

Contratto d'appalto¹ del

Opera:

Le parti contraenti seguenti

..... (committente)
..... (imprenditore)

stipulano il presente contratto d'appalto

Art. 1 Oggetto del contratto

- 1.1 L'imprenditore esegue per ordine del committente i lavori edili definiti nel presente contratto.
1.2 Le prestazioni dell'imprenditore sono descritte nel capitolato allegato come pure nei piani eventualmente menzionati all'art. 2.
1.3 L'imprenditore si impegna, in caso dovesse far capo a subappaltatori per l'adempimento del contratto, ad estendere a quest'ultimi l'obbligo di rispettare i principi del presente contratto.

Art. 2 Elementi del contratto

- 2.1 Il contratto d'appalto si compone del presente atto e dei documenti citati di seguito.
2.2 I documenti seguenti sono parte integrante del presente contratto nell'ordine di priorità indicato:
- | | | |
|--|-------|----------------------|
| 1. atto contrattuale firmato; | | (allegato no.); |
| 2. capitolato d'appalto / descrizione del | | (allegato no.); |
| 3. piani secondo la lista allegata del | | (allegato no.); |
| 4. condizioni particolari subordinate all'opera del | | (allegato no.); |
| 5. condizioni generali non subordinate all'opera: | | |
| 5.1 la norma SIA 118 «Condizioni generali per l'esecuzione dei lavori di costruzione» nella versione in vigore al momento della conclusione del contratto; | | |
| 5.2 le seguenti CGC valide al momento della conclusione del contratto SIA 118 | | |
| 5.3 le disposizioni del Codice svizzero delle obbligazioni. | | |

Art. 3 Retribuzione delle prestazioni dell'imprenditore

- 3.1 La retribuzione per i lavori eseguiti si basa sull'offerta perfezionata del e ammonta a:

Lordo	CHF
+ oneri per le misure di sicurezza specifiche al cantiere quando non esiste un capitolato d'offerta ²	CHF
+ aggiunta	CHF
- deduzione	CHF	<u>.....</u>
Subtotale senza IVA	CHF
+ IVA del %	CHF
Totale (IVA inclusa)	CHF	<u>.....</u>

Per pagamenti entro giorni, potrà essere dedotto uno sconto del%³

- 3.2 Il termine di pagamento è di **30 giorni** a decorrere dal recapito della fattura. Il committente diventa automaticamente moroso alla scadenza di detto termine. Un ritardo nel pagamento comporta l'addebito di un interesse di mora annuo del 5%.

¹ Il contratto d'appalto SSIC è previsto soprattutto per commesse semplici.

² Le misure di sicurezza specifiche al cantiere, se esiste un'offerta, sono menzionate nel capitolato d'appalto. Se dovessero tuttavia mancare, in conformità all'art. 3.2 della OLCostr, le rispettive posizioni devono essere inserite e di conseguenza i loro prezzi offerti.

³ Pagamenti dopo i termini concordati non giustificano più la deduzione. Sconti ingiustificati verranno fatturati.

Art. 4 Variazione dei prezzi

- 4.1 Il prezzo convenuto viene adeguato in base agli aumenti intercorsi dalla data di riferimento (inoltre dell'offerta), secondo il metodo⁴ seguente:
- indice dei costi di produzione ICP, categoria di lavoro
 - altra procedura:
- 4.2 Per i lavori a regia si applica la norma SIA 118⁵. Valgono le tariffe della SSIC valide per il luogo d'esecuzione dei lavori.

Art. 5 Termini e scadenze

- 5.1 Per l'adempimento del contratto d'appalto sono fissati i termini e le scadenze seguenti:
- eventuale fornitura delle basi entro il
 - inizio dei lavori
 - termini intermedi
 - conclusione dei lavori
 - sgombero del cantiere
- 5.2 Tutte le altre scadenze hanno esclusivamente carattere informativo.⁶

Art. 6 Rappresentanza del committente

- 6.1 In materia di rappresentanza fa stato la norma SIA 118⁷. La direzione dei lavori è assunta da:
.....
.....
- 6.2 Il riconoscimento dei computi⁸, la firma dei rapporti per i lavori a regia⁹, il riconoscimento della liquidazione finale¹⁰, così come tutti gli intenti espressi dalla direzione dei lavori, relativi all'opera, sono giuridicamente vincolanti per il committente.

