



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

Guida al contratto di appalto della KBOB

Stato: 7 dicembre 2020; versione 2.0

Pianificazione e costruzione

Membri della KBOB

UFCL, amasuisse, 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

In collaborazione con **costruçõesvizzera** e **VSS**
Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft **bauen**schweiz
l'organisation nationale de la construction **construction**suisse
organizzazione nazionale della costruzione **costruzione**svizzera

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 di appalto per prestazioni singole	3
2.	Documento contrattuale «Contratto di appalto», edizione 20204	
2.1	Scopo e impiego del documento contrattuale	4
2.2	Le disposizioni del documento contrattuale in dettaglio	5
3.	Ulteriori indicazioni.....	17

1. Introduzione

1.1 Premessa

La KBOB ha elaborato i documenti concernenti il contratto di appalto 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 il «Contratto di appalto della KBOB» (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 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 una guida all'acquisto di prestazioni d'opera.

Procedura di aggiudicazione

1.3 Panoramica dei documenti della KBOB finalizzati alla stipulazione di contratti di appalto per prestazioni singole

I documenti della KBOB finalizzati alla stipulazione di contratti per prestazioni d'opera (prestazioni singole) sono i seguenti:

Documenti della KBOB

- documento contrattuale relativo a commesse edili per prestazioni singole: documento contrattuale «contratto di appalto» (di seguito indicato come «**documento contrattuale**»);
- eventualmente le disposizioni relative alla procedura di aggiudicazione di prestazioni d'opera.

2. Documento contrattuale «Contratto di appalto», edizione 2020

2.1 Scopo e impiego del documento contrattuale

Modello personalizzabile

Il documento contrattuale intende uniformare i contratti di appalto e quindi facilitare la stipulazione di tali contratti. Tale documento è un modello che può essere adeguato alle esigenze reali con un dispendio 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 molte disposizioni per le quali non è attivata la funzione della protezione da scrittura e sono pertanto liberamente adattabili.

Il documento contrattuale disciplina gli aspetti più importanti di un contratto di appalto per prestazioni singole. L'utilizzo di questo contratto non è previsto per le prestazioni di un appaltatore generale o totale. Al riguardo esistono documenti separati della KBOB.

Prima di pubblicare il bando per le prestazioni d'opera 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 è costituito da più documenti (definiti elementi del contratto). Il documento contrattuale è l'elemento principale del contratto e prevale su tutti gli altri elementi del contratto (cfr. *n. 2.1* e *2.2* del documento contrattuale nonché art. 7 e 21 della Norma SIA 118). Conformemente alla disposizione contenuta nel *numero 2.2* del documento contrattuale, in caso di contraddizione le disposizioni del documento contrattuale hanno la priorità su tutti gli altri elementi del contratto (cfr. al riguardo GAUCH, *Der Werkvertrag*, 6^a ed., Zurigo 2019, n. 309 segg.).

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.).

2.2 Le disposizioni del documento contrattuale in dettaglio

Frontespizio

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

Parti e funzioni

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.

Nome del progetto

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/della direzione dei lavori). Si veda al riguardo anche il *numero 21* del documento contrattuale.

La comunità di lavoro quale parte contraente

Numero 1: Oggetto del contratto

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

Occorre verificare nel singolo caso se i lavori messi a concorso riguardano uno o più generi di lavoro, che devono essere inseriti con il corrispondente codice CCC/CPN e il rispettivo prezzo in franchi svizzeri (CHF).

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

Il documento contrattuale riprende le disposizioni degli articoli 7 e 21 della Norma SIA 118. Esso si fonda sulla procedura tradizionale prevista per il bando e la conclusione di contratti per prestazioni singole, caratterizzata da una descrizione dettagliata delle prestazioni (elenco delle prestazioni) e da una opportuna ripartizione dei compiti tra committente/direzione dei lavori e appaltatore.

Base

Numero 2.1: Elenco degli elementi del contratto

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

Elementi del contratto specifici per il progetto

Esempi:

- perizie geologiche o idrogeologiche;
- programma dei lavori previsto;
- moduli prestabiliti dal committente per le garanzie;
- prescrizioni relative alla garanzia e alla gestione della qualità;

- rapporti particolari;
- piano per lo smaltimento dei rifiuti e documento concernente la scelta dei materiali;
- documento concernente la scelta dei colori;
- norme speciali.

