

## Condizioni generali per l'esecuzione dei lavori di costruzione

*Le disposizioni seguenti completano e modificano la norma SIA 118/2013 e hanno priorità su quest'ultima. Le aggiunte e modifiche corrispondenti sono riconosciute espressamente dall'Imprenditore.*

### 1 21 Generi di stipulazione del contratto

L'art. 3 cpv. 1 viene modificato come segue:

***Il contratto d'appalto è valido solo se viene stipulato in forma scritta.***

### 1 231 Ordine di priorità della documentazione del bando di concorso

L'art. 7 cpv. 2 e 3 viene modificato come segue:

***In caso di controversie relativamente alla documentazione del bando di concorso vale il seguente ordine di priorità:***

***1 Il testo del documento contrattuale previsto (modulo Contratto d'appalto CCP)***

***2 Le condizioni speciali e specifiche dell'oggetto in costruzione***

***3 L'elenco delle prestazioni (art. 8) o la descrizione della costruzione (art. 12)***

***4 I piani***

***5 I complementi e modifiche dei membri del CCP alla norma SIA 118 / 2013 (CCCP 118 / 2013)***

***6 La norma SIA 118 (edizione 2013)***

***7 Ulteriori norme SIA, purché siano indicate in altri elementi integranti del contratto***

***8 Norme di altre associazioni professionali, purché siano indicate in altri elementi integranti del contratto***

### 1 234 Forniture di materiali

L'art. 10 cpv. 1 viene completato come segue:

***Le forniture di materiale, scarico incluso, devono avvenire franco luogo d'impiego e di montaggio e comprendere l'imballaggio e lo smaltimento.***

### 1 243 Durata di validità del vincolo

L'art. 17 viene modificato come segue:

L'offerta è vincolante fino alla data indicata nel bando di concorso (art. 6 cpv 1). In mancanza di un termine l'imprenditore è vincolato per **90 giorni** dalla scadenza del termine fissato per l'inoltro dell'offerta.

### 1 26 Accettazione da parte del committente

L'art. 19 viene modificato come segue:

***Cpv. 1: Il committente dà informazione scritta per l'accettazione dell'offerta. Senza comunicazione scritta il committente non è vincolato.***

***Il cpv. 3 non viene ripreso.***

***Cpv. 5 (nuovo): Le condizioni commerciali generali che l'imprenditore allega alla propria offerta diventano elemento integrante del contratto solo se accettate per iscritto dal committente.***

### 1 28 Ordine di priorità degli elementi integranti del contratto

L'art. 21 cpv. 1 viene sostituito dalla seguente disposizione:

***In caso di controversie relativamente ai singoli elementi integranti del contratto vale il seguente ordine di priorità:***

***1. Il testo definitivo del documento contrattuale, firmato dai contraenti (modulo Contratto d'appalto CCP)***

***2. Gli allegati dell'imprenditore all'offerta (osservazioni, proposte e complementi all'elenco delle prestazioni o alla descrizione della costruzione), purché approvati per iscritto dal committente***

***3. In caso di controversie relativamente ai singoli documenti del bando di gara vale il seguente ordine di priorità ai sensi dell'art. 7 cpv 2 anche se questi documenti sono diventati parte integrante del contratto. Si determina, quindi, il seguente ordine di priorità (art. 7 cpv. 2):***

***a) le condizioni speciali e specifiche dell'oggetto in costruzione***

- b) l'elenco delle prestazioni (art. 8) o la descrizione della costruzione (art. 12)
- c) i piani
- d) le integrazioni e le modifiche dei membri del CCP alla norma SIA 118 / 2013 (CCCP 118 / 2013)
- e) la norma SIA 118 (edizione 2013)
- f) ulteriori norme, purché siano indicate in altri elementi integranti del contratto
- g) norme di altre associazioni professionali, purché siano indicate in altri elementi integranti del contratto

#### 1 31 Obblighi principali e responsabilità

L'art. 23 viene completato come segue:

**Cpv. 3:** *L'imprenditore deve assicurare che le lavoratrici e i lavoratori non siano penalizzati - né direttamente né indirettamente - per via del loro sesso, soprattutto appellandosi allo stato civile, alla situazione familiare oppure, nel caso delle lavoratrici, a una gravidanza.*

