017 Variazioni dei prezzi per le prestazioni di appaltatore generale e totale;
- SIA 126:2014 Variazioni dei prezzi: Calcolo secondo il metodo parametrico per le prestazioni di progettazione.

1 Variazioni dei prezzi nei progetti di costruzione

1.1 Gestione del credito

La gestione del preventivo dei costi e la gestione del credito non sono tra le tematiche prioritarie

Varianti per la gestione del preventivo dei costi e la gestione del credito

La presente guida tratta i metodi per calcolare le variazioni dei prezzi intervenute tra la data di riferimento del preventivo dei costi e la data di riferimento della presentazione dell'offerta. Di conseguenza, le spiegazioni che seguono non sono incentrate sul preventivo dei costi, sul credito o sull'importo del credito, poiché nella presente guida queste tematiche sono trattate solo marginalmente.

In generale, la gestione del preventivo dei costi e la gestione del credito, specifiche del committente, seguono una metodologia ben definita. Al riguardo sono noti diversi approcci che vengono presentati di seguito in modo sommario e non esaustivo.

- **Credito senza «diritto al rincaro»**
Indipendentemente dalle variazioni dei prezzi (ad. es sui mercati), il credito approvato non viene adeguato. Tutte le variazioni dei prezzi devono essere assorbite dal credito approvato.
- **Adeguamento del credito per determinati tipi di costi**
Per determinati tipi di costi, il credito approvato viene adeguato sulla base dello stato dei costi a cui fa riferimento. In linea generale, le voci delle riserve non vengono adeguate. Di conseguenza, l'importo delle riserve non subisce cambiamenti a seguito delle variazioni dei prezzi.
- **Adeguamento del credito sulla base del calcolo del rincaro precontrattuale e del rincaro contrattuale**
Il credito approvato e le singole voci indicate nel preventivo dei costi, insieme al relativo stato dei costi, vengono adeguati in base al rincaro precontrattuale e contrattuale calcolato. Le voci del preventivo dei costi che non hanno subito variazioni dei prezzi rimangono invariate.
- **Adeguamento del credito in base all'indice dei prezzi delle costruzioni**
Il credito approvato viene adeguato sulla base dello stato dei costi a cui fa riferimento con l'ausilio dell'indice specifico alla regione o al tipo di opera in questione. A una casa plurifamiliare situata a Zurigo si applica, ad esempio, l'indice zurighese dei prezzi dell'edilizia oppure l'indice dell'Ufficio federale di statistica (UST) «Costruzione di casa plurifamiliare», della regione di Zurigo. In questo caso, è possibile fare riferimento all'evoluzione dell'indice globale per l'intero importo del credito o all'evoluzione specifica delle singole voci del Codice dei costi di costruzione (CCC; solitamente a due cifre) o del preventivo dei costi.

1.2 Guide al calcolo del rincaro precontrattuale e del rincaro contrattuale

Rincaro precontrattuale e rincaro contrattuale

Nelle guide della KBOB si distingue tra rincaro precontrattuale e rincaro contrattuale. Il rincaro precontrattuale comprende la variazione dei prezzi intervenuta tra la data di riferimento del preventivo dei costi approvato e la data di riferimento della presentazione dell'offerta, mentre il rincaro contrattuale comprende la variazione dei prezzi a partire dalla data di riferimento della presentazione dell'offerta. Quest'ultimo si riferisce alla fase contrattuale e segue di conseguenza il rincaro precontrattuale. Le variazioni dei prezzi intervenute prima della data di riferimento del preventivo approvato, vale a dire prima del rincaro precontrattuale, non sono prese in considerazione, poiché rientrano nella gestione

del preventivo dei costi e nella gestione del credito, argomenti che non vengono trattati nella presente guida.

Con particolare attenzione agli organi pubblici della costruzione e degli immobili, il rincaro contrattuale è regolato nelle norme contrattuali SIA 122–126 e spiegato nella relativa guida della KBOB «Guida al calcolo del rincaro contrattuale nei progetti di costruzione. Variazioni dalla data di riferimento (data della presentazione dell'offerta)» Il rincaro precontrattuale è descritto nella presente guida.