Art. 7 Obbligo assicurativo

- 7.1 L'imprenditore si impegna a stipulare un'assicurazione responsabilità civile d'impresa, con le assicurazioni complementari di categoria, per l'intera durata del contratto d'appalto.
- 7.2 Il committente assicura i suoi rischi¹¹ secondo le sue necessità e a sua discrezione.

Art. 8 Disposizioni di sicurezza, condizioni di lavoro

- 8.1 L'imprenditore si impegna a rispettare le disposizioni legali in materia di sicurezza sul lavoro e le relative condizioni di lavoro. Le condizioni di lavoro sono disciplinate da eventuali contratti collettivi e da contratti normali di lavoro. In loro assenza valgono le condizioni in uso nel luogo di lavoro e per la categoria professionale.
- 8.2 L'imprenditore si impegna a estendere le condizioni di cui alla cifra 8.1 ad eventuali suoi subappaltatori¹².
- 8.3 Secondo l'art. 3, cpv. 2 dell'ordinanza sui lavori di costruzione (OLCostr), le misure proprie al cantiere (misure di protezione utilizzabili da più imprese) e non ancora adottate devono essere integrate nel contratto d'appalto e specificate nella stessa forma utilizzata per gli altri oggetti dello stesso(es. nel capitolato).

Art. 9 Garanzia e prescrizione

Vigono le disposizioni della norma SIA 118.¹³

⁴ Art. 62, cpv. 1 della norma SIA 118

⁵ Art. 48 e segg. della norma SIA 118

⁶ Art. 93, cpv. 2 della norma SIA 118

⁷ Art. 33 e segg. della norma SIA 118

⁸ Art. 142, cpv. 1 della norma SIA 118

⁹ Art. 47, cpv. 2 della norma SIA 118

¹⁰ Art. 154, cpv. 3 della norma SIA 118

¹¹ Esempio: Assicurazione costruzione (Bauwesen), RC del committente.

¹² Art. 5 Legge federale concernente condizioni lavorative e salariali minimi per lavoratori distaccati in Svizzera e misure collaterali (RS 823.20). Art. 3, cpv. 4 OLCostr

¹³ Art. 172 e segg. della norma SIA 118 (vedi anche pag. 4 del presente contratto)

Art. 10 Gestione delle controversie

- 10.1 Se insorgono divergenze di opinione, le parti si impegnano ad appianarle tempestivamente con un **dialogo diretto**.
 - 10.2 Se **non** si giunge ad un **accordo**, si procede come segue:
 - 10.2.1 **Procedura di mediazione**
 - * **Prima** di adire un tribunale, si procede ad una mediazione. Il mediatore sarà designato in caso di necessità.
 - 10.2.2 **Procedura giudiziaria** (tribunale arbitrale o tribunale ordinario)
 - * **Tribunale arbitrale:** le parti convengono di appianare eventuali controversie davanti al tribunale arbitrale "Costruzione + Immobiliare" (v. regolamento sulla conciliazione e il tribunale arbitrale "Costruzione + Immobiliare", edizione gennaio 2007, sito www.baumeister.ch).
 - * Si svolge **solo** la procedura di conciliazione.
 - * Le parti adiscono **direttamente** il tribunale arbitrale "Costruzione + Immobiliare".
 - * Si procede dapprima con una procedura di conciliazione e se questa fallisce si adisce il tribunale arbitrale "Costruzione + Immobiliare".
 - * **Tribunale ordinario:** le controversie sono giudicate da un tribunale ordinario. **Foro competente** è quello del domicilio della parte convenuta, quello della località in cui sorge l'opera se detta parte è domiciliata all'estero.
- *indicare con una crocetta quanto fa al caso*

Art. 11 Diritto applicabile

Il presente contratto è assoggettato al diritto svizzero; non sono applicabili le disposizioni del contratto di compravendita di merci secondo la Convenzione di Vienna.

