



Raccomandazioni

sulla fatturazione delle variazioni di prezzo straordinarie relative ai lavori di costruzione (versione 1.0)

Berna, 31 maggio 2021

1. Situazione iniziale

Nei primi mesi del 2021, i prezzi e quindi gli indici di alcuni gruppi di prodotti dell'indice dei prezzi dei materiali della KBOB per il settore della costruzione sono aumentati notevolmente. A seguito di questa evoluzione ci si chiede come si possano fatturare tali variazioni di prezzo a carattere straordinario («variazioni di prezzo straordinarie»). La presente raccomandazione si basa sui principi già considerati per il settore della costruzione nel febbraio del 2009, quando anche quest'ultimo ha subito importanti oscillazioni di prezzo.

2. Principi relativi al metodo di calcolo

Per il calcolo delle variazioni di prezzo si applicano normalmente i metodi basati su indici secondo le norme contrattuali SIA 122, 123 e 125. Il metodo di computo e verifica delle quantità secondo la norma contrattuale SIA 124 sarebbe il più preciso, ma data la sua complessità, nella prassi non è quasi mai utilizzato.

3. Compensazione in caso di circostanze straordinarie

3.1. Sistematica

La base giuridica per la compensazione dei maggiori o minori costi causati dalle variazioni di prezzo è costituita dalle disposizioni del contratto d'appalto. In assenza di una regola specifica e se la norma SIA 118 e/o una norma contrattuale *non* sono parte integrante del contratto, si applica l'articolo 373 del Codice delle obbligazioni (CO).

Una variazione di prezzo straordinaria è una «circostanza straordinaria» ai sensi dell'articolo 59 capoverso 2 norma SIA 118 e dell'articolo 373 capoverso 2 CO. Secondo la prassi e la dottrina prevalente, tale circostanza si verifica quando un evento impedisce o rende particolarmente difficile l'esecuzione dell'opera. «Particolarmente» significa che vi è un'*evidente sproporzione* tra la prestazione e la retribuzione concordata.

Nei periodi in cui si registrano forti oscillazioni dei prezzi del materiale, una parte contrattuale può, in via eccezionale, essere considerevolmente svantaggiata. Si raccomanda pertanto di procedere nel modo descritto di seguito.

3.2. Con il metodo di calcolo delle variazioni di prezzo stabilito contrattualmente

Se il metodo di calcolo delle variazioni di prezzo è **stabilito contrattualmente** secondo le norme contrattuali SIA 122, 123, 124 e 125 o se la norma SIA 118 (2013) è parte integrante del contratto, le variazioni di prezzo straordinarie relative ai lavori di costruzione possono essere prese in considerazione attraverso i metodi scelti.

3.3. Senza il metodo di calcolo delle variazioni di prezzo stabilito contrattualmente

Se il metodo di calcolo delle variazioni di prezzo **non è stabilito contrattualmente** o se la norma SIA 118 (2013) non è parte integrante del contratto¹, la KBOB raccomanda di seguire la seguente regola per i lavori di costruzione:

*«i **maggiori o minori costi** derivanti da variazioni di prezzo straordinarie concernenti il materiale devono essere compensati a posteriori per tutti i materiali interessati se sono superiori o inferiori al **5 per cento** dei costi complessivi del materiale rispetto alla data di riferimento (data della presentazione delle offerte).» A tal fine è presa in considerazione l'evoluzione dei prezzi su un periodo di **sei mesi**.»*

4. Validità

Le presenti raccomandazioni sono valide fino al 31 dicembre 2022.

KBOB

Gruppo specializzato Questioni relative a variazioni di prezzo

Fabrice Favre

Delegato della KBOB e

capo del gruppo specializzato Questioni relative a variazioni di prezzo

¹ Per i prezzi forfettari (comprese le variazioni di prezzo a seguito del rincaro) o i prezzi fissi definiti per un periodo determinato.