Basi per il committente pubblico

1.3 Variazione dei prezzi versus rincaro

Nelle norme contrattuali SIA 122–126 che regolano il rincaro contrattuale e nei documenti corrispondenti della KBOB si utilizzano generalmente le espressioni «variazioni dei prezzi» e «variazioni dei prezzi a seguito del rincaro». In questo contesto, le variazioni dei prezzi si riferiscono alle variazioni dei prezzi a cui è soggetto il mercato degli appalti. Per l'imprenditore queste variazioni comportano una differenza di costo tra la base di calcolo dei costi alla data di riferimento della presentazione dell'offerta e il periodo di esecuzione delle prestazioni. Le variazioni dei prezzi relative al rincaro contrattuale possono essere a favore dell'imprenditore o del committente.

Variazione dei prezzi nell'ambito del rincaro contrattuale

Anche nell'ambito del rincaro precontrattuale si utilizzano le espressioni «variazioni dei prezzi» e «rincaro». In tale contesto, questi concetti si riferiscono però alle basi di calcolo dei costi su cui si fonda il preventivo dei costi, poiché generalmente il rincaro precontrattuale comprende le variazioni dei prezzi intervenute tra la data di riferimento del preventivo dei costi approvato e la data di riferimento della presentazione dell'offerta. Queste variazioni dipendono dal mercato del settore delle costruzioni (imprese di costruzione, studi di architettura e di ingegneria, assicurazioni, banche ecc.) e dalle caratteristiche ad esso associate.

Variazioni dei prezzi nell'ambito del rincaro precontrattuale

Nel panorama normativo della SIA «variazioni dei prezzi» non è divenuta un'espressione di uso corrente. La Norma SIA 118 e i Regolamenti SIA per le prestazioni e gli onorari utilizzano in genere il termine «rincaro». Nell'elaborazione dei suoi documenti, la KBOB tiene conto del diverso uso terminologico.

Rincaro secondo la Norma SIA 118

2 Rincaro precontrattuale nei progetti di costruzione

2.1 Contesto

Gestire
sistematicamente i
«primi costi»

I costi determinati nelle prime fasi di un progetto di costruzione, ad esempio nel preventivo, hanno un impatto diretto sull'evoluzione del progetto. È importante che questi «primi costi» siano determinati e comunicati in modo trasparente nonché gestiti in maniera sistematica fino al relativo conteggio. In questo processo di gestione, il calcolo delle variazioni dei prezzi sotto forma di rincaro contrattuale o rincaro precontrattuale riveste un'importanza cruciale.

Sfide attuali

Al pari della guida della KBOB relativa al calcolo del rincaro contrattuale, le Norme contrattuali SIA 118 e 122–126 regolano il rincaro contrattuale fornendo raccomandazioni fondamentali al riguardo.

Tenuto conto di quanto precede, è comprensibile che tra gli organi pubblici della costruzione e degli immobili regni una latente incertezza sull'applicazione del rincaro precontrattuale. L'incertezza riguarda, in primo luogo, le basi e i metodi di calcolo da utilizzare, in funzione dei quali si ottengono risultati molto diversi.

Nella presente guida si affrontano le suddette incertezze illustrando con esempi i principi e i metodi nonché la loro applicazione.

Fattori non influenzabili
da coloro che
partecipano al progetto
di costruzione

Il rincaro precontrattuale non permette tuttavia di correggere il calcolo dei «primi costi» in caso di imprecisioni. Se ad esempio vengono impiegati parametri di costo che già al momento del calcolo non corrispondono ai prezzi applicati sul mercato, non è possibile effettuare un adeguamento ai prezzi di mercato effettivi. Il rincaro precontrattuale serve esclusivamente a illustrare le variazioni di mercato.

