

LA REVISIONE PREZZI



avv. Rosario Scalise

www.avvocatodicantiere.it

Maggio 2024

- 1 -

LA REVISIONE PREZZI NEL DLGS 36/2023
Lavori, Servizi, Forniture

- 1.1. -

LA REVISIONE PREZZI NEL DLGS 36/2023
Principi Generali sulla rinegoziazione

Articolo 9.

Principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale.

1. 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. Gli oneri per la rinegoziazione sono riconosciuti all'esecutore a valere sulle somme a disposizione indicate nel quadro economico dell'intervento, alle voci imprevisti e accantonamenti e, se necessario, anche utilizzando le economie da ribasso d'asta.
2. Nell'ambito delle risorse individuate al comma 1, la rinegoziazione si limita al ripristino dell'originario equilibrio del contratto oggetto dell'affidamento, quale risultante dal bando e dal provvedimento di aggiudicazione, senza alterarne la sostanza economica.
3. Se le circostanze sopravvenute di cui al comma 1 rendono la prestazione, in parte o temporaneamente, inutile o inutilizzabile per uno dei contraenti, questi ha diritto a una riduzione proporzionale del corrispettivo, secondo le regole dell'impossibilità parziale.
4. Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti favoriscono l'inserimento nel contratto di clausole di rinegoziazione, dandone pubblicità nel bando o nell'avviso di indizione della gara, specie quando il contratto risulta particolarmente esposto per la sua durata, per il contesto economico di riferimento o per altre circostanze, al rischio delle interferenze da sopravvenienze.
5. In applicazione del principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale si applicano le disposizioni di cui agli articoli 60 e 120.

Attenzione

L'art. 9, quindi, si pone l'obiettivo di perseguire (per quanto più possibile) **il mantenimento del contratto** in considerazione della finalità di pubblico interesse perseguita con la realizzazione dell'opera.

In concreto, se l'art. 1467 del codice civile prevede una **“tutela demolitoria”** a favore del soggetto svantaggiato, l'art. 9 del D. Lgs 36/2023 (unitamente all'art. 120) privilegia una **“tutela manutentiva”** del contratto mediante la rinegoziazione delle pattuizioni.

La rinegoziazione del contratto pur avendo la finalità di conservare l'esistenza del contratto, deve, comunque, rispettare precise regole previste ai sensi degli articoli 9 e 120 del DLgs 36/2023.

L'art. 9 è dedicato al principio di **conservazione dell'equilibrio contrattuale**.

In particolare, si prevede **il diritto alla rinegoziazione** secondo buona fede delle condizioni contrattuali **a favore della parte svantaggiata** che non abbia volontariamente assunto il relativo rischio

QUALORA SOPRAVVENGANO

- circostanze **straordinarie e imprevedibili**,
- che siano **estranee alla normale alea, all'ordinaria fluttuazione** economica e **al rischio di mercato**,
- tali da **alterare** in maniera rilevante **l'equilibrio originario** del contratto.

A tali fini, le stazioni appaltanti favoriscono l'inserimento nel contratto di **clausole di rinegoziazione**, dandone pubblicità nel bando o nell'avviso di indizione della gara, **specie quando il contratto risulta particolarmente esposto** per la sua durata, per il contesto economico di riferimento o per altre circostanze, **al rischio delle interferenze da sopravvenienze**.

1- E' un rimedio legale per gestire eventi straordinari e imprevedibili che alterano, in modo rilevante l'equilibrio del contratto.

→ Evento straordinario: evento che statisticamente è eccezionale, raro, poco frequente, con carattere di eccezionalità (es: Pandemia, Guerra).

Evento imprevedibile: evento possibile ma che i contraenti non lo avessero messo in conto, in base alle loro conoscenze ed esperienze.

Rilevante alterazione: si intende una circostanza che rende impossibile (anche solo parzialmente) la prosecuzione del rapporto con un sacrificio di una delle parti non sostenibile

2- Deve riferirsi ad eventi estranei alla "normale" alea, al rischio ed alla natura economica del contratto. L'alterazione dell'equilibrio del contratto non deve essere conseguente ad un rischio accettato dalla parte.