**Cpv. 4:** *L'imprenditore è tenuto a rispettare integralmente la legge federale sui lavoratori e sulle lavoratrici distaccate in Svizzera (SR 823.20). In particolare, l'imprenditore è tenuto a rispettare le condizioni salariali e lavorative minime. Deve trasferire questo obbligo ai propri sub-appaltatori con l'obbligo di ulteriore costante trasferimento. L'imprenditore è tenuto a dimostrare al committente - su richiesta di quest'ultimo - il rispetto delle condizioni salariali e lavorative minime da parte propria nonché da parte dei propri sub-appaltatori, esibendo i documenti previsti per legge ovvero idonei (per es. secondo le prescrizioni SECO).*

#### 1 32 Obbligo di fedeltà e diritto d'autore

**Cpv. 4 (nuovo):** *L'imprenditore assicura al committente di disporre dei diritti sui beni immateriali relativamente ai servizi che egli deve prestare. Qualora siano, tuttavia, lesi i diritti obbligatori oppure assoluti di terzi, l'imprenditore mantiene integralmente indenne il committente alla prima richiesta di quest'ultimo.*

**Cpv. 5 (nuovo):** *L'imprenditore trasferisce al committente la proprietà - in materia di diritto reale - dei piani, delle bozze, dei supporti dati di pertinenza, dei modelli, ecc. nonché il diritto d'autore ed eventuali altri diritti sui beni immateriali relativamente ai servizi che egli deve prestare nonché alle bozze, ai disegni, ai piani, alle schede, alle rappresentazioni plastiche, ecc..*

**Cpv. 6 (nuovo):** *L'imprenditore rinuncia nei confronti del committente a rivendicare il diritto di integrità dell'opera qualora ciò sia ammesso nei limiti dell'art. 11 cpv. 2 URG.*

#### 1 34 Obbligo di assicurazione dell'imprenditore

L'art. 26 cpv. 1 viene completato come segue:

*Un consorzio (CL) documenta di aver stipulato a suo nome un'assicurazione responsabilità civile per imprese.*

#### 1 35 Complementi e modifiche del contratto d'appalto

L'art. 27 cpv. 1 viene completato come segue:

**Cpv. 1<sup>bis</sup> (nuovo):** *I maggiori compensi di qualsiasi tipo (per es. per via di modifiche alla commessa (unitamente a servizi, scadenze e prezzi), lavori pubblici in appalto, inconvenienti intervenuti nel corso della costruzione, ostacoli, ecc.) sono corrisposti dal committente solo se segnalati ed offerti immediatamente, per iscritto, dall'imprenditore al committente, al più tardi - tuttavia - prima dell'avvio dei corrispondenti servizi e se l'offerta corrispondente è stata accettata per iscritto dal committente. In assenza di una tale segnalazione ovvero offerta da parte dell'imprenditore, il committente può supporre che le istruzioni da lui impartite rappresentino unicamente una concretizzazione della prestazione concordata originariamente.*

**Cpv. 1<sup>terties</sup> (nuovo):** *Per tutti i maggiori compensi occorre esibire, su richiesta, il calcolo dell'imprenditore. L'imprenditore redige un'istanza aggiuntiva secondo il modello del committente. Se nel caso di modifica a una commessa non si pervenga ad un accordo sul maggiore compenso, il committente è autorizzato ad assegnare i lavori corrispondenti a terzi, escludendo le conseguenze di indennizzo senza che all'imprenditore spetti qualche diritto al risarcimento danni.*

#### 1 42 Subappaltatori

L'art. 29 viene integrato e modificato come segue:

Cpv. 3 viene **sostituito** dalla seguente disposizione:

*L'intervento di un subappaltatore richiede in ogni caso l'autorizzazione scritta del committente.*

**Cpv. 5 ultimo comma** viene **sostituito** dalla seguente disposizione:

*L'imprenditore risponde, tuttavia, delle conseguenze qualora il subappaltatore esegua il lavoro in modo viziato.*