2.2 Scopo del calcolo sistematico

Calcolo sistematico

Le variazioni dei prezzi fanno parte della vita economica quotidiana e non sono prevedibili con esattezza o almeno con un'esattezza soddisfacente. In realtà rappresentano un rischio che aumenta proporzionalmente alla durata del tempo di progettazione e realizzazione. In un processo di progettazione serio questo rischio deve essere calcolato in modo sistematico e presentato in modo specifico secondo quanto indicato nella presente guida.

2.3 Struttura della guida

Guida con tre capitoli
principali

La guida è suddivisa in linea di massima in due capitoli principali. Nel capitolo principale che segue viene fornita una definizione del concetto «rincaro precontrattuale» ed effettuata una distinzione rispetto al «rincaro contrattuale». Si tratta di un'introduzione essenziale per comprendere il secondo capitolo principale, in cui sono spiegati ed esemplificati i principi e i metodi di calcolo da applicare.

3 Rincaro precontrattuale e rincaro contrattuale

3.1 Definizione di rincaro precontrattuale

Il rincaro precontrattuale comprende la variazione dei prezzi intervenuta tra la data di riferimento del preventivo dei costi approvato e la data di riferimento della presentazione dell'offerta. Si presume che, in generale, il preventivo dei costi approvato, comprese le modifiche di progetto autorizzate e le voci dei costi di eventuali crediti aggiuntivi con uno stato dei costi equivalente a quello del preventivo, costituisca la base per l'approvazione del credito.

Definizione di rincaro precontrattuale

L'importo del rincaro precontrattuale può essere positivo, negativo o pari a zero.

In genere, il rincaro precontrattuale si basa sul preventivo dei costi approvato che, ad esempio, secondo i Regolamenti SIA 101:2020 e seguenti deve essere redatto dal mandatario per le prestazioni di progettazione nella fase parziale «32 Progetto definitivo». La messa a disposizione dei mezzi finanziari necessari per il progetto definitivo si fonda generalmente sul preventivo dei costi approvato, su cui è basata la richiesta del credito per l'esecuzione del progetto. Se, per questo credito, invece del preventivo dei costi approvato si utilizzasse come base un calcolo dei costi effettuato in precedenza, per il calcolo descritto di seguito devono essere prese in considerazione le voci dei costi del calcolo precedente.

Preventivo dei costi approvato versus stima dei costi o stima approssimativa dei costi

3.2 Definizione di rincaro contrattuale

Il rincaro contrattuale comprende la variazione dei prezzi intervenuta tra la data di riferimento della presentazione dell'offerta e il periodo di esecuzione delle prestazioni. Esso deve essere convenuto nei contratti d'appalto e in quelli relativi alle prestazioni di servizio. Il suo importo può essere positivo, negativo o pari a zero. Oltre che nella Norma SIA 118, le basi per il calcolo del rincaro sono disciplinate nelle seguenti Norme contrattuali SIA:

Variazioni dei prezzi dalla data di riferimento della presentazione dell'offerta

- SIA 122:2012 Variazioni dei prezzi: Calcolo secondo il metodo parametrico;
- SIA 123:2021 Variazioni dei prezzi: Calcolo secondo il metodo dell'indice dei costi di produzione (ICP sulla base dei modelli di costo CPN);
- SIA 124:2013 Variazioni dei prezzi: Calcolo secondo il metodo di computo e verifica delle quantità;
- SIA 125:2017 Variazioni dei prezzi per le prestazioni di appaltatore generale e totale;
- SIA 126:2014 Variazioni dei prezzi: Calcolo secondo il metodo parametrico per le prestazioni di progettazione.

3.3 Distinzione tra rincaro precontrattuale e rincaro contrattuale

La distinzione tra il rincaro precontrattuale e quello contrattuale è illustrata nella Figura 1 che presenta in modo schematico solo determinati tipi di aggiudicazioni. Il rincaro precontrattuale comprende le variazioni dei prezzi intervenute tra la data di riferimento del preventivo dei costi approvato e la data di riferimento della presentazione dell'offerta, mentre il rincaro contrattuale comprende la variazione dei prezzi a partire dalla data di riferimento della presentazione dell'offerta conformemente alle Norme contrattuali SIA 122–126. Le rispettive somme di

Variazioni dei prezzi fino alla data di riferimento della presentazione dell'offerta

aggiudicazione sono date dal prezzo dell'opera e da eventuali riserve di aggiudicazione.