→ Non possono essere rinegoziati quelle variazioni all'equilibrio contrattuale che sono ricompresi nei **rischi tipici del contratto di appalto**. Deve riferirsi, quindi, ad uno shock esogeno, esterno al contratto e non al grado di incertezza economica naturale e implicito in tutti i contratti, che può rendere più o meno vantaggiosa per una parte o per l'altra una determinata operazione economica.

Trattasi quindi di un evento che le parti non potevano comunque valutare e tenere in considerazione.

3 - La parte svantaggiata ha diritto alla rinegoziazione del contratto secondo buona fede.

→ La buona fede contrattuale consiste nella **reciproca lealtà di condotta e correttezza** alle quali tutte le parti di un rapporto contrattuale devono necessariamente ispirarsi ed attenersi.

4 - La rinegoziazione avviene nell'ambito delle risorse previste nel quadro economico dell'intervento.

Il reperimento di eventuali risorse deve avvenire nell'ambito del quadro economico e dunque nei limiti dello stanziamento per l'opera (anche utilizzando le economie da ribasso d'asta).

5 - La rinegoziazione si deve limitare a riequilibrare l'equilibrio originario e non può alterare la sostanza economica.

La rinegoziazione non costituisce strumento per introdurre variazioni sostanziali del contratto. Ma deve limitarsi a ripristinare l'equilibrio contrattuale.

E' possibile ridurre la prestazione ed il relativo corrispettivo nel solco dell'art. 1464 del cod. civ. (impossibilità parziale).

6 - Clausole di rinegoziazione.

Le stazioni appaltanti sono invitate ad inserire nei bandi e nei contratti clausole di rinegoziazione, tenendo in considerazione la natura del contratto, i rischi connessi.

Così per esempio se un contratto ha una durata rilevante, è certamente più probabile che possano verificarsi elementi perturbativi del contratto, rispetto ad un contratto di breve durata

Articolo 120.

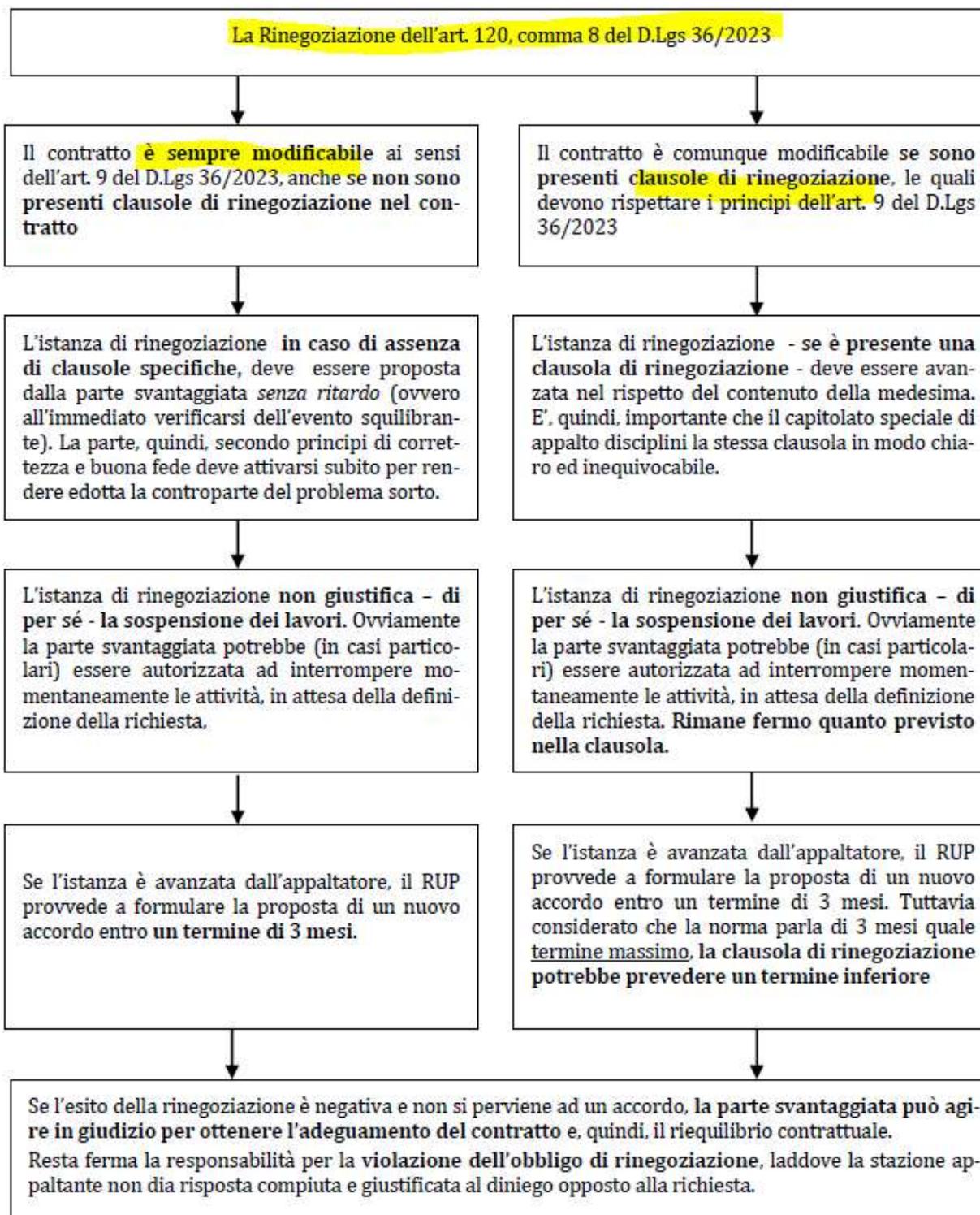
Modifica dei contratti in corso di esecuzione.

