



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

**Pianificazione e costruzione**

# Guida al contratto di appalto generale della KBOB (opera di edilizia)

**Stato: 7 dicembre 2020; versione 2.0**

In collaborazione con **costruionesvizzera** e **VSS**

Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft  
l'organisation nationale de la construction  
organizzazione nazionale della costruzione

**bauen**schweiz  
**construction**suisse  
**costruzione**svizzera

#### **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

<b>1.</b>	<b>Introduzione .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Premessa .....	3
1.2.	Scopo della guida .....	3
1.3.	Panoramica dei documenti della KBOB finalizzati alla stipulazione di contratti di appalto generale .....	3
<b>2.</b>	<b>Campo di applicazione .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Definizione delle prestazioni dell'appaltatore generale.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Il documento contrattuale della KBOB per le prestazioni dell'appaltatore generale (opera di edilizia), edizione 2020 .....</b>	<b>5</b>
4.1.	Scopo e impiego del documento contrattuale .....	5
4.2.	Le disposizioni del documento contrattuale in dettaglio .....	6
<b>5.</b>	<b>Le Condizioni generali KBOB per le prestazioni dell'appaltatore generale (opera di edilizia), edizione 2020.....</b>	<b>21</b>
5.1.	Scopo e impiego delle condizioni generali .....	21
5.2.	Le condizioni generali in dettaglio .....	21

## 1. Introduzione

### 1.1. Premessa

La KBOB ha elaborato i documenti concernenti il contratto di appalto generale e la presente guida in collaborazione con i rappresentanti di costruzione svizzera, dell'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (VSS) nonché 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 i documenti della KBOB finalizzati alla stipulazione di contratti di **appalto generale**, edizione 2020, e quindi fornire un ausilio per la stipulazione di tali contratti.

Ausilio per la stipulazione di contratti

Essa non contiene prescrizioni, ma deve contribuire a far sì che nella stipulazione dei contratti di appalto generale le prestazioni da fornire e le altre condizioni contrattuali siano chiare per tutte le parti coinvolte e deve garantire in tal modo un'esecuzione possibilmente 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 dalla maggior parte dei Cantoni. La KBOB pubblica al riguardo la guida all'acquisto di prestazioni d'opera.

Procedura di aggiudicazione

### 1.3. Panoramica dei documenti della KBOB finalizzati alla stipulazione di contratti di appalto generale

I documenti della KBOB finalizzati alla stipulazione di contratti di appalto generale sono i seguenti:

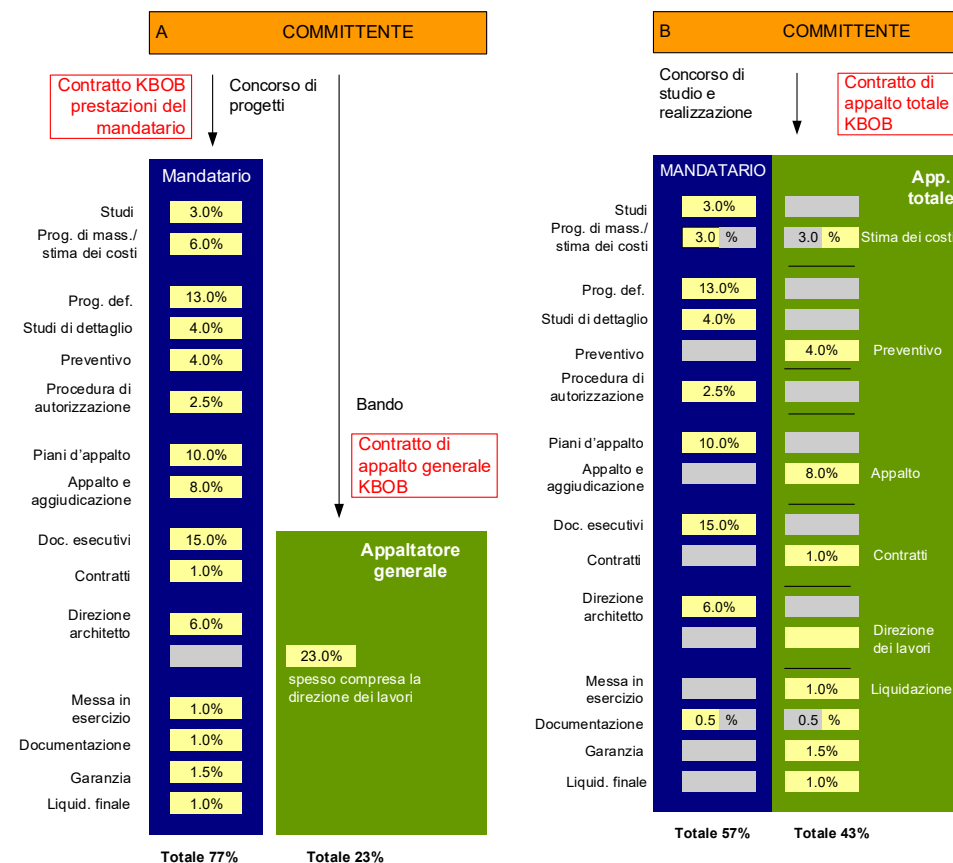
Documenti della KBOB

- a) il «Contratto di appalto generale (opera di edilizia)» (di seguito indicato come «**documento contrattuale**»);
- b) le Condizioni generali KBOB per le prestazioni dell'appaltatore generale (di seguito indicate come «**CG**»);
- c) eventualmente le disposizioni relative alla procedura di aggiudicazione di prestazioni d'opera.

## 2. Campo di applicazione

Prestazioni dell'appaltatore generale/totale

Il contratto della KBOB per le prestazioni dell'appaltatore generale deve essere utilizzato per disciplinare i diritti e gli obblighi di tale appaltatore. L'utilizzo di questo contratto non è invece previsto per le prestazioni dell'appaltatore totale. Al riguardo esistono documenti separati della KBOB.



(Grafico: D. Stula, Arch. ETH/BSA, Basilea)

Rappresentazione esemplificativa secondo il Regolamento SIA 102. Rimane riservata l'attribuzione di altre prestazioni.

L'appaltatore generale deve essere distinto dall'appaltatore totale come segue:

Appaltatore generale: esecuzione

- l'appaltatore generale si impegna nei confronti del committente, in un unico contratto di appalto, a eseguire integralmente un progetto di costruzione già pianificato. Di conseguenza l'**appaltatore generale** realizza sempre un **progetto altrui**, ma ciò non significa che egli non si occupi talvolta anche della redazione del progetto esecutivo. L'appaltatore generale è libero di affidare a terzi l'esecuzione di alcuni o anche di tutti i lavori (GAUCH, Der Werkvertrag, 6<sup>a</sup> ed., Zurigo 2019, n. 222 seg.).

