

Foglio informativo COVID-19: Questioni legate al contratto d'appalto

18 maggio 2020

Lo scopo di questo foglio informativo è fornire una panoramica su importanti questioni legate al contratto d'appalto che possono sorgere a causa della situazione eccezionale dovuta al coronavirus. Viene illustrata la situazione giuridica tenendo conto della norma SIA 118. Le spiegazioni sono quindi riferite ai contratti per i quali la norma SIA 118 è esplicitamente indicata come applicabile. Va inoltre tenuto conto del fatto che la precitata norma è sovente modificata per contratto. Le presenti informazioni sono pertanto fornite unicamente a titolo indicativo.

1. Ritardi nella costruzione e perdite di produttività dovuti alle prescrizioni sanitarie dell'UFSP

In virtù delle severe prescrizioni sanitarie dell'UFSP (distanziamento sociale, igiene), il lavoro sui cantieri è notevolmente pregiudicato. Ciò causa regolarmente perdite di produttività, poiché singole fasi di lavoro richiedono ora molto più tempo del solito oppure si devono sostenere altri dispendi supplementari. Si pone quindi la questione delle conseguenze giuridiche di questi ritardi e dispendi.

1.1. Proroga dei termini

Un diritto a una proroga dei termini sussiste solo se l'esecuzione dell'opera si protrae oltre il previsto, senza alcuna responsabilità dell'imprenditore e se l'imprenditore ha avvisato la direzione dei lavori, tempestivamente e per iscritto, del ritardo e delle sue cause (art. 96 della norma SIA 118).

Quale motivo per il ritardo, l'art. 96 della norma SIA 118 menziona, tra altri, i provvedimenti decisi dall'autorità. Le prescrizioni sanitarie della Confederazione sono provvedimenti decisi dall'autorità, non imputabili all'imprenditore. Ciò nonostante, si dovrà esaminare, di caso in caso, se l'imprenditore abbia omesso per mancata diligenza di adottare delle misure precauzionali che consentirebbero di rispettare le scadenze nonostante le nuove prescrizioni.

Se ciò non è il caso, sussiste in linea di massima il diritto a una proroga dei termini.

Se l'imprenditore ha diritto a una proroga dei termini, un'eventuale **penalità convenzionale** prevista, decade (art. 98 cpv. 2 della norma SIA 118). Procedura per evitare simili penalità convenzionali: vedi punto 3 seguente.

Il committente può semmai esigere delle misure di accelerazione, che deve però anche remunerare integralmente (art. 95 cpv. 3 della norma SIA 118).

1.2. Indennità per spese supplementari

L'art. 59 della norma SIA 118 stabilisce che (1) in caso di **circostanze straordinarie** che (2) erano **impossibili da prevedere** e che (3) **impediscono o rendono particolarmente difficile l'esecuzione** dell'opera, l'imprenditore ha diritto a una retribuzione supplementare. Quali simili circostanze, l'articolo citato menziona esplicitamente misure restrittive delle autorità.

Le misure sanitarie prescritte dalla Confederazione sono restrittive in particolare per i lavori di costruzione. La loro osservanza esige, tra l'altro, che la distanza tra le persone deve essere sempre di almeno 2 metri e che questa distanza minima può essere inferiore al massimo per 15 minuti (cfr. lista di controllo per cantieri della SECO). Di fatto, ciò significa che i lavori possono essere eseguiti in linea di principio solamente da soli. Qualsiasi lavoro di squadra, per il quale è impossibile rispettare la distanza minima, è limitato a un minimo. È ovvio che questo possa causare ritardi nella costruzione, poiché le singole fasi di lavoro richiedono molto più tempo. Inoltre devono essere adattate le installazioni di cantiere e il trasporto degli operai non avviene più in gruppi, bensì individualmente. Questo dispendio supplementare può causare una grossa sproporzione tra la prestazione dell'imprenditore e la retribuzione concordata nel contratto d'appalto. L'imprenditore può pertanto far valere un diritto a un aumento di retribuzione, nel qual caso deve comprovare in dettaglio l'aumento dei costi. Va inoltre rilevato che l'aumento di retribuzione ammonta al massimo alle retribuzioni supplementari effettivamente comprovate (in particolare nessuna aliquota per rischio e guadagno nonché spese generali di amministrazione o supplementi finali).