7. Non sono considerate sostanziali, fermi restando i limiti derivanti dalle somme a disposizione del quadro economico e dalle previsioni di cui alle lettere a) b) e c) del comma 6, le modifiche al progetto proposte dalla stazione appaltante ovvero dall'appaltatore con le quali, nel rispetto della funzionalità dell'opera:

a) si assicurino risparmi, rispetto alle previsioni iniziali, da utilizzare in compensazione per far fronte alle variazioni in aumento dei costi delle lavorazioni;

b) si realizzino soluzioni equivalenti o migliorative in termini economici, tecnici o di tempi di ultimazione dell'opera.

8. 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.



- 1.2. -

LA REVISIONE PREZZI NEL DLGS 36/2023

L'art. 60 e modalità applicative

Articolo 60.

Revisione prezzi.

1. Nei documenti di gara iniziali delle procedure di affidamento è obbligatorio l'inserimento delle clausole di revisione prezzi.
2. Queste clausole non apportano modifiche che alterino la natura generale del contratto o dell'accordo quadro; si attivano al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva che determinano una variazione del costo dell'opera, della fornitura o del servizio, in aumento o in diminuzione, superiore al 5 per cento dell'importo complessivo e operano nella misura dell'80 per cento della variazione stessa, in relazione alle prestazioni da eseguire.

Comma 1 - *Nei documenti di gara iniziali delle procedure di affidamento è **OBBLIGATORIO** l'inserimento delle clausole di revisione prezzi:*

Comma 2 - che si attivano al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva:

- che determinano una **VARIAZIONE** del costo dell'opera, della fornitura o del servizio, in aumento o in diminuzione, **superiore AL 5 PER CENTO dell'importo complessivo**
- ed operano nella **MISURA DELL'80 per cento della variazione stessa**, in relazione alle prestazioni da eseguire.

ATTENZIONE: IL 5% NON E' UN'ALEA MA UNA SOGLIA DI ATTIVAZIONE

ESEMPIO

Importo – Euro 1.000.000,00

5% - Euro 50.000,00

Se valore contratto > Euro 1.050.000,00 scatta la revisione prezzi.

