



# Raccomandazioni

## sulla fatturazione delle variazioni di prezzo straordinarie relative ai lavori di costruzione

Berna, 31 maggio 2021 (versione aggiornata il 28.1.2022 e il 15.9.2022; V3.0)

### 1. Situazione iniziale

Nel 2021 i prezzi e quindi gli indici di alcuni gruppi di prodotti inclusi nell'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 SIA *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 dei materiali 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. Tuttavia, se in casi eccezionali è comprovato che l'applicazione delle norme contrattuali SIA 122, 123 e 125 penalizza considerevolmente una parte contrattuale, si raccomanda di procedere come indicato nell'allegato 1.

### **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 contratto<sup>1</sup>, 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 a nuovo avviso.

Le raccomandazioni sono sostenute dalla Società Svizzera degli Impresari-Costruttori.

KBOB

Gruppo specializzato Questioni relative a variazioni di prezzo

**Allegato 1:** Fatturazione delle variazioni di prezzo in situazioni complesse

---

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

## **Allegato 1: Fatturazione delle variazioni di prezzo in situazioni complesse**

### **Metodi di calcolo delle variazioni di prezzo basati su indici**

L'indice dei costi di produzione ICP (norma SIA 123), il metodo parametrico (norma SIA 122) e le variazioni dei prezzi a seguito del rincaro per le prestazioni dell'appaltatore generale e totale (norma SIA 125) hanno due cose in comune: in primo luogo, si basano su modelli di costo e, in secondo luogo, le variazioni dei prezzi dei materiali sono calcolate sulla base degli indici dei prezzi dei materiali della KBOB.

Ogni indice dei prezzi dei materiali della KBOB è composto da una grande varietà di prodotti, per cui è possibile che eventuali piccoli scostamenti si annullino a vicenda o siano difficili da individuare nel totale di una voce dell'indice, soprattutto in caso di lavori di costruzione che si protraggono a lungo. Inoltre, tutti i metodi citati per il calcolo delle variazioni di prezzo presentano delle imprecisioni dovute alla natura stessa del sistema. Di solito questi aspetti non sono problematici. Esistono però delle eccezioni, che si possono verificare quando l'evoluzione dei prezzi di determinati prodotti presenta importanti oscillazioni e i costi di tali prodotti sono significativi. In questi casi, una delle parti contrattuali è svantaggiata. Tale circostanza non può però essere semplicemente considerata come un rischio per le parti, poiché lo scopo stesso del metodo di calcolo delle variazioni di prezzo convenuto è proprio quello di eliminare tale rischio.

### **Soluzione equa ed economica**

Se, in casi eccezionali, i metodi basati su indici non permettono di calcolare in modo soddisfacente la variazione di prezzo, le parti contrattuali sono tenute a cercare una soluzione equa ed economica, che può essere quella di utilizzare il metodo di computo e verifica delle quantità (norma SIA 124). Secondo questo metodo, devono essere messe a disposizione tutte le fatture relative ai materiali, così come le offerte dei fornitori valide alla data di riferimento (data della presentazione delle offerte). Su queste basi è possibile calcolare le effettive variazioni di prezzo e le quantità. A tal proposito occorre tenere conto del fatto che le relative prestazioni non sono calcolate anche secondo il metodo basato su indici, convenuto contrattualmente.