È importante che l'imprenditore notifichi l'aumento dei costi dovuti al COVID-19 immediatamente e per iscritto al committente. Se questi non possono ancora essere quantificati con precisione, si deve procedere a una stima approssimativa dei costi.

I possibili fattori per un aumento dei costi sono i seguenti:

- Costi relativi alle necessarie installazioni di cantiere supplementari che devono essere fornite dall'imprenditore
- Costi dovuti a maggiori difficoltà e/o a un maggiore dispendio per il montaggio (in particolare maggiore dispendio di tempo, p. es. per il rispetto delle norme sulla distanza e sull'igiene)
- Costi per le misure di protezione per prestazioni già fornite (p. es. lavaggio regolare delle condotte dell'acqua potabile, svuotamento di sistemi, lavori di manutenzione ecc.)
- Costi a seguito di lavori che devono essere eseguiti durante una stagione sfavorevole (p. es. lavori estivi che devono essere eseguiti in inverno a causa di ritardi o interruzioni dei lavori)
- Costi dovuti all'impossibilità di un impiego economicamente sostenibile del personale, delle attrezzature e del capitale
- Costi dovuti a interruzioni dei lavori con sgombero temporaneo, nuova mobilitazione e successivo periodo di reintroduzione al lavoro
- Costi amministrativi e finanziari, ossia costi di finanziamento, poiché la costruzione richiede più tempo e i pagamenti avvengono più tardi
- Costi relativi a tempi supplementari di trasporto, d'informazione e d'attesa (il personale deve viaggiare separatamente e con più veicoli per recarsi sul cantiere ecc.)

- Costi dovuti all'impiego di personale supplementare di supervisione e di conduzione (p. es. per il controllo delle prescrizioni d'igiene, dei dispositivi speciali e per i collaudi intermedi)
- Modifica delle fasi d'esecuzione ottimali (p. es. interruzione di un ciclo settimanale o impossibilità di eseguire un montaggio in modo efficiente)

Si raccomanda vivamente di documentare con precisione le retribuzioni supplementari (rapporti di lavoro, elenchi delle ore e dei materiali ecc.)

2. Chiusura di cantieri

A causa delle condizioni quadro più difficili, possono verificarsi delle chiusure di cantieri. Ciò può avvenire su ordine del committente, per divieto di un'autorità o da parte dell'imprenditore. Le conseguenze che ne derivano sono riassunte qui di seguito.

2.1. Chiusura del cantiere su ordine del committente

Un'interruzione unilaterale del cantiere su ordine del committente è possibile in linea di principio solo se concordata contrattualmente. In caso contrario, il committente cade in mora, circostanza che gli deve essere notificata immediatamente e per iscritto da parte dell'imprenditore.

L'art. 97 della norma SIA 118 prevede che il committente è responsabile dei danni derivanti dai ritardi a lui imputabili. Se il committente chiude dunque il cantiere, benché sia possibile e ragionevolmente esigibile continuare l'attività rispettando le prescrizioni sanitarie della Confederazione (ad esempio un piccolo cantiere di una casa monofamiliare), gli è imputabile una colpa. Egli dovrà pertanto risarcire i danni causati dal ritardo nella costruzione. Inoltre, l'imprenditore ha i diritti previsti dall'art. 94 della norma SIA 118: da un lato, può esigere una congrua proroga dei termini e, dall'altro lato, può recedere dal contratto, se il committente è continuamente in ritardo. Inoltre, secondo il nostro parere, egli ha anche un diritto a un aumento di retribuzione, indipendentemente dalla colpa, per le spese sostenute a causa del ritardo nella costruzione («dispendio per proroga»).

2.2. Divieto delle autorità di lavorare sul cantiere

Se la chiusura del cantiere è ordinata dalle autorità, l'imprenditore dovrebbe notificare immediatamente e per iscritto al committente che, a fronte di un ritardo per colpa non a lui imputabile, egli ha diritto a una proroga dei termini. Affinché sia soddisfatta la premessa di un'assenza di colpa nel caso di una chiusura, l'imprenditore dovrebbe sempre prestare la massima attenzione a garantire il rispetto da parte sua delle prescrizioni sanitarie della Confederazione, altrimenti potrebbe sussistere un concorso di colpa nella chiusura del cantiere.

