

Contratto di appalto generale

N. 1024
2026

-
- * in base al consuntivo senza prezzo massimo (limite di spesa) oppure
 in base al consuntivo con prezzo massimo (limite di spesa)
 con prezzo globale (con adeguamento al rincaro)
 con prezzo forfettario (senza adeguamento al rincaro)

tra

**schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein**

**société suisse
des ingénieurs
et des architectes**

**società svizzera
degli ingegneri
e degli architetti**

**swiss society
of engineers
and architects**

in qualità di committente,
rappresentato da:

e

in qualità di appaltatore generale,
per l'oggetto:

* Marcare con una crocetta la variante desiderata e completare dove necessario.

Spiegazioni sul modello di contratto per appaltatori generali

1 Basi del contratto	Il presente modello si basa sulla norma SIA 118 «Condizioni generali per l'esecuzione dei lavori di costruzione», edizione 2013, così come sulla documentazione SIA D 0174 «Modelle der Zusammenarbeit» sui modelli di collaborazione (disponibile solo in tedesco).	I modelli fungono da spunto e aiuto per la stipulazione di contratti di appalto generale. Non sono invece idonei per contratti che prevedano mandatarî generali e appaltatori totali.
2 Forme organizzative	<p>2.1 Mandatario generale Mediante il contratto di mandatario generale il committente affida al mandatario generale un <i>mandato di progettazione</i> completo relativo a un'opera oppure a una categoria di lavoro; ad ogni modo, il mandatario generale stesso ha facoltà di affidare a terzi l'esecuzione di alcuni o di tutti i lavori di progettazione. Nel quadro del proprio contratto, il mandatario generale non risponde nei confronti del committente solo per il proprio lavoro, ma anche per i terzi che ha coinvolto. Il contratto di mandatario generale (senza direzione dei lavori) è un <i>contratto di appalto</i> ai sensi degli art. 363 ss. CO. Il mandatario è responsabile della diligente esecuzione dei lavori affidatigli in qualità di persona ausiliaria del committente.</p> <p>2.2 Appaltatore generale Attraverso il contratto di appalto generale il committente affida all'appaltatore generale, sulla base di un progetto esistente, la completa <i>esecuzione</i> di un'opera o di parte di essa; ad ogni modo, l'appaltatore generale ha facoltà di affidare a terzi l'esecuzione di alcuni o di tutti i lavori.</p>	<p>Il contratto di appalto generale rappresenta un <i>contratto di appalto</i> ai sensi degli art. 363 ss. CO. Nel quadro del contratto, l'appaltatore generale risponde nei confronti del committente per il proprio lavoro e per la totalità degli incarichi affidatigli, comprese le parti per la cui esecuzione l'appaltatore generale coinvolge soggetti terzi.</p> <p>2.3 Appaltatore totale Attraverso il contratto di appalto totale il committente affida all'appaltatore totale al tempo stesso l'intera <i>progettazione</i> ed <i>esecuzione</i> di un'opera o di parte di essa; ad ogni modo, l'appaltatore totale ha facoltà di affidare a terzi l'esecuzione di alcuni o di tutti i lavori di progettazione ed esecuzione. Nel quadro del proprio contratto, l'appaltatore totale non risponde nei confronti del committente solo per i propri lavori, ma anche per i terzi che ha coinvolto. Il contratto di appalto totale costituisce un <i>contratto di appalto</i> ai sensi degli art. 363 ss. CO.</p>
3 Concetti	<p>3.1 Descrizione dell'opera La descrizione dell'opera è composta da un mansionario completo, dettagliato e chiaro per l'appaltatore a integrazione della documentazione progettuale. Essa rappresenta una riformulazione verbale della qualità e dell'aspetto di opere e parti d'opera senza indicazione delle misure dettagliate (ad es. rivestimenti per pavimenti in parquet, rovere, chiaro, seconda qualità; vasca a incasso, dimensioni, prodotto; lavori di latorneria in rame, lamiera di alluminio, ecc.). La descrizione dell'opera costituisce un requisito fondamentale per valutare l'equivalenza fra prezzo e offerta. Alla sua elaborazione va dedicata la massima diligenza anche e soprattutto nel caso in cui venga effettuata una gara d'appalto fra appaltatori generali. Solo le offerte calcolate sulla stessa base possono essere confrontate fra loro.</p>	<p>3.2 Prezzo dell'opera Nel caso in cui il prezzo dell'opera sia stabilito sotto forma di <i>prezzo forfettario</i> o <i>globale</i>, ciò significa che l'appaltatore si impegna a realizzare l'opera a tale prezzo. Il <i>prezzo forfettario</i> include un eventuale rincaro; ciò significa che quest'ultimo non può essere addebitato in aggiunta al prezzo concordato. Nel caso del <i>prezzo globale</i> il rincaro verificatosi viene conteggiato in aggiunta al prezzo stesso mediante una procedura da concordare nel contratto. Il <i>prezzo dell'opera in base al consuntivo</i> viene determinato sulla base delle fatture presentate da appaltatore e fornitori. Nel calcolo del prezzo dell'opera deve in ogni caso essere esposta a parte l'imposta sul valore aggiunto (IVA).</p>