Art. 12 Modifiche e complementi al contratto

- 12.1 Il presente contratto d'appalto entra in vigore con la firma delle parti. Eventuali modifiche e/o complementi di articoli, incluso il presente, richiedono la forma scritta.
- 12.2 Se una condizione di questo contratto dovesse essere o diventare nulla oppure inapplicabile, il fatto non influisce sulle rimanenti parti del contratto. La condizione nulla o inapplicabile deve essere sostituita con una valida, che si avvicini il più possibile allo scopo economico perseguito da quella abrogata.

Art. 13 Accordi particolari

.....
.....
.....

Il committente

Data e luogo: Firma:

L'imprenditore

Data e luogo: Firma:

La **direzione lavori incaricata** ha preso atto del presente contratto d'appalto

Data e luogo: Firma:

Allegati (stralciare quanto non fa al caso)

- 1. Offerta perfezionata del
- 2. Elenco prestazioni (incluse le misure di protezione proprie al cantiere) del e descrizione del
- 3. Elenco dei piani del
- 4. Condizioni particolari subordinate all'opera del
- 5. Norma SIA 118 (edizione
- 6.

Estratto norma SIA 118, Condizioni generali per l'esecuzione dei lavori di costruzione

Art. 8 Il capitolato (distinta dei prezzi)

- 1 Per contratti a prezzo unitario è da prevedere un capitolato (art. 42 cpv.2). Esso indica in maniera chiara e completa le singole prestazioni che costituiscono l'opera a concorso.
- 2 Il capitolato descrive ogni prestazione, precisando la qualità dei materiali e le quantità previste; esso segnala l'esistenza di eventuali disposizioni concernenti l'esecuzione dipendenti dall'opera stessa (art. 7 cpv 2 cifra 2). Si osservi l'art. 86 cpv. 4; per posizioni eventuali l'art. 102.
- 3 Il capitolato indica in base a quale genere di prezzo (art. 38 e ss.) deve essere calcolata la retribuzione di ogni singola prestazione dell'imprenditore. Esso dev'essere allestito in modo tale che l'imprenditore deve unicamente indicare i prezzi da lui offerti utilizzando il capitolato.

Art. 25 Obblighi di notifica e di diffida dell'imprenditore

- 1 La sorveglianza che il committente affida alla direzione dei lavori non esonera l'imprenditore dall'obbligo legale di dare avviso (art. 365 cpv. 3 CO) senza indugio alla direzione dei lavori dei fatti che compromettono il regolare e puntuale adempimento dell'opera. Se l'imprenditore non adempie questi doveri, ne sopporta personalmente le conseguenze, a meno che si tratti di fatti dei quali la direzione dei lavori potesse avere comprovata conoscenza anche senza avviso.
- 2 Le notifiche devono essere trasmesse per iscritto; le comunicazioni orali sono da verbalizzare.
- 3 L'imprenditore è tenuto ad esaminare i piani a lui consegnati e il terreno destinato alla costruzione solo quando il committente non è rappresentato da una direzione dei lavori, non è qualificato o non ha fatto ricorso ai consigli di una persona qualificata. Se durante l'esecuzione dei lavori l'imprenditore constata discrepanze o altri difetti, è tenuto ad avvisare tempestivamente la direzione dei lavori (secondo cpv. 1 e 2) e a renderla attenta sulle possibili conseguenze negative (diffida).
- 4 Allo stesso obbligo sottostà l'imprenditore che, durante l'esecuzione dei lavori, constata o dovrebbe constatare dalle circostanze che le istruzioni ricevute dalla direzione dei lavori sono erronee o gli sono imposte responsabilità che ritiene di non poter accettare (per es. messa in pericolo di terzi).
- 5 Gli obblighi di avviso e di diffida sono elencati anche negli articoli seguenti: art. 30 cpv.4 e 5, art. 56 cpv. 3, art. 96 cpv. 1, art. 110, art. 127 cpv. 2 e art. 136 cpv. 2 e 3.

