



## Raccomandazione pratica

# «Problemi di approvvigionamento, costi aggiuntivi e ripercussioni economiche della guerra in Ucraina e della pandemia di COVID-19 sul settore della costruzione»

## Indicazioni per la prassi

L'orientamento della presente raccomandazione è condiviso dal Consorzio dei committenti privati professionali (IPB) e da Costruçõesvizzera.

Berna, 30 giugno 2022 (versione 1.0)

Nel maggio 2022 la KBOB e l'IPB hanno analizzato, nell'ambito del dialogo costante con i rappresentanti di Costruçõesvizzera, la situazione attuale per quanto concerne le ripercussioni economiche della guerra in Ucraina e della pandemia di COVID-19 sul settore della costruzione in generale nonché, in particolare, i problemi di approvvigionamento e i costi aggiuntivi che ne conseguono. La Segreteria di Stato dell'economia (SECO) ha preso parte al dialogo per condurre un'analisi approfondita della situazione economica mondiale e degli scenari che si profilano per il mercato edilizio svizzero.

Con la presente raccomandazione, le organizzazioni coinvolte (KBOB, IPS e Costruçõesvizzera) intendono fornire indicazioni pratiche a livello progettuale. La raccomandazione illustra come i partner contrattuali possono collaborare lealmente in condizioni talvolta difficili.

L'obiettivo comune degli enti pubblici, dei committenti privati professionali e del settore della costruzione è lavorare congiuntamente per garantire che i rischi e le loro conseguenze siano trattati in maniera chiara e trasparente in uno spirito di partenariato e che i lavori sui cantieri possano procedere come finora.

### Situazione iniziale

La presente raccomandazione si fonda su una collaborazione pluriennale e costruttiva tra la KBOB e il settore della costruzione.

Già durante la pandemia di COVID-19 i partner avevano sottolineato ripetutamente che la crisi e le sue ripercussioni sul settore della costruzione avrebbero potuto essere superati soltanto grazie a uno stretto rapporto di collaborazione. L'aumento dei prezzi e i problemi nella fornitura dei materiali, già manifestatisi quale conseguenza

della pandemia, si sono ulteriormente aggravati con lo scoppio della guerra in Ucraina.

La presente raccomandazione si inserisce nel contesto della «nuova cultura dell'aggiudicazione» derivante dalla revisione del diritto in materia di acquisti pubblici: per fornire una prestazione qualitativamente e durevolmente buona le parti coinvolte in un progetto devono adottare un comportamento leale già nella procedura di aggiudicazione e anche in seguito nella fornitura della prestazione stessa, rispettando interessi talvolta differenti.

La presente raccomandazione si basa sui documenti indicati nell'allegato 1.

*Per maggiori informazioni:*

- Allegato 1: Basi
- Scheda informativa della KBOB e della CA «Nuova cultura dell'aggiudicazione: qualità, sostenibilità e innovazione quali aspetti fondamentali del nuovo diritto in materia di appalti pubblici» (cfr. [link](#))

### Rapporto di partenariato nel settore della costruzione nel rispetto di interessi differenti

La KBOB, l'IPB e Costruçõesvizzera perseguono l'obiettivo di fornire ai partner dei progetti modelli di contratto, guide, raccomandazioni e moduli di calcolo. I modelli si sono dimostrati validi. Soprattutto in periodi di crisi, gli aspetti indicati di seguito sono particolarmente importanti per la prassi edilizia.

#### a) Base contrattuale equa e consolidata

I modelli di contratto della KBOB per le prestazioni d'opera e del mandatario si basano sulle norme note nel settore della pianificazione e della costruzione. Eventuali deroghe (modifiche), integrazioni

alla norma SIA 118 o l'omissione di singole disposizioni di tale norma sono raccomandate soltanto in casi particolari e motivati.

Per maggiori informazioni:

- *Modelli di contratto della KBOB* (cfr. [link](#))
- *Guide della KBOB relative ai modelli di contratto* (cfr. [link](#))

#### **b) Mediazione professionale in situazioni straordinarie**

I direttori dei lavori provvedono a risolvere in modo efficiente e orientato agli obiettivi eventuali controversie e problemi con i vari partner. Ciò consente di ridurre i costi delle controversie, gli eventuali difetti dell'opera e, in definitiva, di aumentare anche il grado di soddisfazione di tutte le parti coinvolte.

#### **c) Gestione delle divergenze e composizione delle controversie**

Per quanto concerne la gestione delle divergenze, i modelli (di contratto) della KBOB raccomandano di trovare una soluzione extragiudiziale (risoluzione delle controversie) prima che le divergenze o la controversia sfocino in un procedimento giudiziario.