**Vengono aggiunti i seguenti capoversi:**

*Cpv. 6: In caso di difficoltà nel pagamento da parte dell'imprenditore e di disaccordi fra l'imprenditore e un subappaltatore/fornitore o in presenza di importanti motivi, il committente ha il diritto di pagare direttamente il subappaltatore/fornitore dell'imprenditore con effetto liberatorio nei confronti di quest'ultimo. Tuttavia il committente si informa dapprima dall'imprenditore e dal suo subappaltatore/fornitore sull'esistenza e ammontare del credito non pagato. In caso di litigio fra l'impresa e il suo subappaltatore/fornitore sull'importo del credito, il committente può liberarsi depositando l'importo.*

*Cpv. 7: L'imprenditore è tenuto a pagare prontamente i subappaltatori e fornitori coinvolti e a garantire che i soggetti coinvolti nella costruzione non iscrivano né provvisoriamente né definitivamente alcuna ipoteca legale a carico dell'area fabbricabile. Se un'ipoteca legale viene iscritta a titolo provvisorio o definitivo nel registro fondiario a favore di uno dei soggetti coinvolti nella costruzione, l'imprenditore è tenuto a fornire, nei dieci giorni seguenti la comunicazione della trascrizione condizionale ovvero dell'iscrizione al registro, una garanzia sufficiente ai sensi dell'art. 839 cpv. 3 CC affinché l'ipoteca legale venga cancellata. Il committente può richiedere in ogni momento che l'impresa fornisca quale garanzia per questo impegno una garanzia prestazionale (astratta) ai sensi dell'art. 111 OR di una banca o compagnia d'assicurazioni con sede in Svizzera (nessuna cauzione solidale) il cui importo è fissato dal committente.*

*Cpv. 8: Il committente è autorizzato a trattenere l'importo corrispondente in occasione del pagamento successivo, scaduto, in caso di iscrizione, provvisoria o definitiva, di un'ipoteca legale. L'importo trattenuto sarà liberato non appena l'imprenditore avrà prestato una garanzia sufficiente ai sensi dell'art. 839 cpv. 3 CC.*

#### 1 431 Imprese subentranti

L'art. 30 cpv. 5 viene **completato** come segue:

*Se un imprenditore succede a un'altro prima di iniziare i lavori deve procedere alle misurazioni di controllo necessarie all'esecuzione precisa di tali lavori. Se constatata che i margini di tolleranza non sono stati rispettati e omette di avvisare la Direzione lavori, non può più liberarsi della sua responsabilità rifacendosi ai difetti riscontrati nell'operato del suo predecessore.*

#### 1 511 Applicazione e pieni poteri

L'art. 33 cpv. 2 è **modificato** come segue:

*La Direzione Lavori rappresenta il committente nei confronti dell'imprenditore. Tuttavia, tutte le dichiarazioni giuridico-commerciali che impongono obblighi considerevoli al committente necessitano del preventivo consenso del committente. Il principio si applica, soprattutto, per l'assegnazione di lavori, il coinvolgimento di terzi, le modifiche alle commesse, il collaudo dell'opera, il riconoscimento della fattura finale nonché per l'esercizio del diritto di scelta in presenza di vizi. Il riconoscimento delle misure e la sottoscrizione dei rapporti a regia a cura della Direzione Lavori giustificano una supposizione di correttezza, ma non rappresentano un riconoscimento di colpa del committente.*

#### 2 1 Prezzi unitari, globali e forfettari; in generale

L'art. 38 viene **completato e modificato** come segue:

*Cpv. 5 (nuovo): Un'eventuale IVA deve essere esposta separatamente. Essa si intende sempre inclusa qualora non sia stato concordato diversamente ovvero qualora non sia esposta separatamente. In tutte le fatture (di acconto, a regia e finale), l'IVA deve essere esposta separatamente.*

*Cpv. 6 (nuovo): L'imprenditore può cedere a terzi ovvero pignorare i crediti che conta nei confronti del committente solo con l'autorizzazione scritta di quest'ultimo.*

#### 2 13 Prezzo globale

L'art. 40 viene **completato** come segue:

*Cpv. 4 (nuovo): Nei contratti a prezzo globale, l'imprenditore deve produrre mensilmente un elenco dettagliato e verificabile di tutti i lavori prestati. Le eventuali modifiche alle commesse devono essere riportate separatamente.*

## 2 222 **Obblighi generali**

L'art. 47 viene **completato** come segue:

**Cpv. 1<sup>bis</sup> (nuovo):** *I rapporti a regia devono essere completamente redatti entro e non oltre 3 giorni lavorativi dall'esecuzione dei lavori (incl. conteggi a regia, somme finali, detrazioni e sconti) e presentati alla Direzione Lavori per la verifica e la firma. Altrimenti si applicherà una detrazione sul compenso pari al 20% a titolo di penalità convenzionale. Qualora i rapporti a regia siano presentati solo 7 giorni lavorativi dopo l'esecuzione dei lavori, si applicherà una detrazione pari al 100% a titolo di penalità contrattuale.*

*Fa eccezione l'art. 45 cpv. 2.*

*Cpv. 2: I rapporti a regia non firmati dalla Direzione Lavori non sono accettati dalla Committenza.*

## 2 232 **Conteggi in generale**

L'art. 49 viene **modificato** come segue:

**Cpv. 4:** *Un'eventuale IVA deve essere esposta separatamente. Essa si intende sempre inclusa qualora non sia stato concordato diversamente ovvero qualora non sia esposta separatamente. In tutte le fatture (di acconto, a regia e finale), l'IVA deve essere esposta separatamente.*

## 2 233 **Conteggi per ore di lavoro e materiali**

L'art. 50 cpv. 1, per quanto concerne l'imposta sul valore aggiunto, viene **modificato** come segue:

*L'imposta sul valore aggiunto non va conteggiata nei prezzi a regia, ma indicata separatamente.*

## 2 237 **Riduzione di prezzo**

L'art. 54 viene **modificato** come segue:

*Una riduzione di prezzo generale accordata al committente sotto forma di ribassi o di sconti (in caso di pagamento tempestivo) si applica anche a tutte le richieste di maggiore compenso, a meno che le parti non abbiano convenuto ribassi particolari per tali lavori.*

## 2 322 **Condizioni meteorologiche sfavorevoli**

L'art. 60 cpv. 2 viene **modificato** come segue:

*Le indennità che l'impresa deve versare agli operai in virtù di un contratto collettivo di lavoro e che non sono coperte dall'assicurazione contro la disoccupazione vanno conteggiate nell'offerta.*

## 3 32 **Mancanza di prezzi unitari**

L'art. 87 cpv. 4 viene **modificato** come segue

*Se non si perviene ad un accordo, il committente può eseguire personalmente il lavoro oppure farlo eseguire a terzi senza che all'imprenditore spetti qualche diritto al risarcimento danni.*

## 4 132 **Esecuzione dei lavori; obblighi dell'imprenditore**

L'art. 95 cpv. 2 viene **completato** come segue

*Le maggiori spese della Direzione Lavori in seguito a una violazione degli obblighi a cura dell'imprenditore deve essere interamente accollata dall'imprenditore.*

## 4 31 **Misure di protezione e di prevenzione; principio**

L'art. 103 viene **completato** come segue:

*L'impresa è tenuta a osservare in tutti i punti le istruzioni del committente e della Direzione lavori concernenti l'accesso al cantiere e le direttive di sicurezza, nonché l'obbligo di segretezza; deve inoltre controllarne il rispetto da parte dei subappaltatori.*

## 4 341 **Obblighi di diligenza dell'imprenditore**

L'art. 110 cpv. 1, 2<sup>a</sup> frase, viene **modificato** come segue:

*L'impresa deve assicurarsi, prima di iniziare i lavori di scavo o di demolizione, che nessun impianto, condotta, fabbricato adiacente, ecc., possa venire danneggiato. Allo scopo richiede alla Direzione lavori la relativa documentazione e ne verifica la completezza.*

4 431 **Installazioni di cantiere**

L'art. 123 viene **completato** come segue:

*L'imprenditore è tenuto a inoltrare alla Direzione lavori il piano per le installazioni di cantiere e le condotte previste (qualora facciano parte delle prestazioni che deve assolvere per contratto).*

4 444 **Interruzioni e limitazioni di corrente**

L'art. 132 viene **modificato** come segue:

*L'imprenditore non ha alcun diritto a un maggiore compenso qualora la fornitura di corrente sia interrotta per qualsivoglia motivo. Anche in caso di interruzioni di durata superiore a due ore, non sussiste alcun diritto al maggiore compenso.*

4 451 **Materiali da costruzione; requisiti qualitativi**

L'art. 136 viene **modificato** come segue:

*Cpv. 5: Tutti i lavori devono essere eseguiti secondo principi e metodi ecologici. L'imprenditore è tenuto ad istruire il committente sull'utilizzo di materiali ecologici. In particolare, occorre rispettare: i fogli secondo il Codice dei Costi di Costruzione (CCC) per i bandi di gara nonché [www.eco-bau.ch](http://www.eco-bau.ch) e i fogli corrispondenti KBOB.*

4 47 **Scorte di materiale**

L'art. 140 viene **completato** come segue

*Art. 2<sup>bis</sup> (nuovo): Tutti i materiali forniti nell'area fabbricabile oppure in uno stoccaggio provvisorio diventano – con la fornitura – di proprietà del committente. Nel caso di fornitura in uno stoccaggio provvisorio, l'imprenditore è tenuto ad istruire, per iscritto, il gestore dello stesso che il committente entra in possesso (indiretto ed autonomo) di tutti i materiali con il deposito degli stessi nello stoccaggio provvisorio, diventandone il proprietario. L'imprenditore invia una copia di queste istruzioni al committente. Il pericolo di deperimento di questi materiali resta in capo all'imprenditore ai sensi dell'art. 157 cpv. 2. Questo accordo deve essere trasferito dall'imprenditore ad eventuali subappaltatori ovvero fornitori con l'impegno di ulteriore trasferimento.*

L'art. 140 cpv. 3 viene **modificato** come segue:

L'anticipo del committente scade nel momento in cui l'impresa presenta la fattura e va versato senza trattenute entro **60 giorni**.

5 311 **Trattenute; eventuale garanzia supplementare** (per contratti a prezzo unitario)

L'art. 149 viene **completato** come segue:

*Cpv. 4 (nuovo): Per pagamenti anticipati l'imprenditore deve fornire una garanzia sotto forma di garanzia prestazionale (astratta) ai sensi dell'art. 111 OR di una banca o compagnia d'assicurazioni con sede in Svizzera (nessuna cauzione solidale).*

5 32 **Per contratti a prezzo globale** (trattenuta, eventuale garanzia supplementare)

L'art. 151 viene **completato** come segue:

*Cpv. 2 (nuovo): Per pagamenti anticipati l'imprenditore deve fornire una garanzia sotto forma di garanzia prestazionale (astratta) ai sensi dell'art. 111 OR di una banca o compagnia d'assicurazioni con sede in Svizzera (nessuna cauzione solidale).*

5 33 **Scadenza della trattenuta e interessi**

L'art. 152 cpv. 1 viene **modificato** e **completato** come segue:

L'importo trattenuto va versato quando le seguenti condizioni sono cumulativamente assolte:

- collaudo dell'opera (art. 157 e segg.)
- consegna della liquidazione finale (art. 154 cpv. 1) e scadenza del termine di controllo ai sensi dell'art. 154 cpv. 2 e dell'art. 155 cpv. 2
- costituzione della garanzia secondo l'art. 181
- **presentazione della documentazione dei lavori (piani di revisione, ecc.)**
- **certificazione che tutti i subappaltatori sono stati pagati per i loro servizi**

•  
5 41 **Nozione e oggetto** (liquidazione finale)

L'art. 153 viene **completato** come segue:

*Al più tardi con l'inoltro della liquidazione finale l'imprenditore consegna al committente una lista dei fornitori di materiale e dei subappaltatori scelti dal committente, con i relativi importi loro versati.*

5 42 **Inoltro e verifica**

L'art. 154 cpv. 2 viene **modificato** come segue:

La Direzione lavori verifica la liquidazione finale **entro tre mesi** e informa immediatamente l'imprenditore sul risultato. In caso di lavori più ampi o speciali, il contratto d'appalto può fissare un termine di verifica più lungo. Per fissare il prolungamento del termine, v. art. 155 cpv. 2.

5 43 **Scadenza dell'importo dovuto da liquidazione; termine di pagamento**

L'art. 155 cpv. 1, 1<sup>a</sup> frase, viene **modificato** come segue:

L'importo dovuto all'impresa in base alla liquidazione finale scade a partire dalla comunicazione da parte della Direzione lavori del risultato della sua verifica (art. 154 cpv. 2) e va versato entro **60 giorni** (art. 190); scadono inoltre gli importi contestati dopo la comunicazione da parte della Direzione lavori, qualora dovessero rivelarsi dovuti successivamente.

