



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 della KBOB per le prestazioni del mandatario

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

bauenschweiz
constructionsuisse
costruzionesvizzera

Membri della KBOB

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

KBOB

Fellerstrasse 21, 3003 Berna, Svizzera

Tel. +41 58 465 50 63

kbob@bbl.admin.ch

www.kbob.admin.ch

Indice

1.	INTRODUZIONE.....	3
1.1	Premessa.....	3
1.2	Scopo della guida	3
1.3	Panoramica dei documenti della KBOB finalizzati alla stipulazione di contratti per le prestazioni del mandatario.....	3
2.	DOCUMENTO CONTRATTUALE DELLA KBOB PER LE PRESTAZIONI DEL MANDATARIO, EDIZIONE 2020	4
2.1	Scopo e impiego del documento	4
2.2	Le disposizioni del documento contrattuale in dettaglio	5
3.	CONDIZIONI GENERALI KBOB PER LE PRESTAZIONI DEL MANDATARIO, EDIZIONE 2020.....	10
3.1	Scopo del documento	10
3.2	Le disposizioni in dettaglio	10
4.	OSSERVAZIONI FINALI	16

1. INTRODUZIONE

1.1 Premessa

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

1.2 Scopo della guida

Lo scopo della presente guida è spiegare i documenti della KBOB finalizzati alla stipulazione di contratti per le prestazioni del mandatario (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 suddetti contratti 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 della guida della KBOB all'acquisto di prestazioni del mandatario nonché delle basi e delle istruzioni usuali messe a disposizione sia dalla Confederazione sia dalla maggior parte dei Cantoni.

Procedura di aggiudicazione

1.3 Panoramica dei documenti della KBOB finalizzati alla stipulazione di contratti per le prestazioni del mandatario

I documenti della KBOB finalizzati alla stipulazione di contratti per le prestazioni del mandatario sono i seguenti:

- a) documento contrattuale per le prestazioni del mandatario: «contratto per le prestazioni del mandatario» (di seguito indicato come «**documento contrattuale**»);
- b) Condizioni generali KBOB per le prestazioni del mandatario (di seguito indicate come «**CG**»).

2. DOCUMENTO CONTRATTUALE DELLA KBOB PER LE PRESTAZIONI DEL MANDATARIO, EDIZIONE 2020

2.1 Scopo e impiego del documento

Modello personalizzabile

Il documento contrattuale è un modello per i contratti d'acquisto di prestazioni del mandatario e deve poter essere adeguato alle esigenze reali con un dispendio possibilmente minimo di risorse.

Può essere scaricato in formato Word dal sito Internet della KBOB (cfr. www.kbob.ch → Temi e prestazioni → Modelli di contratti e raccolte di documenti). Il documento contrattuale contiene alcune 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 del mandatario 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

Di solito un contratto per le prestazioni del mandatario 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.

2.2 Le disposizioni del documento contrattuale in dettaglio

Frontespizio

Il frontespizio serve a identificare esattamente le parti contraenti e la funzione dell'offerente o dell'eventuale mandatario (con o senza funzione di pianificatore generale) nonché dei suoi eventuali submandatari.

Parti e funzioni

Occorre osservare che una società semplice non è una persona giuridica e quindi non può essere indicata come «impresa». Si può invece indicare una persona fisica (ad es. un architetto) come «impresa» (individuale).

Società semplice

I soci di una società semplice devono essere menzionati singolarmente poiché di norma rispondono in solido (sempre che non sia stato convenuto altrimenti). La persona che eventualmente risponde dell'esecuzione del contratto e/o del risarcimento del danno deve essere indicata chiaramente. Occorre inoltre designare l'impresa capofila, ossia l'impresa che, se dispone di una procura degli altri soci ed è stata costituita una comunità di pianificatori, può rappresentare tale comunità e quindi la società semplice nei confronti di terzi e fungere da destinataria delle comunicazioni (cfr. anche *n. 16* del documento contrattuale).

Numero 1: Oggetto del contratto

L'oggetto del contratto (definizione del progetto ed effettiva estensione delle prestazioni) deve essere descritto in modo conciso e generico.

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

Un contratto è generalmente costituito da diversi documenti. Questi figurano tra gli elementi del contratto se disciplinano i diritti e gli obblighi delle parti. È importante stabilire quali documenti e quale versione di essi devono essere considerati elementi del contratto.

