



Raccomandazioni

sulla fatturazione delle variazioni di prezzo straordinarie relative all'involucro degli edifici

Berna, 10 giugno 2022 (versione aggiornata il 15.9.2022; V2.0)

1. Situazione iniziale

Da inizio 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 come pure i prezzi dei materiali per l'involucro degli edifici¹. 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 convenuta.

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.

¹ (Ad es. opere da lattoniere, parafulmine, tetto piano, costruzioni di finestre e facciate, sistemi per la protezione solare, posa di ponteggi, energia fotovoltaica, energia solare termica, aree verdi di edifici).

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 all'involucro degli edifici possono essere prese in considerazione attraverso i metodi scelti. Attualmente il calcolo secondo il metodo di computo e verifica delle quantità previsto dalla norma SIA 124 è il più preciso, richiede tuttavia una prova ineccepibile della base di prezzo e della variazione di prezzo effettiva per ogni singola posizione.

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 contratto², la KBOB raccomanda di seguire la seguente regola per l'involucro degli edifici:

*«I **maggiori o minori costi** derivanti da variazioni di prezzo straordinarie concernenti il materiale possono essere compensati a posteriori per tutti i materiali interessati. Ciò vale per la parte dei maggiori o minori costi dei singoli materiali secondo la struttura dell'elenco delle prestazioni che è superiore o inferiore al **5 per cento** dei costi complessivi del materiale rispetto alla data di riferimento (data della presentazione delle offerte).»*

4. Validità

Le presenti raccomandazioni sono valide fino a nuovo avviso.

KBOB

Gruppo specializzato Questioni relative a variazioni di prezzo

² Per i prezzi forfettari (comprese le variazioni di prezzo a seguito del rincaro) o i prezzi fissi definiti per un periodo determinato.