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

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; EC 3.2). 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 16* del documento contrattuale (indicando i numeri corrispondenti).

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

EC 3.3 e 3.4:
norme della SIA e
di altre
associazioni
professionali

- 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* (nello spazio appositamente previsto dopo «in particolare» negli EC 3.3 e 3.4). Occorre accertarsi che queste norme non siano in contraddizione con altre norme eventualmente menzionate nell'elenco delle prestazioni (capitolo introduttivo secondo il CPN e le disposizioni speciali; cfr. EC 2.2).

Se il mandatario incaricato dal committente elabora l'elenco delle prestazioni sulla base del pertinente CPN, è necessario verificare che le norme menzionate nel CPN o nelle disposizioni speciali concordino con quelle indicate al *numero 2.1*. In ogni caso bisogna assicurarsi che tra il *numero 2.1* e i testi contenuti nell'elenco delle prestazioni non vi siano contraddizioni per quanto riguarda le norme da applicare.

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/la direzione dei lavori 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, il committente/la direzione dei lavori nonché l'appaltatore 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 convenire 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 (l'assenza di queste caratteristiche comporterebbe un difetto dell'opera)? Dal canto suo, il committente ha generalmente interesse affinché la sua opera sia eseguita conformemente alle attuali regole dell'arte edilizia riconosciute. L'appaltatore 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 2.1 («Scopo e impiego del documento contrattuale»).

Ordine di priorità consolidato

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 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 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.

Condizioni generali dell'appaltatore

Il *numero 2.2* del documento contrattuale stabilisce inoltre che le condizioni generali che l'appaltatore 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 16* del documento contrattuale.

Numero 3: Retribuzione

Numero 3.1: Prezzo dell'opera

Altre deduzioni

Se intende prevedere altre deduzioni, il committente è tenuto a comunicarlo, indicando il loro ammontare (in per cento o per mille oppure l'importo preciso) nella documentazione del bando, precisando le condizioni per la loro applicazione. Le deduzioni previste e il relativo ammontare devono essere indicati in questa sezione del documento contrattuale. Tra le possibili deduzioni rientrano, ad esempio:

- la pulizia generale del cantiere e i danni all'opera per i quali non è possibile individuare i responsabili (cfr. art. 118 cpv. 1 e 3 della Norma SIA 118);
- la rimozione delle macerie (cfr. art. 118 cpv. 2 della Norma SIA 118);
- l'assicurazione per i lavori di costruzione;
- la pubblicità relativa all'opera.

Arrotondamento

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.

Elettricità, acqua e gas negli edifici

Occorre osservare che, conformemente all'articolo 135 capoverso 3 della Norma SIA 118, i costi di consumo di elettricità, gas e acqua per la finitura di edifici sono a carico del committente.

Energia, acqua e acqua di scarico

Per gli altri generi di lavoro valgono le disposizioni degli articoli 129–134 della Norma SIA 118.

Tipi di prezzo

Nel menu a discesa presente in questa disposizione è possibile scegliere tra diversi tipi di prezzo (prezzo unitario, globale o forfettario). A seconda che le variazioni di prezzo a seguito del rincaro siano incluse o meno nella retribuzione, si tratterà di un prezzo forfettario (senza diritto al rincaro) o di un prezzo globale (con diritto al rincaro).

Numero 3.2: Retribuzione per i lavori a regia non inclusi nel prezzo dell'opera secondo il numero 3.1 più sopra

Per quanto concerne la retribuzione dei lavori a regia, si possono ora definire tariffe orarie sia per il settore principale della costruzione sia per i lavori di finitura di edifici e per le categorie del personale addetto alla sorveglianza, del personale specializzato, di quello qualificato, del personale ausiliario e degli apprendisti.

Retribuzione per i 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) nonché le tariffe orarie definite. 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.

Per i lavori a regia l'appaltatore può accordare due tipi di ribassi:

- – ribasso in base alle categorie e/o
- – ribasso complessivo (cfr. al riguardo l'art. 54 della Norma SIA 118).

L'appaltatore può proporre uno dei due tipi di ribasso oppure entrambi, cumulativamente.