6 11 **Collaudo; oggetto ed effetto**

L'art. 157 cpv. 1 viene **modificato** come segue:

Oggetto del collaudo è l'opera, compiuta, **di tutti i soggetti coinvolti nella costruzione, includendo le forniture di materiali ed apparecchi ed escludendo i lavori di sistemazione esterna. Parti dell'opera formanti un tutto possono essere collaudati separatamente solo se ciò è stato concordato per iscritto o se il committente dà il proprio accordo scritto in tal senso.**

6 12 **Avviso di ultimazione dell'opera; verifica comune**

L'art. 158 viene **modificato** come segue:

**Cpv. 1:** Il **committente** avvia il collaudo **dell'opera, compiuta, di tutti i soggetti coinvolti nella costruzione**, segnalando **a tutti i soggetti coinvolti nella costruzione** il compimento dell'opera, **escludendo i lavori di sistemazione esterna. La segnalazione deve avvenire in forma scritta.** Se, invece, il committente utilizza di propria iniziativa un'opera compiuta (ad es. per continuarne la costruzione), quel momento vale quale avviso implicito.

**Cpv. 3:** Sul risultato della verifica viene **sempre** stilato un verbale scritto, approvato dalla Direzione lavori e dall'imprenditore mediante le loro firme. Il verbale indica il momento in cui è stata terminata la verifica.

6 135 **Collaudo in caso di rinuncia al diritto d'invocare difetti**

L'art. 163 è modificato come segue:

**Un difetto è approvato solo se la Direzione Lavori lo ha effettivamente riconosciuto nella verifica comune ed approvato anche espressamente nella misura in cui essa sia di fatto a conoscenza dello stesso.**

6 3 **Termine di denuncia**

6 31 **Sussistenza e durata**

L'art. 172 è sostituito dalla seguente disposizione:

6 31 **Cpv. 1** Il termine di denuncia di due anni si applica a tutte le prestazioni lavorative nonché alle forniture di materiali ed apparecchi e decorre dalla data del collaudo dell'intera opera edile di tutti i soggetti coinvolti nella costruzione, escludendo i lavori di sistemazione esterna oppure l'ultima parte dell'opera di tutti i soggetti coinvolti nella costruzione, escludendo i lavori di sistemazione esterna. Per i lavori di sistemazione esterna, il termine di denuncia decorre dal collaudo degli stessi. A decorrere dal terzo anno si applica un termine di denuncia di 30 giorni.

**Cpv. 2** Per l'involucro dell'edificio (facciate, tetti) nonché per la tenuta all'acqua dei piani seminterrati, il termine di denuncia è pari a 10 anni.

**Cpv. 3** Qualora le norme SIA oppure di altre associazioni professionali prevedano una diversa durata del termine di denuncia, essa diventa efficace solo se riportata nel documento contrattuale (art. 21 cpv. 3).

**Cpv. 4** *Ai sensi della normativa contenuta nell'art. 173, il committente può denunciare i difetti di qualsiasi genere durante questi termini di denuncia.*

**Cpv. 5** *Queste disposizioni si applicano - indipendentemente dalla qualifica del contratto – anche per i contratti di compravendita.*

## 6 5 **Prescrizione**

L'art. 180 cpv. 1 è modificato come segue:

*I diritti sui vizi del committente cadono in prescrizione fondamentalmente cinque anni dopo il collaudo dell'intera opera edile di tutti i soggetti coinvolti nella costruzione, escludendo i lavori di sistemazione esterna oppure l'ultima parte dell'opera di tutti i soggetti coinvolti nella costruzione, escludendo i lavori di sistemazione esterna. Per l'involucro dell'edificio (facciate, tetti) nonché per la tenuta all'acqua dei piani seminterrati, il termine di prescrizione è pari a 10 anni.*

## 6 61 **Cauzione solidale**

L'art. 181 viene modificato come segue:

**Cpv. 1** *Prima del pagamento dell'importo trattenuto, l'imprenditore presta una garanzia per la propria responsabilità a causa dei difetti denunciati durante la verifica comune oppure durante il termine di prescrizione. La garanzia consiste – fatto salvo un diverso accordo – in una garanzia prestazionale (astratta) ai sensi dell'art. 111 OR di una banca o compagnia d'assicurazioni con sede in Svizzera (nessuna cauzione solidale).*

**Cpv. 2** *La somma garantita è determinata a partire dalla somma totale degli accrediti dovuti dal committente per l'insieme dell'opera. Esso è pari al 10 % della somma di accreditato. Se la somma supera 500'000 franchi svizzeri, esso è pari al 5 % dell'intera somma tuttavia, minimo 50'000 franchi svizzeri e massimo 2'000'000 franchi svizzeri.*

**Cpv. 3** *La garanzia deve essere prestata a favore del committente per la durata di cinque anni dal collaudo dell'intera opera edile di tutti i soggetti coinvolti nella costruzione, escludendo i lavori di sistemazione esterna oppure l'ultima parte dell'opera di tutti i soggetti coinvolti nella costruzione, escludendo i lavori di sistemazione esterna.*

*Per l'involucro dell'edificio (facciate, tetti) nonché per la tenuta all'acqua dei piani seminterrati, la garanzia deve essere prestata a favore del committente per una durata di dieci anni dal collaudo dell'intera opera edile di tutti i soggetti coinvolti nella costruzione.*

## 7 21 **Diritto generale di recesso del committente**

L'art. 184 viene modificato e completato come segue:

**Cpv. 1:** *Per tutto il periodo in cui l'opera è incompiuta, il committente può recedere, in qualsiasi momento, dal contratto, mantenendo completamente indenne l'imprenditore (art. 377 OR). **La dichiarazione di recesso è valida solo se in forma scritta.***

**Cpv. 3 (nuovo):** *Qualora il committente receda per via di eventi straordinari che rendono per lui difficile o insensata la continuazione del contratto, l'imprenditore ha diritto al compenso per il lavoro già svolto. I mancati guadagni per servizi non ancora prestati non saranno remunerati.*

**Cpv. 4 (nuovo):** *Qualora il committente receda per motivi gravi, l'appaltatore ha diritto al compenso per il lavoro già svolto nella misura in cui lo stesso sia per lui utilizzabile. I mancati guadagni per servizi non ancora prestati non saranno remunerati.*

**Cpv. 5 (nuovo):** *Per motivi gravi si intendono in particolare:*

- *l'imprenditore non esegue i lavori come da contratto oppure trascura l'adempimento dei propri obblighi contrattuali nonostante la precedente diffida scritta con minaccia di recesso dal contratto;*
- *l'imprenditore non rispetta gli ordini scritti del committente nonostante la precedente diffida scritta con minaccia di recesso dal contratto oppure si rifiuta di svolgere alcuni lavori oppure di rimuovere il materiale non idoneo dal cantiere nonostante la precedente diffida scritta con minaccia di recesso dal contratto;*
- *l'imprenditore non rispetta ripetutamente le disposizioni contrattuali relative ai subappaltatori oppure non corregge i singoli casi di tale comportamento errato nonostante la precedente diffida*

*scritta con minaccia di recesso dal contratto;*

- *sussistono concrete indicazioni sul fatto che l'imprenditore sia oppure diventi insolvente;*
- *l'imprenditore presenta domanda di dichiarazione di fallimento oppure moratoria oppure è pignorato sterilmente oppure si apre un procedimento di fallimento o concordato ai suoi danni;*
- *l'imprenditore cede qualsiasi diritto ai propri creditori, a favore di questi ultimi;*
- *la società dell'imprenditore è sciolta (con o senza liquidazione);*
- *l'imprenditore è arrestato oppure ufficialmente sequestrato.*

**Cpv. 6 (nuovo):** *Con la data della dichiarazione scritta di recesso del committente all'imprenditore, cessa il pagamento degli importi per i servizi già prestati. Un eventuale saldo a favore dell'imprenditore scade solo alla conclusione di una discussione finanziaria.*

### **7 3 Mora nel pagamento da parte del committente**

**L'art. 190 cpv. 1** viene modificato come segue:

Se il documento contrattuale non prescrive altri termini di pagamento (art. 21 cpv. 3), il committente effettua i pagamenti scaduti entro **60 giorni**.