In vista di possibili controversie tra le parti contraenti, nei modelli di contratto della KBOB (contratto per le prestazioni del mandatario, contratto per le prestazioni d'opera e contratto di appalto totale) la gestione delle divergenze ha una struttura «a cascata» che impone alle parti contraenti di tentare dapprima di giungere a «un accordo amichevole mediante colloqui diretti». Se necessario, a tal fine ricorrono a una persona indipendente e competente di loro scelta, il cui compito è di mediare tra le parti e dirimere la controversia. Ogni parte può notificare per iscritto all'altra parte la disponibilità ad avviare una procedura di composizione delle controversie (colloquio diretto o mediazione). Con l'aiuto del mediatore, le parti stabiliscono la procedura da seguire e le regole da rispettare.

Per maggiori informazioni:

- *Modelli di contratto della KBOB* (cfr. [link](#))
- *Guide della KBOB relative ai modelli di contratto* (cfr. [link](#))

#### **d) Principio della trasparenza**

Un comportamento leale e collaborativo tra le parti coinvolte in un progetto, come quello che si invita ad adottare nella presente raccomandazione, esige naturalmente l'osservanza costante, da parte dei servizi di aggiudicazione e dei committenti, delle prescrizioni in materia di spesa e di bilancio applicabili. È pertanto necessario, ad esempio, che le richieste di aggiunta formulate dalle parti contraenti siano comprensibili e trasparenti.

### **Gestione dei problemi nella fornitura dei materiali, delle interruzioni nella catena di fornitura, dei costi aggiuntivi, delle variazioni di prezzo e delle pene convenzionali in situazioni straordinarie**

Alle restrizioni nell'esecuzione dei lavori di costruzione, da alcuni mesi si sono aggiunte interruzioni parziali o totali e/o problemi nelle catene di fornitura dei materiali (da costruzione). I problemi nella fornitura dei materiali da costruzione (soprattutto prodotti in legno e in acciaio, ma anche plastica) sono dovuti da un lato alla pandemia e alle sanzioni globali contro la Russia e la Bielorussia, dall'altro all'intensa attività edilizia negli Stati Uniti, in Cina e in alcuni Paesi emergenti.

#### **a) Contratti nuovi**

Nei futuri bandi e nei contratti nuovi la KBOB raccomanda di convenire un metodo di calcolo delle variazioni di prezzo conforme a quelli previsti nelle norme SIA 122–126 e a rinunciare, laddove possibile, alla definizione di prezzi fissi per un determinato periodo. La scelta della norma SIA da convenire contrattualmente per il calcolo del rincaro deve essere fatta secondo le prestazioni contrattuali da fornire in base al progetto.

Ulteriori informazioni sui metodi di calcolo delle variazioni di prezzo secondo le norme SIA 122–126 figurano nella guida della KBOB al calcolo del rincaro contrattuale nei progetti di costruzione (cfr. anche allegato 2).

#### **b) Contratti in essere**

Nel caso dei progetti di costruzione realizzati negli ultimi mesi, si è posta la questione di sapere se e come valutare le restrizioni o le ripercussioni nel contesto di contratti di appalto conclusi. Nella maggior parte dei casi è possibile trovare soluzioni sulla base della norma SIA 118 (art. 58 segg. [retribuzione supplementare] e art. 95 segg. [proroga dei termini]).

Conformemente alle norme SIA 118 e 126, il committente oppure il progettista o l'imprenditore ha diritto a un adeguamento della retribuzione a seguito delle variazioni di prezzo se tale possibilità non è esclusa nel contratto per le prestazioni del mandatario o nel contratto di appalto (ad es. in caso di prestazioni a prezzi forfettari).

Se si verificano problemi nella fornitura dei materiali o interruzioni nella catena di fornitura, si raccomanda di usare il buon senso e di adottare misure mirate volte a ridurre i danni. Nel concreto questo significa che non bisogna infliggere subito pene convenzionali.

Una scheda informativa della KBOB fornisce indicazioni pratiche per affrontare gli ostacoli nella fornitura dei materiali nel contesto dell'esecuzione del contratto. Le indicazioni vengono date partendo dalla premessa che per i lavori di costruzione da valutare si applicano il diritto svizzero e la norma SIA 118 senza particolari deroghe specifiche.