- al contrario, l'**appaltatore totale** non si occupa soltanto dell'esecuzione ma anche della pianificazione completa di un progetto di costruzione; egli realizza un intero progetto. Tale **progetto** viene eseguito dallo stesso appaltatore totale oppure quest'ultimo affida l'esecuzione in proprio nome e per proprio conto a una terza persona che non è legata al committente da un rapporto contrattuale. Se si escludono i lavori di progettazione che esegue per l'opera ordinata dal committente, l'appaltatore totale presenta tutte le caratteristiche di un appaltatore generale. La progettazione e l'esecuzione sono disciplinate in un unico contratto (GAUCH, op. cit., n. 233 seg.);

Appaltatore totale:  
progettazione ed esecuzione

Il contratto della KBOB per le prestazioni dell'appaltatore generale, oggetto della presente guida, può essere utilizzato come modello se all'appaltatore deve essere affidata unicamente l'esecuzione dei lavori (e non la progettazione).

Il documento contrattuale e le relative CG sono previsti per le prestazioni nell'edilizia.

### 3. Definizione delle prestazioni dell'appaltatore generale

Come in ogni contratto, anche nel presente contratto di appalto generale la definizione delle prestazioni tipiche riveste un'importanza centrale. I documenti di descrizione delle prestazioni edili (descrizione dell'opera, basi del progetto, piani contrattuali ecc.) forniscono alle persone coinvolte nel progetto una base di comprensione. Una struttura chiara e una descrizione inequivocabile e univoca è indispensabile per garantire la certezza del diritto tra le persone coinvolte.

Documenti di descrizione delle prestazioni edili

Conformemente all'articolo 5 capoverso 1 della Norma SIA 118, l'appalto presuppone l'esistenza di un progetto sufficientemente chiaro. La KBOB raccomanda pertanto di redigere la descrizione dell'opera (nonché eventuali altri documenti di descrizione delle prestazioni edili) e i piani contrattuali secondo le norme consolidate e quali elementi del contratto separati. Le prestazioni devono essere definite in modo chiaro, comprensibile e completo per entrambe le parti, secondo il grado di dettaglio richiesto.

Inoltre, al fine di garantire lo scambio dei dati, per quanto concerne le informazioni relative all'opera (descrizione, piani) si raccomanda di utilizzare un formato di scambio consolidato e/o un'interfaccia.

Scambio di dati

## 4. Il documento contrattuale della KBOB per le prestazioni dell'appaltatore generale (opera di edilizia), edizione 2020

### 4.1. Scopo e impiego del documento contrattuale

Il documento contrattuale è un modello per i contratti d'acquisto di prestazioni dell'appaltatore generale e deve poter essere adeguato alle esigenze reali con un dispendio possibilmente minimo di risorse. Il documento contrattuale non è adatto per la stipulazione di un contratto di appalto totale (riguardo alla relativa distinzione si veda il cap. 2 «Campo di applicazione»).

Modello personalizzabile

Può essere scaricato in formato Word dal sito Internet della KBOB (cfr. [www.kbob.ch](http://www.kbob.ch) → Temi e prestazioni → Modelli di contratti e raccolte di documenti). 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 le prestazioni dell'appaltatore generale occorre verificare se il documento contrattuale è adatto per il bando e per il contratto che il committente 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 alla prestazione e alla situazione concrete ricorrendo eventualmente a una consulenza legale.

Documento contrattuale come elemento principale del contratto

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

Stesura del contratto

La priorità del documento contrattuale deve essere rispettata 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 la regolamentazione nell'elemento successivo 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 (ad es. in merito al calendario, alle scadenze e ai termini, alle modalità di pagamento, alle prestazioni di garanzia, alle assicurazioni ecc.).

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.

## 4.2. Le disposizioni del documento contrattuale in dettaglio

### **Frontespizio**

Nel frontespizio figurano i dati più importanti del contratto di appalto generale; serve a descrivere con precisione le parti contraenti e le loro funzioni.

La comunità di lavoro quale parte contraente

Il nome del progetto permette di inserire nel documento contrattuale informazioni descrittive o amministrative sulla procedura o sull'opera, che possono essere adeguate o completate.

Se una comunità di lavoro (consorzio) è una parte contraente, devono essere elencati tutti i soci di tale comunità, a partire dall'impresa capofila (che rappresenta la comunità di lavoro verso terzi, in particolare nei confronti del

committente). Si veda al riguardo anche il *numero 20* del documento contrattuale.

### **Numero 1: Oggetto del contratto**

L'oggetto del contratto consiste in una descrizione del progetto e dell'estensione delle prestazioni dell'appaltatore generale e del committente.

#### **Numero 1.1: Progetto**

L'oggetto del contratto deve essere descritto in modo conciso e generico. Se la licenza di costruzione non è ancora stata concessa, occorre precisarlo. In presenza di una licenza di costruzione bisogna invece indicarne la data.

#### **Numero 1.2: Estensione delle prestazioni dell'appaltatore generale e del committente**

In questo numero devono essere descritte brevemente le prestazioni che saranno eseguite dall'appaltatore generale. Occorre anche stabilire quali prestazioni devono essere fornite dal committente.

Solitamente i contratti di appalto generale non concernono prestazioni del mandatario. Se in casi eccezionali sono convenute singole prestazioni del mandatario, queste devono essere definite e attribuite chiaramente.

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

In ogni caso concreto bisogna verificare se tutti gli elementi del contratto (EC) elencati nel documento contrattuale sono necessari e disponibili. A seconda del tipo di progetto di costruzione da mettere a concorso esistono elementi diversi o elementi supplementari, nei quali sono definiti le modalità del contratto e in particolare il contenuto della prestazione da fornire, come ad esempio:

- prescrizioni relative alla garanzia e alla gestione della qualità (che vanno oltre quelle indicate al *n. 19* delle CG);
- indicazioni del committente circa la documentazione dell'opera edile e lo scambio dei dati (ad es. SIA 451, formati DWG, DFX, IFC);
- rapporti particolari e perizie (ad es. rapporto sui siti contaminati, perizie geologiche o idrogeologiche);
- opzioni;
- prezzi a regia;
- norme speciali.

L'elenco degli elementi del contratto di cui al *numero 2.1* del documento contrattuale deve essere completato di conseguenza.

Elementi del contratto specifici per il progetto

Verifica dell'ordine di priorità

Prima del bando occorre verificare se l'ordine di priorità contenuto nel documento contrattuale è corretto nel caso concreto e dove è opportuno inserire eventuali documenti aggiuntivi.

EC 3.2:  
SIA 118 /...  
Condizioni generali per la costruzione (CGC) per ...

Il documento contrattuale elenca al *numero 2.1*, a complemento della Norma SIA 118, le Condizioni generali per la costruzione (CGC). Occorre tuttavia verificare nel singolo caso se:

1. per il genere di lavoro da mettere a concorso sono disponibili simili condizioni generali; in caso affermativo devono essere indicate con esattezza nel documento contrattuale;
2. il committente intende riprenderle nel contratto. Se tali condizioni generali non vengono elencate nel contratto, occorre valutare se non sia comunque opportuno riprendere le regole di misurazione e di retribuzione in esse contenute. In caso affermativo, tali disposizioni devono essere specificate precisamente al *numero 2.1* o al *numero 15* del documento contrattuale (indicando i numeri corrispondenti).

Il documento contrattuale prevede due precisazioni rispetto alla Norma SIA 118:

EC 3.3: norme della SIA e del VSS

- nell'elaborare la documentazione del bando occorre verificare quali norme debbano essere determinanti per la realizzazione dell'opera. Dette norme devono essere indicate in maniera completa ed esatta con il relativo anno di edizione al *numero 2.1* del documento contrattuale (nello spazio appositamente previsto nell'EC 3.3 dopo «in particolare .....»). Occorre accertarsi che queste norme non siano in contraddizione con altre norme eventualmente menzionate nell'elenco delle prestazioni.

Altre regole dell'arte edilizia riconosciute

- Vengono riprese unicamente le norme che «rispecchiano al momento dell'appalto lo stato delle regole dell'arte edilizia riconosciute» (riguardo alle regole dell'arte edilizia riconosciute si veda GAUCH, op. cit., n. 842 segg.). Ciò significa che il committente deve verificare prima dell'appalto quali norme rispecchiano le regole dell'arte edilizia riconosciute al momento dell'appalto.

Modifica delle norme tecniche

Se il bando e l'aggiudicazione come pure l'esecuzione dell'opera sono molto distanziati nel tempo, una norma in vigore al momento dell'appalto può rivelarsi superata in fase di esecuzione dell'opera. Nel corso delle trattative contrattuali e al più tardi prima della stipulazione del contratto di appalto generale, il committente come pure l'appaltatore generale devono verificare nel caso concreto se al momento dell'esecuzione dell'opera le norme tecniche indicate nel bando sono ancora conformi alle regole dell'arte edilizia riconosciute. In caso negativo e se le nuove conoscenze tecniche hanno determinato una modifica delle norme, le parti devono imperativamente discuterne e specificare nel contratto di appalto generale quali nuove norme tecniche e di quale edizione debbano essere considerate determinanti ai fini dell'esecuzione dell'opera. Nel prendere questa decisione occorre considerare i seguenti due aspetti:



1. quali caratteristiche deve presentare l'opera da eseguire? Il committente ha generalmente interesse affinché la sua opera sia eseguita conformemente alle attuali regole dell'arte edilizia riconosciute. L'appaltatore generale deve di norma fornire al committente un'opera che al momento dell'appalto rispecchi le regole dell'arte edilizia riconosciute. Ciò che potrebbe ancora cambiare fino al momento dell'esecuzione non è prevedibile (con certezza) al momento della conclusione del contratto.
2. Se (in seguito) devono essere riprese le norme e le conoscenze più recenti al momento dell'esecuzione, si deve verificare se si tratta di una modifica dell'ordinazione ai sensi degli articoli 84 e seguenti della Norma SIA 118. In caso affermativo è necessario adeguare la retribuzione specificata nell'offerta come pure i termini e le scadenze previsti nel contratto.

### **Numero 2.2: Ordine di priorità in caso di contraddizioni**

Si vedano al riguardo le spiegazioni fornite al *numero 4.1* («Scopo e impiego del documento contrattuale»).

Prima del bando occorre esaminare se l'ordine di priorità stabilito nel documento contrattuale è corretto nel singolo caso concreto e dove è necessario inserire eventuali documenti aggiuntivi.

Molto spesso un contratto di appalto generale è composto non solo dal documento contrattuale, ma anche da altri elementi. Un compito fondamentale del committente o del mandatario incaricato dal committente consiste nell'accertare che il contratto (composto dal documento contrattuale e dai diversi elementi del contratto) non contenga contraddizioni materiali. Se invece presenta contraddizioni, il contratto è viziato e può dare adito a una controversia tra le parti. Per evitare una simile controversia, al *numero 2.2* (analogamente alla Norma SIA 118 agli art. 7 e 21) il documento contrattuale stabilisce che, in caso di contraddizione, è determinante l'ordine di priorità convenuto. Quest'ultimo dipende dalle informazioni che figurano negli elementi contrattuali e dalla priorità che deve essere accordata a un singolo elemento rispetto agli altri.

L'ordine di priorità definito corrisponde a quello dei precedenti contratti della KBOB (contratto di appalto per prestazioni singole) e dei contratti di appalto generale e totale. L'offerta dell'appaltatore generale è approvata dal committente sulla base della rettifica (e del verbale relativo a eventuali divergenze o all'accertamento della conformità tra l'offerta e le condizioni fissate) ed è quindi sovraordinata al bando, che è meno recente.

Ordine di priorità consolidato

Il *numero 2.2* del documento contrattuale stabilisce inoltre che le condizioni generali che l'appaltatore generale allega alla propria offerta (per quanto ammesse dal diritto in materia di appalti pubblici), sono applicabili solo se approvate espressamente dal committente e se elencate al *numero 15* del documento contrattuale.

Condizioni generali dell'appaltatore generale

### **Numero 3: Prestazioni dell'appaltatore generale**

#### **Numero 3.1: Prestazioni e costi compresi nel prezzo dell'opera convenuto**

Prestazioni / costi compresi nel prezzo dell'opera

Questa disposizione stabilisce chiaramente le prestazioni che l'appaltatore generale è tenuto a eseguire al prezzo dell'opera convenuto secondo il *numero 4* del documento contrattuale e i costi che il committente deve sostenere personalmente.

Per quanto concerne le prestazioni che l'appaltatore generale deve eseguire al prezzo dell'opera si rimanda alla descrizione dell'opera, all'elenco delle prestazioni, ai piani e ad altre specifiche che rientrano tra gli elementi del contratto.

Nel *numero 3.1.4* vengono ora inclusi nel prezzo dell'opera anche i costi legati all'osservanza di prescrizioni e condizioni legali e amministrative non ancora in vigore alla data di riferimento per l'inoltro dell'offerta, ma la cui entrata in vigore poteva essere certamente prevista dall'appaltatore generale durante la fase di realizzazione del progetto, ivi comprese le ripercussioni concrete sul contratto di appalto generale. Secondo la prassi del Tribunale federale le parti devono aspettarsi che le circostanze possano cambiare dopo la conclusione del contratto, soprattutto nel caso di contratti a lungo termine. In particolare, ad esempio, le modifiche di legge non sono circostanze imprevedibili (WIEGAND, Basler Kommentar, n. 103 ad art. 18 CO; MÜLLER, Berner Kommentar (2018), n. 674 ad art. 18 CO KRAMER, Berner Kommentar (1986), n. 339 ad art. 18 CO; DTF 128 III 428, consid. 3 c; DTF 127 III 300, consid. 5 b/aa). In ogni caso, non deve essere prevedibile solo la modifica di legge in quanto tale, ma anche la sua natura, la sua portata e i suoi effetti sul contratto (DTF 127 III 300, consid. 5b/aa).

#### **Numero 3.2: Retribuzioni e costi non compresi nel prezzo dell'opera convenuto**

Retribuzioni supplementari

Laddove necessario, al *numero 3.2* possono essere indicati retribuzioni e costi supplementari non compresi nel prezzo dell'opera, come:

- indennità per intemperie;
- indennità speciali come indennità per il lavoro notturno, domenicale e festivo, purché non ordinato dal committente;
- emolumenti e tasse (imposta sul valore aggiunto, dazi, tasse per la fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, tassa di smaltimento e contributo per l'approvvigionamento di acqua di spegnimento);
- premi assicurativi per l'assicurazione di responsabilità civile dell'appaltatore generale;
- spese accessorie dell'appaltatore generale per le prestazioni eseguite da quest'ultimo;
- costi per le prestazioni di garanzia secondo il *numero 6* del documento contrattuale;
- pubblicità relativa all'opera;

- spese per la gestione della qualità.

Il *numero 3.2* può essere parimenti completato con i costi non compresi nel prezzo dell'opera, che l'appaltatore generale non deve quindi computare nell'offerta perché sostenuti dal committente, ad esempio:

- premi per l'assicurazione di responsabilità civile del committente;
- costi per la costituzione e l'esercizio delle servitù necessarie;
- emolumenti amministrativi per l'esercizio futuro.

Nel caso in cui si aggiungano prestazioni/costi compresi nel prezzo dell'opera e si completino nel contempo i costi non compresi nel prezzo dell'opera occorre accertarsi che non sorgano contraddizioni tra i *numeri 3.1* e *3.2* nonché tra questi numeri e altre disposizioni del contratto.

## **Numero 4: Retribuzione**

### **Numero 4.1: Prezzo dell'opera**

Se la retribuzione deve essere effettuata con un determinato arrotondamento (ad es. ai 5 centesimi o a 1 franco), l'importo dell'arrotondamento può essere indicato in franchi svizzeri.

Arrotondamento

Nel menu a discesa presente in questa disposizione è possibile scegliere tra diversi tipi di prezzo. In particolare, in questo caso bisogna decidere se le variazioni di prezzo a seguito del rincaro sono incluse (prezzo forfettario senza diritto al rincaro) o non sono incluse (prezzo globale con diritto al rincaro) nella retribuzione. Nel *numero 4.2* occorre indicare secondo quale metodo vengono calcolate simili variazioni di prezzo e confermare che le variazioni di prezzo a seguito del rincaro sono incluse.

Tipi di prezzo

La Norma SIA 118 non specifica se le modalità finanziarie e i ribassi si applicano anche in caso di modifiche dell'ordinazione o quando l'appaltatore totale ha diritto a una retribuzione supplementare ai sensi del *numero 4.6* del documento contrattuale. Il *numero 11* delle CG prevede quanto precede.

### **Numero 4.2: Variazioni di prezzo a seguito del rincaro**

Informazioni dettagliate in merito ai diversi metodi previsti per il calcolo del rincaro figurano nella guida della KBOB per la fatturazione delle variazioni di prezzo nel settore della costruzione (cfr. [www.kbob.admin.ch](http://www.kbob.admin.ch) → Temi e prestazioni → Variazioni di prezzo a seguito del rincaro).

Guida per la fatturazione delle variazioni di prezzo

### **Numero 4.3: Opzioni**

Al *numero 7.4* del documento contrattuale bisogna definire fino a quale momento e con quale anticipo il committente può ordinare opzioni al prezzo offerto. Al riguardo occorre tenere conto anche del *numero 9.2* delle CG.

Ordinazione delle opzioni

#### **Numero 4.4: Posizioni budgetarie**

Aumento o diminuzione del prezzo dell'opera

Le posizioni budgetarie sono prestazioni comprese nel contratto di appalto generale, ma il cui genere e/o la cui estensione non sono ancora stati definiti. Poiché non sono sottoposte al regime della retribuzione fissa nel caso di un accordo per un prezzo forfettario o globale, le posizioni budgetarie possono far aumentare o diminuire il prezzo dell'opera fissato per contratto su base forfettaria.

Distinzione rispetto alle opzioni

Si distinguono quindi dalle opzioni (n. 4.3), il cui contenuto è già stabilito per contratto.

#### **Numero 4.5: Onorario e supplemento per l'appaltatore generale**

Compenso in caso di aggiunte

Se l'onorario dell'appaltatore generale non è calcolato in percentuale dei costi dell'opera e di fornitura, IVA esclusa, ma è prevista un'indennità forfettaria o globale, è necessario introdurre una regolamentazione separata per il compenso in caso di aggiunte.

#### **Numero 4.6: Adeguamento del prezzo dell'opera**

Secondo questa disposizione possono determinare un adeguamento del prezzo dell'opera in particolare modifiche necessarie e modifiche dell'ordinazione del committente. La definizione di «modifiche necessarie» figura al numero 13 delle CG.

Modifiche dell'ordinazione

Conformemente alla Norma SIA 118 una modifica dell'ordinazione si basa su una manifestazione di volontà del committente, che può essere pronunciata personalmente o tramite un rappresentante (si veda l'art. 84 della Norma SIA 118). La dichiarazione della modifica può essere espressa o tacita (ad es. mediante consegna dei piani modificati; EGLI, Kommentar zur SIA-Norm 118, 2<sup>a</sup> ed., Zurigo 2017, osservazioni preliminari ad art. 84-91). Una regolamentazione derogatoria (ad es. requisito della forma scritta; limitazione al rappresentante autorizzato espressamente) deve essere convenuta nel contratto. Le disposizioni relative alle modifiche dell'ordinazione figurano al numero 14 delle CG.

I costi derivanti da una riduzione dei tempi di esecuzione comportano un adeguamento del prezzo dell'opera se tale riduzione è stata ordinata dal committente per compensare eventuali ritardi dovuti a rischi nel suo ambito di pertinenza.

#### **Numero 4.8: Lavori a regia**

Conteggio dei lavori a regia

I lavori eseguiti per contratto dall'appaltatore generale e retribuiti sulla base delle prestazioni effettive fornite vengono definiti, secondo la terminologia della Norma SIA 118, come lavori a regia (art. 48).

### **Numero 4.8.1: Conteggio dei lavori a regia**

Nel settore principale della costruzione, per il conteggio dei lavori a regia si applicano le disposizioni vigenti del documento «Supporto per il calcolo dei lavori a regia» dell'IPB e della SSIC (stato 201x, regione .....). Per il conteggio relativo a lavori di finitura di edifici, le disposizioni possono essere scelte liberamente. Si può inoltre fare riferimento agli accordi relativi a lavori a regia per l'opera specifica.