Indice di variazione = 8%

Se devo ancora eseguire Euro 600.000 si applica solo su prestazione ancora da eseguire.

Euro 600.000,00 x 8% x 80% = Euro 38.400,00

Articolo 60.

Revisione prezzi.

3. Ai fini della determinazione della variazione dei costi e dei prezzi di cui al comma 1, si utilizzano i seguenti indici sintetici elaborati dall'ISTAT:

- a) con riguardo ai contratti di **lavori**, gli indici sintetici di costo di costruzione;
- b) con riguardo ai contratti di **servizi e forniture**, gli indici dei prezzi al **consumo**, dei prezzi alla produzione dell'industria e dei servizi e gli indici delle **retribuzioni contrattuali** orarie.

4. Gli indici di costo e di prezzo di cui al comma 3 sono **pubblicati**, unitamente alla relativa **metodologia** di calcolo, sul portale istituzionale dell'ISTAT in conformità alle pertinenti disposizioni normative europee e nazionali in materia di comunicazione e diffusione dell'informazione statistica ufficiale. Con provvedimento adottato dal **Ministero dell'infrastrutture e dei trasporti**, sentito l'ISTAT, sono **individuate** eventuali ulteriori categorie di **indici ovvero ulteriori specificazioni tipologiche o merceologiche** delle categorie di indici individuate dal comma 3 nell'ambito degli indici già prodotti dall'ISTAT.

COME SI CALCOLA LA VARIAZIONE DEI PREZZI?

Comma 3 - Ai fini della determinazione **della variazione dei costi e dei prezzi**, si utilizzano **indici sintetici elaborati dall'ISTAT**:

- con riguardo ai **contratti di lavori**, si tratta degli **INDICI SINTETICI DI COSTO DI COSTRUZIONE**;

- con riguardo ai contratti di servizi e forniture, **gli indici dei prezzi al consumo**, dei **prezzi alla produzione dell'industria e dei servizi** e **gli indici delle retribuzioni contrattuali orarie**.

ATTENZIONE

La clausola può contenere ulteriori elementi riferiti allo specifico contratto

- Termine decadenziale per fare istanza (es: 60 gg).
- Vincoli di bilancio (giurisprudenza).
- Ulteriori ipotesi di riconoscimento per voci/indici non rilevati.

- No nell'anno di offerta

Revisione prezzi va bilanciata con risorse ente

“ L'appaltatore è titolare di un interesse legittimo per quanto attiene all'an della revisione dei prezzi, costituente espressione di un potere autoritativo tecnico-discrezionale in ordine al bilanciamento tra l'interesse dell'appaltatore alla revisione e l'interesse pubblico connesso al risparmio di spesa e alla regolare esecuzione del contratto (v. Tar Catania 2998/2023; Consiglio di Stato, Sez. II, 6 maggio 2020, n. 2860; Cons. Stato, Sez. III, 22 giugno 2018, n. 3827; Cons. Stato, Sez. V, 27 novembre 2015 n. 5375).”

Articolo 60.

Revisione prezzi.

Comma 5 - Per far fronte ai maggiori oneri derivanti dalla revisione prezzi, le S.A utilizzano:

- a) **nel limite del 50 per cento** le risorse appositamente accantonate **per imprevisti** nel quadro economico di ogni intervento, fatte salve le somme relative agli impegni contrattuali già assunti,
- b) le **eventuali ulteriori somme a disposizione** della medesima stazione appaltante e stanziata annualmente relativamente allo stesso intervento;
- c) **le somme derivanti da ribassi d'asta**, se non ne è prevista una diversa destinazione dalle norme vigenti;
- d) le **somme disponibili relative ad altri interventi ultimati** di competenza della medesima stazione appaltante e per i quali siano 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.