4 Testo del contratto	<p>Sul frontespizio Il committente viene di norma rappresentato dall'architetto e/o dall'autore del progetto; egli può tuttavia affidare questa funzione anche a una terza persona, ad es. un fiduciario o uno specifico consulente per i lavori. Le competenze affidate mediante tale rappresentanza sono generalmente quelle di un mandatario speciale; ciò significa che la competenza decisionale è soggetta a limiti relativamente rigidi per quanto riguarda oggetto ed estensione, nonché strettamente pertinente e riferita a uno specifico mandato.</p> <p>Sugli articoli</p> <p>Art. 1 CCC: il Codice dei costi di costruzione elaborato dal Centro svizzero di studio per la razionalizzazione nell'edilizia (CRB), presso il quale può essere reperito, descrive i singoli generi di lavoro. Le <i>attrezzature d'esercizio</i> sono le installazioni collegate in maniera più o meno fissa con l'edificio, necessarie per gli scopi speciali dell'utente (proprietario; locatario), quali ad es. arredi commerciali o impianti telefonici. I <i>costi secondari</i> sono i costi successivi generati durante la realizzazione dell'opera ma che non costituiscono parte integrante dell'esecuzione della stessa (ad es. tasse, interessi su terreni e costruzioni, costi per perizie).</p> <p>Art. 2 lett. a Requisiti funzionali: descrizioni che definiscono i requisiti sotto il profilo della funzione attesa di una parte d'opera, di un'attrezzatura d'esercizio, ecc. (ad es. valori prestazionali dell'impianto di riscaldamento, aerazione, climatizzazione; capienza dell'ascensore; capacità di isolamento termico della facciata; isolamento fonico delle parti d'opera).</p> <p>Art. 2 lett. c Registro dei locali: descrizione verbale dettagliata di tutti i locali per quanto riguarda standard di allestimento, qualità, materiali (ad es. bagni: vasca a incasso, marca, dimensioni, prima qualità, colore; pareti: piastrellatura fino a bordo inferiore soffitto, piastrelle in ceramica, modello, prodotto, colore).</p>	<p>Art. 2 lett. d Programma dei lavori: questo documento fornisce spiegazioni sulle tempistiche di svolgimento dei lavori nel quadro dei termini contrattuali. Può trattarsi di una descrizione verbale o di una rappresentazione grafica, ad es. sotto forma di grafico a barre o diagramma di precedenza.</p> <p>Art. 3 La <i>delimitazione delle prestazioni</i> fra appaltatore generale, architetto, ingegnere specializzato, appaltatori e fornitori richiede una formulazione accurata. Eventuali sovrapposizioni degli ambiti di competenza e responsabilità devono – per quanto possibile – essere escluse al fine di garantire uno svolgimento privo di complicazioni del processo di costruzione.</p> <p>Art. 4.2 Responsabilità in caso di danno: il danno deve essere documentato. Esso deve altresì essere stato causato da un atto illecito o da una violazione contrattuale; l'azione dannosa e il danno originatosi devono inoltre presentare fra loro un nesso causale. Solo a condizione che siano soddisfatti congiuntamente tutti questi presupposti è possibile richiedere un risarcimento del danno.</p> <p>Art. 5.1 lett. a–e All'occorrenza, le parti contrattuali possono stabilire <i>scadenze intermedie</i> a integrazione delle <i>scadenze principali</i> indicate.</p> <p>Art. 5.3 Siccome l'obbligo alla tutela degli interessi del committente comprende anche l'obbligo di una costruzione razionale, un eventuale <i>premio</i> è giustificato solo in situazioni particolari e a fronte di sforzi o successi realmente straordinari.</p> <p>Art. 7 Nel contratto separato <i>l'imposta sul valore aggiunto (IVA)</i> deve essere esposta.</p> <p>Art. 7.1 Eventuali <i>circostanze straordinarie</i> possono comportare tali prestazioni supplementari. Rientrano fra le circostanze straordinarie ad es. sismi, tempeste, violazioni della pace del lavoro.</p>