Numero 3.4: Retribuzioni supplementari

Il numero 3.4 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 ha diritto a una retribuzione supplementare.

Numero 3.5: Variazioni di prezzo a seguito del rincaro

Nel documento contrattuale occorre indicare il metodo previsto per il calcolo del rincaro.

Nel menu a discesa è possibile scegliere tra i seguenti tre metodi:

Metodi

- ICP con modelli di costo CPN secondo la Norma SIA 123;
- formula del prezzo mobile secondo la Norma SIA 122;
- metodo di computo e verifica della quantità secondo la Norma SIA 124.

Informazioni dettagliate in merito ai diversi metodi figurano nella guida della KBOB al calcolo del rincaro contrattuale nei progetti di costruzione (cfr. www.kbob.admin.ch → Temi e prestazioni → Questioni relative a variazioni di prezzo).

Numero 3.6: Variazioni di prezzo a seguito del rincaro per i lavori a regia

Rincaro per i lavori a regia

Il documento contrattuale consente alle parti di considerare le variazioni di prezzo a seguito del rincaro per i lavori a regia in quattro modi diversi:

- calcolando tali variazioni di prezzo secondo il medesimo metodo applicato alle variazioni di prezzo a seguito del rincaro per le prestazioni contrattuali;
- calcolando tali variazioni di prezzo in base alle tariffe a regia convenute e in vigore al momento dell'esecuzione;
- calcolando come segue tali variazioni di prezzo nel settore principale della costruzione:
 - o salario: le tariffe salariali vengono adeguate all'indice dei costi del personale pubblicato dalla SSIC per il settore principale della costruzione e per i lavori sotterranei;
 - o materiale, inventario, prestazioni di terzi: sono fatturati in base alle tariffe a regia convenute e in vigore al momento dell'esecuzione;oppure
- per i lavori a regia, le variazioni di prezzo a seguito del rincaro sono incluse; nel caso delle fatture di terzi per i lavori a regia sulle quali figura un supplemento per l'impresa, il rincaro deve essere rifiutato se la fattura di terzi è già stata emessa sulla base dei costi correnti.

Numero 4: Modalità finanziarie

Numero 4.3: 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.

Scadenza	<p>Per quanto riguarda la scadenza delle varie fatture, si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">– per i versamenti degli acconti, l'articolo 148 della Norma SIA 118;– per le fatture relative a lavori a regia, l'articolo 55 capoverso 1 della Norma SIA 118;– per le liquidazioni relative al rincaro, l'articolo 66 capoverso 4 della Norma SIA 118;– per gli anticipi per le scorte, l'articolo 140 capoverso 3 della Norma SIA 118;– per le pretese di liquidazione finale, l'articolo 155 della Norma SIA 118;– per la trattenuta, l'articolo 152 della Norma SIA 118.
Liquidazione finale	<p>Secondo il <i>numero 4.3</i> del documento contrattuale la direzione dei lavori verifica la liquidazione finale entro 10 giorni (selezionare nel menu a discesa: 10, 20, 30, 45 giorni). Nell'impostazione di base si deroga quindi</p>

all'articolo 154 capoverso 2 della Norma SIA 118, secondo cui la verifica deve avvenire in linea di massima entro un mese.

Bisogna esaminare nel singolo caso quanto tempo occorrerà alla direzione dei lavori per svolgere la verifica della liquidazione finale e selezionare il relativo numero di giorni nel menu a discesa. È nell'interesse di entrambe le parti che venga impiegato il minor tempo possibile.

Secondo il *numero 8* del documento contrattuale, la direzione dei lavori non è autorizzata a riconoscere la liquidazione finale. Con la comunicazione del risultato della verifica da parte della direzione dei lavori, la liquidazione finale (in deroga all'art. 154 cpv. 3 della Norma SIA 118), non è da considerare riconosciuta da entrambe le parti. Un simile riconoscimento da parte del committente si avrebbe soltanto se l'organo incaricato dal committente lo manifestasse espressamente.

Riconoscimento della liquidazione finale

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 16* del documento contrattuale.

Controllo della liquidazione finale

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.

Restituzione

La direzione dei lavori deve accertare che l'appaltatore 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 dichiara di rinunciare a qualsiasi ulteriore pretesa di retribuzione conformemente all'articolo 156 della Norma SIA 118.