RPC: Rincaro precontrattuale

RC: Rincaro contrattuale

Figura 1: Rappresentazione schematica dell'interazione tra rincaro precontrattuale e rincaro contrattuale nel corso del progetto

Le spiegazioni che seguono si concentrano esclusivamente sul rincaro precontrattuale, tema centrale della presente guida.

4 Principi e varianti di calcolo

4.1 Principi di calcolo

- Il rincaro precontrattuale tiene conto:
 - o del preventivo dei costi approvato, comprese le voci dei costi di eventuali crediti aggiuntivi con uno stato dei costi equivalente a quello del preventivo, quindi escluso il rincaro;
 - o della somma di aggiudicazione, al netto, alla data di riferimento. La data di riferimento corrisponde generalmente alla data di presentazione dell'offerta (cfr. Norma SIA 118).
- Di regola, il rincaro precontrattuale viene calcolato per ogni aggiudicazione.
- Di regola, il rincaro precontrattuale è calcolato in modo analogo al rincaro contrattuale, ossia sulla base di indici. A tal fine, si utilizzano gli indici dei prezzi delle costruzioni, pubblicati dall'UST a livello nazionale per ogni grande regione, tipo di opera e gruppo di costi CCC (a una o due cifre).
- Gli indici dell'UST rappresentano, per ogni regione, determinati tipi di opere, ad esempio «Costruzione di edificio amministrativo» o «Rinnovo di edificio amministrativo», e si basano sulla variazione dell'indice delle prestazioni di un paniere definito. Di conseguenza, risultano solo parzialmente adatti per progetti di costruzione specifici, come edifici per laboratori od ospedali, o per misure su edifici esistenti. I panieri su cui si basa l'indice dell'UST possono differire notevolmente dalle prestazioni richieste per un simile progetto di costruzione. Tali differenze possono essere appurate confrontando, ad esempio, le ponderazioni dei gruppi di costi dell'indice dell'UST con quelle del progetto di costruzione specifico.

Alla luce di quanto esposto, potrebbe rivelarsi utile effettuare il calcolo della variazione dell'indice ricorrendo all'indice specifico per la grande regione e il tipo di opera nonché al rispettivo gruppo di costi CCC. In tal modo, è possibile tenere maggiormente conto dell'alto grado di tecnologizzazione degli edifici destinati a laboratori od ospedali, nonché dei diversi gradi delle misure su edifici esistenti.
- Gli indici dei prezzi sono messi a disposizione dall'UST a cadenza semestrale:
 - o i valori dei rispettivi indici dell'UST del mese di aprile sono utilizzati di regola per semplificare il calcolo del rincaro precontrattuale riferito all'intero primo semestre dell'anno in questione (da gennaio a giugno);
 - o i valori dei rispettivi indici dell'UST del mese di ottobre sono utilizzati di regola per semplificare il calcolo del rincaro precontrattuale riferito all'intero secondo semestre dell'anno in questione (da luglio a dicembre).