data e visto delle parti

**4 Testo del contratto
(continuazione)**

Art. 7.2

Le *prestazioni non ancora definite* possono riguardare ad es. finiture dei locatari, appartamenti di proprietà, locali speciali, ecc.

Art. 10

Gli ulteriori contratti in questione, già stipulati, possono rimanere in vigore come tali parallelamente al contratto di appalto generale oppure possono essere acquisiti dall'appaltatore generale in modo tale che questi subentrino nel rapporto contrattuale a fianco del committente con uno sgravio degli oneri di quest'ultimo. L'appaltatore generale diviene in questo modo appaltatore totale, responsabile per l'incarico di costruzione nel suo complesso.

Art. 12.2

Diversamente dalla rappresentanza del committente, ad es. da parte dell'architetto, si può configurare in questi casi una vera e propria procura generale, che autorizza praticamente qualsiasi atto. La questione deve essere regolamentata con precisione per iscritto nel singolo caso. La nomina di un rappresentante costituisce un'eccezione.

Art. 15

La *garanzia di adempimento* (cfr. il quaderno tecnico SIA 2020 «Sicherheitsleistungen des Unternehmers im Werkvertrag» sulle prestazioni di garanzia dell'appaltatore nel contratto di appalto, disponibile solo in tedesco e francese) assicura il completamento della costruzione nel caso in cui l'appaltatore generale che ha ricevuto il mandato principale non sia più in grado di provvedervi personalmente (ad es. in caso di fallimento).

Art. 18

È possibile concordare anche una clausola di tenore opposto, così che tali *sussidi* non siano considerati nel prezzo dell'opera. In tal caso essi spettano al committente.

Art. 21

È possibile fissare il foro competente nel luogo in cui si trova l'oggetto (l'opera), presso la sede sociale dell'appaltatore generale oppure del committente. Si raccomanda tuttavia di concordare in ogni caso tale clausola per iscritto. Mediante un apposito accordo scritto, al fine di risolvere un'eventuale controversia, è possibile ricorrere anche a un tribunale arbitrale anziché a un tribunale ordinario, ad es. un tribunale arbitrale SIA secondo la norma SIA 150 «Disposizioni sulla procedura davanti a un tribunale arbitrale».

data e visto delle parti

Altre persone coinvolte

Capoprogetto del
committente:

Consulente del committente
per lavori di costruzione:

Team di progettazione:

architetto:

ingegnere civile:

ingegneri specializzati:

supervisione:

Direttore dei lavori
dell'appaltatore generale:

data e visto delle parti

1 Oggetto del contratto

Il committente affida all'appaltatore generale la realizzazione della seguente opera:

sul fondo / sui fondi cat. n.

a

con i seguenti gruppi principali secondo CCC**:

1. * lavori preliminari
2. edificio
3. attrezzature d'esercizio
4. lavori esterni
5. costi secondari

(Suddivisione secondo i gruppi principali del CCC)**

* chiavi in mano secondo i progetti e le descrizioni

2 Elementi costitutivi del contratto e ordine di priorità

Qualora sia sottoscritto da entrambe le parti, il presente contratto è prioritario rispetto a tutti gli ulteriori elementi costitutivi dello stesso.