Ricapitolazione ai sensi dell'art. 153 cpv. 3 Norma SIA 118

Numero 4.4: Sconto

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

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

Numero 5: Prestazioni di garanzia

Numero 5.1: Prestazioni di garanzia convenute

Informazioni dettagliate sulle prestazioni di garanzia figurano nella guida della KBOB alla determinazione di garanzie finanziarie per le prestazioni

Guida alla determinazione di garanzie finanziarie

d'opera (cfr. 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 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^a 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, 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 fornisce parte della garanzia prevista dall'articolo 181 della Norma SIA 118. A complemento dell'articolo 152 della Norma SIA 118 il *numero 5.2* del documento contrattuale prevede l'obbligo di consegnare i documenti dovuti in forza del contratto.

Numero 5.2. Garanzia di buona esecuzione, garanzia di restituzione dell'acconto e garanzia per difetti

Garanzie

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 5.1* possono essere convenute rispettivamente per l'esecuzione del contratto, per gli anticipi e per la responsabilità per difetti. Come previsto al *numero 5.1*, in luogo delle suddette garanzie ai sensi dell'articolo 111 CO può anche essere prestata una fideiussione solidale.

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 5.1*.

Numero 6: Scadenze, termini e pene convenzionali

Numero 6.1: Termini e scadenze

Programma dei lavori

È logico e anche consigliabile fornire già nel bando indicazioni concernenti lo scadenario. A seconda dell'entità della commessa edile, agli appaltatori sarà richiesto di allegare all'offerta un programma dei lavori (cfr. *n. 6.1* 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 16* 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 deve poter essere libero di decidere come eseguire i lavori entro i termini contrattuali.

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

Il documento contrattuale prevede che in caso di inosservanza dei termini/delle scadenze contrattuali, il mandatario sia automaticamente costituito in mora (vale a dire che il committente non deve inviare una diffida scritta al mandatario). 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.

Mora

Numero 6.2: Pene convenzionali per il superamento dei termini

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 6.2* del documento contrattuale (riguardo alla mora dell'appaltatore 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.). 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.

Pena convenzionale

L'articolo 161 capoverso 2 CO presuppone che la pena convenzionale sia computata nell'ammontare del danno eccedente la pena. La natura dispositiva di tale articolo ammette la conclusione di accordi contrari. Se subisce un danno per inadempimento o imperfetto adempimento del contratto che eccede l'ammontare della pena, il creditore può richiedere il maggior importo solo in quanto provi la colpa del debitore (art. 161 cpv. 2 CO). Se è stata convenuta la possibilità di cumulare la pena convenzionale alla pretesa di risarcimento del danno, a quest'ultima si applicano le regole ordinarie sull'onere della prova. La regolamentazione dell'onere della prova di cui all'articolo 161 capoverso 2 CO non è applicabile. Si presuppone quindi la colpa del fornitore nel superamento dei termini.

Concezione del CO

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 prima dell'aggiudicazione, concordando insieme i nuovi termini che dovranno essere inseriti nel documento contrattuale da allestire. È importante che il committente o la direzione dei lavori controllino costantemente il calendario dei lavori e notifichino per tempo all'appaltatore gli adeguamenti da apportare ai termini e alle scadenze pattuiti nel contratto (ad es. a causa di ritardi nella consegna dei materiali, di ritardi nell'esecuzione dei lavori da parte di subappaltatori ecc.), concordando nuovi termini e scadenze.

Adeguamento scadenze/termini

Numero 6.3: Regolamentazione del bonus in caso di prestazione fornita prima del termine

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 → Temi e prestazioni → Prestazioni d'opera).

Numero 7: Interlocutori

Il *numero 7* serve, da un lato, a definire gli interlocutori delle parti. D'altro lato, la disposizione disciplina l'impiego delle persone chiave, presupponendo che le parti sappiano con certezza chi sono tali persone (sulla base dell'offerta o di altri allegati al contratto). Le persone chiave non devono coincidere necessariamente con gli interlocutori e possono essere sostituite soltanto con il consenso del committente.

Se cambiano un interlocutore o i suoi dati personali, bisogna informarne tempestivamente gli altri interlocutori per scritto.