Art. 34 Compiti della direzione dei lavori

- 1 A meno che il contratto di appalto non preveda altrimenti, spettano alla direzione dei lavori in particolare la richiesta dei piani, la sorveglianza dell'esecuzione dell'opera, come pure il controllo delle fatture dell'opera.
- 2 La direzione dei lavori è autorizzata a sorvegliare tutte le opere contrattuali dell'imprenditore, ciò anche di fuori del cantiere.
- 3 La direzione dei lavori provvede al tempestivo coordinamento dei lavori di tutti gli imprenditori impegnati nell'opera, tenendo conto del tempo di preparazione necessario agli stessi.

Art. 56 Contratto a prezzi indicativi

- 1 In un contratto di appalto a prezzi indicativi, l'imprenditore indica i prevedibili costi totali di determinati lavori a regia (computo approssimativo ai sensi dell'art. 375 CO), precisando contemporaneamente le tariffe a regia e le quantità da lui stimate.
- 2 Se i costi totali indicati sono superati in modo sproporzionato il committente può esercitare i diritti previsti dall'art. 375 cpv. 2 CO.
- 3 Se durante l'esecuzione dei lavori si constata un probabile superamento dei costi totali preventivati, l'imprenditore è tenuto ad avvisarne tempestivamente il committente, secondo l'art. 25.
- 4 I lavori così considerati soggiacciono alla liquidazione relativa all'aumento dei prezzi solo se espressamente concordato in precedenza.

Art. 169 Diritto a migliorie, riduzioni di prezzo e recessione dal contratto

- 1 Per ogni difetto il committente (a parte il diritto risarcimento dei danni secondo l'art 171) può far valere dapprima unicamente il diritto all'eliminazione del danno da parte dell'imprenditore entro un termine conveniente (diritto alle migliorie, art. 160, art. 161 cpv. 2, art. 162, art. 174 cpv. 2, art. 179 cpv. 2). Se l'imprenditore non elimina i difetti entro il termine stabilito dal committente, questi ha il diritto di scegliere fra le seguenti soluzioni:
 1. Può insistere ed esigere le migliorie solo se tali lavori non comportano spese esorbitanti in confronto al suo interesse all'eliminazione dei difetti (art. 368 cpv. 2 CO). Anziché ricorrere all'imprenditore il committente può far eseguire le migliorie da terzi o intraprenderle egli stesso; nei due casi le spese sono a carico dell'imprenditore (art. 170).
 2. Egli può esigere una riduzione del prezzo corrispondente al minor valore dell'opera (diritto ad una riduzione di prezzo, art. 368 cpv. 2 CO). Se il committente (o un ausiliario del committente) è corresponsabile dei difetti, la deduzione viene ridotta in misura corrispondente.
 3. Egli può recedere dal contratto ma solo se la rimozione dell'opera non provoca inconvenienti eccessivi all'imprenditore e non si può pretendere l'accettazione da parte del committente (art. 368 cpv. 1 e cpv. 3 CO). Con la recessione dal contratto, il committente è esonerato dall'obbligo di versamento di una retribuzione e può esigere la restituzione degli acconti già versati. L'opera rimane a disposizione dell'imprenditore e il committente può farla rimuovere dal fondo a spese dell'imprenditore se questi non vi provvede entro un termine conveniente.
- 2 Se l'imprenditore si rifiuta espressamente o risulta chiaramente incapace di procedere alla migliorie, il committente può esercitare i diritti previsti al cpv. 1, cifra 1-3 già prima della scadenza del termine per la migliorie.

Art. 172 Periodo di garanzia; Oggetto e durata

- 1 Salvo disposizione contraria, il periodo di garanzia dura due anni. Sono tuttavia prioritarie altre Norme SIA o norme stabilite da altre associazioni professionali in accordo con la SIA, se fanno parte integrante del contratto (art. 21).
- 2 Il periodo di garanzia inizia a decorrere dal giorno del collaudo dell'opera (o di parte di essa).

Art. 173 Diritto di accertamento in ogni momento di difetti dell'opera

- 1 Durante il periodo di garanzia il committente ha il diritto, in deroga alle disposizioni di legge (art. 367 e art. 370 CO), di far valere in ogni momento il diritto derivante dall'accertamento di difetti di qualsiasi natura.
- 2 Questo diritto vale anche per difetti che devono essere eliminati immediatamente per evitare altri danni. Se il committente non esercita questo diritto immediatamente dopo l'accertamento del difetto, egli deve sopportare gli ulteriori danni che avrebbero potuto essere evitati con la tempestiva eliminazione.