Chiarezza circa gli elementi del contratto

È inoltre rilevante sottolineare che non tutti i Regolamenti SIA 102 e seguenti sono elementi del contratto e che le rispettive disposizioni non si applicano subsidiariamente. Si fa riferimento alle disposizioni dell'articolo 4 del Regolamento SIA 102 unicamente in relazione alle fasi convenute delle prestazioni. Riguardo alle modalità di onorario vengono conclusi accordi contrattuali separati.

Se vengono redatti diversi elementi del contratto, è possibile che questi siano in contraddizione. L'ordine di priorità stabilito a questo punto chiarisce quale documento prevale sugli altri.

Ordine di priorità

Spetta al servizio di aggiudicazione e ai suoi mandatarari verificare, nel quadro del loro obbligo di diligenza, che i futuri elementi del contratto non siano in contraddizione tra loro. Spesso già i titoli degli elementi del contratto permettono di comprendere se un aspetto è stato disciplinato più volte. In questo caso si deve controllare che i diversi elementi del contratto disciplinino il medesimo aspetto in maniera uniforme, altrimenti è necessaria una correzione. Non è opportuno affidarsi all'ordine di priorità degli elementi del contratto di cui al *numero 2.1*, poiché le conseguenze che ne derivano spesso non sono prevedibili.

Misure per evitare le contraddizioni

Numero 3: Fasi parziali attribuite

Al *numero 3* viene presentata una panoramica delle fasi parziali attribuite o autorizzate. Bisogna fare attenzione affinché le fasi parziali rientrino nei limiti di cui al *numero 1.2* («Estensione delle prestazioni del mandatario»).

Occorre osservare che con l'indicazione delle singole fasi parziali non vengono ancora descritte le prestazioni da eseguire. Questo deve essere fatto separatamente accertandosi che non sussistano contraddizioni rispetto al numero 3.

Numero 4: Retribuzione

Il numero 4 disciplina la retribuzione delle prestazioni convenute. Le prestazioni del mandatario possono essere retribuite:

Prezzo forfettario e globale

- secondo prezzi fissi (*n. 4.1*) forfettari [senza diritto al rincaro] o globali [con diritto al rincaro];
- il campo vuoto alla fine del *numero 4.1* può essere utilizzato per indicare l'importo forfettario.

La retribuzione sotto forma di prezzo forfettario o globale presuppone un consenso chiaro e reciproco sugli obiettivi, sui risultati attesi e quindi sull'estensione delle prestazioni da eseguire. Solo in questo modo è possibile ridurre al minimo il rischio di dover apportare modifiche successive al progetto, aggiunte al contratto ecc.;

Onorario secondo il tempo impiegato

- secondo il tempo effettivo impiegato (*n. 4.2*).

L'onorario secondo il tempo effettivo impiegato è consigliato soprattutto per le prestazioni il cui tempo necessario non può essere stimato o è difficile da stimare in anticipo e che devono essere monitorate assiduamente. Le prestazioni possono essere retribuite secondo una tariffa oraria media, secondo categorie di qualifica e, in casi eccezionali, secondo i salari. La retribuzione secondo il tempo impiegato permette di fissare l'importo convenuto quale importo massimo dei costi o senza importo massimo dei costi sia nel caso della retribuzione secondo categorie d'onorario sia nel caso della retribuzione secondo una tariffa oraria media.

Le prestazioni di base standardizzate dei Regolamenti SIA per le prestazioni e gli onorari comprendono le fasi che vanno dal progetto di massima fino alla realizzazione (compresa). Per le fasi degli studi preliminari o della gestione devono essere elaborati di volta in volta elenchi specifici delle prestazioni e la retribuzione avviene di norma secondo il tempo effettivo impiegato.

Composizione dell'onorario del mandatario

La retribuzione delle prestazioni del mandatario si compone:

- dell'onorario del mandatario e
- dei costi supplementari.

Tra i costi supplementari rientrano:

- le spese accessorie,
- le prestazioni di terzi.

I costi supplementari non sono inclusi nell'onorario e vanno pertanto rimborsati separatamente. Il genere di rimborso deve essere concordato preventivamente.