I documenti di seguito elencati hanno valore di elementi costitutivi complementari del contratto. Qualora singoli elementi del contratto siano in contraddizione fra loro va considerato il seguente ordine di priorità; in caso di contraddizioni fra elementi aventi lo stesso livello di priorità fa fede il documento con la data più recente:

- a) * requisiti funzionali generali (allegato)
- b) progetti secondo la lista allegata al contratto
- c) descrizione dell'opera corretta o elenco delle prestazioni del giorno (allegato), eventualmente con registro dei locali
- d) programma dei lavori
- e) piano dei pagamenti
- f)
- g)

* **Marcare con una crocetta la variante desiderata e completare dove necessario.**

** **Codice dei costi di costruzione elaborato dal Centro svizzero di studio per la razionalizzazione nell'edilizia (CRB) di Zurigo**
data e visto delle parti

- h) * condizioni speciali subordinate all'opera secondo l'art. 7 cpv. 2 cifra 2 della norma SIA 118 «Condizioni generali per l'esecuzione dei lavori di costruzione» (di seguito «norma SIA 118»), edizione 2013 (ad es. permessi di costruzione, perizia geologica, indicazioni sulle condizioni ambientali locali, accordi in materia di diritti di vicinato)
- i) * condizioni generali non subordinate all'opera:
norma SIA 118, edizione 2013
errata corrige (aggiunta) C2:2026 alla norma SIA 118 «Condizioni generali per l'esecuzione dei lavori di costruzione»**

3 Ulteriori prestazioni dell'appaltatore generale

Oltre all'esecuzione dell'opera (in conformità alla documentazione di cui all'art. 2) vengono affidate all'appaltatore generale le seguenti prestazioni di progettazione (fasi/fasi parziali) secondo i regolamenti per le prestazioni e gli onorari RPO SIA 102, SIA 103, SIA 108 e SIA 112 (edizioni 2014):

3.1 Appalto

- * 3.1.1 piani d'appalto

3.2 Realizzazione

- * 3.2.1 documenti esecutivi
 3.2.2 messa in esercizio
 3.2.3 documentazione concernente l'opera

3.3 Gestione

- * 3.3.1 prestazioni da concordare in modo particolare

* Marcare con una crocetta la variante desiderata e completare dove necessario.

** L'errata corrige completa la norma SIA 118 (edizione 2013), precisando le disposizioni obbligatorie definite con la revisione del diritto in materia di contratti di appalto, in vigore dal 1° gennaio 2026.

data e visto delle parti

4 Assunzione della garanzia e del rischio

L'appaltatore generale si impegna a realizzare l'opera nella maniera più conveniente possibile in considerazione dei costi per l'impianto, dei costi d'esercizio e delle scadenze. Egli garantisce l'adempimento dei seguenti obblighi contrattuali:

4.1 Qualità

L'appaltatore generale è responsabile della qualità dell'opera (prestazioni, lavori, forniture) in conformità agli standard qualitativi fissati.

La garanzia comprende in particolare

- a) la qualità del materiale;
- b) la qualità della lavorazione;
- c) la funzionalità dell'opera.

4.2 Termini e scadenze

L'appaltatore generale è responsabile del rispetto di termini e scadenze in conformità all'art. 5.

In caso di eventuali superamenti delle scadenze fissate, l'appaltatore generale risponde in maniera commisurata al danno documentato dal committente.

4.3 Rispetto del prezzo massimo in caso di limite di spesa concordato

L'appaltatore generale garantisce che il costo dell'opera effettivo secondo la liquidazione finale dell'opera non può superare il prezzo massimo stabilito all'art. 6.2.

L'eventuale superamento di detto prezzo massimo è a carico dell'appaltatore generale, mentre gli eventuali risparmi rispetto al limite di spesa vanno a beneficio del committente.

5 Termini e scadenze

5.1 L'appaltatore generale si impegna a rispettare i seguenti termini e scadenze per la realizzazione dell'opera:

- a) inizio dei lavori (lavori di scavo):

- b) completamento della costruzione grezza:

- c) disponibilità dell'opera al collaudo (art. 158 della norma SIA 118, edizione 2013) oppure all'utilizzazione, comprese tutte le attrezzature d'esercizio a installazione fissa di cui alla descrizione dell'opera (CCC 2 e 3):

- d) ultimazione dell'opera incl. lavori esterni con piantumazione entro il giorno:

- e) consegna della liquidazione finale entro il giorno:

data e visto delle parti

5.2 L'appaltatore generale ha diritto a un'adeguata proroga dei termini in conformità agli art. 94 ss. della norma SIA 118, edizione 2013. Eventuali proroghe dei termini devono in ogni caso essere fatte valere per iscritto. Nell'eventualità opposta, devono essere considerate di comune accordo anche successive condizioni favorevoli impreviste.