Riguardo alla problematica della pena convenzionale, la KBOB raccomanda di prendere in considerazione una proroga adeguata della durata dei lavori secondo l'articolo 96 norma SIA 118 se in un cantiere si riscontrano danni concreti e comprovabili che non sono imputabili all'imprenditore. La proroga dovrebbe essere generalmente combinata con un adeguamento dei termini per il raggiungimento delle future tappe principali; in caso di non raggiungimento dovrebbe essere prevista una pena convenzionale.

Insieme all'aumento della domanda e agli ostacoli talvolta importanti al trasporto, la scarsità di materie prime fa lievitare i prezzi.

Se, in casi particolari motivati, nei contratti di appalto in essere i metodi basati su indici non permettono di calcolare in modo soddisfacente la variazione di prezzo, si consiglia di cercare una soluzione basata sul metodo di computo e verifica delle quantità (norma SIA 124), fermo restando che tale metodo deve essere convenuto con il committente nell'ambito di una modifica del contratto. In questo modo, alle parti contraenti possono essere garantite una trasparenza e una tracciabilità adeguate.

Per prendere in maggiore considerazione le forti oscillazioni dei prezzi dei materiali, d'intesa con la Società svizzera degli Impresari-Costruttori e la SIA, per la pubblicazione dell'indice dei costi di produzione (ICP) secondo la norma SIA 123 ora

si utilizzano i valori medi dei prezzi dei materiali del rispettivo trimestre. Inoltre, sono stati apportati adeguamenti per tenere conto delle variazioni dei prezzi delle pietre naturali utilizzate nella costruzione delle strade e nei trasporti. Se la variazione di prezzo effettiva non può essere considerata in modo soddisfacente, vi è la possibilità, di comune accordo, di calcolare separatamente l'acciaio per cemento armato in base al metodo di computo e verifica delle quantità. In tal caso, questo metodo deve essere applicato fino alla scadenza del contratto (cfr. il n. 3.2 delle raccomandazioni della KBOB sulla fatturazione delle variazioni di prezzo straordinarie).

Se il metodo di calcolo delle variazioni di prezzo non è stabilito contrattualmente o dalla norma SIA 118 (oppure in caso di prezzi forfettari o fissi definiti per un determinato periodo), la KBOB raccomanda di convenire una regolamentazione per i maggiori o minori costi derivanti da variazioni di prezzo straordinarie concernenti il materiale nel settore della costruzione (cfr. il n. 3.3 delle raccomandazioni della KBOB sulla fatturazione delle variazioni di prezzo straordinarie).

*Per maggiori informazioni:*

- *Allegato 2: Ritardi nella fornitura dei materiali e raccomandazioni per le variazioni di prezzo per le prestazioni del mandatario, d'opera e globali*
- *Scheda informativa della KBOB «Ritardi nella fornitura di materiali» (cfr. [link](#))*
- *Guida della KBOB al calcolo del rincaro contrattuale nei progetti di costruzione (cfr. [link](#))*
- *Raccomandazioni della KBOB sulla fatturazione delle variazioni di prezzo straordinarie (cfr. [link](#))*

## **Ulteriori informazioni**

Segreteria della KBOB

[kbob@bbl.admin.ch](mailto:kbob@bbl.admin.ch)



## Basi

### 1. Prestazioni del mandatario

#### a) Raccomandazioni della KBOB

- Raccomandazioni della KBOB relative agli **onorari di architetti e ingegneri** (cfr. [link](#))

#### b) Modelli di contratto della KBOB

I seguenti modelli di contratto della KBOB figurano nel Cockpit in formato PDF «Documenti necessari durante tutto il processo di appalto» (cfr. [link](#)):

- Contratto per le prestazioni del mandatario (documento n. 30; cfr. [link](#))
- Ordinazione di prestazioni del mandatario (documento n. 31; cfr. [link](#))
- Contratto quadro per le prestazioni del mandatario (documento n. 32; cfr. [link](#))
- Ordinazione di prestazioni del mandatario sulla base del contratto quadro (documento n. 33; cfr. [link](#))
- Aggiunta al contratto di base (documento n. 52°; cfr. [link](#))

#### c) Guide della KBOB

- Guida al contratto della KBOB per le prestazioni del mandatario (cfr. [link](#))

### 2. Prestazioni d'opera e prestazioni globali

#### a) Norma SIA

- SIA 118 «Condizioni generali per l'esecuzione dei lavori di costruzione» (cfr. [www.shop.sia.ch](http://www.shop.sia.ch))

#### b) Modelli di contratto della KBOB

I seguenti modelli di contratto della KBOB figurano nel Cockpit in formato PDF «Documenti necessari durante tutto il processo di appalto» (cfr. [link](#)):