Il contratto della KBOB per le prestazioni del mandatario offre quindi agli utenti la maggiore flessibilità possibile nella scelta della retribuzione. Questa flessibilità è necessaria per poter considerare in maniera ottimale le numerose regolamentazioni esistenti oggi in materia di retribuzione.

Il *numero 4.5* consente di menzionare le prestazioni che non possono essere ancora definite in modo esaustivo e di prevedere una regolamentazione di principio della retribuzione, che prevale sul *numero 9.3* delle CG. Questa possibilità di stesura del contratto deve essere presa in considerazione in particolare per le prestazioni che al momento della stipulazione del contratto non sono ancora definite in modo esaustivo, ma che il mandatario in base alle Condizioni generali per la costruzione (CGC) della SIA, del VSS e del CRB deve fornire in una fase contrattuale futura. Vi rientrano, tra l'altro, le prestazioni impreviste che i pianificatori o gli specialisti forniscono la notte o la domenica. Per il lavoro notturno e domenicale, non prevedibile alla stipulazione del contratto, ma che viene ordinato dal committente, si devono in linea di principio versare supplementi di onorario pari ai supplementi salariali previsti dalla legislazione sul lavoro.

Lavori imprevisti

Se nel *numero 4.5* del documento contrattuale si rinuncia a una regolamentazione di principio della retribuzione, è applicabile il *numero 9.3 capoverso 2* delle CG.

Numero 6: Termini e scadenze

Il *numero 6* presenta i termini e le scadenze convenuti per le fasi di progettazione e di appalto (fasi parziali SIA 31-41) e per la fase di realizzazione (fasi parziali SIA 51-53).

Il documento contrattuale prevede che per la fase di realizzazione le parti convengano scadenze e termini vincolanti per la consegna dei piani.

Programma di consegna dei piani

Inoltre, se non è stato convenuto altrimenti, i termini e le scadenze qui indicati non sono sufficienti per fondare un atto di costituzione in mora. Ciò significa che il mandatario è in mora solo se il servizio di aggiudicazione ha segnalato il mancato rispetto di questi termini e scadenze e ha fissato un altro termine. Quest'ultimo deve essere tenuto in considerazione nella pianificazione delle scadenze.

Nessuna mora automatica in caso di ritardo

Poiché l'esperienza insegna che per diversi motivi alcune scadenze possono sfuggire, è opportuno definire (indicando il numero di unità di tempo, ad es. giorni o settimane) soprattutto quelle entro le quali devono essere fornite determinate prestazioni.

Numero 7: 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 8: Assicurazioni

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.ch → Temi e prestazioni → Prestazioni del mandatario).

Assicurazione delle comunità di pianificatori

È importante accertarsi che le comunità di pianificatori siano effettivamente assicurate come tali. Se non sono assicurate nell'ambito di un'assicurazione di responsabilità civile professionale esistente, esse godono della copertura assicurativa solo se hanno stipulato un'assicurazione speciale per consorzi.

Al contratto deve essere allegato un attestato relativo a un'assicurazione di responsabilità civile professionale emesso dall'impresa di assicurazione da cui si evince che all'avvio della commessa il mandatario o la comunità di pianificatori dispone di una copertura assicurativa.

Garanzie

Spetta al servizio di aggiudicazione decidere nel singolo caso se oltre alle assicurazioni debbano essere richieste garanzie (garanzia di buona esecuzione, garanzia per difetti, eventualmente garanzia di restituzione dell'acconto).

Numero 9: Disposizioni in materia di tutela dei lavoratori, condizioni di lavoro e parità di trattamento

Il *numero 9* stabilisce gli altri obblighi del mandatario che discendono dalla legislazione applicabile in materia di appalti pubblici (LAPub/OAPub; CIAP).

Numero 10: Clausola d'integrità

Clausola d'integrità

Questa nuova disposizione del documento contrattuale derivante dal *numero 1.3* delle CG serve a evitare eventuali 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 del mandatario, 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 11: Accordi particolari

Deroghe alle CG

Il *numero 11.1* serve a formulare le deroghe e le aggiunte alle CG. Si raccomanda di procedere unicamente dopo aver consultato il servizio giuridico competente.