5.3 Premi:

5.4 Pene convenzionali:

6 Prezzo dell'opera

6.1 Prezzo dell'opera in base al consuntivo senza prezzo massimo (limite di spesa)

Il prezzo dell'opera ammonta a circa CHF e presenta la seguente composizione:

6.1.1	Costi di esecuzione dell'opera		circa CHF
6.1.2	Indennità pari al % per la direzione dei lavori secondo l'art. 3		circa CHF
6.1.3	Indennità pari al % per l'assunzione della garanzia e del rischio secondo l'art. 4		circa CHF
	<i>Subtotale</i>		circa CHF
	Imposta sul valore aggiunto (IVA) con aliquota attualmente pari al %		circa CHF
	<i>Prezzo dell'opera totale</i>		circa CHF

La presente indicazione del prezzo rappresenta una stima dei costi. La liquidazione avviene in base al risultato effettivo. Fa fede l'aliquota dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) valida al momento della fornitura della prestazione.

6.1.4 L'indennità dell'appaltatore generale per le prestazioni supplementari da questi fornite ammonta alla percentuale seguente degli importi fatturati (IVA esclusa):

% per la direzione dei lavori secondo l'art. 3

% per l'assunzione della garanzia e del rischio secondo l'art. 4

data e visto delle parti

6.2	Prezzo dell'opera in base al consuntivo con prezzo massimo (limite di spesa)	
	Il prezzo ammonta al massimo a CHF _____ . Questo prezzo massimo è una limite di spesa e presenta la seguente composizione:	
6.2.1	Costi di esecuzione dell'opera	max CHF
6.2.2	Indennità pari al _____ % per la direzione dei lavori secondo l'art. 3	max CHF
6.2.3	Indennità pari al _____ % per l'assunzione della garanzia e del rischio secondo l'art. 4	max CHF
	<i>Subtotale</i>	max CHF
	Imposta sul valore aggiunto (IVA) con aliquota attualmente pari al _____ %	max CHF
	<i>Prezzo massimo (limite di spesa)</i>	CHF

Tale prezzo si basa sulla base di calcolo dei costi del giorno:

Fa fede l'aliquota dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) valida al momento della fornitura della prestazione.

- 6.2.4 L'indennità dell'appaltatore generale per le prestazioni supplementari da questi fornite ammonta alla percentuale seguente degli importi fatturati (IVA esclusa):
- _____ % per la direzione dei lavori secondo l'art. 3
- _____ % per l'assunzione della garanzia e del rischio secondo l'art. 4
- 6.2.5 Nel caso in cui i prezzi aumentino o si riducano rispetto alla base di calcolo dei costi del giorno _____ , il prezzo massimo cambia in funzione dell'indice concordato secondo la clausola di indicizzazione fissata (allegato _____ con procedura di calcolo dettagliata).

6.3	Il prezzo dell'opera <input type="checkbox"/> forfettario* <input type="checkbox"/> globale* ammonta a _____ e presenta la seguente composizione:	CHF
6.3.1	Costi di esecuzione dell'opera	CHF
6.3.2	Indennità per la direzione dei lavori secondo l'art. 3	CHF
6.3.3	Indennità per l'assunzione della garanzia e del rischio secondo l'art. 4	CHF
	<i>Subtotale</i>	CHF
	Imposta sul valore aggiunto (IVA) con aliquota attualmente pari al _____ %	CHF
	<i>Prezzo dell'opera totale</i>	CHF

* Marcare con una crocetta la variante desiderata e completare dove necessario.