Poiché il ritardo nella costruzione dovuto alla chiusura ordinata dalle autorità di regola non è nemmeno imputabile a una colpa del committente, un diritto al risarcimento dei danni dell'imprenditore sulla base dell'art. 97 della norma SIA 118, in linea di principio, non entra in considerazione. L'imprenditore ha tuttavia diritto a una proroga dei termini

conformemente all'art. 96 della norma SIA 118 nonché a una retribuzione per i suoi maggiori costi (art. 59 norma SIA 118).

2.3. Chiusura dei cantieri su ordine dell'imprenditore

2.3.1. Chiusura di un cantiere per motivi congiunturali

L'art. 61 della norma SIA 118 disciplina il caso in cui l'imprenditore è costretto a chiudere il cantiere per mancanza di manodopera (p. es. perché molti dipendenti si sono ammalati di coronavirus) o per mancanza di materiali (p. es. per difficoltà di fornitura a causa del coronavirus). In presenza di una simile situazione, l'art. 59 della norma SIA 118 non è applicabile, ossia nel caso di prezzi fissi (art. 38 della norma SIA 118) un aumento di retribuzione è dovuto solo se ciò è stato concordato esplicitamente nel contratto per un simile caso. Anche qui l'imprenditore deve informare il committente immediatamente e per iscritto della situazione e chiedere una proroga dei termini.

2.3.2. Chiusura di un cantiere a causa delle prescrizioni sanitarie della Confederazione

Anche per l'imprenditore vale il principio secondo cui egli è autorizzato a interrompere il suo lavoro solo se ciò è stato pattuito contrattualmente. In caso contrario, egli cade in mora. Tuttavia, se le prescrizioni sanitarie della Confederazione non possono essere oggettivamente rispettate su un cantiere, si tratta di fatto di una chiusura ordinata dalle autorità. In tal caso, l'imprenditore ha diritto a una proroga dei termini (che deve notificare immediatamente e per iscritto al committente) e alla retribuzione dei suoi maggiori costi (art. 59 norma SIA 118). Se l'incompatibilità del cantiere con le prescrizioni sanitarie è da imputare a una colpa del committente, entra in linea di conto un obbligo al risarcimento dei danni secondo l'art. 97 della norma SIA 118.

3. Procedura raccomandata per evitare le penalità convenzionali

Il contratto d'appalto può prevedere penalità convenzionali per il superamento di termini contrattuali (art. 98 della norma SIA 118). Le stesse non sono tuttavia dovute, se l'imprenditore ha diritto a una proroga dei termini secondo l'art. 96 della norma SIA 118. Per evitare simili penalità convenzionali in virtù di ritardi dovuti al coronavirus, si raccomanda di procedere come segue:

- Assicurarsi che la norma SIA 118 sia designata come parte integrante del contratto d'appalto.
- Assicurarsi che la norma SIA 118 sia ripresa possibilmente 1:1 (in particolare gli articoli 59 e 96 ss. della norma SIA 118) e che nel contratto d'appalto non siano previste regolamentazioni sfavorevoli delle eccezioni.
- Devono essere inoltre adottate tutte le misure supplementari necessarie e ragionevoli per poter rispettare, ciò nonostante, i termini contrattuali (informazione completa dei dipendenti, sostituzione dei dipendenti malati con collaboratori temporanei ecc.).

- Se, ciò nonostante, a causa della pandemia dovesse verificarsi un ritardo, il medesimo dovrà essere notificato immediatamente e per iscritto alla direzione dei lavori (cfr. art. 25 e art. 96 cpv. 1 della norma SIA 118).
- Al committente va fatto presente che si tratta di un'interruzione d'esercizio senza colpa propria, a causa della pandemia (inclusa la comprova delle misure aziendali interne di difesa adottate contro la pandemia), che è necessaria una proroga dei termini contrattuali (art. 96 cpv. 1 della norma SIA 118) e che le penalità convenzionali non sono per il momento dovute (art. 98 cpv. 2 della norma SIA 118).
- Se nei confronti del committente è fatto valere un diritto a un aumento di retribuzione, i maggiori costi effettivi devono essere comprovati al committente con precisione (art. 59 della norma SIA 118). Questo vale anche per un eventuale diritto a un aumento di retribuzione, indipendentemente dalla colpa.

Per maggiori informazioni, il Dipartimento giuridico resta volentieri a vostra disposizione:

+41 43 244 73 00, info@suissetec.ch