Art. 174 Responsabilità dell'imprenditore

- 1 L'imprenditore è responsabile per tutti i difetti (art. 166) che il committente gli segnala durante il periodo di garanzia (art. 173). Sono esclusi dalla responsabilità singoli difetti malgrado i quali l'opera (o parte di essa) è considerata accettata secondo l'art. 163.
- 2 Il committente fissa all'imprenditore una scadenza adeguata** per l'eliminazione di un difetto segnalato. Si applicano gli art. 169 - 171.
- 3 In caso di contestazione, spetta all'imprenditore provare che il difetto segnalato non costituisca una vera difformità dal contratto e non sia di conseguenza un difetto ai sensi della presente norma.
** L'eliminazione dei difetti non può di regola venir differita fino alla scadenza del periodo di garanzia.

Art. 179 Responsabilità per difetti occulti

- 1 Difetti occulti, ai sensi della presente norma, sono quei difetti che il committente scopre solo dopo la scadenza del periodo di garanzia (art. 172 ss).
- 2 L'imprenditore è responsabile dei difetti occulti se il committente li segnala subito dopo la loro scoperta (si confrontino però l'art. 178 cpv. 2 e l'art. 179 cpv. 3 e 4). Il committente fissa all'imprenditore un termine adeguato per l'eliminazione dei difetti. Si applicano gli art. 169-171.
- 3 L'imprenditore non è per contro responsabile dei difetti occulti (cpv. 1) che la direzione dei lavori avrebbe potuto scoprire durante l'esame in comune (art. 158 cpv. 2), a meno che l'imprenditore non gli abbia taciuti intenzionalmente.
- 4 In caso di collaudo senza esame (art. 164), l'imprenditore non è responsabile dei difetti occulti (cpv. 1) che il committente avrebbe potuto scoprire con l'esame dell'opera (o di parte di essa) ancora prima della scadenza del periodo di garanzia, a meno che l'imprenditore non li abbia taciuti intenzionalmente.
- 5 In caso di contestazione spetta al committente provare che un difetto occulto e segnalato costituisca una vera difformità dal contratto e sia di conseguenza un difetto ai sensi della presente norma.

Art. 180 Prescrizione

- 1 I diritti del committente in caso di difetti cadono in prescrizione dopo cinque anni dal collaudo di un'opera (o di parte di essa).
- 2 I diritti concernenti difetti che l'imprenditore ha intenzionalmente taciuto cadono invece in prescrizione dopo dieci anni.

Art. 181 Garanzia solidale

- 1 Prima del versamento della trattenuta (art. 152) l'imprenditore deve fornire una garanzia di responsabilità per i difetti che potrebbero essere segnalati durante l'esame in comune o durante il periodo di garanzia. Questa garanzia consiste nella garanzia solidale di una banca o di una società di assicurazione rinomate.
- 2 L'ammontare della garanzia viene calcolato in base alla somma totale delle retribuzioni dovute dal committente per l'opera completa. La garanzia ammonta al 10% della somma totale; nel caso questa superi l'importo di Fr. 200'000.-, la garanzia ammonta al 5% della somma totale, ma sarà almeno di Fr. 20'000.- e al massimo di Fr. 1'000'000.-
- 3 La garanzia resta vincolante fino a quando i diritti sui difetti da essa garantiti sono estinti.*** Se non sono stati segnalati difetti entro la scadenza del periodo di garanzia, l'imprenditore può pretendere dal committente che questi esoneri immediatamente le parti garanti. Egli ha inoltre il diritto di esigere dal committente la conferma scritta dell'estinzione di tutti i diritti sui difetti a beneficio delle parti garanti.
*** La garanzia deve valere per tutta la durata del periodo di garanzia. L'obbligo di garanzia sussiste tuttavia fino all'eliminazione di tutti i difetti segnalati prima della scadenza del periodo di garanzia. Resta riservato il termine di prescrizione.