_____ data e visto delle parti

- 6.3.4 L'indennità dell'appaltatore generale per le proprie prestazioni supplementari ammonta alla percentuale seguente degli importi fatturati, esclusi gli onorari del mandatario (IVA esclusa):
- % per la direzione dei lavori secondo l'art. 3
 - % per l'assunzione della garanzia e del rischio secondo l'art. 4
- 6.3.5 La liquidazione relativa al rincaro sul prezzo globale dell'opera secondo l'esposizione dettagliata viene effettuata come segue:

base dell'indice e data:

- 6.4 Il prezzo dell'opera non comprende:
- a) i materiali di ricambio per l'opera e il relativo esercizio;
 - b) le scorte residue di olio da riscaldamento alla consegna dell'opera;
 - c) tutte le tasse d'allacciamento e i contributi ai confinanti (ad es. per canalizzazione, piani di quartiere, strade);
 - d) gli aumenti delle imposte indirette (ad es. IVA) verificatisi dopo la firma del contratto, qualora non siano considerati dalla clausola sul rincaro (indice del costo di costruzione);
 - e) i costi del capitale del committente, ad es. interessi sul credito di costruzione, spese bancarie, ecc.;
 - f) i premi assicurativi secondo gli art. 17.2 e 17.3;
 - g) le modifiche secondo l'art. 8;
 - h) gli onorari secondo l'art. 10.
- 6.5 La proprietà dei materiali di smontaggio e di scavo in eccesso passa all'appaltatore generale con le seguenti eccezioni:

data e visto delle parti

7 Prestazioni dietro retribuzione supplementare

Le seguenti prestazioni vengono riportate dall'appaltatore generale in un conteggio separato dopo che il committente ha accettato l'offerta dell'appaltatore generale stesso:

- 7.1 Prestazioni supplementari dovute a circostanze straordinarie in conformità all'art. 59 cpv. 1 della norma SIA 118, edizione 2013.
- 7.2 Prestazioni previste nella descrizione dell'opera ma non ancora definite a livello qualitativo e quantitativo:

8 Modifiche

- 8.1 Il diritto di modifica del committente è regolamentato secondo gli art. 84 ss. della norma SIA 118, edizione 2013.
- 8.2 L'appaltatore generale può sottoporre al committente proposte di modifica. L'adozione di tali modifiche richiede il consenso scritto da parte del committente.
- 8.3 Deve essere rispettato in ogni caso il diritto d'autore di architetti e ingegneri. All'occorrenza, le modifiche al progetto vengono adottate dall'autore dello stesso, che provvede anche a richiedere le necessarie autorizzazioni supplementari.
- 8.4 Al fine di stabilire l'aumento o la diminuzione dei prezzi e concordare le conseguenze a livello di tempistiche, l'appaltatore generale presenta al committente un'offerta dettagliata prima dell'esecuzione. Il committente ha diritto a richiedere all'appaltatore generale analisi dei prezzi e indicazioni relative a un'eventuale indennità dell'appaltatore generale stesso per i lavori in questione.
- 8.5 Nel caso in cui non si giunga a un accordo, il committente ha diritto a richiedere offerte alla concorrenza e ad eventualmente aggiudicare separatamente tali lavori.

9 Scadenza del prezzo dell'opera e liquidazione finale

- 9.1 In merito all'ammontare e alla scadenza dei pagamenti parziali e del saldo finale fa fede il piano dei pagamenti. Qualora durante l'esecuzione si verificano dilazioni rispetto al previsto avanzamento dei lavori, la scadenza dei pagamenti è prorogata di conseguenza.
- 9.2 I conteggi relativi a prezzi complementari e rincaro devono essere fatturati su base

- * mensile
- semestrale
- annuale
-

Il pagamento deve avvenire entro due mesi.

* Marcare con una crocetta la variante desiderata e completare dove necessario.

data e visto delle parti

11 Corrispondenza con autorità, uffici pubblici e imprenditori

- 11.1 Nell'ambito delle prestazioni parziali di cui all'art. 10 cpv. 1 e 2, di fronte ad autorità e uffici pubblici il committente è rappresentato dall'architetto o dall'ingegnere. L'appaltatore generale rappresenta inoltre il committente nei confronti di autorità e uffici pubblici nel caso in cui il committente stesso non provveda autonomamente a tali compiti o li affidi a terzi (allegato).
- 11.2 L'appaltatore generale stipula i contratti con tutte le imprese e i fornitori coinvolti nei lavori di costruzione a proprio nome e per proprio conto sulla base della norma SIA 118, edizione 2013.
- 11.3 L'appaltatore generale deve presentare al committente una lista delle imprese, degli artigiani e dei fornitori che intende invitare a presentare un'offerta. Il committente ha il diritto di integrare la lista delle imprese e/o di rifiutare ditte che non gli siano gradite, così come di proporre altre. Eventuali timori di conseguenti ripercussioni sul prezzo, sulla qualità e sulle scadenze devono essere comunicati dall'appaltatore generale al committente in maniera tempestiva (prima dell'inizio dei lavori) e in forma scritta; in caso contrario l'appaltatore non potrà successivamente appellarsi.
- Qualora il committente pretenda che l'appaltatore generale gli presenti le offerte prima della definitiva aggiudicazione dei lavori, è necessario stipulare un'apposita clausola.

