

LA REVISIONE DEI PREZZI NEGLI APPALTI PUBBLICI

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| 1. Premessa | 1 |
| 2. La normativa previgente..... | 3 |
| 3. Il passaggio alla nuova disciplina: la fase intermedia della decretazione d'urgenza..... | 6 |
| 4. La revisione prezzi e la conservazione dell'equilibrio contrattuale nel Codice | 10 |
| 5. La “nuova” revisione del Codice e le criticità in tema di giurisdizione | 14 |
| 6. L'art. 60 del Codice..... | 22 |
| 7. L'Allegato II.2- <i>bis</i> : l'ambito applicativo delle clausole di revisione prezzi..... | 27 |
| 8. L'Allegato II.2- <i>bis</i> : l'attivazione delle clausole di revisione prezzi | 32 |
| 9. L'Allegato II.2- <i>bis</i> : la revisione negli appalti di lavori..... | 34 |
| 10. L'Allegato II.2- <i>bis</i> : il calcolo della revisione in casi particolari..... | 38 |
| 11. L'Allegato II.2- <i>bis</i> : la revisione negli appalti di servizi e di forniture..... | 41 |
| 12. Le disposizioni transitorie..... | 45 |
| 13. L'art. 9 del Decreto legge n. 73/2025 (c.d. infrastrutture) | 48 |
| Andamento revisione lavori <i>ante</i> e <i>post</i> correttivo | 53 |

*

1. PREMESSA

La materia della revisione prezzi è stata sempre connotata da un principio di **specialità** dei rapporti con le Pubbliche Amministrazioni che ha, di base, fatto escludere l'applicabilità dei principi normativi del Codice civile, primo fra i quali quello recato dall'art. 1664, 1° co., in tema di appalto privato, secondo cui le parti (appaltatore e committente) hanno diritto di chiedere la revisione del prezzo pattuito se, per effetto di circostanze imprevedibili, si siano verificati aumenti o diminuzioni nel costo dei materiali o della mano d'opera tali da determinare una variazione in più o in meno del prezzo complessivo dell'opera superiore al 10% rispetto a quello convenuto¹.

La *ratio* alla base di questa “specialità” della materia è stata rintracciata dalla giurisprudenza nella tendenziale necessità di “*restringere il margine di scelta “discrezionale” dell'amministrazione committente, vincolandola variamente a stringenti e ben definiti presupposti*

¹ Cfr. Consiglio di Stato, Sez. V, 18.11.2024 n. 9212.

sostanziali e procedimentali (posti per lo più a tutela dell'economicità dell'azione amministrativa e per ragioni di controllo della spesa pubblica, nonché, guardando al profilo eurounitario, per ragioni di tutela della concorrenza e del mercato)”².

La forte indicazione del legislatore euro-unitario a limitare i meccanismi di revisione dei prezzi degli appalti pubblici (e, più in generale, di modifica del loro contenuto) per evitare possibili effetti elusivi del meccanismo della gara, in danno della concorrenza, ha condotto la Corte di Giustizia ad affermare che le Direttive dell'Unione europea non ostano a norme di diritto nazionale che non prevedano la revisione periodica dei prezzi dopo l'aggiudicazione³. Il principio è sicuramente valido anche alla stregua delle attuali Direttive sui contratti pubblici (Dir. 2014/24 UE *Appalti*; Dir. 2014/25 UE *Settori Speciali*; Dir. 2014/23 UE *Concessioni*), che si limitano a riconoscere ai Paesi dell'Unione la sola possibilità di prevedere modifiche ai contratti (anche) mediante clausole di revisione, chiare, precise e inequivocabili, nel rispetto dei parametri indicati.

È stato quindi lasciato un limitato margine di scelta agli Stati membri in ordine a come regolare la tematica della revisione (e delle altre modifiche ai contratti in fase esecutiva), in ragione del fatto che la valutazione degli interessi pubblici interni coinvolti sia prerogativa esclusiva di ciascuno di essi.

A tal riguardo, il Legislatore italiano ha, negli anni, bilanciato in modo non univoco le esigenze che inducevano a negare la revisione dei prezzi (cioè, contenere la spesa pubblica, evitare il dispendio delle risorse e, soprattutto, evitare che il corrispettivo del contratto subisse nel tempo aumenti in grado di sconvolgere il quadro finanziario iniziale) con quelle, altrettanto meritevoli, che invece la incoraggiavano (cioè, incentivare la partecipazione alle gare pubbliche evitando il rischio che vadano deserte, garantire la qualità delle prestazioni rese, l'efficienza dell'azione pubblica, la corretta esecuzione contrattuale e il conseguimento del risultato, principio oggi codificato)⁴.

² Cfr. Consiglio di Stato, Sez. III, 13.07.2023 n. 6847.

³ CGUE 19 aprile 2018, causa C-152/17, 19 giugno 2008, C454/06, 17 settembre 2016, C-549/14.

⁴ Cfr., tra le tante, Consiglio di Stato, Sez. V, 16.06.2020, n. 3874 e giurisprudenza ivi richiamata.

Ne è derivata una disciplina altalenante legata ai diversi contesti storico-economici e la conclusione che la revisione prezzi nei contratti pubblici sia attuabile solo in forza di norme speciali *ad hoc* o di espressa previsione contrattuale, laddove consentita.

2. LA NORMATIVA PREVIGENTE

A partire dalla prima legge sui lavori pubblici, la Legge 20 marzo 1865, n. 2248-Allegato F, che non prevedeva la possibilità di revisionare il prezzo dei contratti, vari sono stati gli interventi che, nel tempo, hanno riconosciuto all'Amministrazione la facoltà di procedere alla revisione dei prezzi pattuiti al ricorrere di talune circostanze (es. art. 8 D. Lgt. 6 febbraio 1919, n. 107; art. 1 D. Lgs. C.P.S. 6 dicembre 1947, n. 1501; art. 10 R.D. 8 febbraio 1923 n. 422).

Con l'art. 26 della **Legge 11 febbraio 1994 n. 109** (c.d. "legge Merloni"), invece, il Legislatore ha vietato espressamente la revisione dei prezzi e l'applicazione dell'art. 1664, 1° co., del Codice civile agli appalti di lavori (co. 3), prevedendo, al contempo, il regime del c.d. prezzo chiuso (co. 4) - già contemplato dall'art. 33 della Legge 28 febbraio 1986 n. 41, abrogato proprio dalla Legge Merloni - secondo cui il prezzo al netto del ribasso d'asta poteva essere aumentato di una percentuale stabilita con Decreto del Ministro dei Lavori pubblici, solo nel caso in cui la differenza tra il tasso di inflazione reale e il tasso di inflazione programmato nell'anno precedente fosse stata superiore al 2%. La percentuale determinata dal Decreto ministeriale era applicata all'importo dei lavori ancora da eseguire per ogni anno intero previsto per l'ultimazione dei lavori stessi.

Inoltre, in deroga al suddetto meccanismo, veniva introdotto un sistema di compensazioni attivabile qualora il prezzo di singoli materiali da costruzione, per effetto di circostanze eccezionali, avesse subito variazioni in aumento o in diminuzione superiori al 10% rispetto al prezzo dell'anno di presentazione dell'offerta e mirante a compensare per intero il costo eccedente il 10%, sia pur nel limite delle risorse appositamente utilizzabili (commi da 4-bis a 4-septies). Anche tale variazione era rilevata dal suddetto Decreto.

La situazione è, almeno in parte, cambiata con il **D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163**.

Il suo art. 115 ha infatti previsto l'obbligo di inserimento della clausola di revisione del prezzo in tutti i contratti ad esecuzione periodica o continuativa relativi a servizi e forniture (co. 1). In particolare, la revisione doveva essere disposta a seguito di una istruttoria condotta dai dirigenti responsabili dell'acquisizione di beni e servizi sulla base dei costi standardizzati per tipo di servizio e fornitura, che l'Osservatorio dei Contratti pubblici determinava ogni anno avvalendosi dei dati forniti da ISTAT.

Si trattava di una norma imperativa non derogabile, integratrice della volontà negoziale delle parti secondo il meccanismo dell'inserzione automatica o della sostituzione di diritto *ex art. 1339 Cod. civ.* di eventuali clausole difformi, ritenute nulle ai sensi dell'*art. 1419 Cod. civ.*⁵ Tuttavia, si specificava che essa, proprio in funzione dei meccanismi revisionali previsti “*non comporta[va] anche il diritto all'automatico aggiornamento del corrispettivo contrattuale, ma soltanto che l'Amministrazione proceda[esse] agli adempimenti istruttori normativamente sanciti ...*”⁶. Era inoltre onere dell'appaltatore chiedere la revisione in quanto l'obbligatorietà non comportava il diritto all'aggiornamento automatico del corrispettivo contrattuale.

Per i lavori, invece, sulla falsariga della precedente disciplina, l'*art. 133* manteneva fermo il divieto di revisionare il prezzo dei contratti e di applicare l'*art. 1664, 1° co.*, del Codice civile (co. 2). Fermo era anche il regime del c.d. prezzo chiuso, come innanzi descritto, che rimetteva al Decreto del Ministro delle Infrastrutture, da adottarsi entro il 31 marzo di ogni anno, l'individuazione della variazione del tasso di inflazione superiore al 2% e della conseguente percentuale da applicare ai lavori ancora da eseguire (co. 3).

Inoltre, il comma 4 ribadiva anche il meccanismo compensativo già previsto dalla Legge Merloni, qualora la variazione del prezzo dei materiali avesse superato del 10%

⁵ Cfr., tra le tante, Consiglio di Stato, Sez. III, 12.08.2019 n. 5686; TAR Sicilia, Catania, Sez. II, n. 2544 del 17.08.2023.

⁶ In sostanza, la posizione del privato contraente consisteva nella titolarità di un interesse legittimo con riferimento all'*an* della pretesa ed eventualmente in una situazione di diritto soggettivo con riguardo al *quantum*. Cfr. Consiglio di Stato, Sez. V, 27.11.2015, n. 5375; Consiglio di Stato, Sez. V, 06.09.2022 n. 7756; Consiglio di Stato, Sez. III, 06.08.2018 n. 4827 e giurisprudenza ivi richiamata.

il prezzo dell'anno di presentazione dell'offerta, ma limitava la compensazione al 50% della variazione eccedente il 10%⁷.

L'appaltatore doveva presentare apposita istanza entro 60 giorni dalla pubblicazione del suddetto Decreto Ministeriale, a pena di decadenza, sia per ottenere l'applicazione del regime del c.d. prezzo chiuso (co. 3-*bis*) sia per chiedere la compensazione (co. 6-*bis*).

Con il **D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50** il Legislatore ha mutato radicalmente rotta, stabilendo che la revisione dei prezzi non era più obbligatoria ma soltanto consentita alle condizioni indicate dall'art. 106, co. 1, lett. a), ossia solo se prevista “*nei documenti di gara iniziali in clausole chiare, precise e inequivocabili*” e sempre che non venisse alterata la natura generale del contratto. Per i soli lavori, si specificava inoltre che le variazioni di prezzo in aumento o in diminuzione potevano essere valutate, sulla base dei prezzari regionali di cui all'art. 23, co. 7, solo per la parte eccedente il 10% rispetto al prezzo originario e comunque in misura pari al 50%⁸.

La revisione, quindi, era condizionata dall'aggiornamento dei prezzari regionali⁹, previsto entro il 31 dicembre di ogni anno ma con un termine di “toleranza” fino al 30 giugno (i prezzari cessavano di avere efficacia a fine anno, ma restavano applicabili fino al 30 giugno ai progetti approvati entro quella data), trascorso inutilmente il quale, intervenivano in via sostitutiva le articolazioni territoriali del Ministero che

⁷ Proprio con riguardo al D. Lgs. 163/2006, è stata stigmatizzata la **differenza tra compensazione e revisione prezzi**: la prima riguarda solo il costo dei materiali (non l'intero costo delle lavorazioni) ed opera per il passato, integrando l'importo contrattuale dei prezzi delle prestazioni già effettuate e reintegrando, solo in parte, gli esborsi ed i capitali già impegnati dall'impresa; mentre la seconda attiene agli importi aggiuntivi da riconoscere sui prezzi delle lavorazioni da effettuare ed è uno strumento che permette di aggiornare il prezzo complessivo del contratto pubblico durante la sua esecuzione, cioè di apportarvi una modifica che consenta all'impresa di eseguire le prestazioni a prezzi tendenzialmente adeguati a quelli di mercato (**v. Consiglio di Stato, Sez. V, 30.12.2024 n. 10448**). Le nozioni delineate restano valide anche alla luce della normativa successiva al 2006.

⁸ Per i contratti di servizi e forniture, l'art. 106, co. 1 lett. a) si limitava a tener fermo l'art. 1, co. 511, della Legge 28 dicembre 2015 n. 208 (tuttora fatto salvo dall'art. 120, co. 1 lett. a, del D. Lgs. 31.03.2023 n. 36) relativo agli accordi-quadro aggiudicati dai Soggetti aggregatori, dove la revisione sia collegata/indicizzata al valore di beni indifferenziati: la norma stabilisce che, al verificarsi di un aumento o diminuzione dei prezzi non inferiore al 10% che alteri in modo significativo l'originario equilibrio contrattuale (accertato dall'Autorità indipendente preposta alla regolazione del settore), l'appaltatore e il soggetto aggregatore hanno facoltà di chiedere una revisione del prezzo, con l'ulteriore possibilità di recesso o risoluzione consensuale senza obbligo di alcun indennizzo.

⁹ V. da ultimo, Decreto MIMS del 13 luglio 2022 che approva le “*Linee guida per la determinazione e l'aggiornamento dei prezzari regionali dei materiali da costruzione*”.

provvedevano all'aggiornamento entro i successivi 30 giorni, sentita la Regione interessata.

In definitiva, la revisione non era più concepita come obbligo di legge ma, al contrario, “... ammessa, di regola (*salve disposizioni di leggi speciali*) solo ove espressamente *pattuita*”, con conseguente impossibilità di applicarla e riconoscerla al di là dei limiti fissati dall’art. 106, quale norma di stretta interpretazione, in quanto derogatoria al principio dell’evidenza pubblica¹⁰.

Il quadro ordinamentale appariva quindi piuttosto disorganico e sicuramente impreparato ad affrontare le note vicende che hanno scosso i mercati internazionali a partire dal 2020.

3. IL PASSAGGIO ALLA NUOVA DISCIPLINA: LA FASE INTERMEDIA DELLA DECRETAZIONE D’URGENZA

Negli ultimi anni, l’impennata improvvisa dei prezzi derivante dall’emergenza pandemica e dalla guerra in Ucraina ha reso necessario intervenire con decretazione d’urgenza per tentare di far fronte alla grave crisi economica che ne è derivata e alle sue ricadute sui contratti pubblici. La disciplina del Codice del 2016 era inadeguata a tal fine ed è stata più volte derogata da norme eccezionali, non trovandosi in essa strumenti atti ad affrontare la portata del fenomeno che tutti ricordiamo.

Come è noto, numerose sono state le misure straordinarie adottate dal Governo per garantire la prosecuzione delle opere pubbliche e la realizzazione dei progetti di investimento legati al rilancio dell’economia e agli impegni assunti nell’ambito del PNRR. In questo frangente, sono stati istituiti appositi Fondi ai quali le Stazioni appaltanti potevano/possono attingere mezzi finanziari, in caso di insufficienza di risorse proprie per fronteggiare il rialzo dei prezzi.

Si ricordano in particolare:

¹⁰ Cfr., Consiglio di Stato, Sez. VI, 23.02.2023, n. 1844; Consiglio di Stato, n. 9212/2024 cit.; Consiglio di Stato, Sez. V, 06.10.2025 n. 7779; TAR Emilia Romagna-Bologna, Sez. II, 03.06.2025 n. 604; Anac, Parere 20.03.2024 n. 14.

Relazione dell'Avv. Anna Marcantonio
- Parma, Seminario del 22 Ottobre 2025 -

- il Fondo per la Prosecuzione Opere Pubbliche, istituito dall'art. 7, co. 1, del D.L. 16 luglio 2020 n. 76;
- il Fondo per l'adeguamento dei prezzi, istituito dall'art. 1-*septies*, co. 8, del D.L. 25 maggio 2021 n. 73;
- il Fondo Opere Indifferibili (FOI), istituito dall'art. 26, co. 7, del D.L. 17 maggio 2022 n. 50.

Inoltre, sono state emanate disposizioni eccezionali e compensative per arginare il “caro materiali”.

Con l'**art. 1 *septies* del DL 25 maggio 2021 n. 73** si è stabilito che, per i contratti (di lavori) in corso al momento dell'entrata in vigore della Legge 23 luglio 2021 n. 106 di conversione del Decreto (25 luglio 2021), in deroga a quanto previsto dall'art. 133 del D. Lgs. 163/2006 e dall'art. 106 del D. Lgs. 50/2016, si desse luogo a compensazioni per le variazioni, in aumento o in diminuzione, subite dai prezzi dei materiali da costruzione rispetto alla data dell'offerta. A tal fine, le variazioni dovevano essere superiori all'8%, se riferite esclusivamente all'anno 2021, o al 10% complessivo, se riferite a più anni, e dovevano essere rilevate da Decreti del Ministero delle Infrastrutture, da emanare entro il 31 ottobre 2021 e il 31 marzo 2022.

La norma riguardava le sole lavorazioni eseguite o contabilizzate nel 2021 (infatti, l'art. 25 del DL 1° marzo 2022, n. 17 che l'aveva estesa al 1° semestre 2022 è stato poi abrogato dall'art. 26, co. 10, del DL n. 50/2022).

Con l'**art. 29, co. 1, del DL 27 gennaio 2022 n. 4** (c.d. Decreto Sostegni *ter*) si è previsto:

- alla lettera a), che “*fino al 31 dicembre 2023*”, per le procedure di affidamento di lavori/servizi/forniture con pubblicazione di bandi/avvisi di indizione o invio degli inviti successivi alla data della sua entrata in vigore (27.01.2022), fossero inserite obbligatoriamente nei documenti di gara iniziali le clausole di revisione prezzi di cui all'art. 106, co. 1, lett. a) del D. Lgs. 50/2016;
- alla lettera b), che, per i soli contratti di lavori, le variazioni, in aumento o in diminuzione, del prezzo dei materiali da costruzione superiori al 5% rispetto al

prezzo dell'anno di presentazione dell'offerta, rilevate da Ministero Infrastrutture (con Decreti da emanarsi entro il 31 marzo e il 30 settembre), dovessero dar luogo a compensazione in misura pari all'80% da applicarsi alla parte eccedente il 5%.

Tuttavia, la disciplina di maggior favore riservata ai lavori è rimasta inattuata, non essendo stati adottati i necessari atti di rilevazione delle variazioni dei prezzi¹¹.

È accaduto, allora, che, con il successivo **art. 26 del DL 17 maggio 2022 n. 50** (c.d. Decreto Aiuti), sono stati disposti aiuti per un insieme di fattispecie più ampio e ridefinito in base a criteri diversi: da un lato, in base al criterio del termine di presentazione delle offerte e, dall'altro, in base a quello della data di avvio delle procedure di gara.

I contratti di lavori già contemplati dall'art. 29 del DL n. 4/2022 sono così “confluiti”, almeno in parte, nel citato art. 26. Ne è derivata, però, l'esclusione dagli aiuti per quei contratti inizialmente destinatari dell'art. 29 co. 1 lett. b) del DL n. 4/2022 (c.d. esodati) che, laddove non ricompresi nel DL n. 50/2022, sono rimasti privi di ogni strumento idoneo a coprire l'incremento dei prezzi in fase di esecuzione. In estrema sintesi (e rinviando ai singoli commi per le specifiche tipologie di contratti interessati), l'art. 26 in esame ha stabilito meccanismi compensativi volti a fronteggiare l'aumento dei prezzi dei materiali da costruzione, dei carburanti e dei prodotti energetici. In particolare, ha previsto che:

- con riguardo agli appalti di lavori aggiudicati in base ad offerte con termine finale di presentazione al 31.12.2021, il SAL afferente alle lavorazioni eseguite e contabilizzate nel 2022 fosse adottato applicando i prezzari che le Regioni dovevano aggiornare (in via straordinaria) entro il 31 luglio 2022 (e, nelle more, i prezzari aggiornati al 31 dicembre 2021, con prezzi incrementati del 20%) e che i nuovi prezzi, al netto dei ribassi formulati in gara, fossero riconosciuti nella misura del 90% (co. 1)
- con riguardo agli appalti di lavori aggiudicati in base ad offerte con termine finale di presentazione al 31.12.2021, il SAL afferente alle lavorazioni eseguite

¹¹ V. Relazione illustrativa al recente DL 21 maggio 2025 n. 73, convertito in Legge 18 luglio 2025 n. 105

o contabilizzate negli anni 2023, 2024 e 2025 fosse/sia adottato applicando in aumento o - per le sole lavorazioni relative all'anno 2025 – anche in diminuzione¹², i prezzari che le Regioni dovevano aggiornare in via ordinaria entro il 31 dicembre (*ex art. 23, co. 16, D. Lgs. n. 50/2016*) e che i nuovi prezzi, al netto dei ribassi formulati in gara, fossero/siano riconosciuti nella misura del 90% (co. 6-*bis*)

- con riguardo agli appalti (e alle concessioni) di lavori aggiudicati in base ad offerte con termine finale di presentazione dal 01.01.2022 al 30.06.2023, trovasse/trovi applicazione quanto previsto dal comma 6-*bis* per le lavorazioni eseguite o contabilizzate negli anni 2023, 2024 e 2025 con la sola differenza che i nuovi prezzi, al netto dei ribassi formulati in gara, dovessero/debbano essere riconosciuti nella misura dell'80% (co. 6-*ter*);
- con riguardo agli appalti di opere pubbliche derivanti da procedure avviate successivamente al 18.05.2022 e fino al 31.12.2022, le Stazioni appaltanti dovessero utilizzare i prezzari aggiornati in via straordinaria entro il 31 luglio 2022 o, nelle more, quelli aggiornati al 31 dicembre 2021 con prezzi incrementati del 20% e, per fronteggiare il conseguente aumento dei costi delle opere, potessero rimodulare le somme a disposizione nel quadro economico o utilizzare quelle relative ad altri interventi ultimati di loro competenza (co. 6) e avere accesso prioritario al FOI (a tal fine istituito) per le opere finanziate dal PNRR/PNC (co. 7).

La normativa innanzi richiamata, emanata nel contesto emergenziale sanitario e internazionale di quella particolare congiuntura storica (i cui effetti si avvertono

¹² La Legge 30 dicembre 2024, n. 207 (art. 1, co. 532 lett. a), nell'estendere la previsione del comma 6-*bis* fino al 31.12.2025, aveva inserito l'inciso “*in aumento o in diminuzione rispetto ai prezzi posti a base di gara ...*”, senza alcuna delimitazione temporale del suo raggio d'azione, rendendo così possibile l'applicazione del prezzario aggiornato anche in diminuzione, non solo alle lavorazioni dell'anno 2025 ma pure, in via retroattiva, a quelle relative alle annualità 2023 e 2024 (e magari con contabilità già chiuse). La norma rischiava quindi di dar vita ad un ampio contenzioso, oltre ad apparire priva di *ratio* e di buon senso proprio in quanto riferita a contratti da “aiutare”. Il comma 1-*bis* dell'art. 9 del DL 21 maggio 2025 n. 73, introdotto dalla Legge di conversione del 18 luglio 2025 n. 105, ha risolto il problema, sostituendo le parole «*applicando, in aumento o in diminuzione*», contenute nel comma 6-*bis*, primo periodo, dell'art. 26 del DL n. 50/2022, con l'espressione «*applicando, in aumento o, per le sole lavorazioni eseguite o contabilizzate nell'anno 2025, in diminuzione*». Si è chiarito, in tal modo, che la possibilità di utilizzare i prezzari aggiornati in diminuzione va circoscritta alle sole lavorazioni eseguite o contabilizzate nell'anno 2025.

ancor oggi), è stata ritenuta di **natura eccezionale** e di essa si è fatta un'applicazione rigorosamente contenuta ai soli casi previsti, in ossequio al divieto di interpretazione analogica o estensiva ricavabile dall'art. 14 disp. prel. Cod. civ.¹³ Si è anche ribadita l'operatività del principio di eterointegrazione del regolamento contrattuale *ex art.* 1339 Cod. civ.¹⁴

Tuttavia, una volta terminati gli strumenti emergenziali previsti, salvi gli interventi della prossima Legge finanziaria, si porrà nuovamente il problema del “caro materiali” per molti dei contratti in corso (soprattutto per quelli che rientrano nel PNRR), non sufficientemente tutelati dalla disciplina ordinaria ad essi applicabile.

In questo quasi inestricabile groviglio di normative, si è fatta strada un’idea, con intento unificatore della materia, che ha condotto in breve tempo all’emanazione di una nuova disciplina in tema di revisione prezzi ad opera del D. Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 (“Codice”) e del suo Correttivo (D. Lgs. 31 dicembre 2024 n. 209). Tali testi hanno il pregio, quantomeno, di aver uniformato la disciplina, tentando di semplificarla.

Sembra andare nella stessa direzione anche il recente art. 9 del DL 21 maggio 2025 n. 73 che, proprio per agevolare l'esecuzione delle opere pubbliche ed uniformare (alcuni de) i “vecchi” contratti ai nuovi, ha previsto, in via del tutto eccezionale, l'applicabilità retroattiva della novella disciplina sulla revisione prezzi anche ai contratti di lavori affidati ai sensi dell'art. 29, co. 1 lett. a) del DL n. 4/2022 “*che non rientrino in alcuna delle fattispecie previste dall'articolo 26 del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50*”. Se ne parlerà più avanti (v. § 13).

4. LA REVISIONE PREZZI E LA CONSERVAZIONE DELL'EQUILIBRIO CONTRATTUALE NEL CODICE

Una forte spinta alla riscrittura della disciplina sulla revisione prezzi è stata data verosimilmente dalla **Relazione n. 56 dell'8 luglio 2020 dell'Ufficio del**

¹³ Cfr. Consiglio di Stato n. 9212/2024 e 1844/2023 cit. V. anche Anac Parere n. 14/2024 cit.

¹⁴ Cfr. TAR Sardegna, Sez. II, 07.04.2023, n. 254; TAR Sicilia-Catania, Sez. V, 27.02.2025 n. 737; Anac, Parere 08.05.2024 n. 222.

massimario della Corte di Cassazione, che – proprio nel pieno della pandemia – evidenziava come “*l'ordinamento privilegi la conservazione del contratto mediante revisione, rispetto alla caducazione del rapporto negoziale*” offerta dall’art. 1467 Cod. civ., valorizzando il ruolo della buona fede oggettiva (art. 1375 Cod. civ.), che ha “*valore d'ordine pubblico, collocandosi fra i principi portanti del nostro ordinamento*” ed è “*espressione del principio solidaristico che innerva il nostro sistema*”.

Si legge nella Relazione che la “*buona fede oggettiva nella fase esecutiva del contratto ex art. 1375 c.c. assume assoluta centralità, postulando la rinegoziazione come cammino necessitato di adattamento del contratto alle circostanze ed esigenze sopravvenute*” al fine di favorirne la conservazione e che “*la rinegoziazione, a fronte di sopravvenienze che alterano il rapporto di scambio, diventa ... un passaggio obbligato, che serve a conservare il piano di costi e ricavi originariamente pattuito, con la conseguenza che chi si sottrae all'obbligo di ripristinarlo commette una grave violazione del regolamento contrattuale*”.

Queste sollecitazioni sono state colte dalla Legge-delega 21 giugno 2022, n.78 (v. art. 1, co. 2 lettere g e ll) ed hanno condotto alla codificazione, con l’art. 9 del Decreto delegato, del “*Principio di conservazione dell’equilibrio contrattuale*” e al riconoscimento del diritto della parte svantaggiata alla rinegoziazione del contratto secondo buona fede. Secondo la giurisprudenza¹⁵ si tratta di un principio nuovo e dirompente nell’ambito della contrattualistica pubblica, non ricavabile, sino ad oggi, neppure dal rinvio alle disposizioni del Codice civile¹⁶, dove l’art. 1467 indica come unico possibile rimedio all’eccessiva onerosità sopravvenuta nei contratti con prestazioni corrispettive quello demolitorio del contratto (co. 1), salva la facoltà, rimessa alla parte non incisa dalla sopravvenienza, di evitare la risoluzione “*offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto*” (co. 3). Pertanto, si è escluso che la norma abbia portata retroattiva, non avendo natura interpretativa né applicativa di un principio generale già presente nell’ordinamento.

¹⁵ Cfr. Consiglio di Stato n. 9212/2024 e n. 7779/2025 cit. secondo cui “è da escludere che sia rinvenibile nell’ordinamento di diritto civile un principio generale di rinegoziazione contrattuale rimessa all’iniziativa della parte svantaggiata in caso di circostanze sopravvenute e imprevedibili che abbiano alterato il sinallagma contrattuale”, poiché neppure gli artt. 1374 (equità) e 1375 (buona fede) Cod. civ. possono valere ad imporre obblighi di rinegoziazione non previsti specificamente dalla legge.

¹⁶ V. art. 30 del D. Lgs. n. 50/2016 e oggi art. 12 del Codice.

L'art. 9 prevede che “*se sopravvengono circostanze straordinarie e imprevedibili, estranee alla normale alea, all'ordinaria fluttuazione economica e al rischio di mercato e tali da alterare in maniera rilevante l'equilibrio originario del contratto, la parte svantaggiata, che non abbia volontariamente assunto il relativo rischio, ha diritto alla rinegoziazione secondo buona fede delle condizioni contrattuali [...]*” (co. 1) e specifica che “*la rinegoziazione si limita al ripristino dell'originario equilibrio del contratto [...]*” (co. 2).

In attuazione di tale principio, l'art. 60 del Codice ha regolato anche la revisione dei prezzi¹⁷.

L'art. 9 incoraggia l'inserimento di clausole di rinegoziazione (che però non sono obbligatorie) per i contratti esposti al rischio di interferenze da sopravvenienze (per durata, contesto economico etc.).

In sintesi, le condizioni per la **rinegoziazione** sono:

- ✓ circostanze straordinarie e imprevedibili estranee al normale contesto di mercato
- ✓ rilevante alterazione dell'equilibrio originario del contratto
- ✓ mancata assunzione del relativo rischio da parte del richiedente

Ma che differenza c'è tra la rinegoziazione e la revisione¹⁸?

- a. La rinegoziazione comporta una modifica del contratto (tendenzialmente definitiva, in ragione del carattere degli accadimenti che la consentono) e può riguardare tutte le condizioni contrattuali (non solo il prezzo, es. si rinegozia il

¹⁷ Si tratta, in entrambi i casi, di concrete applicazioni del principio del risultato, che in fase esecutiva mira, prioritariamente, ad assicurare all'appaltatore i mezzi per adempiere ai suoi obblighi, correttamente ed in linea con il contesto di mercato. In passato, l'attenzione massima era riservata alla fase di affidamento della commessa pubblica; oggi, invece, il principio del risultato dà risalto all'intero ciclo di vita del contratto (programmazione, progettazione, pubblicazione, affidamento ed esecuzione) e, più che mai, alla fase esecutiva che è quella in cui, in definitiva, si ottiene il “risultato”. Sono divenuti, ad esempio, centrali, insieme agli istituti della revisione dei prezzi e della rinegoziazione, i temi della qualificazione delle Stazioni appaltanti anche per la fase esecutiva; della qualificazione degli operatori economici, anche plurisoggettivi, in relazione alla parte di prestazione da loro eseguita; della responsabilità del RUP in tale fase, oggi sottolineata da Anac con la Delibera del 3 giugno 2025 n. 262, che ha posto l'accento sulla necessità di controllo dell'esecuzione e della qualità delle prestazioni e sul tracciamento delle verifiche svolte, aggravando le sanzioni a carico dei RUP per mancata vigilanza sulla corretta esecuzione dei compiti delegati ai DL e ai DEC.

¹⁸ È utile precisare che entrambe riguardano i contratti commutativi, cioè quelli in cui le prestazioni sono sinallagmatiche, predeterminate sin dall'inizio dai contraenti che definiscono il loro assetto di interessi. Diversamente, nei contratti aleatori, l'esistenza e l'entità delle prestazioni (cioè i reciproci vantaggi e sacrifici) dipendono da eventi futuri ed incerti, indipendenti dalla volontà delle parti: infatti, l'allocazione del rischio è la causa dello scambio (tipico esempio è il contratto di assicurazione).

luogo di consegna di un certo bene con risparmio dei relativi costi per l'appaltatore e senza sacrifici di rilievo per il committente); la revisione incide solo sul prezzo e in modo tendenzialmente temporaneo.

- b.** La rinegoziazione non è riferita specificatamente ai contratti di durata, ma anche a quelli ad esecuzione differita (la durata rappresenta solo un elemento di rischio); la revisione sì.
- c.** La rinegoziazione presuppone l'imprevedibilità e la straordinarietà delle circostanze che causano il disequilibrio contrattuale; la revisione ne prescinde.

E che rapporto c'è tra i due istituti?

La risposta sembra scritta nel comma 2 dell'art. 2 dell'Allegato II.2-bis al Codice, introdotto dal Correttivo. Esso prevede che “*quando l'applicazione dell'articolo 60 del codice non garantisce il principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale e non è possibile garantire il medesimo principio mediante rinegoziazione secondo buona fede, è sempre fatta salva, ai sensi dell'articolo 12, comma 1, lettera b), la possibilità per la stazione appaltante o l'appaltatore di invocare la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta del contratto*”.

Pertanto:

- il primo strumento di riequilibrio contrattuale è la revisione che – come si dirà – scatta automaticamente al verificarsi di certe variazioni di costo della prestazione;
- laddove la revisione non basti, la parte svantaggiata può chiedere la rinegoziazione, laddove ve ne siano i presupposti;
- se neanche la rinegoziazione porta il riequilibrio, l'ultimo rimedio resta quello demolitorio della risoluzione *ex art. 1467 Cod. civ.*

Questa sequenza andrebbe però raccordata con l'art. 120, co. 8, del Codice che afferma: “*il contratto è sempre modificabile ai sensi dell'articolo 9 e nel rispetto delle clausole di rinegoziazione contenute nel contratto. Nel caso in cui queste non siano previste, la richiesta di rinegoziazione va avanzata senza ritardo e non giustifica, di per sé, la sospensione dell'esecuzione del contratto. Il RUP provvede a formulare la proposta di un nuovo accordo entro un termine non superiore a tre mesi. Nel caso in cui non si pervenga al nuovo accordo entro un termine ragionevole,*

la parte svantaggiata può agire in giudizio per ottenere l'adeguamento del contratto all'equilibrio originario, salva la responsabilità per la violazione dell'obbligo di rinegoziazione”.

Perplessità sorgono su vari punti, tra cui:

- (i) quali siano i termini entro i quali la parte svantaggiata (verosimilmente l'appaltatore) deve chiedere la rinegoziazione, non ritenendosi ragionevole estendere i termini previsti per l'apposizione di riserve (art. 7 All. II.14) in quanto decadenziali
- (ii) se sussista un onere (o un vero obbligo) di agire in giudizio per ottenere la rinegoziazione prima di poter chiedere la risoluzione e che tipo di “condizionalità” sussiste, se sussiste, tra le due azioni
- (iii) a quale giudice spetti la giurisdizione sulla domanda di rinegoziazione, che è definita come “diritto” delle parti, ma è lecito dubitare che si tratti di un vero e proprio diritto, dovendosi piuttosto ritenere che la situazione soggettiva di cui è titolare l'appaltatore sia di un interesse legittimo alla rinegoziazione, con conseguente giurisdizione del Giudice amministrativo
- (iv) entro che limiti possa il Giudice incidere su un regolamento contrattuale di cui sia parte una Pubblica Amministrazione (ponderando gli interessi pubblici sottesi) sia pur solo per stabilire che la rinegoziazione sia “meritevole” ed a quali condizioni, magari contro la volontà stessa della Parte pubblica (tenuto conto anche dei limiti e dei meccanismi di spesa).

A tali domande e alle altre che le norme richiamate suscitano ci si augura che la casistica giurisprudenziale dia risposta.

5. LA “NUOVA” REVISIONE DEL CODICE E LE CRITICITÀ IN TEMA DI GIURISDIZIONE

5.1 L'attuale Codice ha reso nuovamente **obbligatoria la revisione dei prezzi** e l'ha espunta dall'ambito generale delle modifiche al contratto in fase di esecuzione (disciplinate dall'art. 120) dedicandole l'art. 60, al quale il Correttivo ha aggiunto l'Allegato II.2-*bis*.

La scelta legislativa può dirsi coerente con la natura dell'istituto, ormai considerato non un sistema per modificare il contratto originario, ma solo uno strumento di adeguamento automatico e riequilibrio delle prestazioni, il cui costo è normalmente soggetto a oscillazioni di mercato (l'art. 1 dell'All. II.2-bis ha specificato che deve trattarsi di contratti che durano nel tempo: lavori di nuova costruzione o di manutenzione e servizi/forniture non ad esecuzione istantanea).

L'obbligatorietà delle clausole di revisione ha valenza etero-integrativa degli atti iniziali di gara e del regolamento negoziale che siano omissivi o contrari, secondo il meccanismo – già accennato - degli artt. 1339 e 1419 Cod. civ.

Inoltre, esse si attivano al solo “*verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva*” che determinano una certa variazione del costo dell'opera, del servizio o della fornitura (art. 60, co. 2) ed è esclusa la necessità di un'apposita istanza di parte (art. 3, co. 2, All. II.2-bis, v. § 8).

5.2 L'aspetto di maggior rilievo introdotto dal Codice sta, tuttavia, nel carattere **“dinamico” della revisione**, non più condizionata e legata ai prezzi regionali e alle tempistiche, spesso rallentate, del loro aggiornamento. Si supera il previgente sistema in cui il nuovo prezzo “entrava” (sia pur nei limiti delle percentuali riconosciute) nel contratto e vi rimaneva fino al successivo aggiornamento (annuale) e si prevede un sistema dinamico in cui la revisione (in più o in meno) è agganciata alla variazione di indici elaborati e aggiornati da ISTAT con varie cadenze temporali. Come rilevato nella Relazione del Consiglio di Stato al Codice, “*tra i possibili meccanismi di funzionamento della revisione (sostanzialmente riassumibili sotto le due categorie dei sistemi di compensazione e di quelli di indicizzazione) si è scelto, al comma 2, un modello di indicizzazione ... allo scopo di facilitare e rendere più rapida e “sicura” l'applicazione della revisione*”.

Infatti, diversamente da quanto prevedeva la Legge delega n. 78/2022, l'elemento dell'imprevedibilità della variazione o della circostanza che l'ha causata è stato espunto dal testo normativo, posto che la revisione interviene quando si accerta, attraverso l'utilizzo di certi indici, che il costo della prestazione da eseguire supera, in

più o in meno, una certa soglia percentuale che si assume essere ricompresa nella normale alea contrattuale.

L'indicazione del Legislatore delegante, secondo cui le “*particolari circostanze di natura oggettiva*” dovevano essere “*non prevedibili al momento della formulazione dell'offerta*”, sarebbe stata distonica e incompatibile con le caratteristiche della nuova revisione. Perciò è stata abbandonata.

Al riguardo, si è correttamente sottolineato che il meccanismo revisionale introdotto dal Codice non ha la funzione di eliminare completamente l'alea connaturata ad un contratto di durata, mediante un automatismo totalmente ancorato ad ogni pur minima modifica dei costi delle materie prime o della componentistica, poiché, se così fosse, la clausola di revisione si trasformerebbe in una clausola di indicizzazione, dove il corrispettivo pecuniario della prestazione si modifica parallelamente al modificarsi dell'indice prescelto¹⁹. L'indicizzazione del contratto, infatti, è incompatibile con la revisione: lo specifica il comma 4-ter dell'art. 60 del Codice in caso di contratti di servizi e forniture il cui prezzo non è fisso ma determinato sulla base di un indice di riferimento.

La *ratio* della revisione sta invece nell'assicurare il sinallagma contrattuale, senza azzerare il rischio d'impresa: 1) da un lato, si adegua il corrispettivo delle prestazioni affinché non vi sia una diminuzione della qualità delle medesime e l'impresa sia messa in grado di eseguire correttamente l'appalto; 2) dall'altro, si evita che il costo dei contratti di durata subisca aumenti incontrollati nel tempo, tali da sconvolgere il quadro finanziario sulla cui base è avvenuta la stipula²⁰.

Proprio perché si risolve in una sorta di “contenuta indicizzazione” che consente di remunerare le prestazioni contrattuali ad un prezzo aggiornato in “tempo reale”, il nuovo meccanismo potrà “funzionare” solo se gli indici cui è legato saranno prontamente emanati ed aggiornati da ISTAT.

¹⁹ Cfr. TAR Lombardia-Brescia, Sez. II, 13.05.2025 n. 413.

²⁰ Cfr., tra le tante, Consiglio di Stato, Sez. IV, 05.05.2025 n. 3787.

Per un riscontro più concreto, occorre considerare che gli indici sono un dato numerico aggregato, su base storica, il quale sintetizza il costo di un dato bene/servizio/lavorazione. La revisione è determinata dal diverso costo della prestazione risultante dalla variazione di questi indici nel tempo, che si calcola attraverso la formula generale mostrata nella **SLIDE n. 2** e dalla quale si ricava la percentuale di variazione del costo della prestazione.

Detta percentuale, nei limiti previsti dall'art. 60, va poi applicata in aumento o in diminuzione alle **“prestazioni da eseguire dopo l’attivazione della clausola di revisione”** (art. 3, co. 3, All. II.2-bis e art. 60, co. 2)²¹.

In definitiva, il dato storico, che viene tradotto da ISTAT negli indici, è l'unica base che consente di individuare le variazioni di mercato intervenute nell'immediato passato e di applicarle all'immediato futuro, nel rispetto del canone di certezza della spesa pubblica, garantito proprio dalla storicità del dato che cristallizza le variazioni realmente verificatesi.

Quindi, la Stazione appaltante dovrà rilevare la variazione (alle scadenze stabilite) e, se essa farà scattare la revisione, applicare la percentuale revisionale alle prestazioni future fino alla successiva variazione rilevante (in linea con il meccanismo operativo che distingue la revisione dalla compensazione, sul quale si rinvia alla nota 7).

5.3 A fronte del nuovo sistema revisionale, si comprende tuttavia che l'obbligo di inserimento negli atti iniziali di gara (e nel contratto) delle clausole revisionali, non chiude la partita. Alla Stazione appaltante – come si dirà - è rimesso il dovere/potere di porre in essere **un’attività di natura tecnico-discrezionale** consistente, quanto meno, nella scelta degli indici a cui agganciare la revisione e del “peso” dei medesimi, nella scelta delle tempistiche delle rilevazioni e, soprattutto, nella scelta delle concrete

²¹ Il descritto meccanismo, che porta ad applicare la variazione derivante da indici che si basano su dati storici a prestazioni successive al momento della rilevazione, sembrerebbe introdurre una “novità” che crea frizione con il principio di buona amministrazione e di certezza della spesa, traducendosi nell'applicazione in via previsionale di indici privi di valore prognostico poiché elaborati su base reale e storica. Tuttavia, la “novità” è solo apparente posto che anche nel vecchio sistema, in cui la revisione era agganciata all'aggiornamento dei prezzi regionali, il meccanismo revisionale operava nello stesso senso. I prezzi, infatti, contenevano (e contengono) dati “storici” e non previsionali (v., da ultimo, Linee Guida MIMS 13 luglio 2022 e All. I.14 al Codice) e venivano applicati alle prestazioni successive alla loro approvazione.

modalità di determinazione delle somme da corrispondere, cosicché la clausola, pur obbligatoria, dovrà sempre essere “riempita” di contenuto per poter operare.

Ben potrebbe darsi, allora, che essa sia carente, illegittima o contestabile nel suo contenuto o che lo sia l'applicazione che ne farà la Stazione appaltante.

A questa tematica se ne aggancia perciò un'altra, di natura schiettamente processuale, che meriterebbe un autonomo approfondimento e che ci si limita ad accennare.

La questione riguarda l'individuazione del **Giudice munito di giurisdizione** nelle controversie aventi ad oggetto la revisione dei prezzi. L'art. 133, co. 1, lett. e), n. 2 del D. Lgs. 2 luglio 2010, n. 104 prevede la giurisdizione esclusiva del G.A. in materia, ma il richiamo contenuto nella norma è “*alla clausola di revisione del prezzo e al relativo provvedimento applicativo nei contratti ad esecuzione continuata o periodica, nell'ipotesi di cui all'articolo 115 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, nonché quelle relative ai provvedimenti applicativi dell'adeguamento dei prezzi ai sensi dell'articolo 133, commi 3 e 4, dello stesso decreto*”. E questo è stato ed è piuttosto fuorviante, in considerazione dei mutamenti di disciplina che si sono susseguiti nel tempo e del diverso modo in cui è stata configurata la revisione.

Ne sono derivate pronunce spesso divergenti da parte della giurisprudenza di legittimità e amministrativa, chiamata a decidere anche su fattispecie non disciplinate dal D. Lgs. 163/2006²².

Anche oggi, che il Legislatore ha riscritto l'istituto della revisione, manca un raccordo con la disciplina processuale, rimasta purtroppo invariata.

²² Una brillante analisi dell'argomento, sia pur limitata al contesto deciso che riguardava una fattispecie ricadente nel D. Lgs. 163/2006, è stata fatta dalla quinta Sezione del Consiglio di Stato nella sentenza n. 489 del 22.01.2025, che – nel riformare la sentenza del Tar Lazio, Sez. II-ter, 25.03.2024 n. 5886 - ha concluso per la sussistenza della giurisdizione esclusiva del G.A. ed alla quale si rinvia anche per i precedenti della Corte di Cassazione ivi richiamati. La sentenza sottolinea che è “*più coerente col fondamento razionale stesso della giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo un'interpretazione che prescinda dalla contrapposizione diritto soggettivo/interesse legittimo, posto che tale fondamento è dato dall'esigenza di concentrare presso un unico giudice «tutte le controversie in una specifica materia contraddistinta da un intreccio di diritti soggettivi ed interessi legittimi e così superare gli inconvenienti pratici connessi al tradizionale criterio di riparto fondato sulla distinzione tra le situazioni giuridiche soggettive»* (così testualmente, Cons. Stato, V, 31 luglio 2019, n. 5446, proprio in tema di revisione prezzi)”. Da ultimo, conforme TAR Emilia Romagna-Bologna n. 604/2025 cit.

In questa incertezza, sulla scia delle indicazioni delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione²³ - che hanno dato un'interpretazione "costituzionalmente orientata" alla norma in questione alla luce della nota pronuncia della Corte costituzionale n. 204 del 6 luglio 2004, di fatto, sterilizzandone la portata - la giurisprudenza tende a distinguere l'ambito delle due giurisdizioni: riportando, a quella del Giudice amministrativo, i casi in cui vi sia un potere di apprezzamento discrezionale (meglio, tecnico-discrezionale) da parte della Stazione appaltante; a quella del Giudice ordinario, negli altri casi e, in particolare, in quelli in cui sia in contestazione l'espletamento di una prestazione già puntualmente prevista e disciplinata nel contratto, ossia la mera pretesa di adempimento contrattuale²⁴.

Non mancano, però, voci dissidenti²⁵, che – seppur riferite al D. Lgs. n. 163/2006 – hanno messo in rilievo regole focali in materia, giungendo a concludere per la sussistenza della giurisdizione del Giudice amministrativo ogniqualvolta ricorra "*il dato oggettivo della sussunibilità del singolo caso concreto in una di quelle particolari materie che il Legislatore ordinario devolve alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo*", del tutto a prescindere dalla "*natura autoritativa (o comunque non paritetica) delle funzioni effettivamente esercitate dall'Amministrazione*".

Tale orientamento ha, innanzitutto, il pregio di aver ricordato le pronunce della Corte costituzionale che hanno enucleato le condizioni necessarie affinché la previsione di giurisdizione esclusiva sia conforme a Costituzione²⁶ e cioè, sinteticamente:

- che si tratti di "particolari materie", in cui la tutela nei confronti della P.A. investe anche diritti soggettivi, ossia "*situazioni giuridiche di diritto soggettivo e di*

²³ Cfr. per tutte, Corte di Cassazione, SS.UU., 05.02.2025, n. 2934, secondo cui l'art. 133 cit. non comporta che il giudice amministrativo conosca dell'intera materia della revisione prezzi, posto che "*la giurisdizione esclusiva postula che l'amministrazione abbia agito come autorità, esercitando, anche in via indiretta, un potere amministrativo*". Di conseguenza, riconosce la sussistenza della giurisdizione esclusiva del G.A., anche qualora la pretesa revisionale derivi da clausole pattizie, purché sussista in capo alla parte pubblica un potere discrezionale di apprezzamento della richiesta, cioè vi sia "*una fase in cui si assiste all'esercizio di un potere amministrativo cui si contrappone una situazione soggettiva del privato che ha natura di interesse legittimo*".

²⁴ Cfr. ad es., TAR Lazio-Roma, Sez. III-quater, 18.09.2025 n. 16345; TAR Sicilia-Palermo, Sez. II, 07.08.2025 n. 1924; CGARS 22.10.2022 n. 792.

²⁵ Cfr. Consiglio di Stato, Sez. VII, 11.06.2025 n. 5082, che si pone in linea con la precedente sentenza della quinta Sezione n. 489/2025 cit.

²⁶ Corte Costituzionale, sentenze 05.02.2010 n. 35, 06.07.2004 n. 204, 11.05.2006 n. 191 e 27.04.2007 n. 140.

interesse legittimo strettamente connesso" (art. 103, 1° co., Cost.), pur non potendosi escludere che "la cognizione del giudice amministrativo possa avere ad oggetto, ricorrendo gli altri requisiti indicati di seguito, anche soltanto diritti soggettivi (sentenza n. 259 del 2009)";

- che il Legislatore assegna al Giudice amministrativo la cognizione non di "blocchi di materie", ma di ambiti definiti cioè di "materie determinate";
- "che l'amministrazione agisca, in tali ambiti predefiniti, come autorità e cioè attraverso la spendita di poteri amministrativi che possono essere esercitati sia mediante atti unilaterali e autoritativi sia mediante moduli consensuali ai sensi dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 [...] sia infine mediante comportamenti, purché questi ultimi siano posti in essere nell'esercizio di un potere pubblico e non consistano, invece, in meri comportamenti materiali avulsi da tale esercizio. In tale ultimo caso, infatti, la cognizione delle controversie nascenti da siffatti comportamenti spetta alla giurisdizione del giudice ordinario" (così il parag. 2.2 della sentenza n. 35/2010 cit.)".

Pertanto – ha osservato il supremo Consesso – non è rispettoso dell'art. 103 Cost. chiedersi se le funzioni effettivamente esercitate dall'Amministrazione abbiano natura autoritativa o comunque non paritetica, poiché "un'opzione di tal tenore renderebbe inevitabilmente incerto e malfermo il primo di tutti i presupposti processuali (quello della giurisdizione), in quanto lo subordinerebbe a valutazioni ontologicamente opinabili e relative, in larga parte dettate dalle contingenze del caso concreto, in violazione ... dei principi costituzionali di effettività della tutela giurisdizionale e di ragionevole durata del processo (artt. 24 e 111 Cost.)".

Né muta l'approccio in funzione del carattere eventualmente vincolato dell'atto revisionale, o meglio, del potere esercitato dalla Parte pubblica. In altri termini, far dipendere l'individuazione della giurisdizione dalla regolamentazione, più o meno completa ed analitica, in sede contrattuale (o di gara) dei meccanismi di riconoscimento del compenso revisionale equivarrebbe a rimettere alle parti la scelta del Giudice cui rivolgere le controversie in materia di revisione, "dando la stura a un'ipotesi di "giurisdizione ballerina", che certamente è contraria alla ratio legis e presenta ricadute

illeggitive anche sul piano costituzionale" per violazione del principio del giudice naturale (art. 25 Cost.).

L'orientamento in esame ha ricordato, altresì, che l'approdo cui è giunto è in linea con la sentenza della Corte Costituzionale n. 204 del 2004, poiché essa è rivolta direttamente al Legislatore, per rimarcare i confini costituzionali entro i quali il medesimo deve contenere i suoi interventi volti a redistribuire le funzioni giurisdizionali tra i due ordini di giudici; mentre è rivolta solo indirettamente ai Giudici, i quali devono limitarsi, laddove insorgano dubbi sulla legittimità della previsione di giurisdizione esclusiva, a sollevare la questione di costituzionalità dinanzi alla Corte, essendo tenuti, diversamente, ad applicarla.

Tirando le conclusioni, la breve rassegna della più attuale giurisprudenza sul tema della giurisdizione in materia di revisione prezzi mostra che la *quaestio iuris* resta aperta. Il punto nodale è la valenza da attribuire al richiamo che l'art. 133, co. 1, lett. e), n. 2 del D. Lgs. n. 104/2010 fa agli artt. 115 e 133 del D. Lgs. n. 163/2006, ossia se la norma sulla giurisdizione debba ritenersi superata in ragione della non attualità del D. Lgs. n. 163/2006 o se, invece, il richiamo possa prescindere dalla fonte normativa all'epoca vigente ed essere riferito alla "materia" *de qua*.

L'idea che la giurisdizione esclusiva permanga potrebbe avere ragion d'essere se si considera che, al di là della fonte formale, la "materia particolare" resta la stessa e le nuove modalità con cui viene attuata oggi la revisione non trasformano la natura delle funzioni della Parte pubblica, cui era e resta affidato il compito di tutelare l'interesse pubblico ad acquisire prestazioni qualitativamente adeguate.

Invero, il rinnovato quadro normativo non contravviene né altera le condizioni alle quali la Consulta ha ritenuto essere aderente alla Costituzione l'attribuzione della giurisdizione esclusiva, ossia: **(i)** la "particularità" della materia, dove permane un ineludibile intreccio tra diritti soggettivi e interessi legittimi; **(ii)** la non devoluzione di materie in "blocco" ma di materie "determinate"; **(iii)** l'intervento della Parte pubblica che si esplica attraverso attività, tecnico-discrezionale o vincolata, o

comportamenti, “*purché questi ultimi siano posti in essere nell'esercizio di un potere pubblico e non consistano, invece, in meri comportamenti materiali avulsi da tale esercizio*”.

L'unicità della giurisdizione consentirebbe inoltre di rispettare il principio di concentrazione delle tutele (finalizzato a garantire l'effettività alla tutela giurisdizionale *ex art. 24 Cost.*).

Certamente, l'intervento del Legislatore in punto di giurisdizione è, più che mai, auspicabile per scongiurare il rischio di una frammentazione del contenzioso, con ricadute sul principio di certezza e sul diritto di tutela giurisdizionale.

6. L'ART. 60 DEL CODICE

6.1 L'art. 60 nasce come norma “acerba” poi completata, anzi, riscritta dal Correttivo.

Inizialmente, esso fissava la soglia di rilevanza della variazione al 5% dell'importo contrattuale e la revisione operava per l'80% dell'intera variazione (co. 1). Pertanto, l’“*an*” della revisione dipendeva dal superamento della soglia del 5%, mentre il *quantum* era dato dall'80% della variazione (es. costo della prestazione 100 euro che aumenta del 10%: importo revisionale pari a 8 euro).

Nella prassi, però, è accaduto che la norma sia stata applicata calcolando l'80% sulla sola parte di variazione eccedente il 5%, con evidente riduzione delle somme revisionali riconosciute (nell'esempio fatto, a 4 euro).

Come si è accennato, al fine di rendere autoesecutivo ed immediatamente operativo il meccanismo revisionale, il Legislatore lo ha agganciato agli indici sintetici elaborati da ISTAT in forma aggregata e pubblicati sul suo portale istituzionale.

In particolare: **a)** con riguardo ai contratti di lavori, agli indici sintetici di costo di costruzione (ad oggi, gli indici pubblicati sono solo quelli per fabbricato residenziale, capannone industriale, tronco stradale con tratto in galleria); **b)** con riguardo ai contratti di servizi e forniture, agli indici dei prezzi al consumo (PC), dei prezzi alla produzione dell'industria (PPI), dei prezzi alla produzione dei servizi (PPS) e delle retribuzioni contrattuali orarie (IR).

Nulla era invece previsto in ordine alla frequenza delle verifiche degli indici; alla data cui riferire il raffronto dei valori; alle modalità di determinazione delle somme revisionali e alla necessità o meno di un'istanza da parte dell'appaltatore (in passato, ritenuta necessaria).

6.2 Il Correttivo ha modificato l'art. 60 e le **percentuali** di cui si è detto sono cambiate nell'*an* e nel *quantum*.

Per i contratti aventi ad oggetto lavori, la revisione scatta solo se la variazione del costo dell'opera, in più o in meno, supera il 3% dell'importo complessivo del contratto e opera nella misura del 90% di tale esuberanza, applicato alle prestazioni da eseguire.

Per i servizi e le forniture, la soglia rilevante ai fini della revisione è rimasta quella del 5%, ma la percentuale, anch'essa rimasta all'80%, opera solo sulla parte eccedente il 5%, applicata alle prestazioni da eseguire.

Quindi, accertata la sussistenza di una variazione rilevante del costo della prestazione (“*an*”), mentre, *ante* Correttivo, l'aumento o la diminuzione del corrispettivo per le prestazioni da svolgere era pari all'80% di tutta la variazione (“*quantum*”) e quindi la parte svantaggiata sopportava solo il 20% della variazione di costo a suo carico; dopo il Correttivo, il peso che quest'ultima dovrà sopportare è maggiore.

Infatti, il nuovo meccanismo appare, solo tendenzialmente, favorevole agli esecutori di lavori (v. Andamento revisione lavori *ante* e *post* Correttivo a p. 53, dove si mostra che la modifica – pur sempre vantaggiosa per le variazioni dal 3% al 5%, che prima non davano luogo a revisione - diviene migliorativa solo per le variazioni superiori al 27%); mentre non lo è per quelli di servizi e forniture. A questi ultimi, però, il novello comma 2-*bis* dell'art. 60 ha riconosciuto la facoltà di prevedere meccanismi ordinari di adeguamento del prezzo agganciati ad indici inflattivi convenzionalmente individuati e, in questo caso, l'incremento di prezzo che ne deriva non è computabile ai fini della revisione (cioè la variazione del 5% ai fini revisionali va calcolata al netto della variazione dovuta all'indice inflattivo convenzionale).

Il Correttivo è intervenuto anche sugli **indici sintetici di costo** cui agganciare la revisione.

Per i lavori (art. 60, co. 3, lett. a, 4 e co. 4-*quater*), è previsto che il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, sentito l'ISTAT, adotti un provvedimento per individuare gli indici sintetici di costo riferiti alle varie tipologie di lavorazioni che sono indicate nella Tabella A dell'Allegato II.2-*bis* (in tutto sono 20 Tipologie Omogenee di Lavorazioni “TOL”, il cui indice va calcolato considerando, tra l'altro, l'incidenza ponderale di 6 elementi: lavoro, materiali, macchine e attrezzature, energia, trasporto, rifiuti), che ad oggi non risulta ancora pubblicato.

Si tratta, in sostanza, di un costo “specifico” di ciascun tipo di lavorazione, che poi servirà al progettista dell'opera da affidare per calcolare l'indice sintetico di costo della medesima, necessario per la revisione (art. 4 All. II.2-*bis*).

Per i servizi e le forniture, invece, il Correttivo, ha lasciato immutati gli indici già indicati al comma 3, lett. b), dell'art. 60 (dettagliandoli all'art. 10 dell'All. II.2-*bis*), salvo aggiungere che, all'occorrenza, essi possono essere utilizzati anche in forma disaggregata e che diversi e specifici indici, riferiti ai vari settori dei contratti, possono essere utilizzati, anche in sostituzione di quelli generali individuati (co. 4-*ter*).

La *ratio* di tale previsione è stata rinvenuta – nel Parere del Consiglio di Stato n. 1463 del 02.12.2024 sul Correttivo – “*nell'esigenza di prendere in considerazione le ipotesi in cui un servizio o una fornitura rientrino in diverse categorie, individuate secondo il sistema unico europeo di classificazione (CPV)*”.

Infatti, anche l'Allegato II.2-*bis* dispone che la Stazione appaltante individui nei documenti iniziali di gara il CPV che identifica l'oggetto del contratto e, in funzione di questo, indichi un unico indice o un sistema ponderato di indici (art. 11) utile per calcolare la variazione dei costi.

Il comma 4-*quater* dell'art. 60 rimette infine all'Allegato II.2-*bis* la disciplina delle “*modalità di applicazione delle clausole di revisione dei prezzi*” e le “*modalità di corresponsione*” degli importi revisionali. Ma il rinvio non mantiene appieno la “promessa” perché l'Allegato – come si dirà - è omissivo su punti nodali (quali le concrete modalità di

determinazione e corresponsione delle somme revisionali) e poco chiaro su altri (es. frequenza delle verifiche degli indici e metodo di calcolo di cui alla Tabella C).

Molte speranze sono riposte sull'emanando provvedimento ministeriale per gli indici TOL e, soprattutto, sulle Linee guida previste nella Tabella B, co. 7, nella Tabella C, co. 3, e nella Tabella D, co.9, dell'Allegato II.2-*bis*, anch'esse attese.

6.3 Per far fronte agli oneri derivanti dalla revisione dei prezzi, l'art. 60, co. 5, del Codice indica le **risorse utilizzabili** e ad esso si aggiunge l'art. 15 dell'Allegato II.2-*bis*, che vale esaminare congiuntamente.

Le Stazioni appaltanti possono usare:

- a) nel limite del 50%, le risorse accantonate per imprevisti di cui all'art. 5, co. 1, lett. e), n. 5), dell'Allegato I.7, fatte salve le somme relative agli impegni contrattuali già assunti, e le eventuali somme a disposizione della medesima stazione appaltante e stanziate annualmente relativamente allo stesso intervento;
- b) le somme derivanti dai ribassi d'asta, se non ne è prevista una diversa destinazione dalle norme vigenti;
- c) le somme disponibili relative ad altri interventi di competenza della medesima Stazione appaltante, per i quali siano già stati eseguiti i relativi collaudi o emessi i certificati di regolare esecuzione, nel rispetto delle procedure contabili della spesa e nei limiti della residua spesa autorizzata disponibile.

In più, per i soli lavori, l'art. 15 dell'Allegato II.2-*bis* precisa che le Stazioni appaltanti possono prioritariamente avvalersi degli accantonamenti di cui all'art. 5, co. 1, lett. e) n. 6 dell'Allegato I.7, destinati specificatamente alla revisione dei prezzi/modifiche contrattuali.

Mal si comprende, in verità, questo disallineamento tra lavori, da un lato, e servizi e forniture, dall'altro, posto che l'art. 4-*bis* dell'Allegato I.7, introdotto dal Correttivo, richiede, ormai anche per la progettazione di servizi e forniture, la predisposizione di

un documento di stima economica, ove andranno considerati gli oneri per la revisione.

In questa stessa voce del Quadro economico vanno poi iscritte le somme risultanti da eventuali variazioni in diminuzione dei prezzi del costo dei lavori, servizi o forniture.

Infine, l'art. 15 dell'Allegato II.2-bis stabilisce che, quando le risorse complessivamente disponibili per la revisione prezzi risultino utilizzate o impegnate in una percentuale pari o superiore all'80%, la Stazione appaltante deve attivare in tempo utile le procedure per il reintegro delle somme e, nel caso dei lavori, può rimodulare la programmazione triennale o annuale dei lavori, oppure ricorrere alle economie derivanti da possibili varianti in diminuzione del medesimo intervento (la norma sembra raccordarsi con la modifica apportata dal Correttivo all'art. 120, co. 7 lett. a), dove sono ammesse, entro i limiti ivi indicati, le modifiche contrattuali con cui si assicurino risparmi *“da utilizzare in compensazione per far fronte alle variazioni in aumento dei costi delle lavorazioni”*).

L'intento prioritario del Legislatore, nel prevedere tale rimodulazione per i soli lavori sembra essere quello di assicurare il completamento delle opere in corso prima di dar luogo a gare per nuovi interventi. La scelta appare in linea di continuità con la normativa degli ultimi anni che ha riconosciuto preminenza al settore dei lavori pubblici e delle infrastrutture quale strumento di ripresa del Paese e di crescita dell'economia nazionale.

Tuttavia, non pare scorretto estendere la portata della previsione ai servizi e alle forniture, laddove possibile, per evitare che la Stazione appaltante, in caso di insufficienza dei mezzi finanziari, sia costretta a recedere dal contratto (art. 123 del Codice), con i rilevanti oneri a suo carico che ne conseguono.

7. L'ALLEGATO II.2-BIS: L'AMBITO APPLICATIVO DELLE CLAUSOLE DI REVISIONE PREZZI

7.1 L'art. 1 dell'Allegato (co. 2 e 3) individua l'**ambito oggettivo di applicabilità** della revisione:

- per gli appalti di lavori: quelli di nuova costruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria
- per gli appalti di servizi e forniture: i contratti di durata “*il cui oggetto non consiste in una prestazione ad esecuzione istantanea*”.

I contratti di durata caratterizzati – come è noto – dall’essere diretti a realizzare un interesse che si protrae nel tempo, si distinguono in 1) **contratti ad esecuzione periodica** (con prestazioni ad intervalli cadenzati nel tempo) e 2) **contratti ad esecuzione continuata** (con prestazioni permanenti nel tempo). In essi la durata assume rilievo causale. La formula usata dal Legislatore, però, appare ancor più ampia e, forse, risolve un contrasto insorto in passato.

L'appalto di **opere pubbliche** è, invece, un contratto **ad esecuzione prolungata** perché l'interesse del committente alla realizzazione dell'opera non è connesso alla durata nel tempo, anzi, ciò che conta è la realizzazione dell'opera di per sé. In questo senso, può dirsi che la durata non “entra” nella causa del contratto ma è un elemento connaturato alla prestazione e, perciò, correttamente, è stato incluso nell'ambito applicativo della revisione (come lo è il suo equivalente civilistico).

In passato, soprattutto con riguardo alla legislazione emergenziale, si è posto un problema sui servizi di ingegneria e architettura (c.d. SIA), poiché il Ministero negava che nei contratti per servizi di progettazione (affidati all'esterno) fosse obbligatorio l'inserimento della clausola revisionale sui compensi (*ex art. 29, co. 1 lett. a, del DL n. 4/2022 cit.*), in quanto li considerava servizi ad esecuzione “concentrata”, a differenza di quelli di direzione dei lavori, che erano ritenuti contratti ad esecuzione prolungata, al pari dell'appalto di opere²⁷.

²⁷ Cfr. MIT, Parere 08.05.2022 n. 1455

Oggi forse il problema può dirsi superato, da un lato, in forza di quell'espressione utilizzata dal Legislatore all'art. 1, co. 3, dell'Allegato, che allarga il suo ambito applicativo agli appalti di servizi “*il cui oggetto non consiste in una prestazione ad esecuzione istantanea*”; dall'altro, poiché nelle Tabelle D1 e D2 sono espressamente ricompresi i “servizi architettonici e affini” e i “servizi di ingegneria”. Inoltre, anche Anac, nel Bando tipo n. 2/2025 (in consultazione fino al 26 novembre) mostra favore per l'applicabilità della revisione ai SIA.

Per completare e chiudere il tema, si aggiunge che la revisione vale anche per gli appalti sotto la soglia di rilevanza comunitaria (art. 48, co. 4) e per i settori speciali (v. l'art. 141 che richiama espressamente l'art. 60)²⁸.

7.2 Quanto all'**ambito temporale** dell'istituto, un orientamento consolidato del Consiglio di Stato affermava che “*la revisione dei prezzi in tanto è concepibile in quanto si riferisca alle annualità di contratto successive alla prima; per quest'ultima deve infatti presupporre che i prezzi utilizzati per raggiungere l'equilibrio contrattuale siano quelli attuali e che dunque nessuna onerosità eccessiva per la parte privata possa configurarsi*”²⁹. Ciò valeva anche per la disciplina emergenziale, che rispecchiava i principi della revisione ordinaria di cui all'art. 106 del D. Lgs. n. 50/2016, il quale esprimeva la regola per cui nel primo anno contrattuale valevano le condizioni offerte in gara, senza possibilità di revisioni.

Oggi questa tesi non sembra più sostenibile per il meccanismo stesso con cui opera la revisione, che non rende necessario il decorso di alcun tempo “minimo” oltre quello di aggiornamento degli indici revisionali prescelti³⁰.

²⁸ In questo contributo dedicato agli appalti, solo un cenno può farsi alle concessioni, diverse dai primi per la presenza caratterizzante del c.d. rischio operativo (Consiglio di Stato, Ad. Plen., 07.05.2013, n.13) e, oggi, per le concessioni c.d. a freddo, del c.d. rischio di disponibilità. Si tratta di concetti diversi dal rischio di mercato, riferibile agli appalti, e non è possibile stabilire percentuali fisse che determinino l’“*an*” e il “*quantum*” della revisione, poiché ogni concessione ha il “suo” rischio. Perciò, le clausole di revisione sono facoltative (art. 189). È anche consentita la rinegoziazione della concessione (non definita più come “diritto” dall'art. 192), quando il sopravvenire di eventi straordinari e imprevedibili ne alteri significativamente l'equilibrio economico-finanziario, concetto anch'esso distinto dall'equilibrio contrattuale che caratterizza il sinallagma dei contratti commutativi, in quanto mirante al solo mantenimento nel tempo del rapporto concessorio ossia a garantire la sostenibilità e remuneratività dell'intera operazione.

²⁹ Cfr. Consiglio di Stato, Sez. II, 17.03.2021, n. 2298. Conformi, Consiglio di Stato, Sez. V, 06.12.2023, n.10567 e Consiglio di Stato, Sez. V, 02.12.2024 n. 9611. Più di recente, cfr. TAR Puglia, Sez. III, 02.05.2025 n. 628.

³⁰ In tal senso, Corte Conti Campania pronuncia n. 101/2025/PREV e MIT, Parere 02.10.2025 n. 3698.

7.3 Riguardo, invece, alla **fase del ciclo di vita del contratto** in cui la revisione si “colloca”, non sembra esserci dubbio che sia quella **esecutiva**: occorre quindi attendere l’inizio dell’esecuzione che parte, di norma, dalla data del verbale di consegna dei lavori (art. 3, co. 1. All. II.14) o, per i servizi e le forniture, dal momento in cui il contratto diviene efficace (art. 31, co. 2, All. II.14)^{31 32}.

Tuttavia, varie questioni sono insorte circa l’applicabilità della revisione nella fase antecedente alla stipula del contratto.

Ci si è chiesti, in particolare, se i **prezzi offerti** dall’operatore economico possano essere soggetti a revisione dopo l’aggiudicazione e prima della stipula.

La giurisprudenza, in passato, ha escluso tale possibilità, osservando che la rimodulazione delle voci economiche dell’offerta in una fase differente dall’esecuzione altera il confronto concorrenziale a vantaggio di chi abbia indicato in gara un prezzo altamente competitivo, per poi pretenderne la modifica dopo l’aggiudicazione, in ragione dell’insostenibilità dei corrispettivi contrattuali determinati dalla propria offerta³³.

Alle stesse conclusioni è pervenuta Anac, che ha di recente negato la possibilità di adeguare i prezzi offerti prima della stipula del contratto, anche nel caso di variazione in aumento del prezzario regionale dopo l’indizione della gara, ribadendo che, in linea generale, non sia consentito procedere alla modifica delle condizioni di aggiudicazione³⁴.

³¹ Secondo una tesi poco convincente (cfr. Consiglio di Stato, Sez. III, 12.06.2025 n. 5089, in fattispecie regolata dal D. Lgs. n. 163/2006), la revisione non opererebbe in caso di esecuzione dell’appalto in via d’urgenza poiché “*le sopravvenienze idonee dare la stura alla revisione, non possono che riguardare il torno di tempo successivo alla fissazione delle prestazioni contrattuali cristallizzate nel contratto, non potendo riguardare un periodo precedente, nel quale si inquadrano ordini eseguiti in via di urgenza subito dopo l’aggiudicazione*”.

³² Si noti, inoltre, che la revisione non è utilizzabile per rimediare ad eventuali errori nella stima dei costi dell’appalto, inevitabilmente riversati nel contratto a valle. Le Stazioni appaltanti sono tenute ad utilizzare i prezzari correnti al momento dell’approvazione del progetto e le Tabelle ministeriali aggiornate sul costo del lavoro (art. 41 del Codice) e l’Istituto, per come è oggi concepito, non potrebbe che comportare, al più, una variazione percentuale dell’importo del contratto, inidonea a sopprimere all’errore di stima iniziale.

³³ Cfr. TAR Lombardia, Sez. II, 10.06.2022 n. 1343; TAR Lombardia-Brescia Sez. I, 10.03.2022, n. 239. Da ultimo, TAR Brescia n. 413/2025 cit.

³⁴ Cfr. Anac, Parere 02.04.2025 n. 129, dove si ricorda tuttavia anche un orientamento minoritario del Giudice amministrativo che ammetteva una sorta di rinegoziazione delle condizioni contrattuali dopo l’aggiudicazione e prima della stipula (cfr. TAR Sardegna, Sez. II, 16.11.2022, n. 770; TAR Piemonte, Sez. II, 20.02.2023, n. 180; TAR Piemonte, Sez. I, 28.06.2021, n. 667).

Insomma, eventuali mutamenti delle condizioni del mercato *medio tempore* avvenuti, che rendano l'offerta non più remunerativa, possono legittimare soltanto il rifiuto di stipulare, ma non supportare la pretesa dell'aggiudicatario alla revisione dei prezzi (o al beneficio di altri istituti posti a governo delle sopravvenienze contrattuali), poiché questa vale solo per le alterazioni che si generano nel corso dell'esecuzione del negozio. È chiaro, tuttavia, che, se l'offerta è ancora vincolante (*ex art. 17, co. 4, del Codice*), la non sottoscrizione del contratto comporta per l'impresa la perdita della cauzione provvisoria.

Il tema è stato affrontato anche dalla quinta Sezione del Consiglio di Stato in un'interessante sentenza³⁵, chiamata a decidere di un caso in cui l'aggiudicatario aveva omesso di tener conto di scatti retributivi già approvati con il rinnovo del CCNL, la cui decorrenza era però differita a date successive a quella di presentazione dell'offerta. In sostanza, l'operatore economico aveva mal individuato il costo della manodopera, non includendovi (tutti) gli aumenti retributivi già previsti dalla contrattazione collettiva e, sottoposta a verifica di anomalia la sua offerta, era stato escluso. Il ricorrente sosteneva, per contro, la congruità del costo indicato, pretendendo di superare il problema attraverso l'istituto della revisione dei prezzi di cui all'art. 60 del Codice, che avrebbe consentito di “recuperare” il *deficit* in fase esecutiva.

La decisione di primo grado aveva affermato che “*l'aumento del trattamento salario minimo retributivo, riconosciuto dal rinnovo contrattuale avvenuto prima della partecipazione alla gara, rimane ... estraneo alla disciplina sulla revisione dei prezzi poiché non è una sopravvenienza che si verifica nella fase esecutiva del rapporto, ma è un dato economico presente al tempo della pubblicazione della gara che l'operatore deve prendere in considerazione al momento della redazione dell'offerta*”.

In tal modo, si è messo in rilievo che l'aumento dei costi deve dipendere dal “*verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva (anche prevedibili)*” purché sopravveniente. E, nel

³⁵ Cfr. Consiglio di Stato, Sez., V. 25.07.2025 n. 6638 che ha confermato TAR Lombardia, Sez. I, 17.02.2025 n. 519.

caso di specie, al contrario, l'aumento salariale era “*un evento certo sia sotto il profilo dell'anche del quantum*”, avvenuto sin da prima della partecipazione alla gara.

Il Giudice d'appello, nel confermare la decisione, ha evidenziato che l'anticipazione dell'operatività della revisione ad una fase antecedente l'esecuzione - e in particolare al sub-procedimento di verifica dell'anomalia – ne snatura la *ratio*, dilatandone indebitamente la portata fino ad incidere sui prezzi offerti e a consentire di giustificare la loro anomalia mediante il ricorso ad elementi in essi non ricompresi. La verifica di anomalia valuta, invece, la tenuta economica dell'offerta, nel tempo dell'esecuzione del contratto, e perciò il concorrente, nel valutare il costo del personale impiegato (il cui aumento non è un fattore imprevedibile ma legato al periodico rinnovo dei contratti collettivi di lavoro) deve tenerne conto per garantire l'affidabilità delle condizioni proposte e la loro sostenibilità in corso di esecuzione.

Il Consiglio di Stato ha richiamato i suoi precedenti in tema di costi del personale e di anomalia e si comprende come il riferimento ivi contenuto alla “prevedibilità” degli aumenti retributivi non riguardi la revisione ma la formulazione dell'offerta ai fini del giudizio di anomalia³⁶.

Non sembra dubbio, pertanto, che la “prevedibilità” dell'evento che determina la variazione del costo è un elemento estraneo alla fatispecie legale, che rischia solo di generare incertezza³⁷.

Il principio affermato, invece, è quello secondo cui, se il costo è già certo al momento della partecipazione alla gara e deve essere considerato a pena di esclusione dell'offerta per anomalia/incongruità (è il caso tipico, per non dire unico, del costo del personale), la revisione non può essere utilizzata per rimediare alla violazione degli obblighi di legge sui minimi salariali, per le ragioni illustrate.

Ma cosa avviene se, invece, il concorrente ha (correttamente) incluso quel costo nell'offerta?

³⁶ Cfr. Consiglio di Stato, Sez. V, 15.01.2024 n. 453 e 07.07.2023 n. 6652 richiamate dalla sentenza, dove le questioni non attenevano al tema della revisione dei prezzi.

³⁷ Cfr. Anac, Parere del 09.09.2025 n. 347, che richiama la sentenza n. 6638/2025 del Consiglio di Stato, ma nega l'applicabilità della revisione per gli aumenti retributivi del personale già in vigore al momento della gara, sulla base del fatto che il rinnovo del CCNL non è una circostanza “imprevedibile”.

In tale ultima ipotesi, la postergazione nel tempo degli aumenti retributivi rischia di generare compensi aggiuntivi indebiti per l'impresa. Infatti, come si è accennato (§ 5.2), gli indici ISTAT hanno una valenza “reale”, cioè registrano la variazione dopo che si è verificata ovvero che il costo è divenuto esigibile.

Allora, se gli aumenti salariali futuri sono stati già ricompresi (nell'offerta e) nel corrispettivo contrattuale, riconoscere un importo revisionale aggiuntivo in relazione al rialzo che l'Indice subirà quando il costo diverrà “attuale”, significherebbe corrispondere all'appaltatore un importo non dovuto.

Questa breve riflessione sul punto consente anche di temperare quanto detto al paragrafo 7.2 in ordine all'insussistenza di un limite temporale minimo come condizione di azionabilità della revisione.

Nel caso della manodopera, infatti, la revisione non dovrebbe operare in relazione agli aumenti dei costi del personale già approvati al momento di presentazione dell'offerta, per tutto il tempo necessario ad evitare duplicazione dei compensi contrattuali (ossia fino alla successiva negoziazione collettiva). A tale scopo è utile consultare le modalità di calcolo degli indici applicati al contratto (che ISTAT è tenuta a pubblicare sul suo sito ai sensi del comma 4-bis dell'art. 60) e delle loro variazioni così da verificare, in dettaglio, quali elementi vi sono ricompresi.

L'accento quindi si sposta dalla natura “prevedibile” alla natura “prevista” del costo, che esclude l'operatività della revisione.

8. L'ALLEGATO II.2-BIS: L'ATTIVAZIONE DELLE CLAUSOLE DI REVISIONE PREZZI

L'Allegato, oltre a ribadire le soglie percentuali di cui si è detto, contiene tre importanti previsioni, non presenti nell'art. 60.

1. La frequenza di monitoraggio degli indici.

L'art. 3, co. 1, rimette alla Stazione appaltante il compito di indicare nei documenti iniziali di gara con quale cadenza temporale avverranno le verifiche in ordine alla sussistenza delle condizioni per l'attivazione delle clausole di revisione e specifica che tale cadenza non può essere superiore a quella di aggiornamento degli indici

revisionali applicati. La norma è richiamata anche dall'art. 5, co. 1, per i lavori, e dall'art. 12, co. 1, per i servizi e le forniture, ma appare subito poco chiara.

Invero, posto che il controllo degli indici deve avvenire ad intervalli di tempo non superiori a quelli del loro aggiornamento (es. ogni tre mesi) per evitare che le verifiche “saltino” e, con esse, l’adeguamento dei corrispettivi, non si comprende bene il senso della previsione che lascia alle Stazioni appaltanti la facoltà di effettuare controlli ripetuti nell’arco del segmento temporale in cui l’Indice si aggiorna (es. più controlli nei tre mesi).

Forse una spiegazione potrebbe stare nel fatto che la frequenza ripetuta serva a mantenere “stretta” l’aderenza del corrispettivo della prestazione al suo costo di mercato, evitando di rallentare i pagamenti degli importi revisionali. Infatti, se la verifica avvenisse “in ritardo” rispetto al momento di aggiornamento dell’indice, potrebbe accadere che le prestazioni eseguite vengano, nel frattempo, pagate al prezzo “non revisionato” e che la regolazione degli importi revisionali dovuti slitti al momento finale dei conteggi *post collaudo*. Questo – almeno – è quanto lascia intuire l’art. 5, co. 7, dell’Allegato, che rinvia alla “rata di saldo” il conteggio di eventuali importi revisionali non considerati in corso di esecuzione.

La previsione, però, è riferita i soli lavori e, sul punto, andrebbe fatta chiarezza.

2. L’attivazione automatica delle clausole di revisione.

L’art. 3, co. 2, stabilisce testualmente che le clausole “*sono attivate automaticamente dalla stazione appaltante, anche in assenza di istanza di parte*”, quando la variazione dell’indice sintetico, per i lavori, o dell’indice/sistema ponderato di indici, per i servizi e le forniture, supera le soglie percentuali di cui si è detto. A differenza del passato, quindi, **non serve l’istanza dell’appaltatore**.

3. L’individuazione del momento rilevante per il calcolo della variazione degli indici.

Dopo il confronto - al Tavolo tecnico che ha preceduto il “varo” del Correttivo - tra il fronte delle imprese, che auspicava il riferimento alla data di scadenza del termine delle offerte, e quello delle Parti pubbliche, che propendeva per il giorno di stipula

del contratto, il Legislatore ha scelto una via di mezzo: il **mese di aggiudicazione dell'appalto** (o il mese in cui sarebbe scaduto il termine massimo per l'aggiudicazione, nei casi di sospensione o proroga di cui all'All. I.3) quale data a cui raffrontare le variazioni degli indici nel tempo (art. 3, co. 2, e artt. 4, co. 2, e 12, co. 1). L'aggiudicazione diviene così il “*dies a quo*” o, se si preferisce, il giorno da cui parte il “contatore” della revisione e segna il momento dal quale rilevano le variazioni dei costi delle prestazioni, di cui si terrà conto in fase di esecuzione dell'appalto.

9. L'ALLEGATO II.2-BIS: LA REVISIONE NEGLI APPALTI DI LAVORI

9.1 L'art. 4 dell'Allegato indica come procedere per determinare le variazioni di costo per i lavori. La norma dice che il progettista deve calcolare l'**Indice Sintetico revisionale (“IS”)** dell'opera sulla base degli indici sintetici di costo riferiti alle varie tipologie di lavorazioni elencate e descritte nella Tabella A³⁸. L'IS è dato dalla media ponderata degli indici delle singole TOL di cui il progetto si compone.

A tal fine, il progettista, quando elabora il progetto da porre a gara:

- a) scompone e classifica l'importo complessivo dell'opera nelle varie lavorazioni che vi sono ricomprese (cioè suddivide le lavorazioni del computo metrico nelle varie TOL creando, in sostanza, dei sottoinsiemi)
- b) determina il peso percentuale di ciascuna TOL sull'intero importo delle lavorazioni (base d'asta)³⁹, cioè il rapporto tra l'importo delle lavorazioni ricomprese in ciascuna TOL e l'importo complessivo dei lavori oggetto dell'appalto (peso ponderato)
- c) calcola l'IS con la formula indicata all'art. 4, co. 3 lett. c): sommatoria del peso percentuale di ciascuna TOL per il suo Indice.

³⁸ Le TOL (cioè i loro indici) tengono conto di 6 elementi di costo: lavoro, materiali, macchine e attrezzi, energia, trasporto, rifiuti. La componente “rifiuti” tuttavia non è ricompresa in cinque di esse: TOL 4, 9, 10, 18 e 19. Per queste, il progettista dovrà quindi individuare separatamente il costo dei rifiuti, facendo riferimento alla TOL 20 (conferimento rifiuti a impianto di smaltimento/recupero) e valutarne il relativo peso percentuale.

³⁹ Per il calcolo di cui alla Tabella B, il progettista può non considerare le TOL il cui peso percentuale sia inferiore al 4% dell'importo dei lavori (in tal caso il loro peso viene percentualmente ripartito su quello delle altre).

Tuttavia, è lecito chiedersi quale utilità abbia calcolare l'IS al momento della progettazione dell'opera, posto che il suo valore dovrà essere ricalcolato e diverrà “rilevante” solo con l'aggiudicazione. Prima di allora, l'unica attività davvero necessaria è la scomposizione delle lavorazioni nelle singole TOL e il calcolo del loro peso ponderato, poiché tali dati consentiranno di ottenere l'IS al tempo debito.

Tra l'altro, è da evidenziare che, in caso di progettista esterno alla Stazione appaltante, sarebbe utile che nel contratto fosse prevista un'estensione temporale dell'incarico fino alla data dell'aggiudicazione, proprio per “completare” il calcolo (si tenga conto del fatto che dall'approvazione del progetto alla sua messa a gara possono trascorrere fino a 3 mesi e che a questi si aggiungono i tempi della procedura di affidamento v. art. 17 del Codice e All. I.3).

Si rinvia alle [**SLIDES n. 4 e 5**](#), che mostrano la formula dell'IS e un'ipotesi di calcolo del medesimo (con l'avvertenza che il calcolo è meramente esemplificativo, non essendo stati ancora pubblicati gli indici TOL).

9.2 L'art. 5 specifica che la **variazione di costo, ai fini della revisione**, è calcolata dalla Stazione appaltante come differenza tra il valore dell'IS dell'opera al momento della rilevazione e quello dell'IS al mese dell'aggiudicazione (co. 1).

Alla rilevazione provvede il direttore dei lavori che, dopo aver accertato una variazione rilevante dell'IS, ne dà comunicazione al RUP e all'appaltatore (co. 2).

Il direttore determina le somme dovute a titolo di revisione alla scadenza contrattuale degli statuti di avanzamento dei lavori (SAL) adottati, a decorrere dalla data di accertamento della variazione, ai sensi dell'art. 125, co. 3, del Codice (co. 3).

La determinazione può avvenire con due metodi:

- Tabella B: è il metodo che si usa se non è diversamente previsto. Sembra più indicato in caso di appalti di minore durata con lavorazioni che procedono in modo omogeneo (co. 4).
- Tabella C: è un metodo che va espressamente previsto negli atti di gara e ne va motivata l'adozione. Sembra più adatto nel caso di lavorazioni di lunga durata che procedono in modo non lineare e disomogeneo tra loro (co. 5).

Le somme dovute a titolo di revisione sono indicate in un apposito SAL revisionale che integra quello contrattuale e sono regolate in corrispondenza del pagamento del SAL contrattuale *ex art. 125, co. 2, del Codice (co. 6)*. La Stazione appaltante può prevedere che venga adottato un SAL unico, ma in tal caso l'importo contrattuale e quello revisionale vanno indicati separatamente (co. 8).

La necessità dell'indicazione separata è da porre in relazione con il comma 7, il quale specifica che, prima del pagamento della rata finale di saldo (art. 125, co. 7, del Codice), la Stazione appaltante deve verificare che gli importi revisionali siano stati regolati correttamente e, se del caso, provvedere alle compensazioni in più o in meno. Per un'ipotesi di calcolo della revisione con il metodo B e il metodo C, si rinvia alle **SLIDES n. 6 - 8 e n. 9 - 13**, che mostrano anche le relative formule, con la ripetuta avvertenza che il calcolo è meramente esemplificativo, in assenza degli indici TOL e in attesa delle Linee guida ministeriali che promettono chiarimenti ed esempi.

Nel frattempo, piuttosto criptica appare la previsione di cui al punto 1, lett. e) della Tabella C, riguardo al calcolo dei “pesi percentuali” delle TOL rendicontate, ai fini dell’individuazione dell’Indice sintetico del SAL: dalle espressioni usate sembra che la ponderazione debba avvenire rapportando l’importo rendicontato di ciascuna TOL all’importo totale rendicontato nell’ultimo SAL (come differenza rispetto al precedente), ma un chiarimento sul punto servirebbe.

9.3 Infine, quello della **determinazione degli importi revisionali** è un altro tema di non immediata comprensione alla luce dei metodi di cui alle Tabelle richiamate. Infatti, al di là delle formule matematiche utilizzate, non è chiaro come vada effettuato, in concreto, il calcolo.

In particolare, la Tabella B specifica che, “*durante il periodo di esecuzione del contratto*”, gli importi revisionali sono determinati:

- se il SAL è mensile, “*applicando il coefficiente di revisione, calcolato sulla base del valore degli indici TOL*”

- se il SAL è plurimensile, “*applicando il coefficiente di revisione, calcolato sulla base della media del valore dei medesimi indici TOL più aggiornati rispetto al periodo di maturazione del SAL*”.

Ma i dubbi permangono perché: 1) le scadenze dei SAL contrattuali non coincidono – se non in ipotesi di scuola – con le date di aggiornamento degli indici, ma si pongono “a cavallo” tra queste; 2) i SAL riportano solo il totale delle lavorazioni eseguite nel periodo di riferimento, senza specificare i giorni in cui queste sono state eseguite.

Quindi, ad esempio, se il SAL mensile ha scadenze sfalsate rispetto alle date di aggiornamento degli indici TOL, la revisione dovrebbe riguardare la sola parte del mese successiva al verificarsi (e all'accertamento) della variazione, semmai applicando la revisione *pro quota*, cioè con riguardo alla sola parte del mese realmente interessata dall'ultima variazione. Ma la norma non dice questo, perché afferma genericamente che il coefficiente di revisione si calcola sulla base del valore degli indici TOL e sembra consentire, quindi, che l'ultima variazione rilevata si applichi all'intero mese coperto dal SAL (cioè a tutte le lavorazioni riportate nel SAL, a prescindere dal fatto che siano avvenute prima o dopo la variazione).

Parimenti non chiara è l'indicazione per i SAL plurimensili, dove, a quanto detto, si aggiunge il fatto che il calcolo del coefficiente di revisione debba avvenire “*sulla base della media*” che i (singoli) valori degli indici TOL hanno registrato nei mesi interessati dal SAL, così ricomprensivo nel calcolo anche quei valori che, in base alle soglie dell'art. 60, non determinerebbero alcuna variazione rilevante, né in più né in meno, dei costi. Non può sfuggire che questo rischia di alterare o, addirittura, neutralizzare la percentuale revisionale applicabile.

Si può immaginare che le indicazioni fornite nell'Allegato valgano solo ad “accelerare” i calcoli “*durante il periodo di esecuzione del contratto*” e che, prima della rata finale di saldo, si proceda ad una verifica accurata degli importi revisionali da dare/avere, come sembra far presagire il comma 7. Ma ci si augura che le Linee guida di prossima pubblicazione siano chiarificatrici sul punto.

Vero è che il problema della determinazione degli importi revisionali non è incalzante perché il meccanismo descritto non è ancora operativo. Nondimeno, analogo problema sussiste, ad oggi, riguardo al concreto metodo di determinazione degli importi revisionali agganciati alle variazioni dei tre indici attualmente “in uso”.

10. L'ALLEGATO II.2-BIS: IL CALCOLO DELLA REVISIONE IN CASI PARTICOLARI

10.1 Gli artt. 6, 7 e 9 dell'Allegato danno indicazioni sommarie sul calcolo dell'IS, rispettivamente, nei casi di **accordo-quadro**, di **varianti in corso d'opera** e di **appalto integrato**.

- Per i primi, si prevede che:
 - l'importo complessivo è quello del contratto attuativo
 - l'IS è calcolato al momento della stipula del contratto attuativo in base alle lavorazioni che ne formano oggetto, ai relativi importi e agli indici TOL associati
 - il momento al quale riferire il calcolo dell'IS per la revisione resta quello del “*mese di aggiudicazione della miglior offerta*”, espressione piuttosto laconica, che dovrebbe riferirsi al mese di aggiudicazione dell'accordo quadro, dal momento che le condizioni economiche base non dovrebbero subire modifiche sostanziali neppure in caso di riapertura del confronto competitivo⁴⁰
 - il SAL revisionale è calcolato con il metodo della Tabella B.
- Per le varianti in corso d'opera, l'art. 7 stabilisce che il progettista - o meglio, il direttore dei lavori (v. art. 5 All. II.14) - ridefinisce l'IS nel seguente modo:
 - a) in caso di variante quantitativa, ricalcolando l'IS solo in relazione al peso delle TOL già presenti nel progetto, che muta in ragione della modifica in più o in meno della/e lavorazione/i;

⁴⁰ V. anche MIT, Parere 03/06/2025 n. 3944.

- b) in caso di variante qualitativa, invece, ricalcolando daccapo l'IS in funzione delle nuove TOL inserite e, quindi, rideterminando i pesi percentuali di ciascuna tipologia di lavorazioni.

Ovviamente, il nuovo IS andrà applicato solo ai SAL successivi all'approvazione della variante, mentre restano ferme le somme già regolate a valere sui precedenti stati di avanzamento di lavori revisionali.

La norma non chiarisce, tuttavia, a quale mese andranno riferite le variazioni di valore del nuovo IS ai fini dell'attivazione delle clausole revisionali: al mese di aggiudicazione del contratto o a quello di approvazione della variante?

In attesa che le Linee Guida facciano chiarezza (anche su questo, si spera), si può ipotizzare che sia quello di aggiudicazione del contratto. Infatti:

- a) se la variante è solo quantitativa, poiché il prezzo resta sempre quello offerto inizialmente dall'impresa (art. 5, co. 7, All. II.14), il momento temporale rilevante resta quello dell'aggiudicazione
- b) se la variante è qualitativa, invece, il prezzo delle nuove lavorazioni va individuato (*ex art. 5, co. 7, All. II.14*) in base ai prezzi, se esistenti, o ai costi della prestazione aggiuntiva (manodopera, materiali, noli, trasporti ecc.) alla data di formulazione dell'offerta. Perciò, anche in questo caso, il nuovo IS va riferito alla data del mese di aggiudicazione.

La conclusione raggiunta appare ragionevole anche in considerazione del fatto che le varianti potrebbero essere ad un tempo quantitative e qualitative e il riferimento univoco al mese di aggiudicazione renderebbe possibile il calcolo, altrimenti davvero arduo.

- Per l'appalto integrato, infine, l'art. 9 prevede che l'IS sia:
 - individuato una prima volta, in sede di predisposizione del progetto di fattibilità tecnico ed economica posto a base di gara (anche in questo caso, però, il calcolo sembra avere un'utilità limitata, posto che l'esecuzione dell'opera inizierà solo dopo l'approvazione del progetto esecutivo, che avrà un nuovo IS)

- è ricalcolato, una seconda volta, in sede di predisposizione del progetto esecutivo,
tenuto conto delle variazioni apportate con la progettazione esecutiva.

Il Legislatore ha espressamente stabilito, inoltre, che il valore di riferimento per il calcolo dell'IS resta quello del mese di aggiudicazione.

10.2 L'art. 8 rende applicabile la revisione, con il suo meccanismo operativo, anche ai **subappalti** e ai **sub-contratti** stipulati per l'esecuzione dell'appalto, ai quali il comma 2-*bis* dell'art. 119 del Codice, inserito dal Correttivo, ha esteso l'obbligatorietà delle clausole di revisione, prevedendo che queste si attivino al verificarsi delle condizioni oggettive di cui all'art. 60, co. 2, del Codice. E, a seguire, devono applicarsi anche ai casi di subappalto c.d. a cascata, perché l'art. 119, co. 17, del Codice così dispone.

L'estensione della disciplina della revisione, nella sua complessa e articolata fisionomia, ad una “catena contrattuale” così lunga, pur lodevole in linea di principio, lascia percepire non poche difficoltà applicative legate soprattutto all'oggetto dei subappalti e sub-contratti che, come spesso accade, non consiste in una semplice “percentuale” di quello del contratto principale, ma ha una sua connotazione settoriale o strumentale.

In tal caso, non è chiaro quali dovrebbero essere gli indici di riferimento per il calcolo delle variazioni di costo, se: 1) quelli del contratto principale, con il rischio (se non la certezza) che non siano correttamente riferibili alle prestazioni sub-affidate e la conseguenza di un indebito guadagno o di una ingiusta perdita da parte dell'esecutore, oppure 2) quelli che le parti devono individuare autonomamente, partendo dagli indici valevoli per il contratto principale o, ancora, prescindendo da questi.

L'art. 8 sembra andare in questa seconda direzione, ma la strada si perde nei meandri di tale riconosciuta autonomia. Infatti, la norma afferma che le clausole di revisione prezzi devono trovare la loro disciplina all'interno dei contratti di subappalto e dei sub-contratti ed essere “*riferite alle prestazioni oggetto del subappalto o del sub-contratto*” (co.

1) ed aggiunge che esse “sono definite dalle parti tenuto conto dei meccanismi revisionali e dei limiti di spesa di cui all’art. 60 del codice, delle specifiche prestazioni oggetto del contratto di subappalto o del sub-contratto e delle modalità di determinazione degli indici sintetici disciplinati dal presente allegato” (co. 2).

Detta diversamente, si ribalta sulle parti private, non solo l’onere di perfetta conoscenza dei meccanismi revisionali, ma anche quello di conoscenza dei limiti di spesa emergenti dal Quadro economico dell’opera (soggetto peraltro a variazioni) e di determinazione in concreto degli indici sintetici di costo applicabili al sub-contratto.

Non si stenta a credere, in questo quadro, che più lunga sarà la catena dei sub-affidamenti, maggiore sarà il rischio di svilire la portata della previsione proprio in materia di opere e infrastrutture pubbliche, dove l’utilizzo del subappalto è più diffuso e di grande ausilio.

Discorso analogo vale per servizi e forniture, per i quali l’art. 14 dell’Allegato II.2-*bis* richiama l’art. 8.

L’appaltatore è comunque ritenuto responsabile del rispetto degli obblighi di legge; mentre nei casi in cui la Stazione appaltante provveda direttamente a corrispondere il corrispettivo al sub-contraente (art. 119, co. 11), la determinazione e il pagamento delle somme dovute a titolo di revisione avviene da parte della medesima in coerenza con le modalità e i tempi previsti per il contratto principale.

11. L’ALLEGATO II.2-BIS: LA REVISIONE NEGLI APPALTI DI SERVIZI E DI FORNITURE

11.1 Come si è accennato al paragrafo 6.2, **gli indici utilizzabili** per determinare la variazione dei prezzi in questo tipo di appalti sono rimasti immutati, ma si è aggiunto che la loro pubblicazione debba avvenire in forma disaggregata settoriale, insieme alla relativa metodologia di calcolo.

Al riguardo, l’Allegato specifica che (art. 10, co. 1):

- a) l'indice dei prezzi al consumo (PC) da utilizzare è quello per l'intera collettività (NIC) - e non più quello per famiglie di operai e impiegati (FOI) – secondo la classificazione ECOICOP
- b) gli indici dei prezzi alla produzione dell'industria (PPI) seguono la classificazione ATECO per settori economici e va data preferenza agli indici riferiti al mercato interno
- c) gli indici dei prezzi alla produzione dei servizi (PPS) seguono anch'essi la classificazione ATECO per settori economici e va data preferenza a quelli “*business to business*” (BtoB)
- d) gli indici delle retribuzioni contrattuali orarie (IR) sono distinti per tipo di contratto e, anch'essi, per settore economico ATECO.

Le Stazioni appaltanti devono, però, verificare l'effettiva disponibilità delle disaggregazioni settoriali degli indici, prima di indicarli nei documenti iniziali di gara, attraverso la consultazione del sito ISTAT (Tabella D, punto 8).

Per gli appalti che dispongono di diversi e specifici indici, si ribadisce che è possibile utilizzare questi nelle clausole revisionali, in sostituzione di quelli generali (art. 10, co. 2).

11.2 Al fine di individuare gli indici revisionali, l'art. 11 dispone che le Stazioni appaltanti indichino negli atti di gara l'oggetto del contratto, mediante il riferimento al **codice CPV** (*Common Procurement Vocabulary*) previsto dal sistema unico europeo di classificazione di cui al Regolamento UE 213/2008⁴¹.

L'individuazione dell'indice avviene consultando la Tabella D che associa gli indici ai CPV. In dettaglio: nella Tabella D1, i CPV sono associati ad un solo indice, che va quindi riportato nei documenti iniziali di gara; nella Tabella D2, l'associazione è con uno o più indici e la Stazione appaltante può sceglierne uno solo o più di uno e, in tale ultimo caso, deve indicare il peso ponderato di ciascuno; nella Tabella D3, ad ogni CPV sono associati più indici, tutti da considerare, e la scelta della Stazione

⁴¹ Come è noto, si tratta di una classificazione numerica fatta ad albero, le cui prime cinque cifre individuano la categoria merceologica o del servizio e le successive tre la specificano, mentre la quarta serve a controllare l'esattezza.

appaltante è limitata al peso da attribuire a ciascuno di essi e alla conseguente ponderazione⁴². La ponderazione va indicata nei documenti di gara iniziali.

Inoltre, se il CPV dell'appalto presenta un livello di disaggregazione superiore a quello indicato nella Tabella D, la Stazione appaltante considera il CPV con livello di disaggregazione inferiore (e gli indici ad esso associati); mentre, se il CPV non è indicato nella Tabella D, essa utilizza l'indice di revisione più pertinente rispetto all'attività/fornitura da appaltare.

Resta, comunque, in capo alla Stazione appaltante la facoltà di adottare indici di revisione dei prezzi diversi da quelli che la Tabella D associa ai CPV identificativi dell'appalto, purché motivi la scelta in ragione della specifica natura delle prestazioni richieste e delle condizioni di esecuzione delle medesime.

11.3 Con la stessa cadenza prevista per i lavori, le Stazioni appaltanti rilevano **la variazione dei prezzi dei servizi e dei prodotti** come differenza tra il valore dell'indice o del sistema ponderato di indici al momento della rilevazione e il corrispondente valore al mese in cui è avvenuta l'aggiudicazione (art. 12, co. 1). Si veda la [SLIDE n. 14](#).

Il Legislatore rimette alla Stazione appaltante il compito di definire nei documenti iniziali di gara le modalità con cui saranno determinate e pagate le somme revisionali e si limita a disporre che essa (cioè il RUP o il DEC) comunichi all'appaltatore i prezzi revisionati che verranno applicati alle prestazioni che andrà ad eseguire (art. 12, co. 2).

Questo aspetto della disciplina degli appalti in esame è molto lacunoso perché non dice nulla di concreto su come debbano essere determinate e corrisposte le somme revisionali.

Ne deriva che - a differenza dei lavori, dove pure sorgono dubbi, ma almeno esistono indicazioni di massima – è rimessa alla Stazione appaltante ogni decisione in merito.

⁴² Nei servizi ad alta densità di manodopera, l'indice scelto potrà tener conto dell'indice di retribuzione contrattuale di settore e, nello stabilire il peso ponderato della manodopera, occorrerà tener conto della percentuale di incidenza del costo del personale indicata nei documenti iniziali di gara (Tabella D, punto 9).

Di qui, molti interrogativi: ad esempio, se il pagamento di un servizio è semestrale e gli indici revisionali si aggiornano mensilmente, il coefficiente revisionale va calcolato con riferimento ad ogni variazione significativa dell'indice (unico o ponderato) o alla media delle variazioni? E, in tale secondo caso, si considerano solo le variazioni che fanno scattare la revisione o, come è detto per i lavori, tutte?

Inoltre, per i servizi e le forniture non è fatto rinvio ad una rata finale di saldo, come è invece previsto per i lavori: quindi come si procede?

In attesa di future indicazioni – semmai ce ne saranno – c'è da augurarsi che i documenti iniziali di gara e le clausole contrattuali che li recepiscono siano tanto dettagliati e precisi sulle modalità di determinazione delle somme revisionali da non generare un eccessivo contenzioso.

Si rinvia alle **SLIDES n. 15 - 18** per un esempio di calcolo della revisione in caso di unico indice o di più indici ponderati (dove i valori utilizzati sono solo esemplificativi).

11.4 In caso di **appalti aventi a oggetto prestazioni di natura diversa** (cioè distinte tra loro, es. appalto misto di servizi e forniture) riconducibili a distinti CPV associati a diversi indici di revisione, l'art. 13 dispone che la Stazione appaltante:

- identifica i diversi CPV ed indica la struttura dei relativi pesi;
- individua l'indice o il sistema ponderato di indici per ciascun CPV attraverso la Tabella D, come detto sopra;
- calcola la media ponderata della variazione degli indici associati ai CPV, cioè la variazione riferita a ciascun indice o sistema ponderato di indici associato, in relazione al peso di ciascun CPV, confrontando i valori del momento della verifica con quelli al mese di aggiudicazione;
- attiva la revisione quando la variazione complessiva degli indici (cioè la somma delle variazioni ponderate riferite a ciascun CPV) è superiore al 5%;
- determina le somme revisionali in base alle regole contenute negli atti iniziali di gara, dove può prevedere che la variazione si applichi alle sole prestazioni che hanno registrato una variazione superiore al 5%.

Si rinvia alle **SLIDES n. 19 - 22** per un esempio di calcolo della revisione in caso di appalti multi-oggetto o multi-servizio (anche in tal caso, i valori utilizzati sono solo esemplificativi).

12. LE DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Il Correttivo è entrato in vigore il 31.12.2024 e non ha previsto una **disciplina transitoria** con riguardo alle modifiche apportate all'art. 60 del Codice, mentre l'ha prevista per l'Allegato II.2-*bis*, il cui art. 16 definisce le procedure alle quali si applicano le sue disposizioni, distinguendo tra appalti di lavori e appalti di servizi e forniture.

Si pongono due temi e riguardano la disciplina applicabile ai contratti *post* Correttivo e ai contratti *ante* Correttivo

1) Contratti “*post* Correttivo” (i.e. procedure avviate dopo il 31 dicembre 2024).

Per i contratti di lavori, il citato art. 16 prevede che le disposizioni dell'Allegato troveranno applicazione solo per quelli derivanti da procedure di gara avviate a decorrere dalla data di pubblicazione del provvedimento ministeriale con cui verranno definiti i singoli indici di costo delle TOL (art. 60, co. 4, primo periodo, del Codice), trattandosi di un presupposto condizionante la determinazione degli specifici indici di costo delle opere da mettere a gara e, in definitiva, l'attuazione delle previsioni del medesimo Allegato e di quelle dell'art. 60 che vi sono collegate (i.e. commi 3, lett. a, 4 e 4-*quater*).

Nel frattempo, continuano ad applicarsi, in via transitoria, le disposizioni dell'articolo 60, co. 3, lett. a) e co. 4 del Codice, nel testo vigente alla data del 1° luglio 2023. Ciò significa che gli indici da utilizzare per la revisione restano, per il momento, quelli sintetici di costo di costruzione già elaborati dall'ISTAT e tutto quanto si è detto riguardo al calcolo e alla determinazione delle somme revisionali in relazione agli indici delle TOL resta “sospeso”.

Anche il Ministero, chiamato a pronunciarsi sul punto, ha confermato che, per i contratti post Correttivo “*la ultravigenza dell'art. 60 del Codice nella precedente formulazione*

è limitata alle disposizioni specificamente richiamate, ovvero al comma 3, lett. a) e al comma 4 dello stesso articolo”, ed ha aggiunto che “le clausole di revisione prezzi devono contenere le percentuali previste nella formulazione dell’art. 60 co 2 lett. a) così come modificata ai sensi del decreto correttivo”⁴³.

La modifica delle percentuali, infatti, è contenuta nell’art. 60 e, come si è osservato, il Correttivo non detta norme transitorie per le modifiche ad esso apportate.

Per i servizi e le forniture, invece, le disposizioni dell’Allegato sono applicabili solo alle procedure di affidamento avviate a decorrere dall’entrata in vigore del Correttivo (31.12.2024) ed ai relativi contratti. Anche per questi, invero, l’individuazione degli indici revisionali va fatta negli atti iniziali di gara, sicché è chiaro che l’adempimento può riguardare solo le gare successive.

In definitiva, quindi, ai contratti derivanti da procedure avviate dopo il Correttivo si applica tutto nei “limiti del possibile”: nel senso che, ad eccezione delle disposizioni relative agli indici TOL e ai relativi calcoli, si applica tutto il resto e, in particolare, le nuove soglie revisionali e le disposizioni di cui si è detto al paragrafo 8 che riguardano tre aspetti rilevanti:

1. frequenza delle verifiche
2. automaticità della revisione (non serve istanza)
3. partenza del “contatore” della revisione dal mese di aggiudicazione

2) Contratti “ante Correttivo” (soggetti al Codice e già in essere alla data del 31.12.2024)

Per i contratti già stipulati alla data del Correttivo, il dubbio cade sull’applicabilità ad essi delle nuove percentuali di revisione - *an* e *quantum* – introdotte dalla novella nell’art. 60, non ricompreso nella disposizione transitoria dell’art. 16 dell’Allegato.

Il dubbio nasce perché, da un lato, il Correttivo non ha previsto una norma *ad hoc* e, dall’altro, l’art. 216, co. 2, del Codice, a differenza dei Codici precedenti, ha dettato una norma transitoria piuttosto ambigua, dove non è espressamente disposto che ai

⁴³ Cfr. MIT, Parere del 03.04.2025 n. 3312.

contratti derivanti da gare successive alla sua entrata in vigore si applichi (solo) la sua disciplina, cioè non ha “blindato” la disciplina ad essi applicabile nel tempo⁴⁴.

Quindi, sembra necessario ricorrere ai principi generali in materia di successione di leggi.

Il Ministero propende per la soluzione negativa poiché, interpellato su analogo tema riguardo alle modifiche apportate dal Correttivo all'art. 120, ha affermato che “*ai contratti già posti in essere alla data del 31 dicembre 2024 trovano applicazione le regole che hanno governato la fase ad evidenza pubblica di quel contratto*” e che “*salvo diversa espressa previsione di legge, ai contratti in essere alla data di entrata in vigore del D. Lgs. n. 209 del 2024 continuano ad applicarsi le disposizioni dell'art. 120 senza le modifiche apportate dal correttivo*”⁴⁵.

Il ragionamento sembra basato sul principio del *tempus regit actum*, ma il principio, se rivolto ai contratti di durata, cambia direzione.

Infatti, nei rapporti di durata, la normativa sopraggiunta si applica alle prestazioni successive alla sua entrata in vigore, salvo che non sia diversamente stabilito (il ragionamento si inverte)⁴⁶.

Questo è stato rimarcato dalla quarta Sezione del Consiglio di Stato, nella sentenza n. 6484 del 30 luglio 2024 relativa ad un contratto di concessione, dove si legge che “*trattandosi di contratto di durata non possono che applicarsi le normative sopravvenute che incidono sul rapporto contrattuale, proprio in base al principio tempus regit actum*”, e si specifica che “*non si tratta, dunque, di un'applicazione retroattiva della norma ... ma di applicare la norma in costanza di rapporto che continua a produrre i suoi effetti*”⁴⁷.

In verità, la questione, piuttosto complessa ed articolata da un punto di vista teorico, ha forse poca ricaduta pratica nei contratti in esame, poiché la modifica più rilevante

⁴⁴ L'art. 253 del D. Lgs. n. 163/2006 e l'art. 216 del D. Lgs. n. 50/2016 hanno entrambi disposto che le loro disposizioni si applicano alle procedure e ai contratti con bandi o avvisi di indizione della gara o inviti pubblicati o inviati successivamente alla data della loro entrata in vigore. Una simile disposizione è assente nel nuovo Codice.

⁴⁵ Cfr. MIT, Parere del 03.06.2025 n. 3517.

⁴⁶ Sul punto cfr. Cass. 26 gennaio 2006, n. 1689 che ha chiarito che le norme imperative sopravvenute operano sul piano della validità dei contratti anteriormente stipulati, non essendo d'ostacolo a ciò il principio di irretroattività della legge *ex art. 11 disp. prel. Cod. civ.* posto che la nuova legge modifica soltanto *pro futuro* la disciplina contrattuale e lascia, invece, impregiudicati gli effetti che si sono già prodotti. Così anche Cass. 20 gennaio 2017, n. 1580.

⁴⁷ La sentenza richiama anche il consolidato orientamento della Corte di Cassazione in tal senso, per il quale si rinvia al suo testo.

delle percentuali ha riguardato, nella prassi applicativa, proprio gli appalti di lavori, nel cui perimetro, però, sono pochi quelli riconducibili alla tipologia dei “contratti di durata” (v. § 7.1).

Sia pur nei limiti in cui può rilevare, tuttavia, appare convincente l’idea che le nuove percentuali revisionali (che, a tal fine, dovrebbero eterointegrare le clausole contrattuali) si applichino ai rapporti di durata, limitatamente alle prestazioni successive al 31 dicembre 2024.

Diverso è il discorso per quanto riguarda i tre aspetti illustrati al paragrafo 8:

1) frequenza dei controlli, 2) non necessità dell’istanza dell’appaltatore e 3) mese di aggiudicazione, quale momento da cui rilevano le variazioni dei costi.

Questi sono elementi specificati solo nell’Allegato e ricompresi nella norma transitoria, sicché non dovrebbero “valere” per i contratti *ante Correttivo*.

Tuttavia, prima della novella, vi era un vero e proprio vuoto di disciplina al riguardo, pertanto, laddove il vuoto non sia stato già colmato dalla legge di gara (e dal contratto), non si ravvedono ragioni ostative all’applicabilità delle relative previsioni ai contratti in esame.

13. L’ART. 9 DEL DECRETO LEGGE N. 73/2025 (C.D. INFRASTRUTTURE)

13.1 Come si è accennato, il **recente art. 9 del DL n. 73/2025** ha previsto, in via del tutto eccezionale, l’applicabilità della novella disciplina sulla revisione prezzi ai contratti di lavori affidati ai sensi dell’art. 29, co. 1 lett. a) del DL n. 4/2022 “*che non rientrino in alcuna delle fattispecie previste dall’articolo 26 del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2022, n. 91*”.

La norma si rivolge ai contratti c.d. esodati che erano ancorati a “vecchie” clausole (art. 106, co. 1 lett. a, del D. Lgs. 18.04.2016 n. 50) e ad una normativa derogatoria (art. 29, co. 1 lett. b, del DL 4/2022) rimasta inattuata, per facilitarne l’esecuzione, estendendo ad essi l’applicabilità del (più vantaggioso) art. 60 del Codice “*in deroga a quanto previsto dall’articolo 29, comma 1, lettera b), del medesimo decreto-legge n. 4 del 2022, nonché a quanto stabilito nelle clausole contrattuali e nei documenti iniziali di gara*”.

Occorre chiedersi però in che misura la revisione ad oggi vigente sia “esportabile” a ritroso a fattispecie in cui l’operatività degli strumenti revisionali e compensativi del D. Lgs. n. 50/2016 e del DL n. 4/2022 dipendeva dagli aggiornamenti dei prezzi regionali e dall’emissione di decreti ministeriali sulle variazioni dei prezzi dei materiali. La risposta (non immediata) è lasciata all’interprete, ma l’assenza di indicazioni non gioverà **CERTO** a nessuno e rischierà di creare più confusione di quanta già non ve ne sia sul tema. Forse, ciò potrebbe essere per le nuove percentuali e, forse, per la non necessità di un’apposita istanza dell’appaltatore; ma sicuramente non può esserlo per gli attuali meccanismi della revisione, che presuppongono il riferimento agli indici ISTAT e si basano sul loro monitoraggio.

Perciò, l’unica risposta sensata è che l’art. 9 abbia forza eterointegrativa dei vecchi contratti e l’art. 60, con il suo Allegato, sia applicabile a questi nei limiti entro cui lo è oggi per gli appalti di lavori *post Correttivo* (v. § 12).

La questione, comunque, non si chiude qui perché le condizioni che il Legislatore ha posto all’applicabilità della norma sono tutte da verificare caso per caso e dipendono dalla “capienza” dei vecchi quadri economici dell’epoca. Quindi – per usare una metafora – si tratta di un’eterointegrazione “a macchia di leopardo”. Una situazione non facile.

Riguardo all’ambito applicativo, l’art. 9, nella versione originaria, ha fatto riferimento ai “*contratti di lavori affidati sulla base di documenti iniziali di gara, redatti ai sensi dell’articolo 29, comma 1, lettera a), del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4*” che non abbiano avuto accesso ai Fondi “emergenziali” richiamati dall’art. 26 del DL 50/2022 (Fondo per la Prosecuzione Opere Pubbliche, Fondo per l’adeguamento dei prezzi e Fondo Opere Indifferibili “FOI”). Ma il richiamo ai Fondi ha dato luogo ad incertezze e difficoltà di “messa a fuoco” dei contratti destinatari della nuova norma.

Le criticità sono state superate dall’art. 1, co. 1, della Legge n. 105/2025 che, nel convertire l’art. 9, ha eliminato il richiamo ai Fondi, sostituendolo con l’espressione, di maggior garbo giuridico, “*che non rientrino in alcuna delle fattispecie previste dall’articolo*

26 del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2022, n. 91”.

La modifica ha il pregio di aver ridefinito l'ambito applicativo della norma, chiarendo che essa si riferisce a quelli, tra i contratti contemplati dall'art. 29, co. 1, del DL n. 4/2022, che non hanno beneficiato in alcun modo delle previsioni di favore del DL Aiuti.

Il Legislatore, tuttavia, non ha sanato l'evidente assenza di coordinamento dei testi di legge, perché: i contratti contemplati dall'art. 29, co. 1, del DL n. 4/2022 (ai quali oggi è eccezionalmente estesa l'applicazione dell'art. 60 del Codice) sono quelli derivati da procedure indette successivamente al 27 gennaio 2022 (data di entrata in vigore del DL n. 4/2022) e fino al 31 dicembre 2023; mentre dal 1° luglio 2023 è divenuto efficace il nuovo Codice con il suo art. 60, naturalmente applicabile ai contratti affidati con procedure avviate dopo tale data, con la conseguenza che la previsione eccezionale dell'art. 9 andava e va circoscritta a quei soli contratti che sono stati affidati a seguito di bandi/avvisi o inviti pubblicati/inviati fino al 30 giugno 2023 (e non fino al 31 dicembre 2023).

Quali sono, allora, i contratti destinatari della nuova norma?

Tutti quelli individuati nell'art. 29 del DL n. 4/2022, che non siano stati poi ricompresi nelle misure di favore dell'art. 26 del DL n. 50/2022.

Sì, l'ambito applicativo dell'art. 9 in commento richiede una “semplice” operazione di sottrazione: tutti i contratti di lavori *ex* DL n. 50/2022 che non sono confluiti nell'art. 26 del DL n. 50/2022 stanno nell'art. 9 perché “meritano” di essere “aiutati”. Considerata, allora, la sfera di operatività del citato art. 26 (sul punto si rinvia a quanto illustrato al § 3), si conclude che la nuova norma si riferisce (per macro-aree) a quegli appalti di lavori:

- (i)** indetti con procedure successive al 27.01.2022 (data di entrata in vigore del DL n. 4/2022) fino al 30.06.2023 (poi il nuovo Codice ha acquistato efficacia) e
- (ii)** con termine finale delle offerte successivo al 30.06.2023.

Conseguentemente, il suo spazio applicativo appare piuttosto ristretto perché, combinando i due criteri, se ne ricava che è limitato a quei contratti *ex DL n. 4/2022* la cui procedura di gara sia stata avviata in prossimità della data di acquisto di efficacia del nuovo Codice, ma la cui offerta sia caduta oltre la linea di demarcazione tra la vecchia e la nuova disciplina. Infatti, offerte scadute dopo il 30.06.2023 sono derivate, presumibilmente, da gare indette poco tempo prima, in quanto i termini intercorrenti tra bando e offerte, anche nel vigore del D. Lgs. n. 50/2016, erano piuttosto ravvicinati.

In definitiva, si tratta di contratti “vecchi” ma di fatto agganciati alle attuali dinamiche (e problematiche) di mercato che, rimasti privi di validi meccanismi revisionali e di aiuti, necessitano, per la loro corretta esecuzione, di essere equiparati a quelli attuali quanto alla disciplina revisionale.

13.2 Affinché ciò avvenga, la norma in commento impone alcune condizioni volte ad assicurare la coerenza e la **“tenuta” del quadro economico dell’opera**.

La prima è che sia garantita la copertura delle voci di costo indicate all'art. 5, co. 1 lett. e), dell'Allegato I.7 al Codice, cioè quelle alle quali sono destinate le somme a disposizione. E, al riguardo, non può mancarsi di rilevare che sarebbe stato auspicabile un chiarimento da parte del Legislatore, in sede di conversione del Decreto, considerata la diversa composizione del quadro economico *ante* e *post* nuovo Codice⁴⁸.

La seconda condizione consiste nel rispetto di due criteri:

- a) l'importo della voce relativa agli “imprevisti” (art. 5, co. 1 lett. e, n. 5, dell'All. I.7) deve restare in linea con la soglia di cui al comma 2 del citato art. 5 (cioè, essere ricompreso tra il 5% e il 10% dell'importo dei lavori e dei costi della sicurezza);

⁴⁸ Si ricorda in proposito che, nel precedente ordinamento, l'art. 16 del DPR 05.10.2010 n. 207 (non abrogato dall'art. 217, co. 1 lett. u, del D. Lgs. 50/2016 e rimasto applicabile in forza dell'art. 216, co. 4, del medesimo Decreto) elencava solo 12 voci, al posto delle attuali 18, da coprire con le somme a disposizione. Pur considerando che la composizione del quadro economico del tempo è stata integrata a seguito di vari interventi legislativi (es. art. 6, co. 7, DL 16.07.2020 n. 76, conv. in Legge 11 settembre 2020, n. 120, per le spese dei compensi dei CCT), resta il fatto che occorreva creare almeno un minimo di raccordo normativo, magari aggiungendo un inciso del tipo “la copertura delle voci dell'art. 5, co. 1 lett. e), dell'All. I.7 che trovano corrispondenza nel quadro economico dell’opera” al posto di lasciare l’interprete disorientato.

- b) “risulti disponibile il 50 per cento delle risorse appositamente accantonate per imprevisti nel quadro economico di ogni intervento, fatte salve le somme relative agli impegni contrattuali già assunti e le eventuali ulteriori somme a disposizione della medesima stazione appaltante e stanziate annualmente relativamente allo stesso intervento, e tali risorse siano iscritte tra le somme a disposizione della stazione appaltante ai sensi dell’articolo 5, comma 1, lettera e), numero 6), dell’Allegato I.7 al codice di cui al decreto legislativo n. 36 del 2023”.

Quindi, il 50% delle risorse accantonate per “imprevisti” - che deve essere disponibile e che va iscritto nell’apposita voce per la revisione dei prezzi - deve essere calcolato sull’ammontare della voce “imprevisti” al netto sia degli impegni contrattuali già assunti sia delle (eventuali ed ulteriori) somme stanziate annualmente come “somme a disposizione” della Stazione appaltante. Ciò, a differenza di quanto è stabilito dall’art. 60, co. 5 lett. a), del Codice e dall’art. 15, co. 1 lett. a) dell’Allegato II.2-bis.

Questo significa che, per poter applicare la revisione *ex art.* 60 in questi contratti, occorre che vi sia una copertura finanziaria sufficiente derivante da risorse già previste nel quadro economico dell’opera. Solo così sarà consentito spostare il 50% delle somme per imprevisti alla voce “revisione prezzi” e applicare l’art. 60 del Codice⁴⁹.

In definitiva e al netto delle incertezze che la norma in commento solleva, l’art. 60 si può applicare ai vecchi contratti in parola se nel loro quadro economico c’è capienza per farlo secondo i criteri indicati dal Legislatore, non facili da soddisfare.

*

⁴⁹ Si noti che il richiamo alla voce di cui all’art. 5, co. 1 lett. e) n. 6, dell’All. I.7 al Codice, dedicata alla revisione dei prezzi, deve – evidentemente – intendersi fatto alla voce del quadro economico dell’epoca corrispondente e, quindi, all’art. 16, co. 1 lett. b) n. 6, del DPR n. 207/2010.

Relazione dell'Avv. Anna Marcantonio
- Parma, Seminario del 22 Ottobre 2025 -

ANDAMENTO REVISIONE LAVORI ANTE E POST CORRETTIVO

| Variazione % | Costo opera: 100 | Ante Correttivo | Post Correttivo |
|---------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| 1% | 101 | 0 | 0 |
| 2% | 102 | 0 | 0 |
| 3% | 103 | 0 | 0 |
| 4% | 104 | 0 | 100,9 |
| 5% | 105 | 0 | 101,8 |
| 6% | 106 | 104,8 | 102,7 |
| 7% | 107 | 105,6 | 103,6 |
| 8% | 108 | 106,4 | 104,5 |
| 9% | 109 | 107,2 | 105,4 |
| 10% | 110 | 108 | 106,3 |
| 11% | 111 | 108,8 | 107,2 |
| 12% | 112 | 109,6 | 108,1 |
| 13% | 113 | 110,4 | 109 |
| 14% | 114 | 111,2 | 109,9 |
| 15% | 115 | 112 | 110,8 |
| 16% | 116 | 112,8 | 111,7 |
| 17% | 117 | 113,6 | 112,6 |
| 18% | 118 | 114,4 | 113,5 |
| 19% | 119 | 115,2 | 114,4 |
| 20% | 120 | 116 | 115,3 |
| 21% | 121 | 116,8 | 116,2 |
| 22% | 122 | 117,6 | 117,1 |
| 23% | 123 | 118,4 | 118 |
| 24% | 124 | 119,2 | 118,9 |
| 25% | 125 | 120 | 119,8 |
| 26% | 126 | 120,8 | 120,7 |
| 27% | 127 | 121,6 | 121,6 |
| 28% | 128 | 122,4 | 122,5 |
| 29% | 129 | 123,2 | 123,4 |
| 30% | 130 | 124 | 124,3 |
| 31% | 131 | 124,8 | 125,2 |
| 32% | 132 | 125,6 | 126,1 |
| 33% | 133 | 126,4 | 127 |
| 34% | 134 | 127,2 | 127,9 |