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

Numero 14: Diritto applicabile, controversie e foro competente

Mediazione

Il *numero 14* assicura l'applicazione del diritto svizzero anche ai mandatarî esteri e stabilisce che in caso di controversia il foro competente è quello del luogo ove ha sede il committente.

È ipotizzabile che il servizio di aggiudicazione voglia prevedere nel singolo caso la possibilità di risolvere eventuali controversie nel quadro di una procedura di mediazione. In questo caso il documento contrattuale dovrebbe essere completato di conseguenza.

Numero 15: Esempari

Questa disposizione stabilisce che le parti contraenti ricevono ciascuna un esemplare firmato del contratto.

Numero 16: Firme

Se viene incaricata una comunità di pianificatori nella forma di una società semplice, in linea di principio ciascun socio deve firmare il contratto. È tuttavia possibile che un socio della società semplice firmi per tutti gli altri (impresa capofila), ma solo nel caso in cui disponga delle relative procure, che andrebbero imperativamente richieste.

Norma applicabile
alle comunità di
pianificatori

3. CONDIZIONI GENERALI KBOB PER LE PRESTAZIONI DEL MANDATARIO, EDIZIONE 2020

3.1 Scopo del documento

Regolamentazione uniforme delle questioni giuridiche ricorrenti

Le Condizioni generali KBOB per le prestazioni del mandatario («CG») servono a disciplinare le questioni giuridiche poste frequentemente, affinché non si debbano affrontare in ogni singolo caso.

Condizione relativa all'applicazione

Le presenti CG si applicano solo se sono state accettate dalle parti contraenti, ragione per cui sono menzionate nel documento contrattuale e sono parte integrante del contratto per le prestazioni del mandatario.

Deroghe alle CG

È possibile derogare alle CG per motivi importanti, come previsto in linea di massima dal *numero 11.1* 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. Lo stralcio di singole disposizioni contrattuali può avere conseguenze non facilmente prevedibili. A determinate condizioni, in questo caso potrebbe essere applicato il diritto dispositivo, con effetti imprevedibili per il servizio di aggiudicazione. Di conseguenza, le CG devono essere modificate soltanto in collaborazione con il servizio giuridico competente.

CG come parte della documentazione del bando

Le CG devono essere allegate alla documentazione del bando congiuntamente al documento contrattuale, affinché il mandatario offerente possa farsi un'idea delle condizioni applicabili al futuro contratto per le prestazioni del mandatario.

3.2 Le disposizioni 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.

Numero 2: Obbligo di informazione e di diffida del mandatario

Requisito della forma scritta

Anche l'obbligo di informazione e di diffida del mandatario si evince già dai principi generali del diritto contrattuale. Inoltre i *numeri 2.1 e 2.3* stabiliscono che l'obbligo di notifica e di diffida deve essere adempiuto *per scritto*. Ciò non impedisce però al mandatario di dare verbalmente avvisi e diffide prima che siano comunicati per scritto. Secondo il Tribunale federale, una diffida per essere valida deve soddisfare i seguenti requisiti materiali:

La diffida deve essere precisa, chiara ed esplicita e far comprendere inequivocabilmente al committente che, secondo l'imprenditore, potrebbero verificarsi danni durante l'esecuzione da lui ordinata e che pertanto, se insiste nei propri ordini, si assume i relativi rischi ed esonera l'appaltatore dalle proprie responsabilità. (DTF 95 II 43; consid. 3c).

I requisiti materiali di una diffida sono quindi piuttosto elevati; un'indicazione approssimativa non è sufficiente.

Numero 3: Comunità di pianificatori

Al *numero 3.1* si stabilisce che la comunità di pianificatori non è autorizzata a modificare la propria composizione o a sciogliersi senza il consenso esplicito del committente. Per contro, la comunità di pianificatori è libera di strutturare le relazioni interne come preferisce, a condizione che gli accordi interni non abbiano alcun effetto sulle relazioni esterne con il committente, come peraltro stabilito dalla legge.

Modifica della
composizione

Numero 4: Ricorso a terzi

Il *numero 4.1* stabilisce che il ricorso a terzi per l'esecuzione del contratto necessita del preventivo consenso scritto del committente. Se manca tale consenso, il committente può richiedere in buona fede la sostituzione dei terzi a cui ha fatto ricorso il mandatario, ovvero nel caso in cui sussistano motivi oggettivi. L'accettazione tacita di terzi può essere equiparata a un consenso scritto. Il committente deve quindi intervenire tempestivamente se constata che il mandatario ha fatto ricorso a terzi non autorizzati per l'esecuzione del contratto.