12 Diritto di controllo e rappresentanza del committente

- 12.1 Il committente ha diritto di controllare o far controllare l'avanzamento dei lavori e l'esecuzione dell'opera. L'appaltatore generale è tenuto a fornire informazioni in qualsiasi momento. Il committente non ha tuttavia facoltà di impartire istruzioni a soggetti terzi coinvolti nei lavori di costruzione che siano legati all'appaltatore generale da un rapporto contrattuale.
- 12.2 Nel caso in cui il committente nomini un rappresentante, quest'ultimo è autorizzato a effettuare tutti gli atti giuridici in relazione all'incarico di costruzione, ove non siano state comunicate per iscritto all'appaltatore generale eventuali limitazioni dei poteri di rappresentanza.

13 Ipoteca legale

- 13.1 Nel caso in cui imprenditori o subappaltatori presentino ipoteche legali, l'appaltatore generale fornisce immediatamente una sufficiente garanzia per prevenire l'iscrizione nel registro fondiario, a condizione che il committente adempia ai propri obblighi di pagamento in conformità al contratto.
- 13.2 Qualora tale garanzia sia assente o insufficiente, il committente ha diritto di prestarla direttamente, detraendola dal prezzo dell'opera.

14 Collaudo e responsabilità per i difetti

- 14.1 In materia di collaudo e responsabilità per i difetti valgono le disposizioni degli art. 157 ss. della norma SIA 118, edizione 2013.
- 14.2 L'appaltatore generale notifica al committente l'ultimazione dell'opera oppure la disponibilità della stessa all'utilizzazione e avvia in questo modo il collaudo dell'opera o delle sue parti già completate e indipendenti. Le parti d'opera non ancora concluse saranno oggetto di un collaudo a parte in seguito all'ultimazione dell'opera (inclusi i lavori esterni).
- 14.3 La decorrenza dei termini di garanzia e prescrizione ha inizio con il collaudo dell'opera.
- 14.4 Il periodo di reclamo dei difetti evidenti è di due anni; il termine di prescrizione è di cinque anni, anche per i cosiddetti danni nascosti.
- Per macchinari e apparecchi è necessario fornire una garanzia di due anni. La decorrenza dei termini di prescrizione ha di norma inizio con il collaudo dell'opera.

15 Garanzia di adempimento

Al momento della stipulazione del contratto, l'appaltatore generale fornisce una garanzia di adempimento di importo pari a:

importo della garanzia CHF:

garante:

16 Prestazione di garanzia dopo il collaudo

- 16.1 La prestazione di garanzia di responsabilità per i difetti secondo l'art. 181 della norma SIA 118, edizione 2013, è fornita dall'imprenditore nei confronti dell'appaltatore generale. Quest'ultimo si impegna a versare le trattenute solo dopo la ricezione dei documenti di fideiussione o di garanzie equivalenti.
- 16.2 L'appaltatore presta per la responsabilità per i difetti la seguente garanzia supplementare sotto forma di garanzia solidale in conformità all'art. 181 della norma SIA 118, edizione 2013.

importo della garanzia CHF:

garante:

data e visto delle parti

17 Assicurazioni

17.1 L'appaltatore generale è tenuto a documentare all'inizio dei lavori che sono state stipulate a sue spese le seguenti assicurazioni:

a) assicurazione progressiva fabbricati

b)

17.2 Per la durata dei lavori il committente stipula un'assicurazione dei lavori di costruzione presso:

L'appaltatore generale contribuisce al pagamento del premio in misura pari al %.
Per ciascun sinistro è a suo carico una franchigia pari al %.

17.3 Il committente

* stipula per la durata dei lavori un'assicurazione responsabilità civile del committente.
 rinuncia a stipulare un'assicurazione responsabilità civile del committente.