Numero 8: Estensione della facoltà di rappresentanza della direzione dei lavori

Occorre verificare nel singolo caso se la competenza di aggiudicazione della direzione dei lavori debba essere estesa, ridotta o totalmente esclusa.

Numero 9: Modifiche dell'ordinazione da parte del committente

Questa disposizione rappresenta una raccomandazione per entrambe le parti su come gestire le modifiche dell'ordinazione. Scopo della disposizione è far riconoscere per tempo la problematica delle modifiche dell'ordinazione e disciplinarne tempestivamente le conseguenze.

Numero 11: Pagamento diretto ai subappaltatori / Deposito

Quando si consulta l'appaltatore principale circa il pagamento diretto previsto per i subappaltatori/fornitori, sarebbe opportuno chiedere sempre, laddove possibile, il suo consenso al pagamento diretto e richiederne una conferma scritta. Se ciò non avviene, vi è il rischio di effettuare un doppio pagamento.

Numero 12: Ultimazione dell'opera; esame in comune

Con il capoverso 1 si vuole garantire che il committente o la direzione dei lavori siano informati in merito all'ultimazione dei lavori da parte del singolo appaltatore, affinché si possa esaminare l'opera prima che l'appaltatore successivo prosegua la costruzione. Nel contempo si può predisporre l'esame in comune.

Notifica
dell'ultimazione
dell'opera

Scopo del capoverso 2 è garantire che la data dell'esame in comune sia messa a verbale, poiché è a partire da questa data che inizia a decorrere il periodo di reclamo dei difetti (se l'opera è stata collaudata).

Esame in comune

Nel caso di grandi progetti di lunga durata, singole parti dell'opera vengono spesso messe in esercizio prima di ultimare il progetto globale (ad es. tratti parziali di strade, ponti ecc.). A questo punto, generalmente viene effettuato un «esame tecnico» per verificare se sono presenti difetti, per il quale viene sempre redatto un verbale. Se viene effettuato un simile esame e non vengono constatati difetti, per l'appaltatore ciò significa che eventuali danni successivi all'esame derivanti dall'utilizzo saranno a carico del committente. Tuttavia, i periodi di garanzia non iniziano a decorrere né le ritenute di garanzia vengono pagate o sostituite con fidejussioni.

Numero 13: Assicurazioni

Maggiori informazioni su questa tematica 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 d'opera).

Se è costituita una comunità di lavoro, dall'attestato di assicurazione da allegare al contratto si deve evincere che la copertura assicurativa riguarda tale comunità di lavoro.

Numero 14: Disposizioni in materia di tutela dei lavoratori, condizioni di lavoro e parità di trattamento

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).

Confederazione

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

Cantoni e Comuni

Numero 15: Clausola d'integrità

Questa nuova disposizione inserita nel documento contrattuale al numero 15 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, 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 16: 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. Si raccomanda di utilizzare un numero separato per ogni disposizione contrattuale aggiuntiva (ad es. n. 16.1, 16.2 ecc.).

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).

Esempi

Se l'opera ordinata è composta da più parti indipendenti e il committente non intende (contrariamente all'art. 157 cpv. 1 della Norma SIA 118) collaudare le singole parti dell'opera separatamente bensì solo l'opera completa, egli può inserire ad esempio la seguente disposizione: «Il collaudo viene effettuato soltanto quando l'opera completa composta da più parti indipendenti è ultimata». Oppure: «Una parte indipendente e completa dell'opera viene collaudata separatamente solo previo accordo tra le parti».

Numero 19: Diritto applicabile, controversie e foro competente

Tentativo di conciliazione

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

Istituzione di un tribunale arbitrale

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.

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.

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.»

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».

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.

Procedura di composizione delle controversie per le grandi opere

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.

Foro

3. Ulteriori indicazioni

Nota aggiuntiva all'articolo 186 della Norma SIA 118: Se l'appaltatore diviene insolvente e/o fallisce, il committente può trattenere la prestazione dovuta finché non gli venga garantita la controprestazione entro un congruo termine. Se non gli viene fornita la garanzia, egli può recedere dal contratto (art. 83 CO; cfr. al riguardo anche GAUCH, op. cit., n. 752 segg.).

Insolvenza/fallimento dell'appaltatore