Condizioni

Secondo l'articolo 101 CO il mandatario assume la responsabilità del danno cagionato dai terzi a cui ha fatto ricorso, senza che gli sia imputabile alcuna colpa.

Responsabilità

Se il mandatario si trova in difficoltà con il pagamento o ha una controversia con i terzi a cui ha fatto ricorso oppure se esistono altri motivi importanti, conformemente al *numero 4.3* il committente può, dopo aver sentito il mandatario e con effetto liberatorio nei suoi confronti, pagare direttamente i terzi o depositare gli importi a spese del mandatario. Per evitare pagamenti doppi, in questo caso è indispensabile consultare il servizio giuridico competente. Inoltre, il committente deve informare per scritto il mandatario di tale pagamento o deposito.

Diritto al
pagamento diretto
e al deposito

Numero 5: Contenuto ed estensione della facoltà di rappresentanza del mandatario

Nel *numero 5* viene disciplinato in che misura il mandatario può rappresentare sotto il profilo giuridico e finanziario il committente verso terzi, ovvero in che misura il mandatario può concludere negozi giuridici in nome e per conto del committente.

Il *numero 5.1* stabilisce, dapprima con formulazione negativa, che in linea di principio il mandatario non ha alcuna procura. Tuttavia, il capoverso 2 prevede che il mandatario sia autorizzato, in nome e per conto del committente, ad aggiudicare prestazioni e forniture uniche e indipendenti sino a un importo massimo di 5000 franchi, ma solo nell'ambito del preventivo dei costi.

Estensione della
facoltà di
rappresentanza

Nel *numero 5.2* viene precisata la procura del mandatario per la fase di realizzazione. Al mandatario viene conferita una procura generale ai sensi dell'articolo 33 della Norma SIA 118, ma con diverse limitazioni. Esse concernono le decisioni che il committente si riserva in ogni caso e pertanto devono essere indicate nel capitolato d'onori del committente.

Procura per la fase
di realizzazione

Obbligo imposto al mandatario

Poiché gli imprenditori edili spesso non sanno quale procura è stata conferita all'architetto e all'ingegnere che hanno ricevuto il mandato, il *numero 5.2* delle CG prevede che nei contratti di appalto con gli imprenditori il mandatario integri la disposizione in materia di procura definita nelle CG, se ne effettua la stesura. Lo scopo di questa disposizione è fare chiarezza anche nei confronti degli imprenditori edili.

Numero 6: Modifiche del contratto

Modifiche unilaterali del contratto

Questa disposizione disciplina il diritto del committente di effettuare modifiche unilaterali del contratto. In linea di principio sono richieste aggiunte scritte che regolino i dettagli. Se fa eseguire un lavoro senza che sia disponibile un'aggiunta scritta, a determinate condizioni il committente non potrà più esigere l'adempimento del requisito della forma scritta. Il *numero 6* perde pertanto efficacia giuridica.

Conseguenze sulla retribuzione

In caso di modifica dell'ordinazione approvata per scritto, il mandatario ha eventualmente diritto a una retribuzione che supera l'importo massimo dei costi convenuto (*n. 9.2* delle CG).

Numero 7: Persone chiave

Sostituzione soltanto dietro consenso

La qualità di un'impresa dipende in larga misura dalla professionalità delle persone chiave impiegate per adempiere concretamente la commessa. È dunque importante che le persone chiave previste diano effettiva esecuzione al contratto, ossia che forniscano le prestazioni convenute. Per questo motivo il *numero 7* prevede che le persone chiave selezionate possano essere sostituite solo con il consenso del committente e da persone con una qualifica equivalente. Diversamente il committente può esigere che queste persone chiave vengano mantenute, purché il mandatario possa ancora avvalersene, facoltà che decade in caso di disdetta, malattia o decesso della persona chiave.

Numero 8: Diritto del committente di impartire istruzioni

Ampio diritto di impartire istruzioni

Il committente ha – aspetto che i mandatari non sempre comprendono – un ampio diritto di impartire istruzioni al mandatario. Il mandatario ha l'obbligo di diffida se un'istruzione ricevuta presenta, ad esempio, problemi tecnici.

Requisito della forma scritta

La diffida deve essere scritta. Se persiste nella sua istruzione e quest'ultima si rivela errata, il committente è responsabile di tutte le conseguenze che ne derivano. Tuttavia, ciò vale solo per le istruzioni sulle quali il committente insiste *per scritto*, non basta insistere verbalmente. Se non esiste una dichiarazione scritta del committente, il mandatario risponde delle conseguenze, nel caso in cui segua le istruzioni verbali del committente nonostante la diffida.

Possibilità per il mandatario di reagire

Questa norma obbliga il mandatario a richiedere una dichiarazione scritta oppure a non applicare l'istruzione del committente, rifiutandosi di fornirgli la prestazione oggetto della diffida. Il committente è pertanto costretto a inviare una comunicazione scritta.

Queste norme richiedono al mandatario ma anche al committente la massima cura nel gestire le diffide. L'esperienza insegna che esse sono raramente formulate per scritto, ma che vale la pena farlo ed elaborarle seriamente. I requisiti della forma scritta servono a fare chiarezza.

Elevata importanza pratica

Se la diffida riguarda regole di sicurezza e il committente persiste nel non rispettare tali regole, il *numero 8.2* conferisce al mandatario il diritto di deporre il proprio mandato senza correre il rischio di essere obbligato a un risarcimento per disdetta in tempo inopportuno.

Remissione del mandato

Numero 9: Retribuzione

Il *numero 9* integra il *numero 4* del documento contrattuale.

Nel *numero 9.1* è prevista una fatturazione per fase parziale e l'obbligo del mandatario di fornire al committente una panoramica delle fatture emesse al più tardi due mesi dopo il completamento di una fase parziale.

Frequenza della fatturazione

Il *numero 9.2* definisce il concetto di importo massimo dei costi, stabilendo che il superamento dello stesso – sono fatti salvi una modifica dell'ordinazione approvata per scritto dal committente o un altro motivo per cui il committente deve sostenere costi aggiuntivi – è a carico del mandatario.

Importo massimo dei costi

Il *numero 9.3* concerne le prestazioni che all'atto della stipulazione del contratto non possono ancora essere definite in modo esaustivo. Esse devono essere designate come tali. Questo significa che al *numero 4.5* del documento contrattuale si deve aggiungere la relativa annotazione, che deve assolutamente essere riportata anche in un'eventuale tabella delle prestazioni.

Lavori imprevisti

Questa possibilità di stesura del contratto è presa in considerazione in particolare per le prestazioni che al momento della stipulazione del contratto non sono ancora definite, ma che il mandatario in base alle Condizioni generali per la costruzione (CGC) della SIA, del VSS e del CRB deve fornire in una fase contrattuale futura.

Il *numero 9.4* autorizza il committente a ridurre l'onorario se il mandatario non osserva il grado di precisione dei costi convenuto per contratto secondo il *numero 3.3* del documento contrattuale nonché a effettuare trattenute se il mandatario è responsabile o corresponsabile dell'insorgere di importanti difetti. Il diritto di effettuare trattenute decade qualora il mandatario fornisca garanzie per l'importo fatto valere. Quale garanzia vale già la conferma scritta da parte dell'assicurazione del mandatario della copertura dei danni in caso di responsabilità del mandatario.

Riduzioni dell'onorario e trattenuta

Il *numero 9.5* disciplina le modalità della liquidazione finale. Se per le prestazioni convenute nella fase parziale «Direzione dei lavori di garanzia» il mandatario non presenta una garanzia di buona esecuzione, i relativi costi possono essere esclusi dalla liquidazione finale del mandatario ed essere fatturati separatamente soltanto dopo l'esecuzione dell'esame finale ai sensi dell'articolo 177 della Norma SIA 118 (2013) o dopo la conclusione dei lavori della fase parziale in questione.

Liquidazione finale

Numero 10: Prescrizioni di sicurezza

Contenuto e conseguenze in caso di violazione

Il rispetto delle prescrizioni di sicurezza rientra nell'obbligo generale di diligenza del mandatario (*n. 1* delle CG). Il *numero 10.2* precisa che il committente è autorizzato a ordinare l'interruzione immediata dei lavori se il mandatario commette gravi o ripetute violazioni dei suoi obblighi in relazione alle prescrizioni di sicurezza.

Numero 11: Tutela della confidenzialità

Il *numero 11* precisa a titolo di chiarimento l'estensione della confidenzialità che in linea di principio discende anche dall'obbligo di fedeltà del mandatario (*n. 1* delle CG).

Numero 12: Pubblicazioni

Obbligo del consenso

La pubblicazione di un'opera fa parte del diritto d'autore del mandatario. Tale diritto viene limitato al *numero 12* nel senso che la pubblicazione è legata al consenso preliminare scritto del committente. Lo stesso vale ovviamente anche per i risultati del lavoro del mandatario, che non sono protetti dal diritto d'autore. Il consenso può essere negato solo se si possono far valere interessi degni di protezione.

Il mandatario ha in ogni caso il diritto di figurare come autore dell'opera nelle pubblicazioni.

Numero 13: Responsabilità del mandatario

Elenco esemplificativo

Il *numero 13.1* disciplina diversi casi in cui il mandatario risponde nei confronti del committente. L'elenco non è esaustivo.

Carattere vincolante dei gradi di precisione

Il *numero 13.3* stabilisce che i gradi di precisione menzionati nel contratto per il totale dei costi o per i singoli elementi di costo sono vincolanti.

Responsabilità del mandatario

Nel *numero 13.4* viene precisato che la responsabilità del mandatario per la scelta di un terzo decade se il committente esige di ricorrere a una determinata persona nonostante la diffida del mandatario.

Obbligo di ridurre i danni

Il *numero 13.5* descrive l'obbligo di ridurre i danni già imposto al committente dai principi generali del diritto in materia di responsabilità civile nonché l'obbligo di comunicare immediatamente per scritto al mandatario i difetti notificati direttamente, in via eccezionale, a uno o più impresari o fornitori.

Danni causati da più partecipanti

Il *numero 13.6* disciplina il modo di procedere, a tutela dell'interesse di entrambe le parti, nel caso in cui un danno sia causato da più partecipanti. Sia il mandatario sia il committente traggono vantaggio dal fatto che quest'ultimo faccia valere fin dall'inizio i propri diritti nei confronti di tutti i responsabili.

Numero 14: Interruzione dei lavori

Secondo il principio del *numero 14.1* le interruzioni dei lavori ordinate dal committente non danno diritto al mandatario a un'indennità supplementare. Il mandatario può far valere un danno soltanto se dimostra che l'interruzione è stata causata da una violazione da parte del committente del contratto per le prestazioni del mandatario (cfr. *n. 14.3*).

Conseguenze giuridiche

Questa disposizione intende evitare che il committente sia tenuto a risarcire un danno nel caso in cui l'interruzione sia causata da eventi imprevedibili che non rientrano nella sua sfera di influenza (ad es. eventi politici, atti compiuti dalle autorità ecc.). Al contrario, il mandatario deve essere indennizzato per i danni derivanti da un'interruzione dei lavori che il committente avrebbe potuto evitare rispettando i propri obblighi contrattuali (ad es. consegna tardiva delle basi di pianificazione).

Scopo della disposizione

È tuttavia esclusa dal principio del *numero 14.1* la rielaborazione dei documenti esistenti al momento della ripresa dei lavori, purché ciò sia stato convenuto per scritto.

Ripresa dei lavori

Numero 15: Periodo di reclamo dei difetti e prescrizione

Secondo il *numero 15* il termine di prescrizione di 10 anni inizia a decorrere dal momento in cui ha avuto luogo l'azione lesiva.

Inizio

Per i difetti dell'opera immobiliare si applica un termine di prescrizione di 5 anni a partire dal collaudo dell'opera o di una parte di essa.

Termine di prescrizione

In linea di massima il periodo di reclamo dei difetti è di 60 giorni dalla scoperta del difetto. Gli errori di calcolo e di pianificazione che determinano un difetto dell'opera immobiliare o di una parte di essa costituiscono un'eccezione. Conformemente alle regole della Norma SIA 118, essi possono essere notificati in qualsiasi momento durante un periodo di 2 anni dal collaudo. Successivamente si applica un termine di 60 giorni dalla scoperta.

Durata

Numero 16: Diritto d'autore

Il *numero 16* attribuisce al committente il diritto di utilizzare liberamente i risultati del lavoro del mandatario per le proprie esigenze personali, compreso il diritto di rielaborare e modificare il progetto. Nell'ottica di un compromesso con gli interessi del mandatario, il *numero 16.2* prevede che se il committente esercita tale diritto senza il consenso del mandatario, a quest'ultimo spetta l'onorario che gli è dovuto in quel momento, purché sia riconosciuto dal committente. Se il diritto all'onorario è contestato, il committente deve depositare o garantire in altro modo l'importo corrispondente.

Diritto generale di utilizzo

Tuttavia, in caso di risoluzione anticipata del contratto imputabile al committente, non sussiste il diritto di modifica. In tal caso il committente è vincolato ai diritti d'autore del mandatario (*n. 16.3*).

Eccezione

Numero 17: Trasmissione e conservazione dei documenti

Obbligo di conservazione

Secondo il *numero 17.1* il mandatario o ciascun membro della comunità di lavoro è tenuto a conservare a proprie spese tutti i documenti relativi al progetto che non sono stati trasmessi in originale al committente. Il mandatario può esonerarsi da questo obbligo di conservazione consegnando tutti i documenti originali al committente.

Obbligo di rendiconto

Il *numero 17.2* concretizza e completa l'obbligo legale del mandatario di rendere conto della propria attività di gestione.

Numero 18: Fine anticipata del contratto

Qualificazione del contratto

A seconda del contenuto, i contratti per le prestazioni del mandatario sono considerati come contratti d'appalto (art. 363 segg. CO), come mandati (art. 394 segg. CO) o come contratti misti.

Conseguenze giuridiche

In linea di massima è ammessa la fine anticipata del contratto (recesso) da parte del committente, ma le conseguenze finanziarie che ne derivano sono diverse a seconda di come è qualificato il contratto. Il *numero 18* modifica le norme di legge in materia d'indennità. Di conseguenza, in caso di risoluzione anticipata del contratto il committente deve pagare solo le prestazioni già fornite ed eventualmente un'indennità per la risoluzione del contratto in tempo inopportuno, ma in nessun caso il lucro cessante.

4. OSSERVAZIONI FINALI

I contratti risultano dalla manifestazione concorde della volontà reciproca (art. 1 CO). Le parti devono quindi dapprima *avere* la volontà (chiara e univoca) di stipulare un contratto e in seguito *manifestarla*.

Soprattutto i committenti sono invitati a seguire questo processo, in particolare i committenti che pubblicano regolarmente bandi di concorso. Essi devono comunicare chiaramente le loro intenzioni in occasione della formulazione di un mandato. Se le intenzioni non sono chiare o non lo sono sufficientemente, in linea di massima il bando presenta già un difetto, che viene poi spesso rilevato nell'offerta dell'offerente e infine nel contratto, dando eventualmente adito a controversie.

Occorre inoltre considerare che ogni contratto concluso può essere modificato. A tal fine sarà nuovamente necessaria una manifestazione concorde della volontà reciproca. La volontà può però essere manifestata anche con un comportamento concludente. Anche i contratti conclusi per scritto possono essere modificati o completati diverse volte dopo la loro conclusione e quindi, a seconda dei casi, perdere di efficacia. Chiunque non conosce il contratto e adotta un comportamento diverso da quello convenuto o chiunque conosce il proprio contratto ma non rispetta le sue disposizioni, a determinate circostanze non potrà più appellarsi al contratto concluso inizialmente, ma dovrà rispondere del comportamento adottato.

Per evitare questo tipo di situazioni il capoprogetto del committente deve affrontare con la dovuta serietà la preparazione, la conclusione e l'esecuzione di un contratto. Non si tratta semplicemente di compilare un modulo ma di manifestare una volontà precisa in maniera comprensibile per tutte le parti,

in particolare per i futuri partner contrattuali e, infine, di fare in modo che gli accordi presi vengano rispettati.

Soltanto in questo modo il contratto scritto può adempiere le sue numerose funzioni, ad esempio quale strumento di comprensione reciproca, di gestione, di controllo e/o quale mezzo di prova.