Osservazioni generali

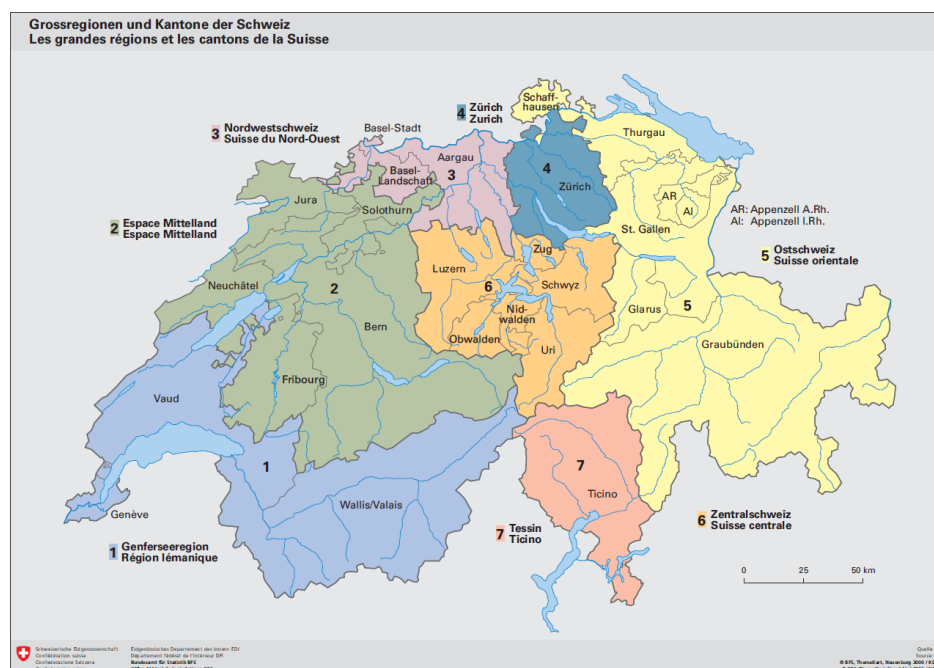


Figura 2: Grandi regioni della Svizzera secondo l'UST

Indici dell'UST

Gli indici dell'UST sono i cosiddetti indici dei prezzi (v. sito dell'UST; percorso: Trovare statistiche / Prezzi / Prezzi delle costruzioni / Indice dei prezzi delle costruzioni). Essi riflettono l'evoluzione dei prezzi delle prestazioni edili e di progettazione nel relativo periodo di osservazione, distinti per grandi regioni (v. Figura 2), tipo di opera e voci del CCC. Gli indici dei prezzi non vanno assolutamente confusi con gli indici dei costi.

4.2 Varianti di calcolo

Varianti per calcolare il rincaro precontrattuale

Il calcolo del rincaro precontrattuale può essere descritto nei suoi singoli aspetti, che vengono illustrati di seguito. In linea di principio, il rincaro precontrattuale può essere determinato in due modi:

- variante 1 «Indicizzazione degli importi del preventivo dei costi: calcolo prospettico»
- variante 2 «Indicizzazione degli importi dell'aggiudicazione: calcolo retrospettivo»

Variante 1: «Indicizzazione degli importi del preventivo dei costi: calcolo prospettico»

Variante 1:

Fasi della procedura di calcolo sulla base dell'importo del preventivo dei costi

Nella variante 1 si prendono in considerazione l'importo o gli importi del preventivo dei costi dell'aggiudicazione. In tal modo può essere determinata la variazione dei prezzi di tali importi del preventivo intervenuta tra la data di riferimento di quest'ultimo e la data di riferimento della presentazione dell'offerta.

L'importo della variazione di prezzi, vale a dire il rincaro precontrattuale (RPC), viene determinato sulla base dell'indice dei prezzi delle costruzioni: l'importo del preventivo dei costi (PC) viene diviso per lo stato dell'indice del preventivo dei costi (Indice_{PC}) e moltiplicato per lo stato dell'indice alla data di riferimento della presentazione dell'offerta (Indice_{Data di rif. present. offerta}). In tal modo, l'importo del preventivo dei costi della rispettiva aggiudicazione è indicizzato alla data di riferimento della presentazione dell'offerta: si tratta di una proiezione, vale a dire di un «calcolo prospettico». Infine, dall'importo del preventivo dei costi indicizzato

viene sottratto l'importo del preventivo dei costi (senza indicizzazione). Il risultato del calcolo corrisponde al rincaro precontrattuale.

$$\text{RPC}[\text{CHF}] = \frac{\text{Imp. PC} [\text{CHF}] * \text{Indice}_{\text{Data di rif. present. offerta}}}{\text{Indice}_{\text{PC}}} - \text{Importo PC} [\text{CHF}]$$