- Contratto di appalto (documento nr. 34; cfr. [link](#))
- Ordinazione di prestazioni d'opera (documento nr. 35; cfr. [link](#))
- Contratto quadro per le prestazioni d'opera (documento nr. 36; cfr. [link](#))
- Ordinazione di prestazioni d'opera sulla base del contratto quadro; documento nr. 37; cfr. [link](#))
- Contratto di appalto generale (opera di edilizia; documento nr. 38; cfr. [link](#))
- Contratto di appalto totale (opera di edilizia; documento nr. 39; cfr. [link](#))

- Contratto di appalto totale (opera del genio civile; documento nr. 40; cfr. [link](#))
- Aggiunta al contratto di base per le prestazioni d'opera (documento nr. 52b; cfr. [link](#))

### c) Guide della KBOB

- Guida al contratto di appalto (cfr. [link](#))
- Guida al contratto di appalto generale della KBOB (opera di edilizia; cfr. [link](#))
- Guida al contratto di appalto totale della KBOB (opera di edilizia / opera del genio civile; cfr. [link](#))

## 3. Questioni relative a variazioni di prezzo

Tutti i documenti della KBOB possono essere scaricati dal relativo sito Internet ([www.kbob.admin.ch](http://www.kbob.admin.ch) > [Temi e prestazioni > Questioni relative a variazioni di prezzo](#)).

### a) Norme SIA

- SIA 118 «Condizioni generali per l'esecuzione dei lavori di costruzione» (cfr. [www.shop.sia.ch](http://www.shop.sia.ch))
- SIA 122 «Variazioni dei prezzi: Calcolo secondo il metodo parametrico» (cfr. [www.shop.sia.ch](http://www.shop.sia.ch))
- SIA 123 «Variazioni dei prezzi: Calcolo secondo il metodo dell'indice dei costi di produzione (ICP sulla base dei modelli di costo CPN; cfr. [www.shop.sia.ch](http://www.shop.sia.ch))
- SIA 124 «Variazioni dei prezzi: Calcolo secondo il metodo di computo e verifica delle quantità» (cfr. [www.shop.sia.ch](http://www.shop.sia.ch))
- SIA 125 «Variazioni dei prezzi per le prestazioni di appaltatore generale e totale» (cfr. [www.shop.sia.ch](http://www.shop.sia.ch))
- SIA 126 «Variazioni dei prezzi: Calcolo secondo il metodo parametrico per le prestazioni di progettazione» (cfr. [www.shop.sia.ch](http://www.shop.sia.ch))

### b) Raccomandazioni della KBOB

- Raccomandazioni sulla fatturazione delle variazioni di prezzo straordinarie relative ai lavori di costruzione (cfr. [link](#))
- Raccomandazioni sulla fatturazione delle variazioni di prezzo straordinarie relative alle costruzioni in legno (cfr. [link](#))
- Raccomandazioni sulla fatturazione delle variazioni di prezzo straordinarie relative all'involucro degli edifici (cfr. [link](#))

### c) Guide della KBOB

- Guida al calcolo del rincaro contrattuale nei progetti di costruzione (cfr. [link](#))

#### **d) Moduli di calcolo della KBOB e della SSIC**

- Modulo della KBOB per il calcolo delle variazioni di prezzo secondo il metodo parametrico, norma SIA 122 (cfr. [link](#))
- Strumento di calcolo della SSIC per il metodo dell'indice dei costi di produzione secondo la norma SIA 123 (cfr. [link](#))
- Modulo della KBOB per il calcolo delle variazioni di prezzo secondo il metodo di computo e verifica delle quantità; norma SIA 124 (cfr. [link](#))
- Modulo della KBOB per il calcolo della variazione di prezzo per le prestazioni di appaltatore generale e totale secondo la norma SIA 125 (cfr. [link](#))
- Modulo della KBOB per il calcolo della variazione di prezzo per prestazioni del mandatario secondo la norma SIA 126 (cfr. [link](#))

#### **e) Documenti della KBOB o della SSIC**

- Indice dei costi del personale e variazioni salariali nel settore principale della costruzione (cfr. [link](#))
- Variazioni salariali nel settore delle installazioni e finiture (cfr. [link](#))
- Indice dei prezzi dei materiali della KBOB (disponibile in francese; cfr. [link](#))
- Scheda informativa della KBOB «Indice dei prezzi dei materiali» (cfr. [link](#))
- Scheda informativa della KBOB «Calcolo delle variazioni dei prezzi per le tasse di scarica» (cfr. [link](#))
- Indice dei costi di trasporto (cfr. [link](#))
- Indice dei costi del capitale (cfr. [link](#))
- Applicazione del metodo di calcolo delle variazioni di prezzo e degli indici per genere di lavoro (*in fase di elaborazione*)