### **Numero 4.8.2: Variazioni di prezzo a seguito del rincaro per i lavori a regia**

Conformemente alla Norma SIA 118 (art. 68), il rincaro dei lavori a regia può essere oggetto di due regolamentazioni distinte. Al *numero 4.8.2* può essere definita la regolamentazione desiderata.

### **Numero 5: Modalità finanziarie**

#### **Numero 5.1: Modalità di pagamento**

Con questa disposizione le parti concordano una modalità di pagamento generale. I dettagli devono essere disciplinati nel rispettivo allegato.

Modalità di pagamento generale

#### **Numero 5.3: Termini di verifica / di pagamento**

Per i membri della KBOB esterni all'Amministrazione federale, la regolamentazione prevista nel documento contrattuale costituisce una semplice raccomandazione.

Il documento contrattuale offre quindi alle parti la possibilità di modificare la formulazione proposta e di definire i termini di verifica e di pagamento in base alle circostanze concrete.

Secondo l'articolo 154 capoverso 2 della Norma SIA 118 la direzione dei lavori deve verificare la liquidazione finale entro un mese. Bisogna esaminare nel singolo caso quanto tempo occorrerà al committente/al suo capoprogetto per svolgere la verifica della liquidazione finale. È nell'interesse di entrambe le parti che venga impiegato il minor tempo possibile. Il menu a discesa consente di scegliere il tempo desiderato.

Liquidazione finale

Secondo il *numero 9* del documento contrattuale, il capoprogetto del committente non è autorizzato a riconoscere la liquidazione finale. Con la comunicazione del risultato della verifica da parte del capoprogetto del committente, la liquidazione finale non è da considerare riconosciuta da entrambe le parti (in deroga all'art. 154 cpv. 3 della Norma SIA 118).

Riconoscimento da parte del capoprogetto

Occorre inoltre verificare se esistono disposizioni di legge o istruzioni delle autorità secondo cui gli organi dell'ente pubblico si riservano il diritto di controllare la liquidazione finale ed eventualmente di chiedere la restituzione delle somme versate in eccesso a titolo di retribuzione. In questo caso, si raccomanda di prevedere un'apposita disposizione al *numero 15* del documento contrattuale.

Controllo della liquidazione finale

Restituzione La restituzione delle somme versate in eccesso a titolo di acconto è retta dal diritto dei contratti ed è quindi sottoposta al termine di prescrizione di 10 anni. Questo stesso termine si applica quando nel contratto sono stati presi accordi riguardo alla restituzione.

Ricapitolazione ai sensi dell'art. 153 cpv. 3 Norma SIA 118 Il capoprogetto del committente deve accertare che l'appaltatore generale alleggi alla sua liquidazione finale una ricapitolazione dell'insieme delle fatture conformemente all'articolo 153 capoverso 3 della Norma SIA 118. Con l'inoltro della ricapitolazione l'appaltatore generale dichiara di rinunciare a qualsiasi ulteriore pretesa di retribuzione conformemente all'articolo 156 della Norma SIA 118.

#### **Numero 5.4: Sconto**

Si raccomanda di non indicare nel bando il termine per l'ottenimento dello sconto, ma di lasciare decidere all'appaltatore generale se concedere uno sconto e per quale termine di pagamento.

Lo sconto è concesso dall'appaltatore generale per incentivare il committente a pagare le fatture nel più breve tempo possibile. Deve essere distinto dal ribasso.

#### **Numero 5.6: Luogo di pagamento**

Il denaro dei pagamenti effettuati può essere utilizzato soltanto per le prestazioni direttamente correlate alla realizzazione dell'opera. Non è consentito l'utilizzo per pagamenti ad altri cantieri o per finanziamenti trasversali. Questo aspetto può essere integrato al *numero 15.7* del documento contrattuale (si veda anche il *n. 12* delle CG).

#### **Numero 6: Prestazioni di garanzia**

##### **Numero 6.1: Prestazioni di garanzia convenute**

Guida alla determinazione di garanzie finanziarie Informazioni dettagliate sulle prestazioni di garanzia figurano nella guida della KBOB alla determinazione di garanzie finanziarie per le prestazioni d'opera (cfr. [www.kbob.admin.ch](http://www.kbob.admin.ch) → Temi e prestazioni → Prestazioni d'opera).

Trattenuta di una parte della retribuzione La trattenuta serve al committente quale garanzia per l'adempimento degli obblighi dell'appaltatore generale fino al collaudo dell'opera o di una parte di essa (art. 149 cpv. 1 Norma SIA 118). Secondo l'articolo 149 capoverso 3 della Norma SIA 118 le parti possono convenire liberamente una garanzia supplementare. Nell'accordo specifico si definisce quando e per quale durata debba essere prestata tale garanzia. Le parti non sono quindi vincolate in alcun modo all'articolo 149 capoverso 3 della Norma SIA 118 (si veda SCHUMACHER/MONN, Kommentar zur SIA-Norm 118, 2<sup>a</sup> ed., Zurigo 2017, nota 11 all'art. 149).

Scadenza della trattenuta Secondo l'articolo 152 della Norma SIA 118 l'importo trattenuto deve essere versato quando l'opera è collaudata e, laddove convenuto nel contratto,

quando è disponibile la documentazione del progetto, quando è scaduto il termine per la verifica della liquidazione finale e quando è stata prestata una garanzia di responsabilità per difetti. Se soltanto una parte dell'opera viene collaudata, una parte corrispondente della trattenuta viene versata non appena l'appaltatore generale fornisce parte della garanzia prevista dall'articolo 181 della Norma SIA 118. A complemento dell'articolo 152 della Norma SIA 118 il *numero 6.2* del documento contrattuale prevede l'obbligo di consegnare i documenti dovuti in forza del contratto.

**Numero 6.2: Garanzia di buona esecuzione, garanzia di restituzione dell'acconto e garanzia per difetti**

In questa disposizione vengono spiegati la definizione e lo scopo della garanzia di buona esecuzione, della garanzia di restituzione dell'acconto e della garanzia per difetti secondo l'articolo 111 CO, che conformemente al *numero 6.1* possono essere convenute rispettivamente per l'esecuzione del contratto, per gli anticipi e per la responsabilità per difetti. Come previsto al *numero 6.1*, in luogo delle suddette garanzie ai sensi dell'articolo 111 CO può anche essere prestata una fideiussione solidale.

Garanzie

Ordine decrescente

Se si intende stabilire un ordine di successione (decrescente) delle prestazioni di garanzia, quest'ultimo può essere definito e descritto nell'apposito spazio alla fine del *numero 6.1*.

**Numero 7: Scadenze, termini e pene convenzionali**

**Numero 7.1: Termini e scadenze**

È logico e anche consigliabile fornire già nel bando indicazioni concernenti lo scadenziario. A seconda dell'entità della commessa edile, agli appaltatori generali sarà richiesto di allegare all'offerta un programma dei lavori (cfr. art. 6 cpv. 1 e art. 93 della Norma SIA 118). In base alle disposizioni della Norma SIA, il programma dei lavori ha unicamente carattere informativo. Se le parti intendono far derivare diritti dal programma dei lavori, quest'ultimo deve essere inserito nel documento contrattuale al *numero 2.1* o al *numero 15* quale elemento integrante del contratto (art. 93 cpv. 2 e art. 21 cpv. 3 della Norma SIA 118). Ciò non è però consigliabile. L'appaltatore generale deve poter essere libero di decidere come eseguire i lavori entro i termini contrattuali.

Programma dei lavori

È tuttavia indispensabile che i termini e le eventuali scadenze rilevanti per l'esecuzione del contratto siano resi noti già nel bando, in particolare l'inizio e la fine (collaudo) della fornitura delle prestazioni stabilite per contratto. In base al genere di lavoro e all'entità/alla durata della commessa si raccomanda di fissare le scadenze intermedie importanti.

Comunicazione nel bando

Se al momento della stipulazione del contratto sono ancora in corso procedure di autorizzazione, i termini e le scadenze possono essere definiti anche con riguardo al rilascio dell'autorizzazione (ad es. inizio dei lavori: 3 mesi dopo il rilascio dell'autorizzazione).

Termini relativi

Mora

Il documento contrattuale prevede che in caso di mancata osservanza dei termini/delle scadenze contrattuali l'appaltatore generale sia costituito in mora (vale a dire che il committente non deve inviare una diffida scritta all'appaltatore generale). Detti termini e scadenze sono considerati giorni dell'adempimento ai sensi dell'articolo 102 capoverso 2 CO. Per quanto riguarda le conseguenze giuridiche della mora, si veda l'articolo 366 CO.

### **Numero 7.2: Adeguamento dei termini**

I motivi alla base dell'adeguamento del prezzo dell'opera (n. 4.6 del documento contrattuale) determinano spesso anche l'adeguamento dei termini. Tali motivi possono essere indicati anche al *numero 7.2*.

### **Numero 7.3: Pene convenzionali per il superamento dei termini**

Pena  
convenzionale

Se l'osservanza di singoli termini e scadenze è di particolare importanza per il committente, si consiglia di prevedere una pena convenzionale in presenza di circostanze particolari. In tal caso, la pena convenzionale prevista deve essere indicata al *numero 7.3* del documento contrattuale (riguardo alla mora dell'appaltatore generale si veda GAUCH, op cit., n. 658 segg. e riguardo alla mora prima che subentri il termine di consegna conformemente all'articolo 366 cpv. 1 CO il n. 668 segg.). Il limite massimo deve essere stabilito in funzione del contesto del progetto. In ogni caso è necessario osservare l'articolo 163 capoverso 3 CO. In linea di principio si raccomanda di stabilire una pena convenzionale solo per l'inosservanza del termine di ultimazione dell'opera completa o di singole parti rilevanti dell'opera.

Adeguamento  
scadenze/termini

Accade di frequente che i termini e le scadenze previsti nel bando risultino superati a seguito della procedura di aggiudicazione e debbano quindi essere adeguati. Questa necessità deve essere chiarita con l'appaltatore generale prima dell'aggiudicazione, concordando insieme i nuovi termini che dovranno essere poi inseriti nel documento contrattuale da allestire.

Il termine ultimo per l'ordinazione delle opzioni deve essere stabilito al *numero 7.4*. Alla scadenza del termine occorre tenere conto del *numero 8* delle CG.

Bonus / malus

Maggiori informazioni su questo sistema figurano nella guida della KBOB all'impiego di sistemi d'incentivazione (bonus/malus) nei lavori di costruzione (cfr. [www.kbob.ch](http://www.kbob.ch) → Temi e prestazioni → Prestazioni d'opera).

### **Numero 8: Interlocutori**

In questa disposizione si stabilisce chi sono gli interlocutori tra le parti contraenti. Se cambiano un interlocutore o i suoi dati personali, bisogna informarne tempestivamente gli altri interlocutori per scritto.



### **Numero 9: Estensione della facoltà di rappresentanza**

Questa disposizione stabilisce che il mandatario del committente può esprimere dichiarazioni giuridicamente vincolanti per conto del committente nei confronti dell'appaltatore generale o di terzi soltanto se ciò è stato oggetto di un accordo particolare ed è stato comunicato all'appaltatore generale. Questa norma intende garantire che l'appaltatore generale non accetti istruzioni, commesse eccetera da persone non autorizzate. Se all'appaltatore generale non è stata comunicata la facoltà di rappresentanza di un mandatario del committente, egli non può presumere che le dichiarazioni del mandatario siano vincolanti e che rappresentino la volontà del committente.

Mandatario del committente

Occorre verificare nel singolo caso se la competenza di aggiudicazione della direzione dei lavori debba essere estesa.

### **Numero: 11: Periodo di reclamo dei difetti, prescrizione**

#### **Numero 11.3: Periodi particolari di reclamo dei difetti e termini particolari di prescrizione**

Il documento contrattuale offre la possibilità di convenire un termine di prescrizione diverso da quello dell'articolo 371 capoverso 2 CO per gli isolamenti del tetto piano e altri isolamenti che costituiscono un sistema completo. L'appaltatore generale inoltra al committente anche un'offerta per un contratto di manutenzione corrispondente (prezzo di manutenzione incluso), valida fino al giorno del collaudo del tetto piano / dei tetti piani. La conclusione di un contratto di manutenzione al più tardi il giorno del collaudo costituisce il presupposto per prorogare di 5 anni il termine di cui all'articolo 371 capoverso 2 CO.

Isolamenti del tetto piano e altri isolamenti idrici

### **Numero 12: Assicurazioni**

La presente disposizione contiene un elenco non esaustivo delle possibili assicurazioni. Se vi è l'esigenza di concludere un'altra assicurazione o assicurazioni complementari (ad es. un'assicurazione per il periodo di costruzione), i dettagli al riguardo possono essere indicati al *numero 15* del documento contrattuale.

Maggiori informazioni concernenti l'assicurazione di responsabilità civile figurano nella guida della KBOB all'assicurazione di responsabilità civile nei contratti per le prestazioni del mandatario e nei contratti di appalto (cfr. [www.kbob.admin.ch](http://www.kbob.admin.ch) → Temi e prestazioni → Prestazioni d'opera).

Assicurazione di responsabilità civile

#### **Numero 12.1: Assicurazione di responsabilità civile aziendale**

Al contratto deve essere allegato un attestato relativo a un'assicurazione di responsabilità civile professionale da cui si evince che all'avvio della commessa l'appaltatore generale dispone di una copertura assicurativa.

**Numero 12.3: Danni causati da incendio e danni causati da elementi naturali**

Danni causati da incendio e da elementi naturali

L'obbligo del committente di essere assicurato contro i danni causati da incendio e quelli causati da elementi naturali è disciplinato in maniera diversa in seno alla Confederazione e ai Cantoni. In questo numero viene precisata la situazione concreta.

**Numero 13: Disposizioni in materia di tutela dei lavoratori, condizioni di lavoro e parità di trattamento**

Confederazione

I servizi di aggiudicazione della Confederazione possono convenire nel contratto una pena convenzionale per attuare i principi procedurali (cfr. messaggio del 15 febbraio 2017 concernente la revisione totale della legge federale sugli acquisti pubblici, FF 2017 1587, 1650).

Cantoni e Comuni

Nell'attuare il CIAP riveduto, i Cantoni devono esaminare nel singolo caso se esistono prescrizioni cantonali o comunali in materia.

**Numero 14: Clausola d'integrità**

Questa nuova disposizione ripresa nel documento contrattuale dal numero 1.3 delle CG serve a evitare casi di corruzione. Da un lato, viene convenuta una pena convenzionale per inosservanza della clausola d'integrità. Dall'altro, in caso di violazione della clausola d'integrità da parte dell'appaltatore generale, il committente 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 15: Accordi particolari**

**Numero 15.4: Riduzione del prezzo dell'opera in caso di inosservanza delle specifiche prestabilite**

In casi particolari il committente e l'appaltatore generale possono convenire che in caso di inosservanza delle specifiche prestabilite il committente sia autorizzato a ridurre il prezzo dell'opera.

**Numero 15.7: Altri accordi particolari**

Se già in occasione del bando o delle trattative contrattuali si rivela necessario o utile aggiungere nel caso concreto altre disposizioni, queste possono essere inserite nel presente numero.

I diritti e gli obblighi definiti in altri elementi del contratto non devono essere menzionati in questo numero, a meno che ciò non s'imponga in ragione

della regola prevista in caso di contraddizioni (cfr. n. 2.2 del documento contrattuale). Occorre evitare contraddizioni rispetto alle altre disposizioni del contratto.

Se per l'esecuzione del progetto si rivela necessario un conto fiduciario è ad esempio possibile convenire quanto segue: *«L'appaltatore generale si impegna a eseguire tutte le operazioni di pagamento tra il committente e l'appaltatore generale nonché tra quest'ultimo e i suoi mandatari tramite il suddetto conto. L'appaltatore generale si impegna inoltre a effettuare da questo conto unicamente i pagamenti che riguardano le prestazioni convenute nel contratto per l'opera in questione».*

Conto fiduciario

Secondo il numero 3.3 delle CG, nell'elenco delle prestazioni occorre rimandare a eventuali disposizioni speciali subordinate all'opera. Se a seguito di queste disposizioni speciali è necessaria una regolamentazione supplementare, i relativi accordi contrattuali devono essere indicati al numero 15.7. In questa sede è ad esempio possibile introdurre le disposizioni necessarie (ad es. per quanto concerne il rispetto di valori massimi e di valori garantiti, il collaudo delle prestazioni durante l'esercizio ecc.) in caso di realizzazione di infrastrutture (come impianti di depurazione delle acque di scarico).

### **Numero 18: Diritto applicabile, controversie e foro competente**

In caso di controversia, nella maggior parte dei casi conviene tentare di giungere a un accordo amichevole mediante colloqui diretti ed eventualmente ricorrere a un mediatore/conciliatore.

Tentativo di conciliazione

Se la controversia può essere risolta solo tramite un procedimento arbitrale, occorre valutare se valga la pena rivolgersi a un arbitro unico o a un collegio di tre arbitri. Quest'ultimo è di regola più costoso e il più delle volte i procedimenti non durano meno di un procedimento civile ordinario. Un risparmio in termini di costi si ha al massimo quando vengono nominati arbitri specializzati nella materia oggetto della controversia, il che consente di eliminare le spese per la consulenza di periti. In caso di controversie di minore entità, nelle quali si giudicano primariamente questioni tecniche, si raccomanda di avvalersi – nelle vesti di arbitro unico – di uno specialista della materia, a condizione che questi consulti un giurista esperto per la valutazione delle questioni giuridiche. Di norma è difficile prevedere la via migliore da seguire.

Istituzione di un tribunale arbitrale

Le parti possono ovviamente convenire l'istituzione di un tribunale arbitrale anche quando la controversia è già insorta e sono noti i punti controversi. Di seguito è fornito un esempio di clausola arbitrale:

*«Le controversie derivanti dal presente contratto sono decise da un tribunale arbitrale con sede presso la sede del committente. Il tribunale arbitrale può comporsi di una o tre persone, le quali sono competenti nella materia oggetto della controversia. La nomina di un arbitro unico richiede il consenso scritto di entrambe le parti. Per la valutazione degli aspetti giuridici tale arbitro deve avvalersi del giudizio di un giurista esperto accettato dalle parti.*

Clausola arbitrale

*Se non si perviene a un accordo sulla nomina dell'arbitro unico, la controversia è sottoposta al giudizio di un tribunale arbitrale composto da tre arbitri. Dal momento in cui una delle parti nomina il proprio arbitro e lo notifica alla controparte, questa ha tempo 30 giorni per nominare il proprio arbitro. I due arbitri così designati scelgono, entro i successivi 20 giorni, il presidente del tribunale arbitrale. Se la controparte non designa per tempo il suo arbitro o se i due arbitri non riescono a trovare per tempo un accordo sulla scelta del presidente, il tribunale statale competente, su richiesta di una parte, provvede alla designazione.*

*Alla procedura arbitrale si applicano le prescrizioni del Codice di procedura civile».*

Procedura di composizione delle controversie per le grandi opere

Per le grandi opere che richiedono un lungo periodo di costruzione si raccomanda di prevedere già nel bando una procedura di composizione delle controversie a tre livelli (processo decisionale sul cantiere, procedura di conciliazione, tribunale) conformemente alla raccomandazione VSS 641 510 (1998). In questo caso l'organo di conciliazione, composto da tre persone, è designato già al momento della conclusione del contratto di appalto.

Foro

Occorre verificare nel singolo caso se, in base al luogo e al tipo di opera, alle parti non convenga scegliere come foro il luogo di esecuzione dell'opera.

## 5. Le Condizioni generali KBOB per le prestazioni dell'appaltatore generale (opera di edilizia), edizione 2020

### 5.1. Scopo e impiego delle condizioni generali

Le Condizioni generali (CG) KBOB per le prestazioni dell'appaltatore generale servono a disciplinare le questioni giuridiche poste regolarmente, affinché non si debbano affrontare in ogni singolo caso.

Le presenti CG 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 di appalto generale.

Elemento del contratto

È possibile derogare alle CG per motivi importanti. Ciò deve essere stabilito nel *numero 15.7* del documento contrattuale. Occorre tuttavia tenere presente che le disposizioni contenute nelle CG possono essere collegate sia tra di loro sia con quelle del documento contrattuale, fatto che i profani in materia giuridica non necessariamente rilevano. Dichiarare non applicabile una singola disposizione delle CG può avere conseguenze difficilmente prevedibili. In alcuni casi potrebbe essere applicato il diritto dispositivo, che avrebbe effetti imprevisi per il servizio di aggiudicazione. Di conseguenza, le CG devono essere modificate soltanto in collaborazione con il servizio giuridico competente.

Deroghe alle CG

Le stesse regole varrebbero anche se al posto delle presenti CG (o in aggiunta a esse) si applicassero CG specifiche del committente. Queste ultime dovrebbero essere menzionate come elemento del contratto al *numero 2.1* del documento contrattuale e secondo un ordine di priorità da cui si evinca chiaramente quale elemento prevale in caso di contraddizioni.

Altre CG del committente

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

CG come parte della documentazione del bando

### 5.2. Le condizioni generali in dettaglio

#### Numero 1: Obbligo di diligenza e di fedeltà

Gli obblighi di diligenza e di fedeltà qui regolamentati risultano dai principi generali del diritto contrattuale e sono menzionati unicamente a titolo di chiarimento.

Dai principi generali del diritto contrattuale (come pure dall'art. 25 della Norma SIA 118) discendono gli obblighi di informazione e di diffida dell'appaltatore generale. Egli deve informare regolarmente il committente dell'andamento dei lavori e procurarsi tutte le istruzioni necessarie. L'appaltatore generale deve notificare al committente le circostanze che potrebbero compromettere l'esecuzione del contratto, che potrebbero determinare divergenze rispetto al volume di lavoro convenuto o che potrebbero rendere opportuna una modifica delle prestazioni convenute. L'appaltatore generale

Obblighi di informazione e di diffida

deve inoltre rendere attento il committente sulle conseguenze delle sue istruzioni.

Nelle presenti CG vengono menzionati obblighi concreti di informazione e di diffida in relazione, ad esempio, alle basi del progetto (*n. 6.4*) e alle modifiche dell'ordinazione (*n. 14*).

### **Numero 3: Documenti di descrizione delle prestazioni edili**

Si veda al riguardo anche il *numero 3* del documento contrattuale («Prestazioni dell'appaltatore generale»).

La KBOB raccomanda di redigere la descrizione dell'opera e l'elenco delle prestazioni secondo standard consolidati.

Nessun elenco  
delle prestazioni

Se non viene elaborato alcun elenco dettagliato delle prestazioni (ad es. in caso di bando funzionale), il *numero 3.3* delle CG e il *numero 15* del documento contrattuale devono essere modificati di conseguenza.

### **Numero 4: Piani contrattuali**

Si veda al riguardo anche il *numero 3* del documento contrattuale («Prestazioni dell'appaltatore generale»).

La KBOB raccomanda di scegliere il formato dei piani contrattuali in modo da garantire lo scambio dei dati (cfr. *n. 3* del documento contrattuale).

### **Numero 5: Elaborazione dei piani da parte del committente**

L'obbligo di controllare i documenti di pianificazione sancito al *numero 5.4* si limita alle difformità evidenti dai piani, ai difetti e ai punti non chiari e non modifica il fatto che il committente sia tenuto a redigere un bando adeguato.

### **Numero 6: Elaborazione dei piani da parte dell'appaltatore generale**

Le prescrizioni relative al formato per lo scambio dei dati possono essere dichiarate parte integrante del contratto.

### **Numero 11: Retribuzioni supplementari**

Questa disposizione chiarisce la questione, rimasta irrisolta nella Norma SIA 118, relativa alla possibilità di applicare le modalità finanziarie e i ribassi anche in caso di modifiche dell'ordinazione o quando l'appaltatore generale ha diritto a una retribuzione supplementare a seguito di indicazioni difettose sulla natura del terreno nei documenti per l'appalto conformemente all'articolo 58 capoverso 2 della Norma SIA 118.

## **Numero 12: Pagamenti diretti a subappaltatori, deposito, ipoteca legale degli artigiani e imprenditori**

Il *numero 12.3* delle CG si applica ad esempio quando per il fondo è stata iscritta nel registro fondiario un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori poiché l'appaltatore generale non ha pagato le fatture dei subappaltatori.

In generale

Se è incontrovertito che il fondo in questione è destinato all'uso comune (ad es. strade e piazze) o a provvedere a un servizio pubblico particolare, per tale fondo non può essere iscritta un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori (cfr. art. 9 cpv. 1 della legge federale sull'esecuzione per debiti contro i Comuni e altri enti di diritto pubblico cantonale, RS 282.11, e art. 839 cpv. 4 CC). Dal 1° gennaio 2012 l'imprenditore/l'artigiano può far valere secondo le disposizioni sulla fideiussione semplice il proprio credito presso l'ente di diritto pubblico in quanto proprietario del fondo, purché siano adempiute anche le altre condizioni necessarie (cfr. art. 839 cpv. 4 CC). Il *numero 12.3* delle CG può pertanto essere esteso stabilendo che il committente ha il diritto di trattenuta anche quando è costituita una fideiussione ai sensi dell'articolo 839 capoverso 4 CC. La modifica può essere menzionata nel *numero 15* del documento contrattuale.

Fondi nel patrimonio amministrativo di un ente di diritto pubblico

Un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori può essere iscritta in maniera provvisoria nel caso in cui sia controverso se il fondo in questione appartenga al patrimonio amministrativo (art. 839 cpv. 5 CC).

Il denaro dei pagamenti effettuati può essere utilizzato soltanto per le prestazioni direttamente correlate alla realizzazione dell'opera. Non è consentito l'utilizzo per pagamenti ad altri cantieri o per finanziamenti trasversali. Questo aspetto può essere integrato al *numero 15.7* del documento contrattuale (si veda anche il *n. 5.6* del documento contrattuale).

## **Numero 17: Appaltatore generale, direzione del progetto, facoltà di rappresentanza**

Il *numero 17.4* delle CG presuppone che le parti sappiano con certezza chi sono le persone chiave (sulla base dell'offerta o di altri allegati al contratto). Le persone chiave non devono coincidere necessariamente con gli interlocutori di cui al *numero 8* del documento contrattuale e possono essere sostituite soltanto con il consenso del committente.

## **Numero 21: Documentazione dell'opera**

La presente disposizione può essere completata nel documento contrattuale (*n. 15.7*) con prescrizioni circa gli standard e il formato da rispettare.