Questo calcolo può essere illustrato anche sulla base di un esempio pratico: si tratta dell'aggiudicazione per la costruzione di una strada. Si utilizza quindi l'indice dei prezzi della costruzione per grande regione e tipo di opera, pubblicato dall'UST. Data la portata dell'esempio presentato, si rinuncia all'indicizzazione specifica del CCC. Indice:

- Svizzera nordoccidentale
 - o Genio civile
 - Costruzione di strada

Per effettuare il calcolo occorre dapprima raccogliere i dati di riferimento necessari:

- | | |
|--|---------------|
| - importo del preventivo dei costi dell'aggiudicazione | CHF 1 200 000 |
| - stato dell'indice del preventivo dei costi, aprile 2022 | 109.3 |
| - stato dell'indice alla data di rif. present. offerta, ottobre 2023 | 114.8 |

Sulla base di questi dati, è ora possibile procedere al calcolo svolgendo l'equazione presentata precedentemente:

$$\text{CHF } 60\,384 = \frac{\text{CHF } 1\,200\,000 * 114.8}{109.3} - \text{CHF } 1\,200\,000$$

Il risultato del calcolo – 60 384 franchi – deve essere salvato precisando la procedura di calcolo seguita e i dati di base utilizzati. È importante che sia possibile risalire ai documenti consultati.

Osservazione: il rincaro precontrattuale determinato non corrisponde necessariamente alla differenza tra l'importo del preventivo dei costi e l'importo dell'aggiudicazione. Generalmente si ottiene un importo diverso, che viene definito come «maggiori e minori costi dell'aggiudicazione». Si tratta di una variazione dell'aggiudicazione, il che significa che gli importi dei contratti sono inferiori o superiori al preventivo. Questa variazione dell'aggiudicazione e il rispettivo rincaro precontrattuale possono essere utilizzati per la gestione del preventivo dei costi e la gestione del credito.

Variante 1:
osservazione

Variante 2 «Indicizzazione degli importi dell'aggiudicazione: calcolo retrospettivo»

Nella variante 1 si prende in considerazione l'importo dell'aggiudicazione. In tal modo può essere determinata la variazione del prezzo di tale aggiudicazione intervenuta tra la data di riferimento del preventivo dei costi e la data di riferimento della presentazione dell'offerta.

Variante 2: fasi della
procedura di calcolo
sulla base dell'importo
dell'aggiudicazione

L'importo della variazione del prezzo, vale a dire il rincaro precontrattuale, viene determinato sulla base dell'indice dei prezzi delle costruzioni: l'importo

dell'aggiudicazione viene diviso per lo stato dell'indice alla data di riferimento della presentazione dell'offerta (Indice_{Data di rif. present. offerta}) e moltiplicato per lo stato dell'indice del preventivo dei costi (Indice_{PC}). In tal modo, l'importo dell'aggiudicazione della rispettiva aggiudicazione è indicizzato alla data di riferimento del preventivo dei costi: si tratta di una retropolazione, vale a dire di un «calcolo retrospettivo». Infine, dall'importo dell'aggiudicazione (senza indicizzazione) viene sottratto l'importo indicizzato dell'aggiudicazione. Il risultato del calcolo corrisponde al rincaro precontrattuale.

$$\text{RPC[CHF]} = \text{Imp. aggiudicazione} - \frac{\text{Imp. aggiudicazione [CHF]} * \text{Indice}_{\text{PC}}}{\text{Indice}_{\text{Data di rif. present. offerta}}}$$

Variante 2: esempio pratico

Anche questo calcolo può essere illustrato sulla base dell'esempio precedente. A tal fine, sono necessari i seguenti dati di base:

- importo dell'aggiudicazione CHF 1 350 000
- stato dell'indice del preventivo dei costi, aprile 2022 109.3
- stato dell'indice alla data di rif. present. offerta, ottobre 2023 114.8
-

Sulla base di questi dati, è ora possibile procedere al calcolo svolgendo l'equazione presentata precedentemente:

$$\text{CHF 64 678} = \text{CHF 1 350 000} - \frac{\text{CHF 1 350 000} * 109.3}{114.8}$$

Il risultato del calcolo – 60 384 franchi – deve essere salvato precisando la procedura di calcolo seguita e i dati di base utilizzati. È importante che sia possibile risalire ai documenti consultati.