#### **4. Nuova cultura dell'aggiudicazione (scheda informativa della KBOB e della CA)**

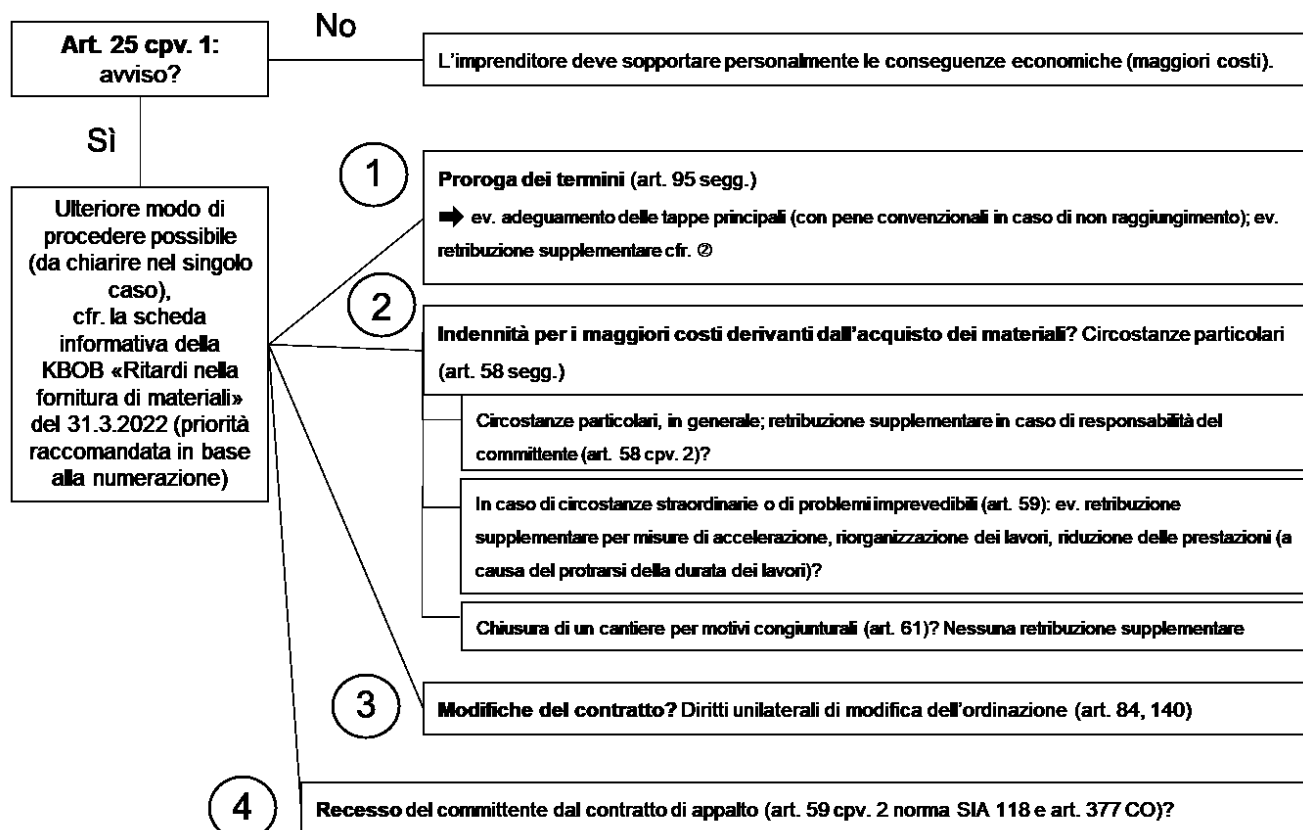
- Scheda informativa della KBOB e della CA «Nuova cultura dell'aggiudicazione: qualità, sostenibilità e innovazione quali aspetti fondamentali del nuovo diritto in materia di appalti pubblici» (cfr. [link](#))

#### **5. Appelli congiunti di Costruonesvizzera, KBOB e IPB**

- Nuova cultura d'aggiudicazione: un'opportunità da cogliere, basare la concorrenza sulla qualità (cfr. [link](#))
- Proseguire la cooperazione in modo snello e cooperativo (cfr. [link](#))

## Ritardi nella fornitura dei materiali

Contratto in essere ⇨ Applicazione della norma SIA 118 (= la norma SIA 118 è un elemento del contratto!)



# Raccomandazioni per le variazioni di prezzo per le prestazioni del mandatarario, d'opera e globali