IL QUADRO ECONOMICO e la revisione prezzi

Nei lavori, Il D. Lgs 36/2023 il quadro economico del progetto è strutturato in termini diversi al DPR 207/2010

Rispetto al previgente DPR 207/2010, dove il contenuto del quadro economico era determinato sulla base dei **tre livelli** di successivi approfondimenti tecnici, ovvero:

- all'art. 22 per il **progetto di fattibilità tecnica ed economica**;
- all'art. 32 per il **progetto definitivo**;
- all'art. 42 per il **progetto esecutivo**;

nell'attuale legislazione, la formulazione dell'art. 5 dell'Allegato I.7, rubricato "*Quadro economico dell'opera o del lavoro*", elencando nel dettaglio al comma 1 i contenuti dello stesso, stabilisce come debba essere predisposto il documento "**con progressivo approfondimento in rapporto al livello di progettazione di cui fa parte**".

Articolo 5.

Quadro economico dell'opera o del lavoro.

1. Il quadro economico dell'opera o del lavoro è predisposto con progressivo approfondimento in rapporto al livello di progettazione di cui fa parte e presenta le necessarie specificazioni e variazioni in relazione alla specifica tipologia e categoria dell'opera o dell'intervento stesso, nonché alle specifiche modalità di affidamento dei lavori ai sensi del codice. Il quadro economico, con riferimento al costo complessivo dell'opera o dell'intervento, è così articolato:

- a) lavori a corpo, a misura;
- b) costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta;
- c) importo relativo all'aliquota per l'attuazione di misure volte alla prevenzione e repressione della criminalità e tentativi di infiltrazione mafiosa, di cui all'articolo 204, comma 6, lettera e), del codice, non soggetto a ribasso;
- d) opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale e sociale, nel limite di importo del 2 per cento del costo complessivo dell'opera; costi per il monitoraggio ambientale;
- e) somme a disposizione della stazione appaltante per:
 - 1) lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura;
 - 2) rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante;
 - 3) rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura del progettista;
 - 4) allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze;
 - 5) imprevisti, secondo quanto precisato al comma 2;
 - 6) accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice;
 - 7) acquisizione aree o immobili, indennizzi;

**LA REVISIONE PREZZI DL Aiuti (Lavori)
Servizi e Forniture nella disciplina
previgente**

DL Aiuti - Lavori

REVISIONE PREZZI 2024 – DL AIUTI 2024. IL CARO MATERIALI NEL 2024.

La Legge di Bilancio 30/12/2023, n.213 ha esteso l'applicazione del **revisione prezzi prevista dall'art.26 del DL Aiuti** (DL 17/5/2022 n.50, convertito con Legge 91/2022 e modificato con Legge 197/2022) anche ai **lavori eseguiti nell'anno 2024**.

DL Aiuti - Lavori

Ipotesi n. 1
OFFERTE DEPOSITATE entro il 31 dicembre 2021 (2021,2020,2019 ecc)



Per i contratti di appalto, le cui offerte **sono state depositate entro il 31 dicembre 2021**, lo stato di avanzamento dei lavori per lavorazioni eseguite o contabilizzate dal DL **sino al 31 dicembre 2024** deve essere redatto applicando **i prezzi regionali aggiornati nel 2024**.

I maggiori importi derivanti dall'applicazione dei prezzi, al netto dei ribassi formulati in sede di offerta, sono riconosciuti dalla stazione appaltante **nella misura del 90 per cento**.

Il relativo certificato di pagamento è emesso contestualmente e comunque entro cinque giorni dall'adozione dello stato di avanzamento.

DL Aiuti - Lavori

Ipotesi n. 2
OFFERTE DEPOSITATE tra il 1 gennaio 2022 ed il 31 dicembre 2022



Per i contratti di appalto, le cui offerte **sono state depositate tra il 1 gennaio 2022 ed il 31 dicembre 2022**, lo stato di avanzamento dei lavori per lavorazioni eseguite o contabilizzate dal DL **sino al 31 dicembre 2024** deve essere redatto applicando **i prezzi aggiornati nel 2024**.

I maggiori importi derivanti dall'applicazione dei prezzi di cui al primo periodo, al netto dei ribassi formulati in sede di offerta, sono riconosciuti dalla stazione appaltante **nella misura dell' 80 per cento**.

Il relativo certificato di pagamento è emesso contestualmente e comunque entro cinque giorni dall'adozione dello stato di avanzamento.

DL Aiuti - Lavori

Ipotesi n. 3
OFFERTE DEPOSITATE tra il 1 gennaio 2023 ed il 30 giugno 2023
(qualcosa non quadra ?)



Per i contratti di appalto, le cui offerte sono state depositate tra **il 1 gennaio 2023 ed il 30 giugno 2023**, lo stato di avanzamento dei lavori per lavorazioni eseguite o contabilizzate dal DL **sino al 31 dicembre 2024** deve essere redatto applicando **i prezzi aggiornati nel 2024**.

I maggiori importi derivanti dall'applicazione dei prezzi di cui al primo periodo, al netto dei ribassi formulati in sede di offerta, sono riconosciuti dalla stazione appaltante **nella misura dell'80 per cento**.

Il relativo certificato di pagamento è emesso contestualmente e comunque entro cinque giorni dall'adozione dello stato di avanzamento.

N.B → Dalla lettura della Legge 213/2023, **emergerebbe un mancato coordinamento** rispetto alle previsioni del Nuovo Codice dei Contratti.

DL Aiuti - Lavori

Ipotesi n. 3
OFFERTE DEPOSITATE tra il 1 gennaio 2023 ed il 30 giugno 2023
(qualcosa non quadra ?)



N.B → Dalla lettura della Legge 213/2023, **emergerebbe un mancato coordinamento** rispetto alle previsioni del Nuovo Codice dei Contratti.

La Legge di bilancio fa esplicito riferimento alle “offerte con termine finale entro il 30 giugno 2023” quale limite di applicazione del DL Aiuti, ritenendo, erroneamente, che per i contratti le cui offerte sono state depositate dal 1 luglio si applicherà l’art.60 del D.Lgs.36/2023 (Nuovo Codice).

Tuttavia, l’efficacia del D.Lgs.36/2023 (come previsto dall’art.226) è riferita alla pubblicazione del bando/invito e non già al deposito delle offerte.

In concreto, quindi, ad un contratto di appalto la cui offerta è stata depositata (per esempio) il 10 luglio 2023 sulla base di un bando pubblicato nel mese di giugno 2023, non si applicherà (nel 2024) la revisione prezzi del Nuovo Codice, ma “parrebbe” nemmeno il DL Aiuti (considerato che l’offerta è stata deposita dopo il 30 giugno 2023).

E’ evidente che una interpretazione di tale portata **risulterebbe illogica e non coerente con la ratio alla base del DL Aiuti**; ne consegue che – a nostro avviso – il meccanismo revisionale dell’art.26 del DL 50/2022 si deve applicare a tutti i contratti esclusi dall’applicazione dell’art.60 del Nuovo Codice.

DL Aiuti - Lavori

Art.26 del DL Aiuti
Aumento e diminuzione dei prezzi?



Non pare possibile applicare le variazioni in diminuzione

Si ipotizzi il seguente caso:

-Fornitura e posa di Calcestruzzo Euro 152/mc – Prezzo contrattuale anno 2022;

-Fornitura e posa di Calcestruzzo Euro 142/mc – Prezzo Elenco Prezzi anno 2024.

Talune stazioni appaltanti sostengono che, nell'esempio indicato, il Direttore dei lavori **dovrebbe** - all'atto dell'allibramento contabile delle voci per la Fornitura e posa del CLS - **applicare il DL Aiuti “in diminuzione”**, ossia liquidare il corrispettivo nella misura di Euro 142/mc in luogo del prezzo contrattuale pari ad Euro 152/mc.

Interpretazione che **non pare corretta**, per le seguenti ragioni.

- A) Le finalità del “meccanismo” previsto dal DL Aiuti.**
- B) La modifica contrattuale e l'adeguamento “unicamente” contabile.**
- C) Il Conguaglio.**
- D) L'intenzione del Legislatore e la lettera della legge.**

Servizi, Forniture

Art. 106, comma 1, lett. a) del D Lgs 50/2016

DL 4/2022

Clausole di capitolato

Norme precise, chiare ed inequivocabili