17.4 L'appaltatore generale dichiara di aver stipulato un'assicurazione di responsabilità civile nei confronti di terzi che copre le seguenti prestazioni:

a) danni a persone:

franchigia:

b) danni materiali a evento:

franchigia:

c) danni patrimoniali a evento:

franchigia:

compagnia assicurativa:

* Marcare con una crocetta la variante desiderata e completare dove necessario.

data e visto delle parti

17.5 L'appaltatore generale è a conoscenza del fatto che gli architetti e ingegneri incaricati dal committente in conformità all'art. 10 dispongono delle seguenti assicurazioni di responsabilità civile professionale (indicazione della copertura):

17.6 L'appaltatore generale pretende dagli imprenditori la documentazione della loro sufficiente assicurazione di responsabilità civile nei confronti di terzi.

In caso di omissione, a rispondere è l'appaltatore generale.

18 Sussidi

I seguenti sussidi e partecipazioni ai costi garantiti da Confederazione, Cantone, Comune o altri enti sono considerati nel prezzo dell'opera e vengono con il presente contratto ceduti dal committente all'appaltatore generale:

19 Consegna dei documenti della costruzione

L'appaltatore generale consegna al committente le prescrizioni d'esercizio nel momento in cui l'opera è pronta per l'utilizzazione. La seguente documentazione deve essere fornita aggiornatamente e gratuitamente al committente.

tipo di documento	termine	quantità
--------------------------	----------------	-----------------

- a) progetti dell'ingegnere civile
- b) planimetrie dell'opera 1:50
- c) planimetrie della canalizzazione
- d) progetti degli impianti
- e)
- f)

prescrizioni d'esercizio di tutti gli impianti

ripartitori dei costi di riscaldamento

elenco degli imprenditori

data e visto delle parti

20 Pubblicità relativa alla costruzione e pubblicazioni

Su cartelloni pubblicitari e pubblicazioni devono essere riportati gratuitamente committente, architetto, ingegneri e appaltatore generale. Gli articoli sulla stampa e le altre pubblicazioni devono essere sottoposti all'approvazione del committente prima della loro diffusione.

21 Risoluzione delle controversie e diritto applicabile

21.1 Risoluzione delle controversie

Nel caso in cui si presenti una controversia fra le parti, queste ultime si impegnano a cercare un accordo bonario tramite colloqui diretti. Eventualmente possono coinvolgere una persona competente e indipendente cui affidare il compito di mediare fra le parti e appianare la controversia. Ogni parte può segnalare alla controparte mediante comunicazione scritta la disponibilità a una procedura di risoluzione della controversia (ad es. colloquio diretto, mediazione o appianamento tramite l'elaborazione di una proposta di soluzione da parte di un esperto esterno). Con l'aiuto del mediatore o del conciliatore le parti stabiliscono per iscritto la procedura più idonea e le regole da rispettare.

21.2 Giurisdizione

Qualora non si giunga a un accordo in merito alla procedura di risoluzione della controversia oppure nel caso in cui le parti non si accordino entro 60 giorni dalla notifica sulla questione né sulla nomina del mediatore o del conciliatore o se la mediazione o la conciliazione hanno esito negativo entro 90 giorni dal ricevimento della notifica, ciascuna delle parti può adire le vie legali

- * presso un tribunale ordinario.
 presso un tribunale arbitrale in conformità alla norma SIA 150 (sempre nella versione attuale).

21.3 Foro

Le parti concordano come foro / sede del tribunale arbitrale:

- * la sede (domicilio) del committente.
 la sede (domicilio) dell'appaltatore generale.

21.4 Diritto applicabile

Al presente contratto è applicabile esclusivamente il diritto svizzero. L'applicazione della Convenzione di Vienna (Convenzione delle Nazioni Unite sui contratti di compravendita internazionale di merci, stipulata a Vienna l'11 aprile 1980) è espressamente esclusa.

* Marcare con una crocetta la variante desiderata e completare dove necessario.

data e visto delle parti

22 Accordi speciali

Allegati:

Il presente contratto è stato redatto e sottoscritto in _____ copie identiche.

Luogo:

Data:

Il committente:

L'appaltatore generale: