

27 settembre 2021

Gestione degli aumenti straordinari dei prezzi nel settore della costruzione

1. Premessa

Il settore della costruzione e quello del commercio di materiali riportano attualmente forti rialzi e fluttuazioni dei prezzi, nonché difficoltà di approvvigionamento, a causa, tra le altre cose, della pandemia del coronavirus. Non c'è da stupirsi, quindi, se tra i soci SIA siano in molti a chiedersi: «A queste condizioni, il contratto e in particolare il prezzo o l'onorario forfettario pattuito vanno rispettati?» o, ancora: «Devo accettare la maggiorazione dei costi dei materiali rivendicata dall'imprenditore?».

2. Menzioni legali

La norma SIA 118 dispone, all'articolo 64, che i prezzi unitari e globali sottostanno alla liquidazione relativa al rincaro. L'imprenditore è, di regola, tenuto a eseguire l'opera al prezzo convenuto, se è stato concordato un prezzo forfettario (cfr. definizione all'art. 41 norma SIA 118) oppure se, in caso di lavori a regia, si è fissato un computo approssimativo senza clausola relativa al rincaro (cfr. art. 56 cpv. 4 norma SIA 118) e/o se dal contratto risulta un prezzo fisso, ai sensi dell'articolo 373 capoverso 1 del Codice delle obbligazioni (CO), vale a dire senza regolamento relativo al rincaro, clausola di forza maggiore o simile. In generale, fronte a un maggior carico lavorativo e/o a maggiori spese del previsto, l'imprenditore non ha diritto né ad aumentare il prezzo né a risolvere il contratto¹.

In circostanze straordinarie è possibile derogare al principio del prezzo fisso per i prezzi globali, secondo l'articolo 41 della norma SIA 118 o per i prezzi fissi, secondo l'articolo 373 capoverso 1 CO. La legge, la giurisprudenza e la dottrina vigenti, nonché l'articolo 59 della norma SIA 118 prevedono a tal riguardo un diritto di azione costitutiva, purché siano soddisfatti determinati requisiti. Il diritto di *azione* costitutiva serve a modificare la situazione giuridica nell'immediato, tramite una sentenza pronunciata in seguito all'accoglimento di un ricorso. La situazione giuridica non è tuttavia automaticamente «adattabile» non appena i requisiti di determinate fattispecie risultano soddisfatti (cfr. ad es. art. 373 cpv. 2 CO, art. 59 norma SIA 118, clausola *rebus sic stantibus*, impossibilità successiva di adempimento, secondo l'art. 119 CO ecc.). Nel caso segnatamente del prezzo oggetto di un contratto di appalto, si tratta piuttosto di una questione di discrezionalità. Sarà un giudice a decidere, in base a una valutazione individuale (art. 4 CC), se i requisiti per un adeguamento del prezzo sono soddisfatti². Chiaramente le parti possono decidere all'unanimità di adeguare un prezzo precedentemente stabilito oppure risolvere il contratto, nel rispetto delle disposizioni di legge sul contratto di appalto (disdetta per cause gravi), senza dover presentare ricorso.

¹ KOLLER ALFRED, *Durchbrechung des Festpreischarakters von Pauschalverträgen*, AJP/PJA 6/2014, pag. 765.

² GAUCH/STÖCKLI, *Kommentar zur SIA-Norm 118*, 2a ed., Zurigo 2017, art. 59, n. marg. 5.5.



I *requisiti* per una retribuzione supplementare, ai sensi dell'articolo 373 capoverso 2 CO, nonché dell'articolo 59 della norma SIA 118, in concomitanza con aumenti straordinari dei prezzi, sono i seguenti:

1. sussistono circostanze straordinarie impossibili da prevedere o escluse dalle premesse accettate da entrambe le parti contrattuali;
2. tali circostanze provocano un aumento sostanziale dei costi (o del lavoro);
3. una mancata modifica contrattuale comporterebbe per l'imprenditore un onere eccessivo e inammissibile (enorme squilibrio tra la prestazione globale dell'imprenditore e la remunerazione complessiva stabilita).

Il *requisito 1* presuppone che la circostanza straordinaria si verifichi soltanto in seguito alla stipula del contratto, altrimenti l'«imprevedibilità» non potrebbe sussistere. In quest'ambito gioca un ruolo determinante anche la data in cui è stato concluso il contratto di appalto. Per quanto riguarda il contesto legato alla crisi sanitaria, va ricordato che, di per sé, non è la pandemia di COVID-19 a complicare o impossibilitare l'adempimento del contratto, bensì lo sono le misure ufficiali adottate. Per i contratti stipulati quando tali misure erano già in vigore non sussistono le premesse per appellarsi a un cambiamento delle circostanze³. Anche gli aumenti dei prezzi, ad esempio di legno, acciaio e altri materiali, non vanno considerati come circostanze straordinarie se erano già noti al momento della stipulazione del contratto.

Il *requisito 2* non è soddisfatto se l'aumento dei costi è imputabile all'imprenditore stesso. L'aumento inatteso deve sopraggiungere per caso fortuito.

Nella fattispecie concreta del contratto di appalto, il *requisito 3* si ricollega all'onere dei costi. Occorrerebbe di conseguenza esaminare se sia soggettivamente e oggettivamente ammissibile, secondo il principio della buona fede, pretendere dall'imprenditore il compimento dell'opera al prezzo fisso stabilito. Affinché risulti opportuna una correzione del prezzo originario, dovrebbe sussistere, a discrezione del giudice, un enorme squilibrio tra la prestazione globale dell'imprenditore e la remunerazione complessiva stabilita⁴.

Infine, in virtù del proprio obbligo di informazione, l'imprenditore è tenuto a notificare immediatamente e per iscritto, al committente, alla direzione dei lavori o all'architetto, i costi aggiuntivi dovuti alla pandemia. Ciò vale altresì ai sensi dell'articolo 59 della norma SIA 118. Nel rispetto del principio della buona fede, il committente non deve essere posto di fronte a costi esorbitanti a fatti compiuti.

3. Sintesi

Gli strumenti legali scaturenti dalla dottrina e dalla giurisprudenza o previsti dalla legislazione non sono in alcun modo da intendersi come una garanzia contro eventuali false speculazioni. L'obiettivo è, infatti, di mantenere invariati i contratti e adeguarli soltanto in via eccezionale, al cambiamento di alcune circostanze. Un adeguamento può essere contemplato solo se per una delle parti l'adempimento del contratto non dovesse più risultare ragionevolmente esigibile⁵. Occorre verificare sempre caso per caso se tale circostanza sussiste.

³ HOCHSTRASSER MICHAEL, *Auswirkungen einer Pandemie auf Dauerschuldverhältnisse*, Bollettino ASDA/SVLR 152/2020, pag. 49 e segg.

⁴ GAUCH/STÖCKLI, *Kommentar zur SIA-Norm 118, 2a ed.*, Zurigo 2017, art. 59, n. marg. 5.5; HOCHSTRASSER MICHAEL, *Auswirkungen einer Pandemie auf Dauerschuldverhältnisse*, Bollettino ASDA/SVLR 152/2020, pag. 51.

⁵ HOCHSTRASSER MICHAEL, *Auswirkungen einer Pandemie auf Dauerschuldverhältnisse*, Bollettino ASDA/SVLR 152/2020 pag. 40.



Inoltre, è necessario considerare che l'articolo 64 della norma SIA 118 prevede una liquidazione relativa al rincaro per i prezzi unitari e globali. È contemplata la possibilità di un adeguamento del prezzo stabilito, se è stato concordato un prezzo forfettario in virtù della norma SIA 118 o, in caso di lavori a regia, un computo approssimativo senza clausola relativa al rincaro o, ancora, un prezzo fisso come disposto dall'articolo 373 capoverso 1 CO, a prescindere dalla norma SIA 118.

È possibile affrontare il rincaro con vari espedienti contrattuali, ad esempio quello della stipula di una clausola di indicizzazione. In aggiunta, le parti possono riservarsi di adeguare il contratto nell'eventualità di un cambiamento delle circostanze, ad esempio se il legno o il carburante diventano più cari del previsto. È altresì possibile stipulare le cosiddette clausole di forza maggiore⁶.

La SIA raccomanda espressamente ai propri soci di integrare nei contratti le norme sul rincaro (SIA 122–126). Con l'applicazione di tali norme, in caso di remunerazioni al rialzo o al ribasso legate a variazioni di prezzo, nessuna delle parti contrattuali risulterà sfavorita. Si tratta di una regolamentazione che suddivide equamente i rischi, poiché riflette la situazione economica reale. Al centro del calcolo delle variazioni di prezzo vi è la verità dei costi sulla durata della fornitura della prestazione contrattuale. Sono tre le varianti disponibili a tale scopo: il metodo parametrico, l'indice dei costi di produzione e il metodo di computo e verifica della quantità⁷.

Il Servizio giuridico della SIA resta a completa disposizione in caso di domande o chiarimenti:

Servizio giuridico SIA
044 283 15 14
ius@sia.ch

⁶ HOCHSTRASSER MICHAEL, *Auswirkungen einer Pandemie auf Dauerschuldverhältnisse*, Bollettino ASDA/SVLR 152/2020, pag. 47.

⁷ Cfr. <https://www.espazium.ch/de/aktuelles/baukosten-wirtschaftlich-unsicheren-zeiten> oppure L. Bonaglia, L. Lietha, E. Tüscher, *Costi di costruzione in tempi di incertezza*, pag. 56 archi 5/2021.