Variante 2: osservazioni

Osservazioni:

- il rincaro precontrattuale determinato secondo la variante 2 corrisponde sia al rincaro precontrattuale iniziale del preventivo dei costi sia al rincaro precontrattuale con eventuali variazioni dell'aggiudicazione. Non è possibile fare una distinzione tra i due tipi di rincaro.
- La variante 2 presentata viene estesa da alcuni committenti che, al termine dei lavori di costruzioni, effettuano un «ricalcolo» seguendo la procedura descritta più sopra. Nel contesto di questo ricalcolo non vengono presi in considerazione gli importi dell'aggiudicazione, ma solo quelli effettivamente conteggiati. Infine, viene calcolato il rincaro precontrattuale del conteggio, che per sua natura può differire dal rincaro precontrattuale dell'importo dell'aggiudicazione.

5 Glossario

Di seguito sono riportate le espressioni utilizzate nella presente guida, a cui bisogna prestare attenzione nel contesto del rincaro precontrattuale.

Credito per l'esecuzione del progetto

Con il credito per l'esecuzione vengono messi a disposizione i mezzi finanziari necessari per l'attuazione del progetto. In genere è basato sul preventivo dei costi. Per questo credito bisogna indicare se è comprensivo del rincaro precontrattuale, di quello contrattuale e dell'imposta sul valore aggiunto e, se del caso, in che modo sono calcolati questi elementi.

Stima dei costi

La stima dei costi consente di determinare i costi al momento del progetto di massima sulla base di documenti di progettazione ed eventualmente della descrizione dei tipi di elementi, nonché di uno scadenziario dettagliato.

Preventivo dei costi

Il preventivo dei costi consente di determinare i costi al momento del progetto di costruzione sulla base di decisioni preliminari, descrizioni del progetto, studi di dettaglio, eventuali descrizioni dei tipi di elementi e di uno scadenziario dettagliato.

Rincaro contrattuale

Il rincaro contrattuale comprende la variazione dei prezzi intervenuta tra la data di riferimento della presentazione dell'offerta e il periodo di esecuzione delle prestazioni. Esso deve essere convenuto nei contratti d'appalto e in quelli relativi alle prestazioni di servizio. Il suo importo può essere positivo, negativo o pari a zero. Oltre che nella Norma SIA 118, le basi per il calcolo del rincaro sono disciplinate nelle seguenti Norme contrattuali SIA:

- SIA 122: 2012 Variazioni dei prezzi: Calcolo secondo il metodo parametrico;
- SIA 122:2021 Variazioni dei prezzi: Calcolo secondo il metodo dell'indice dei costi di produzione (ICP sulla base dei modelli di costo CPN);
- SIA 124:2013 Variazioni dei prezzi: Calcolo secondo il metodo di computo e verifica delle quantità;
- SIA 125:2017 Variazioni dei prezzi per le prestazioni di appaltatore generale e totale;
- SIA 126 Variazioni dei prezzi: Calcolo secondo il metodo parametrico per le prestazioni di progettazione.

Rincaro precontrattuale

Il rincaro precontrattuale comprende la variazione dei prezzi intervenuta tra la data di riferimento del preventivo dei costi approvato e la data di riferimento della presentazione dell'offerta. Si presume che, in generale, il preventivo dei costi approvato, comprese le modifiche di progetto autorizzate e le voci dei costi di eventuali crediti aggiuntivi con uno stato dei costi equivalente a quello del preventivo, costituisca la base per l'approvazione del credito. L'importo del rincaro precontrattuale può essere positivo, negativo o pari a zero.