

Ordnung für Leistungen der Bauherren

Règlement concernant les prestations des maîtres d'ouvrage

Regulation for construction client duties

## **Regolamento per le prestazioni dei committenti**

### **Norma utile alla comprensione**

101

Numero di riferimento  
SN 508101:2020 it

Valida dal: 2020-08-01

Editore  
Società svizzera degli ingegneri  
e degli architetti  
Casella postale, CH-8027 Zurigo

Nella presente pubblicazione la designazione delle persone e delle funzioni riportata al maschile vale anche per il genere femminile.

Eventuali correzioni relative alla presente pubblicazione sono disponibili sul sito [www.sia.ch/errata-corrige](http://www.sia.ch/errata-corrige).

La SIA non è responsabile per danni che potrebbero essere causati dall'applicazione della presente pubblicazione.

---

2021-03 1<sup>a</sup> edizione

---

## Indice

	Pagina
<b>Introduzione</b>	5
<b>Cap. 1 Il committente</b>	6
1.1 Definizione e compito principale	6
1.2 Diritti e doveri	6
<b>Cap. 2 Compiti e posizione del committente</b>	7
2.1 In generale	7
2.2 Posizione verso i progettisti	7
2.3 Compiti del committente	7
2.4 Partecipanti al progetto secondo le loro funzioni	7
2.5 Esempi di forme di organizzazione	8
<b>Cap. 3 Prestazioni del committente</b>	10
3.1 Inizializzazione	10
3.2 Svolgimento	11
3.3 Gestione	14
<b>Cap. 4 Descrizione delle prestazioni</b>	15
4.1 In generale	15
4.2 Prestazioni che devono essere fornite in tutte le fasi	17
4.3 Prestazioni per ogni fase parziale	18
<b>Cap. 5 Principi di retribuzione dei mandati per prestazioni dei committenti</b>	46
5.1 Elementi della retribuzione	46
5.2 Modifica delle prestazioni convenute	46
5.3 Modo di calcolo dell'onorario	46
5.4 Costi supplementari	46
5.5 Retribuzione del tempo impiegato per le trasferte	46
5.6 Retribuzione dei supplementi di legge	46
5.7 Variazione dei prezzi	46
<b>Cap. 6 Terminologia e definizioni</b>	47

---

## Introduzione

---

Ai fini di una migliore comprensibilità del testo, per designare le funzioni è sempre stata scelta la forma maschile. Questa forma si applica ovviamente anche alle persone di sesso femminile che rivestono tali funzioni.

---

### Premessa

Nel presente regolamento SIA 101, una norma utile alla comprensione, viene illustrato cosa significa essere committente e quali compiti e quali attività gli competono.

In quanto norma utile alla comprensione, è possibile concordare che questo regolamento, o suoi singoli estratti, siano parti integranti di un contratto.

Il committente inzializza il progetto, se ne assume la responsabilità in ogni circostanza, prende in consegna il risultato di ogni processo di pianificazione e di costruzione, e lo convalida.

È da questo principio basilare che derivano tutti i requisiti richiesti al committente, così come i suoi diritti e doveri. Il suo primo compito è quello di perseguire le idee e le considerazioni iniziali, e di trasmetterle agli altri attori. Egli si assume personalmente le decisioni e i chiarimenti fondamentali, oppure commissiona questo compito a terzi e ne trae le dovute conclusioni. Il suo compito principale è quello di approvare le basi decisionali, i documenti e i piani che gli vengono sottoposti.

La presa di decisione è difficilmente delegabile, come pure è difficile delegare una responsabilità, sia sul piano legale che su quello economico, così come per aspetti culturali, sociali ed ecologici.

---

### Contenuto del regolamento

Il regolamento SIA 101 si rivolge a specialisti e a non esperti che assumono un ruolo di committente.

Il documento passa da contenuti generali a specifici.

- Il capitolo 1 tratta gli aspetti fondamentali della committenza, con i suoi compiti, i suoi diritti e i suoi doveri indispensabili.
- Il capitolo 2 tratta i compiti del committente e la sua posizione verso gli altri attori.
- Il capitolo 3 spiega in una forma generalmente comprensibile su cosa dovrebbe concentrarsi il committente, in modo che possa assumersi la sua ampia responsabilità e raggiungere gli obiettivi che si è prefissato.

La descrizione è strutturata tematicamente: dall'inizializzazione, quando il proprietario assume il ruolo di committente agli aspetti dell'ambiente che influenzano il progetto dall'esterno, alle questioni centrali come la definizione e la revisione del progetto, l'organizzazione, il finanziamento, il controllo e il processo decisionale. Alla fine del capitolo, viene tematizzata la fase di gestione.

I primi tre capitoli descrivono quindi le priorità principali dell'esecuzione dei compiti di una committenza.

- Il capitolo 4 elenca dettagliatamente le prestazioni del committente, e le mette in relazione con gli ambiti delle prestazioni contenuti nella norma SIA 112 Modello di pianificazione per progetti nel settore della costruzione. Come novità, è stata introdotta l'inizializzazione (fase 0) che descrive il passaggio dall'essere proprietario all'essere committente.
- Il capitolo 5 descrive i principi di remunerazione per l'assegnazione di mandati al fine di rappresentare il committente, oppure di supporto o di consulenza al committente.
- Il capitolo 6 è un glossario con le definizioni dei termini più importanti.

---

### Campo d'applicazione

Il regolamento SIA 101 non si rivolge solo ai committenti, ma anche ai loro interlocutori contrattuali (progettisti, imprenditori, consulenti).

Esso serve a chiarire le interfacce tra i partecipanti in ogni fase, contribuendo così al successo del progetto.

---

### Delimitazione

Il regolamento SIA 101 si basa sul modello delle fasi descritto nella norma SIA 112 *Modello di pianificazione per progetti* nel settore della costruzione, completandolo tramite l'introduzione della fase 0 «Inizializzazione», e specifica le prestazioni e le decisioni del mandante nelle singole fasi.

Il regolamento SIA 101 si distingue nettamente dai regolamenti SIA 102 fino a SIA 108 per prestazioni e onorari (RPO) in quanto descrive le prestazioni specifiche del committente. Non ci sono sovrapposizioni di prestazioni.

Questo regolamento non introduce alcuna prestazione nuova o aggiuntiva, né per il committente né per i progettisti, enunciando per contro le prestazioni già elencate nel Modello SIA 112 e nei regolamenti RPO in modo più esplicativo e dettagliato. Non ci sono trasferimenti di prestazioni.

---

# 1 Il committente

- 
- 1.1 Definizione e compito principale**
- .1 Il committente è il mandante eticamente, giuridicamente ed economicamente responsabile della realizzazione di un oggetto da progettare. Anche nel caso in cui deleghi le prestazioni ad altri, egli conserva la responsabilità verso terzi dell'esecuzione dell'opera conformemente alle regole dell'arte e alle leggi vigenti.
  - .2 Il committente è una persona fisica o giuridica, oppure un ente di diritto pubblico. Può anche essere costituito da un consorzio di committenti.
  - .3 In qualità di organo decisionale supremo di un oggetto da progettare, il committente è chiamato ad assumere un ruolo impegnativo su più fronti, e determinante sia prima sia durante lo svolgimento del progetto, fino alla sua conclusione e alla consegna al proprietario.
  - .4 Il committente inzializza il progetto e formula gli obiettivi, le condizioni quadro e i requisiti ai quali l'oggetto da progettare deve adempiere. Egli assicura il finanziamento e funge da istante nelle procedure d'approvazione necessarie, approva la conclusione delle fasi e provvede affinché il progetto possa procedere. Inoltre, egli tiene conto della sostenibilità del progetto durante l'intero ciclo di vita.
- 
- 1.2 Diritti e doveri**
- .1 Giuridicamente i diritti e i doveri del committente sono regolati solo attraverso il suo ruolo di proprietario, di richiedente e/o di mandante.
  - .2 Per pianificare e realizzare un oggetto da progettare, il committente incarica diversi professionisti, di regola progettisti, specialisti e imprenditori. La responsabilità per l'adempimento dei presupposti di legge e di diritto pubblico, così come per le richieste di autorizzazione e per gli denunce alle autorità competenti, rimane del committente.
  - .3 La norma utile alla comprensione SIA 112 (Modello di pianificazione per progetti nel settore della costruzione) illustra lo svolgimento sistematico, passo dopo passo, di un progetto.  
I regolamenti SIA da 102 fino a 108 (RPO) costituiscono le basi per la collaborazione tra il committente (in qualità di mandante) e il progettista (in qualità di mandatario). Essi definiscono i diritti e i doveri che attengono, in generale, a un mandante nei confronti di un progettista e viceversa.
  - .4 Per la collaborazione tra committente (nel ruolo di richiedente) e imprenditore si rimanda alla norma SIA 118, la quale definisce i diritti e i doveri generici di un committente nei confronti di un imprenditore che esegue lavori di costruzione, e che contiene le regole per l'allestimento, il contenuto e l'esecuzione di contratti per lavori di costruzione (contratti di appalto). Questa norma definisce il committente come richiedente, cioè colui che dà l'incarico (art. 2 cpv. 1 SIA 118), ai sensi dell'art. 363 segg. CO. Analogamente, anche le norme specifiche 118/xxx contengono i diritti e i doveri del committente (vedi per esempio art. 1.3.1 SIA 118/252).
  - .5 In aggiunta, la norma SIA 118 descrive i compiti, le regole di rappresentanza (nei confronti del committente), le competenze e le responsabilità della direzione dei lavori.
  - .6 Per regolare il rapporto contrattuale tra committente e progettista / direzione dei lavori, la SIA ha elaborato degli appositi formulari contrattuali, tra i quali il formulario SIA 1001/1 (contratto di progettazione / direzione dei lavori).
  - .7 I diritti e i doveri nei confronti dei fornitori dipendono dal tipo di contratto stipulato e dagli eventuali complementi che derivano dal CO, ma non dai regolamenti né dalle norme edite dalla SIA.

## 2

## Compiti e posizione del committente

### 2.1 In generale

Essere il committente è una missione dirigenziale.

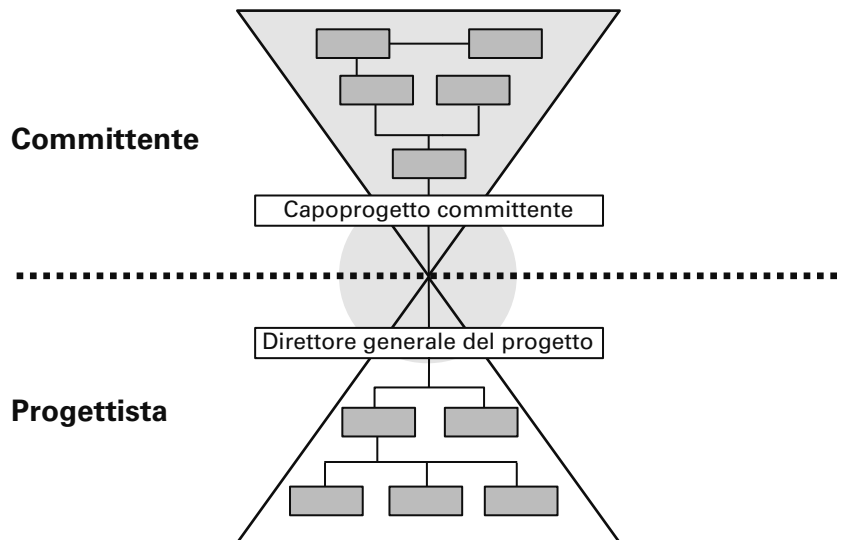
È necessario un dialogo continuo, basato su un rapporto di fiducia reciproca tra il committente e le altre parti che partecipano all'oggetto da progettare.

Le prestazioni del committente vengono fornite da lui stesso, oppure da altri prestatori di servizi da lui incaricati.

### 2.2 Posizione verso i progettisti

- .1 Oltre a quello definito dal contratto, esiste un chiaro rapporto organizzativo tra committente e progettista: i compiti, le competenze e le responsabilità del committente e quelle dei suoi rappresentanti / figure di supporto / consulenti non devono sovrapporsi con quelle del direttore generale del progetto e con quelle dei progettisti.
- .2 Come illustrato nella figura 1, il punto di contatto tra la parte committente e la parte che progetta è occupata, per la prima, dal capoprogetto committente (in seguito: CP COM) e, per la seconda, dal direttore generale del progetto.
- .3 La stretta collaborazione tra il capoprogetto committente CP COM e il direttore generale del progetto assicura uno svolgimento ottimale del progetto. A tale scopo, occorre che la posizione nell'organizzazione, i compiti, le competenze e le responsabilità siano regolate chiaramente.

Figura 1 Rapporto organizzativo tra committente e progettista



### 2.3 Compiti del committente

- .1 Se il committente desidera ottimizzare l'opera sotto l'aspetto degli obiettivi e delle condizioni quadro, deve impostare e sorvegliare i processi di pianificazione e di realizzazione in modo attivo. Egli assegna obiettivi e requisiti, e prende decisioni commisurate alle fasi e alla tempistica del progetto.
- .2 Il committente coordina e tutela gli interessi dei proprietari, degli investitori, dei committenti ai sensi dell'art. 363 CO, degli utenti e dei gestori dell'opera e funge da punto di riferimento per i mandatari.

### 2.4 Partecipanti al progetto secondo le loro funzioni

#### Committente (COM)

Il committente è l'organo decisionale superiore di un oggetto da progettare. Questa funzione non si può delegare.

Indipendentemente dal suo ruolo di proprietario e/o investitore, il committente è responsabile della conduzione strategica del progetto.

---

Sigle delle organizzazioni rappresentate nella Commissione SIA 101

AHB Zürich	Amt für Hochbauten – Hochbaudepartement Stadt Zürich
BGI	Gruppo professionale ingegneria civile della SIA
Cantone Argovia	Dipartimento delle costruzioni, del traffico e dell'ambiente, divisione genio civile
CIC	Conferenza degli ingegneri cantonali
FFS	Ferrovie federali svizzere
IPB	Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren
KB'CH	Konferenz der Schweizer Kantonsbaumeister/Innen und Kantonsarchitekt/Innen
KBOB	Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione e degli immobili dei committenti pubblici
KUB (SVIT)	Kammer consulente ai committenti, indipendente
Maneco	Fachverein für Management und Ökonomie im Bauwesen
UFCL	Ufficio federale delle costruzioni e della logistica
USIC	Unione svizzera degli studi consulenti d'ingegneria
USTRA	Ufficio federale delle strade
VSS	Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti

---

## Commissione SIA 101, Regolamento per le prestazioni dei committenti

		Rappresentante di
Presidente	* Erich Offermann, architetto ETH/SIA, Zurigo	Progettista
Membri	Matthias Adelsbach, ingegnere civile SIA, mediatore FHNW, Aarau * Claudio Arnold, ingegnere ETH, MAS ETH MTEC/BWI, Ennetbaden Markus Buchmann, ingegnere specialista ETH, Winterthur * François Chapuis, ingegnere civile FH/SIA, MAS REM, Wettingen Andreas Forrer, ingegnere civile HTL, Appenzello Maurus Frei, architetto ETH/SIA, Coira/Zurigo * Daniele Graber, lic. iur., ingegnere HTL, Bonstetten * Stefan Hosang, ingegnere civile FH, Dipl. BWI NDS FH, Coira * Peter Hunkeler, ingegnere civile ETH, Ebikon (fino al 31.12.2016) * Richard Kocherhans, ingegnere civile ETH/SIA, Zofingen Christian Leuner, architetto ETH/SIA, Zurigo Urs Marti, ingegnere civile ETH/SIA, Schwanden * Ivo Moeschlin, architetto ETH/SIA, Zurigo Herbert Notter, ingegnere ETH, Zurigo Boris Schlaeppli, architetto FH/SIA, MAS Wing. FH, Zurigo Jacqueline Stampfli, architetta FH/SIA, dipl. BWI FH, Rothrist * Hanspeter Winkler, architetto ETH/SIA, Berna Ralph Wyer, architetto ETH/SIA, Zurigo * Annelies Zeidler Batschelet, architetta ETH/SIA, Bienne	SIA 103 Progettista FFS KB'CH CIC SIA 102 Giurista SIA 103 / USIC FFS USTRA Progettista BGI KUB VSS Maneco IPB KBOB AHB UFCL
Redattore	* Peter Hunkeler, ingegnere civile ETH, Lucerna	

---

Responsabile UA SIA                      Isabella Mambretti, dr. sc. tecn., architetta SIA, Zurigo

---

\* Membri del gruppo di lavoro SIA 101

---

## Approvazione e validità

L'Assemblea dei delegati della SIA ha approvato il presente regolamento il 24 aprile 2020.

Esso è valido a partire dal 1° agosto 2020.

Il presidente                                      Il direttore dell'ufficio amministrativo

Stefan Cadosch                                      Christoph Starck

---

Copyright © 2020 by SIA Zurich

Sono riservati tutti i diritti di riproduzione, anche parziale, come pure la copia integrale o parziale (fotocopie, microcopie, CD-ROM, ecc.), il trasferimento su banca dati e la traduzione.

---