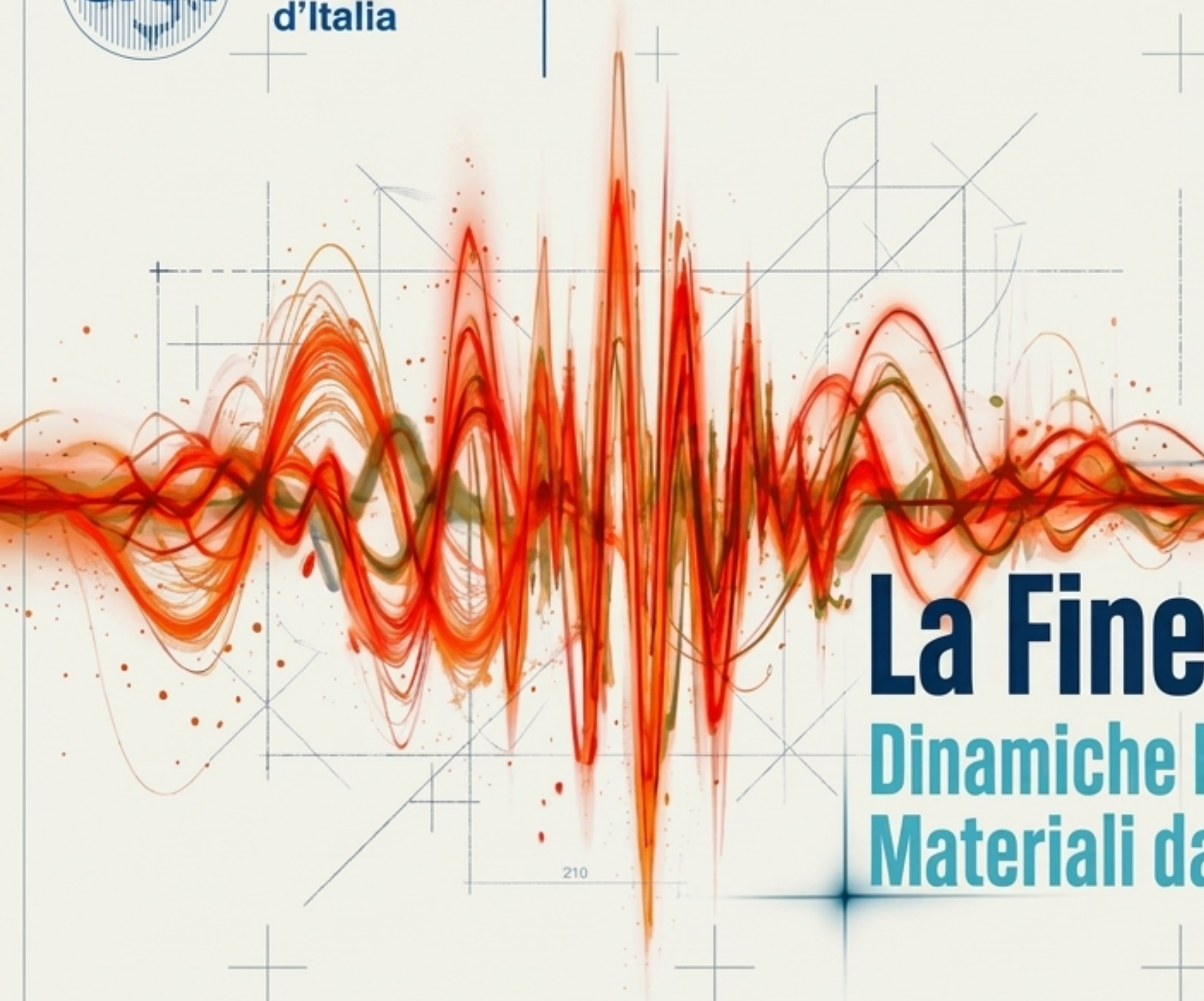




La Fine dell'Invarianza

Dinamiche Economiche e Profili Giuridici dei Materiali da Costruzione (2021-2026)

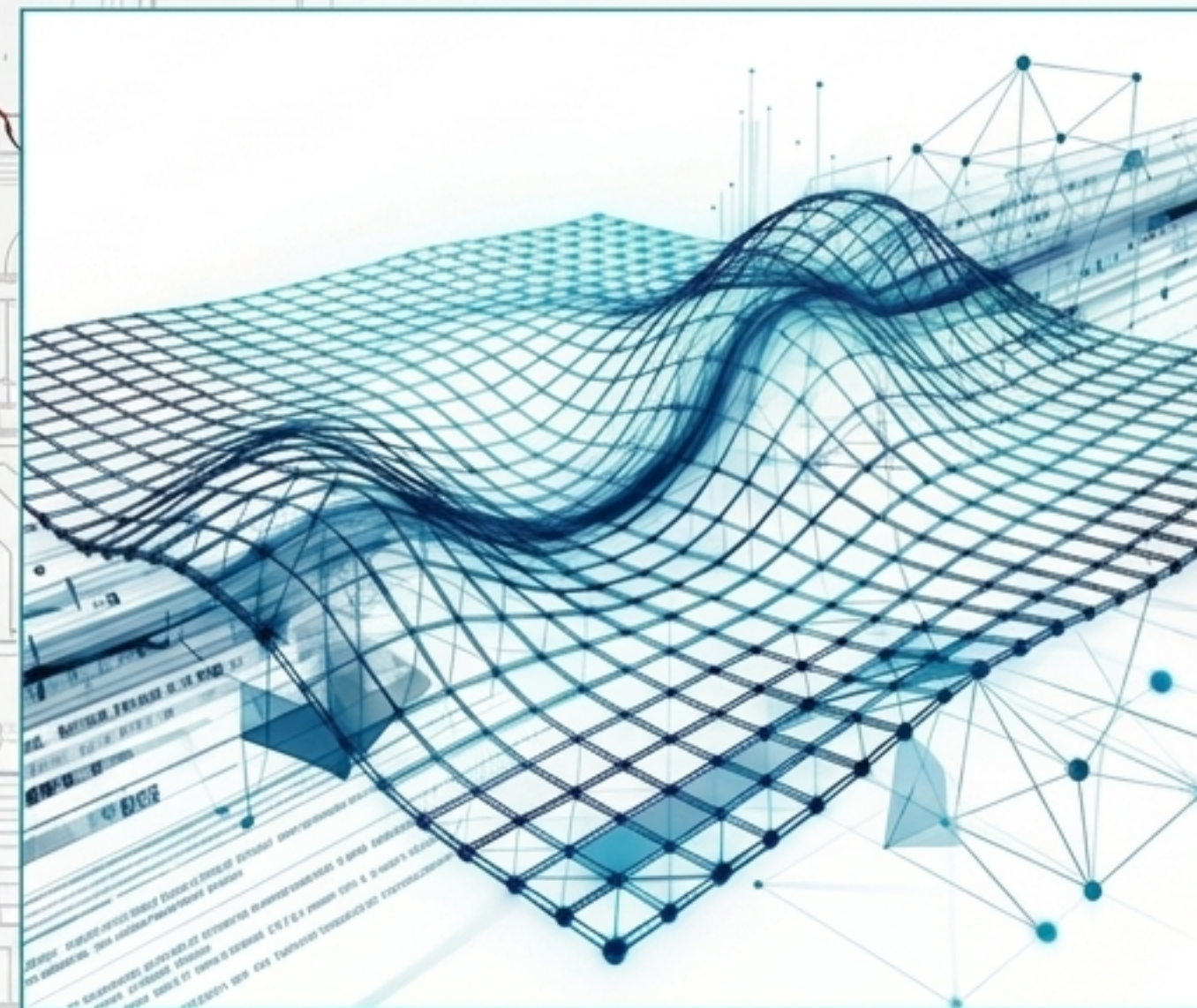
Relatore: Direzione Tecnica Lavori Pubblici
Sessione di Aggiornamento RUP - Giugno 2026

IL PARADIGMA COLLASSATO (D.LGS. 50/2016)



Il principio dell'invarianza del prezzo e della rigida allocazione del rischio in capo all'appaltatore non ha retto la convergenza di shock macroeconomici senza precedenti.

L'APPRODO ALLA STRUTTURALITÀ (D.LGS. 36/2023)



La revisione prezzi si trasforma da misura emergenziale (Decreto Sostegni-bis, Decreto Aiuti) a clausola contrattuale obbligatoria e presidio strutturale dell'equilibrio sinallagmatico (Art. 60).

Gennaio 2021 – Febbraio 2022

Shock della Domanda

Driver: Crisi post-Covid e distorsione Superbonus 110%.

Impacto: Repentina scarsità fisica di prodotto dovuta a una domanda incompatibile con la capacità produttiva.

Febbraio 2022 – Dicembre 2023

Shock dell'Offerta ed Energetico

Driver: Invasione russa dell'Ucraina e crisi del gas TTF.

Impacto: Esplosione dei costi per i settori hard-to-abate ed energivori; sanzioni sui prodotti raffinati.

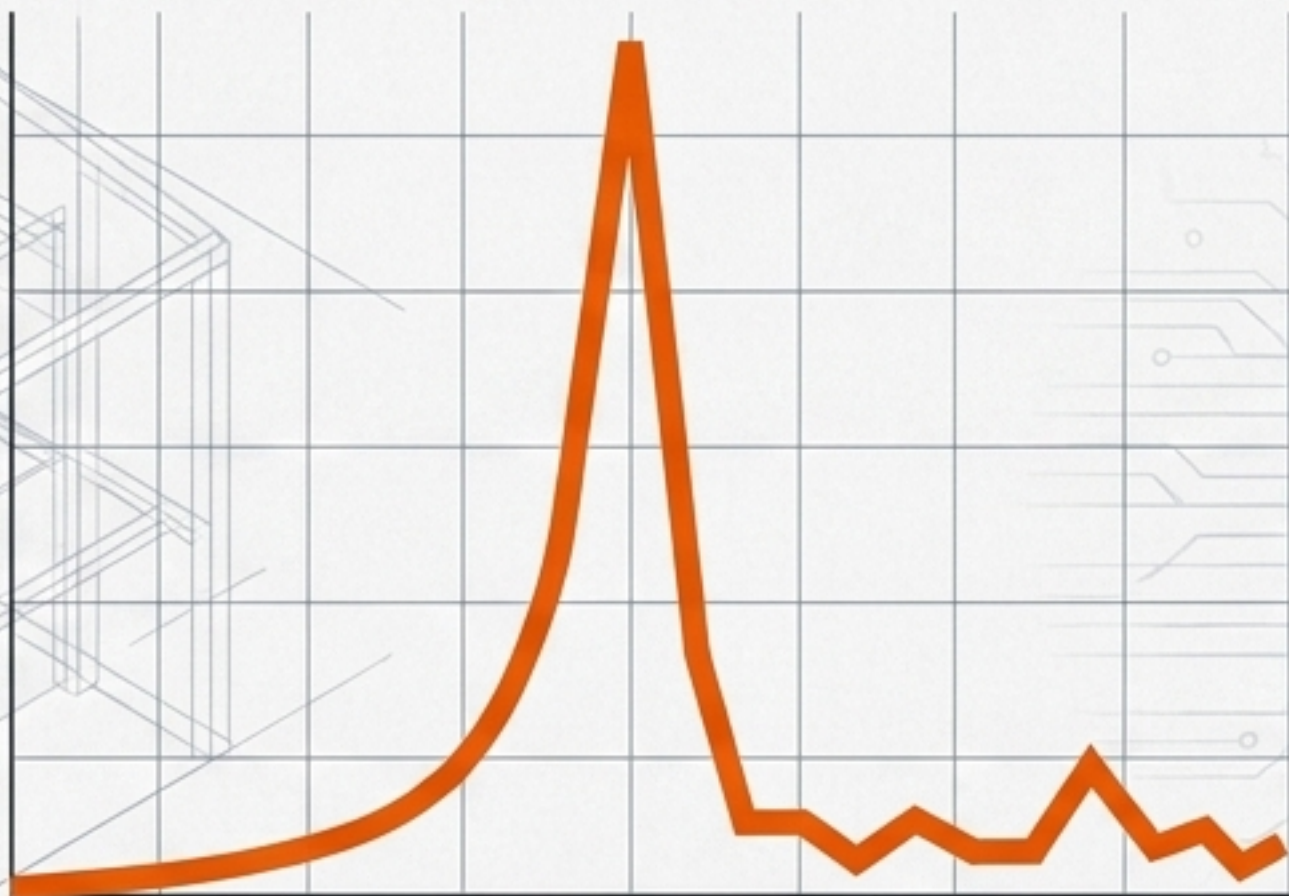
Dicembre 2023 – Giugno 2026

Shock Logistico (Il New Normal)

Driver: Crisi militare nel Mar Rosso e Stretto di Hormuz.

Impacto: Moltiplicazione dei noli marittimi; blocco della discesa fisiologica dei prezzi e stabilizzazione permanente su alti livelli.

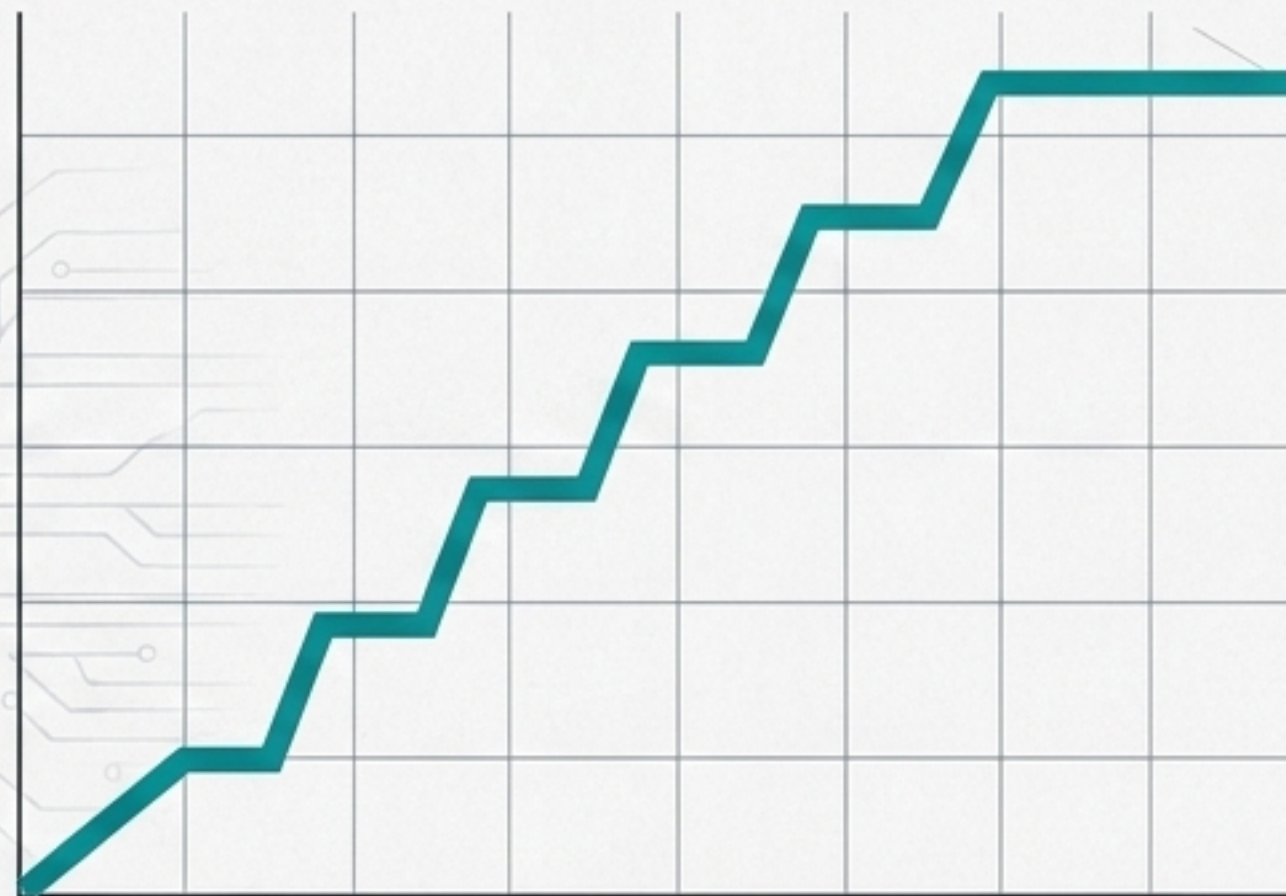
Volatilità Estrema



Materiali caratterizzati da impennate paraboliche legate a speculazione o colli di bottiglia temporanei, seguite da repentine deflazioni.

Materiali: Acciaio, Tubi in PVC

Inflazione Strutturale Inversa



Materiali caratterizzati da una curva ascendente irreversibile, legata a costi fissi di sistema, energia strutturalmente più cara e logistica locale.

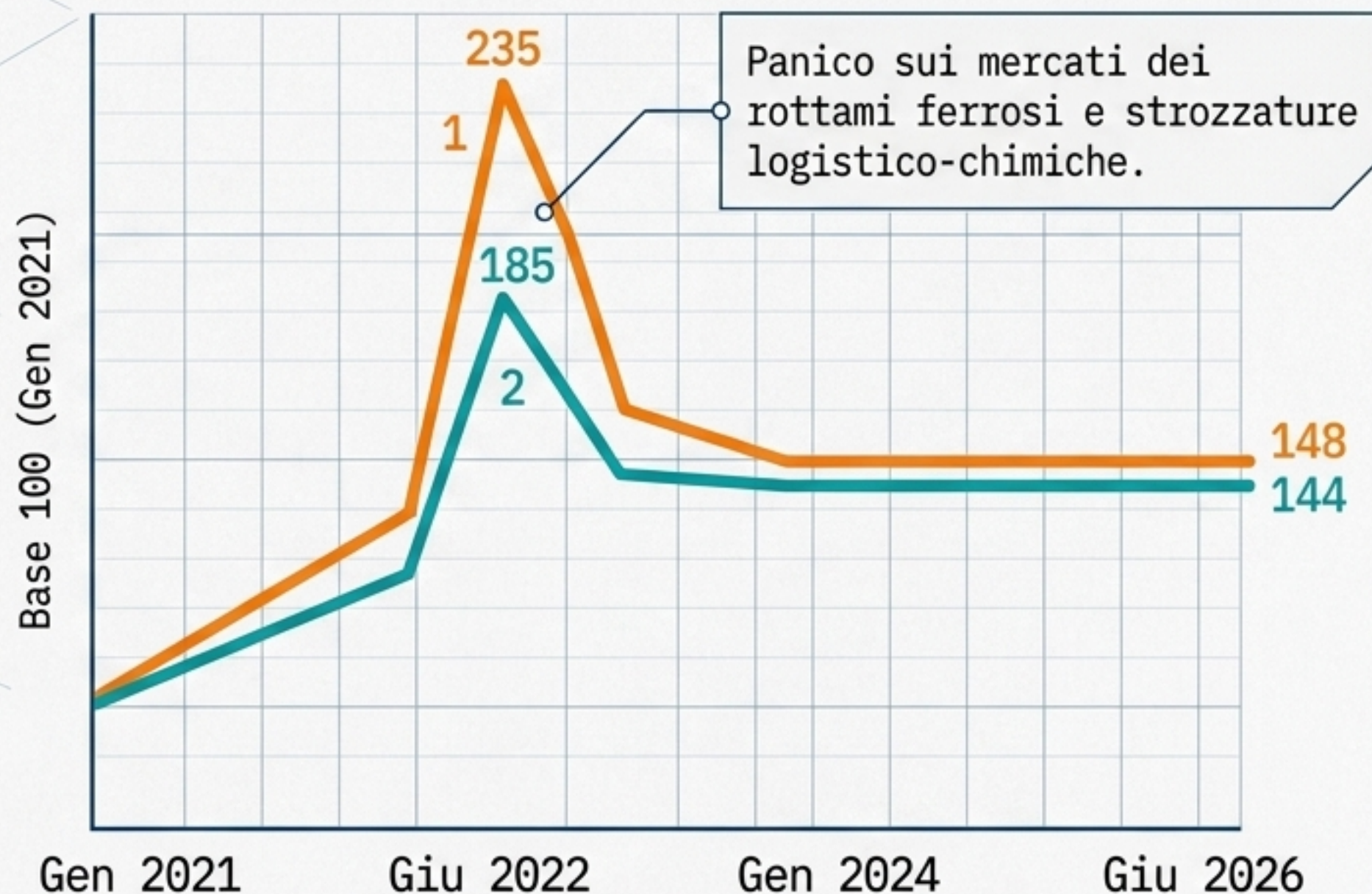
Materiali: Calcestruzzo, Laterizi

The Blueprint of Reality



Artigiani
Imprenditori
d'Italia

Costruzioni



L'Illusione del Rientro

L'acciaio è l'unico bene ad aver riassorbito la maggior parte dello shock speculativo a causa del crollo della domanda privata (esaurimento Superbonus) e alti tassi di interesse.

Tuttavia, il PVC rimane bloccato a quota 144 a causa della persistente crisi del Mar Rosso.

docente dott. Marco Terrei



1. Geopolitica: Taglio forniture gas russo.

2. Mercato: Esplosione quotazioni Gas Naturale TTF europeo (Estate 2022).

3. Industria: Fornaci industriali hard-to-abate subiscono costi energetici insostenibili.

4. Picco dell'Indice: Laterizi a 168 (Ottobre 2022).



Effetto Ritardato: A differenza dell'acciaio, i laterizi non raggiungono il picco in estate, ma a Ottobre 2022, nel momento di massimo stress per gli stoccaggi di gas invernale. Il prezzo nel 2026 si è cristallizzato a 147 (+47%), riposizionando permanentemente le marginalità industriali.

Calcestruzzo: L'Archetipo dell'Aumento Irreversibile



Artigiani
Imprenditori
d'Italia

Costruzioni



Perché non scende?



- **Natura del Materiale:** Bene pesante a chilometro zero.



- **Rigidità dei Costi:** 70% dipendente dai costi di cottura del clinker nei forni (costo energetico divenuto strutturale).



- **Logistica Locale:** 30% legato ai costi di trasporto locale, aggravati dal costo del lavoro del settore autotrasporti.

**Non ha mai vissuto picchi speculativi del 100%,
ma una rampa di crescita costante e inesorabile.**

BENZINA

Picco
138.8

Assestamento
127.3
(Giu 2026)

Riequilibrio globale dei mercati leggeri e interventi governativi.

GASOLIO

Supera
la benzina
(Ott 2022)

Embargo



Mar Rosso

146.5
(Giu 2026)

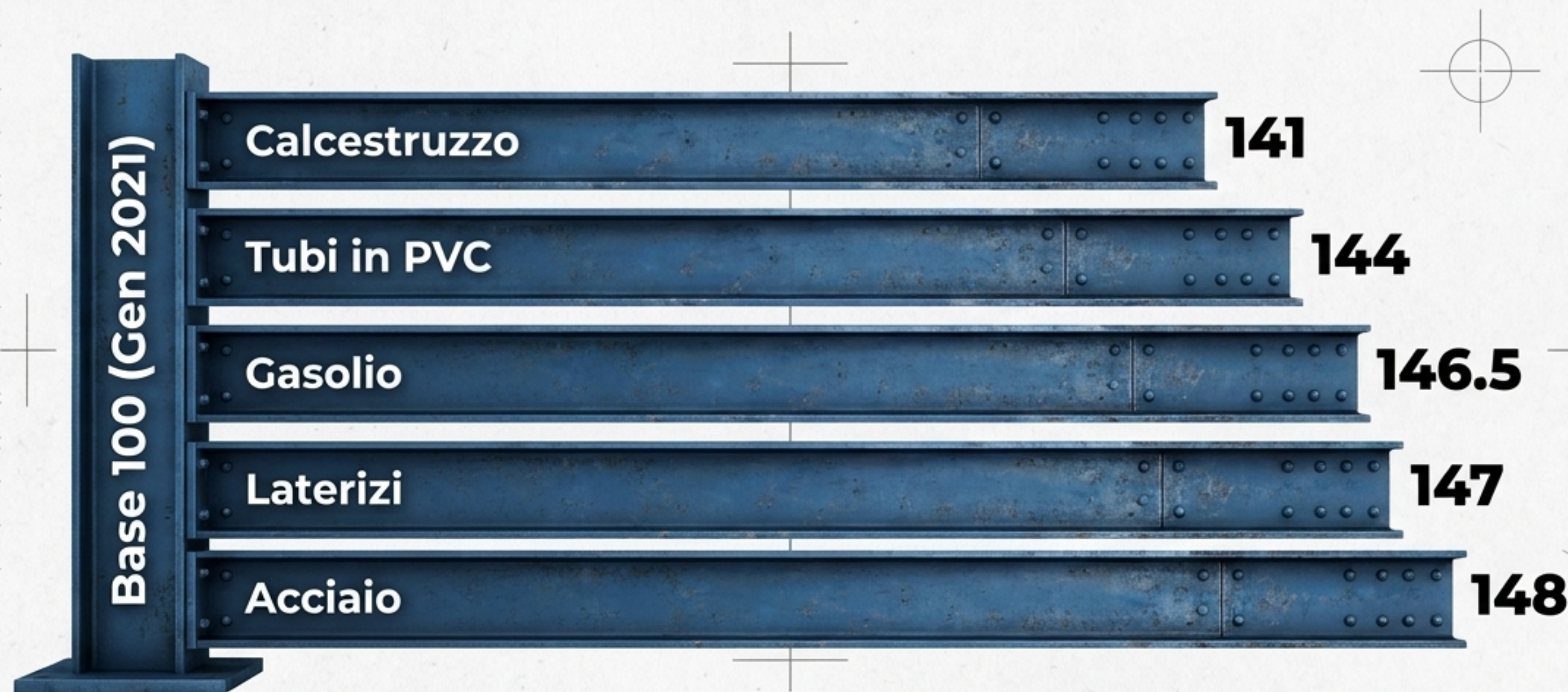
Trauma strutturale persistente. Il bacino del Mediterraneo, storicamente rifornito di diesel commerciale russo, subisce prima l'embargo, poi l'allungamento delle rotte oceaniche imposto dalla crisi Houthi.

Il “New Normal” 2026: Una Nuova Altitudine Strutturale



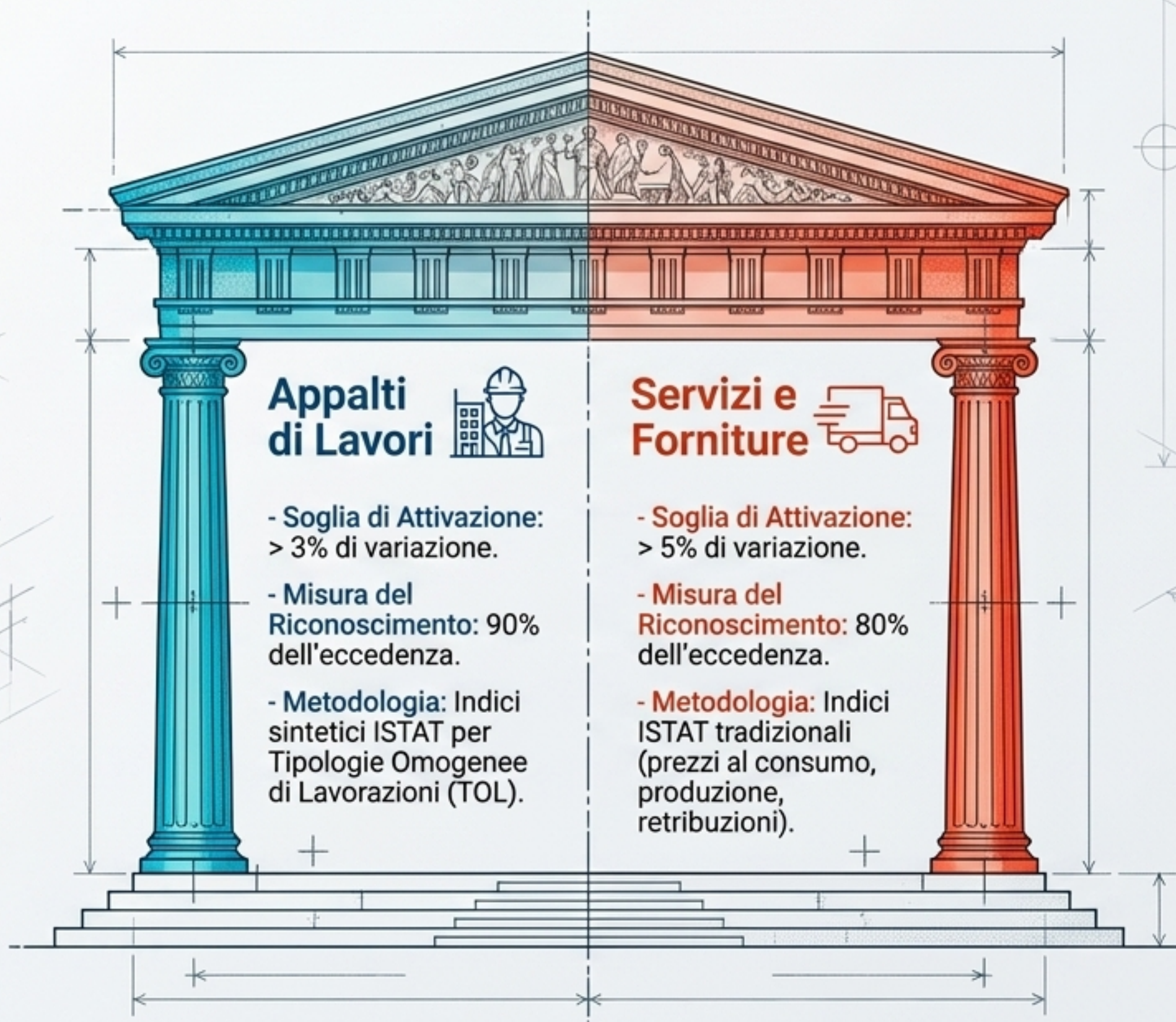
Artigiani
Imprenditori
d'Italia

Costruzioni



Sebbene la speculazione sia terminata, i prezzi si sono cristallizzati su un plateau maggiorato in media del 45% rispetto a Gennaio 2021. L'era della stabilità dei prezzi è tramontata definitivamente.

L'Evoluzione Normativa: L'Art. 60 e il Correttivo 2024





Artigiani
Imprenditori
d'Italia

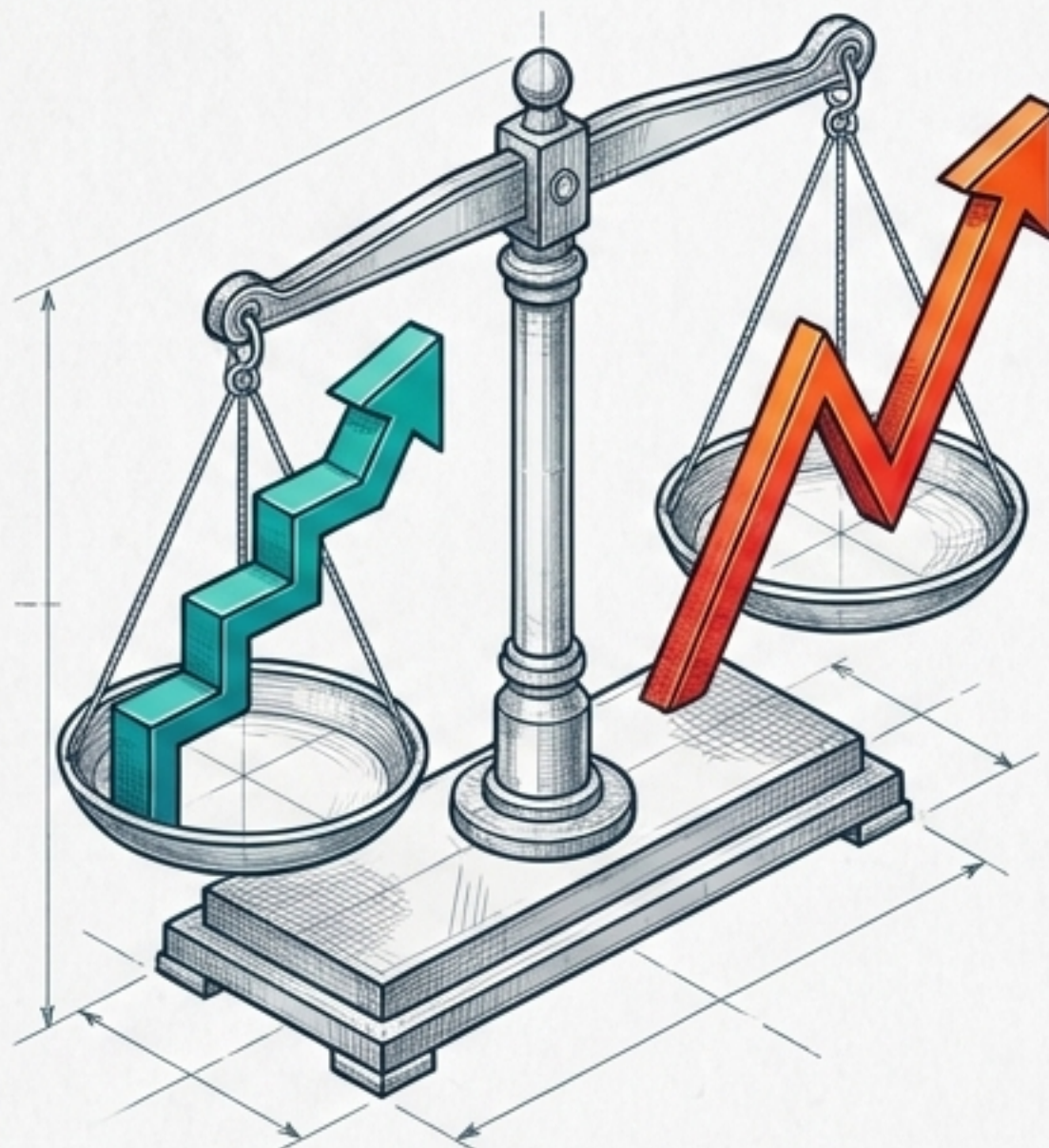
Costruzioni

La Discrezionalità Tecnica del RUP: La Scelta degli Indici (TOL)

Appalto Civile-Residenziale

Dominato da **Calcestruzzi** e **Laterizi**.

- **Trend:** Spinta ascensionale continua ma moderata nella pendenza.



Appalto Stradale/Infrastrutturale

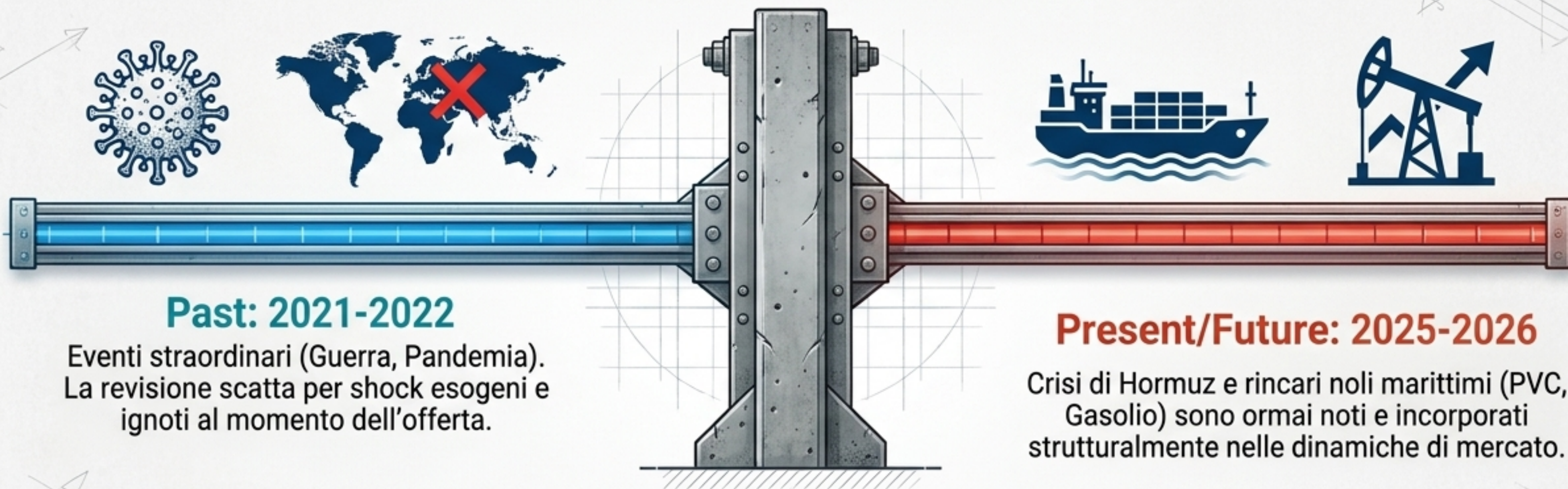
Dominato da **Gasolio** (mezzi d'opera) e **Acciaio** (viadotti).

- **Trend:** Impatto brutale, alta volatilità e forte tensione direzionale.

L'erronea associazione di un indice generico a un appalto specializzato espone la P.A. al rischio di compensazioni ingiustificate o contenziosi per imprese schiacciate dai costi specifici (Allegato II.2-bis).

L'Indagine sull'Imprevedibilità (Delibera ANAC n. 347/2025)

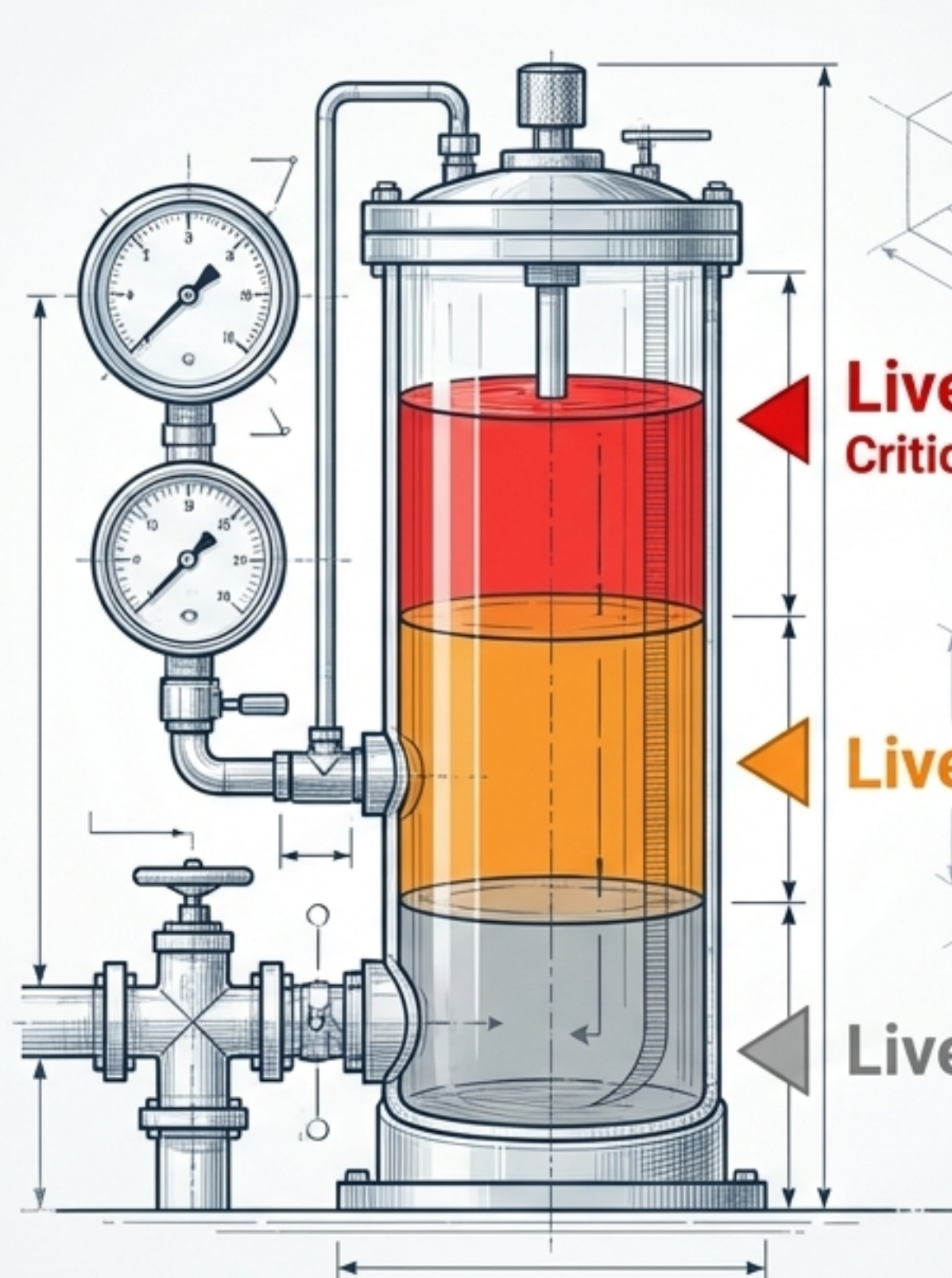
La Barriera della Prevedibilità



Il Rischio d'Impresa

Il meccanismo non è un automatismo matematico. Se un'offerta viene formulata oggi in un quadro macroeconomico già teso, non si può invocare l'art. 60 per dinamiche rientranti nell'ordinaria diligenza imprenditoriale. L'onere della prova grava pesantemente sulla Direzione Lavori e sul RUP.

Il Vincolo Finanziario (Legge di Bilancio 2026)



Livello 3 Criticità massima

Livello 3 (Soglia di Allarme): Criticità massima.
Obbligo giuridico di reintegro proattivo.

L'Ente deve attivare:

- **Rimodulazione / Varianti in diminuzione.**
- **De-scoping:** Taglio fisico delle opere programmatiche per reperire liquidità e onorare il vincolo sinallagmatico.

Livello 2

Livello 2 (Limite di Utilizzo):

Il tetto massimo di utilizzo degli imprevisti è stato innalzato **fino al 70%**.

Con prezzi mediamente a +45%, questa soglia si satura rapidamente.

Livello 1

Livello 1:
Copertura interna.

Si attinge alle somme accantonate per imprevisti nel quadro economico.

L'Impatto Duale del "New Normal"

Le Imprese



Sopravvivenza Economica: Necessità di proteggere la marginalità in un mercato a base rincarata (+45%).



Allocazione del Rischio: L'alea ordinaria (3% o 5%) non perdona errori in fase di offerta in mercati tesi.



Onere della Prova: Necessità di dimostrare l'imprevedibilità e tracciare meticolosamente le fatture di filiera (Subappalti).

Le Pubbliche Amministrazioni



Responsabilità del RUP: Scelta millimetrica degli Indici TOL; istruttorie rigorose per evitare danno erariale.



Governance dei Fondi: Gestione locale della copertura finanziaria al posto dei fondi statali straordinari.



Rimodulazione Obbligatoria: Capacità politica e tecnica di eseguire il de-scoping per evitare il blocco cantieri all'80% di erosione fondi.

L'Integrazione tra Tecnica e Diritto



Integrare le conoscenze tecniche sulle dinamiche industriali e macroeconomiche all'interno della prassi giuridica non è più un'opzione, ma l'unica strada percorribile per garantire l'efficacia, l'efficienza e l'economicità dell'azione amministrativa nella contrattualistica pubblica moderna.

docente dott. Marco Terrei

**Il diritto amministrativo si è definitivamente riadattato alla realtà economica.
I progetti di domani si costruiscono sul New Normal di oggi.**

La Nuova Anatomia dei Costi di Costruzione

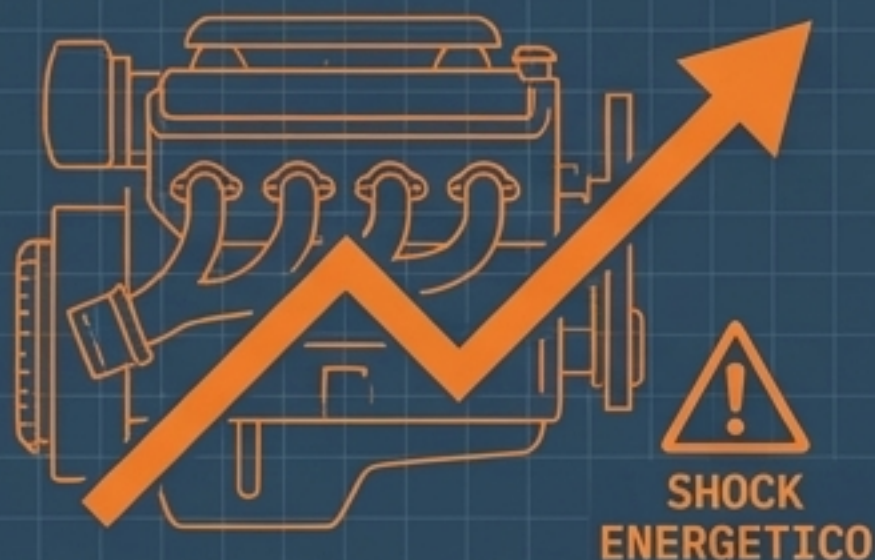
Analisi economica e tecnica
dell'impatto degli shock globali
sui quadri economici di opere
pubbliche e private (2020-2026).



docente dott. Marco Terrei

+46,5%

Variazione Strutturale
Prezzo Gasolio (Base 2021)



+55,0%

Aumento Indice Costo
Edilizia Privata (2020-2026)



+45,0%

Stabilizzazione Quadri
Economici Opere Pubbliche



docente
dott. Marco Terrei

L'era dei costi di costruzione prevedibili è giunta al termine. Non stiamo assistendo a una volatilità transitoria, ma a una vera e propria transizione verso una "nuova normalità" strutturale. L'attuale livello dei prezzi è il risultato di tre crisi macroeconomiche globali consecutive (Domanda, Energia, Logistica) che si sono stratificate senza mai riassorbirsi, ridefinendo irreversibilmente l'equilibrio economico dei cantieri.

La Matrice di Vulnerabilità dei Materiali



Artigiani
Imprenditori
D'Italia



L'Effetto Accumulo: Ogni crisi globale non ha sostituito la precedente, ma vi si è stratificata sopra.

Al termine di ogni shock acuto, il mercato ha cristallizzato i prezzi su un plateau permanentemente più alto.



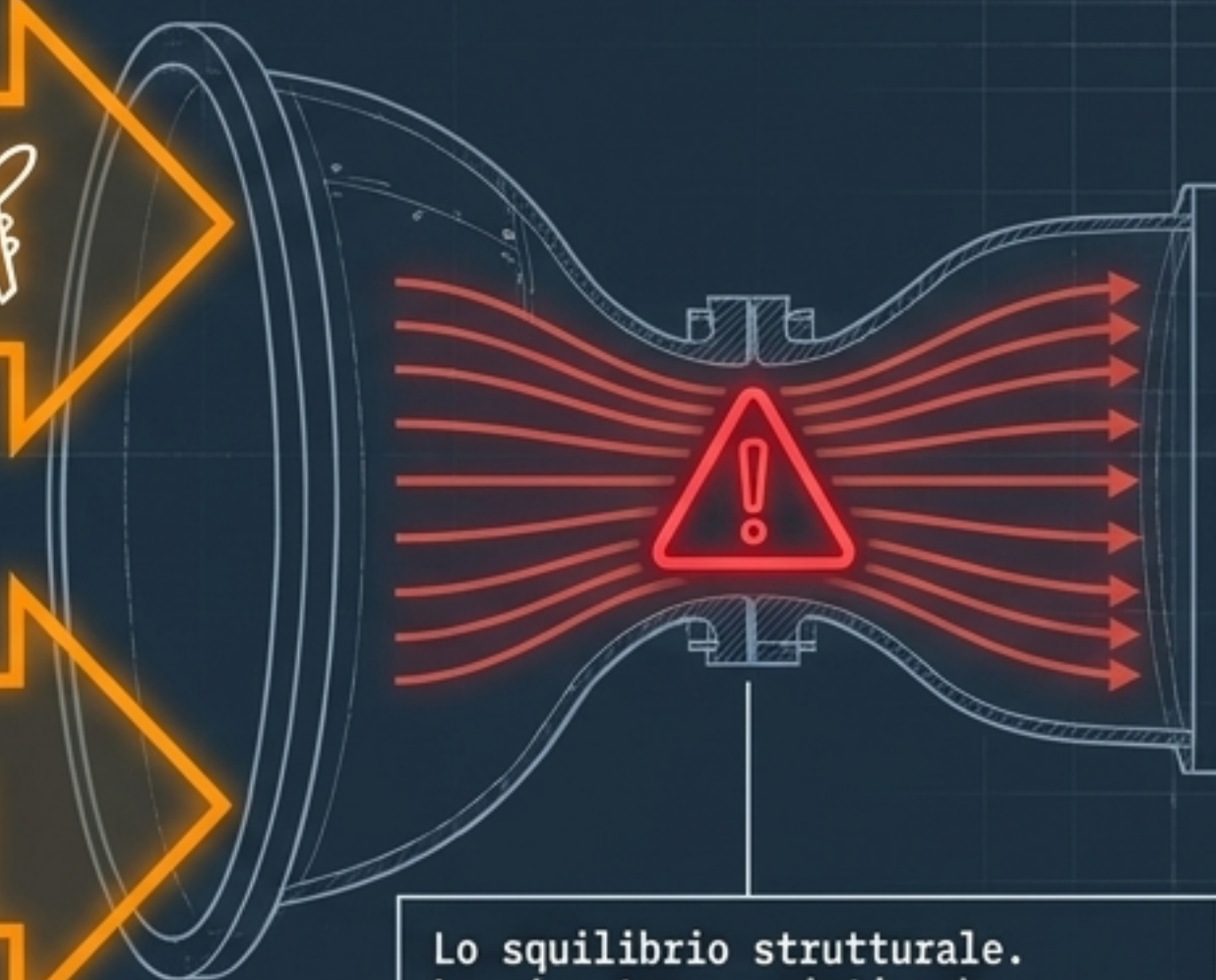
Shock 1 - Lo Shock da Domanda (2020-2021)

Il Meccanismo

Ripartenza Asiatica
(Logistica)



Superbonus 110%
(Domanda Interna)



Lo squilibrio strutturale. La ripartenza asiatica ha bloccato i flussi marittimi, mentre in Italia l'incentivo fiscale del Superbonus ha generato una domanda interna del tutto incompatibile con la capacità produttiva nazionale.

I Dati - Focus Materiali

Vetro Piano Chiaro: +135%



(Passaggio da 170 €/m² nel maggio 2020 a 400 €/m² a fine 2021). Dinamica puramente speculativa.

Isolanti: Lana minerale +40%, Polistirene espanso +41%



Guidati dalla carenza globale di polimeri vergini e dall'esplosione dei cappotti termici.

Shock 2 - Lo Shock Energetico (2022-2023)

La Crisi Hard-to-Abate

L'invasione dell'Ucraina ha generato uno shock dell'offerta senza precedenti. La perdita del gas naturale russo a basso costo ha decuplicato i costi per le industrie energivore.



Acciaio

Picco storico assoluto. L'indice ha toccato quota 235 a giugno 2022 (+135% rispetto a inizio 2021), spinto dal panico sui rottami ferrosi e dall'elettricità per i forni ad arco.

Laterizi

Trasmissione ritardata. Il **picco dell'indice** (168) non è avvenuto in estate, ma a ottobre 2022, in perfetta concomitanza con il momento di massimo stress per gli stoccaggi di gas metano necessari per alimentare le fornaci.

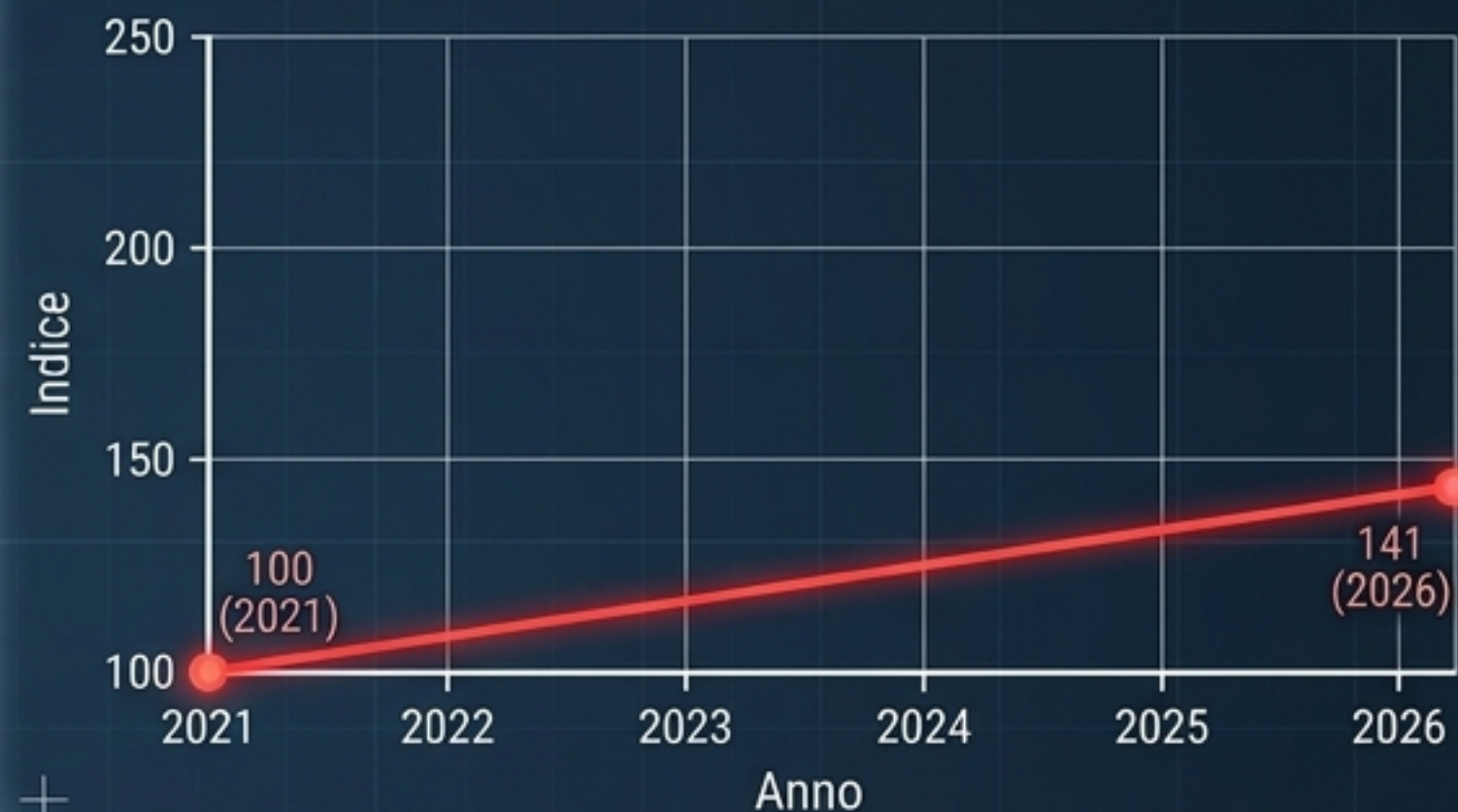
Volatilità vs. Strutturalità

La Volatilità (Acciaio)



L'acciaio ha assorbito lo shock speculativo. Dopo il picco di 235 nel 2022, il crollo della domanda privata e l'aumento dei tassi lo hanno fatto sgonfiare, consolidandosi a un indice di 148 a metà 2026.

La Strutturalità Inversa (Calcestruzzo)



L'archetipo dell'aumento irreversibile. Passato da 100 (2021) a 141 (2026) in una rampa di crescita costante, senza alcuna deflazione.

Il Motivo

Il calcestruzzo è un materiale pesante a chilometro zero. La sua assenza di deflazione deriva dalla totale rigidità al ribasso dei suoi due driver esclusivi: il costo del clinker (strutturalmente alto post-crisi energetica) e il costo del trasporto locale su gomma.

Shock 3 - Lo Shock Logistico (2024-2026)

IL TRAUMA DEL MAR ROSSO

La crisi di Hormuz e del Mar Rosso ha imposto l'estensione delle rotte intercontinentali, bloccando la discesa fisiologica dei prezzi.



LA DICOTOMIA DEI CARBURANTI

Mentre la benzina ha riassorbito gran parte della crisi, il Gasolio ha vissuto un trauma strutturale. Privato del raffinato russo e penalizzato dalle lunghe rotte dal Medio Oriente, si è consolidato a 1,954 €/litro (Giugno 2026).



CAPE OF
GOOD HOPE

NOLI MARITTIMI
HARPEX

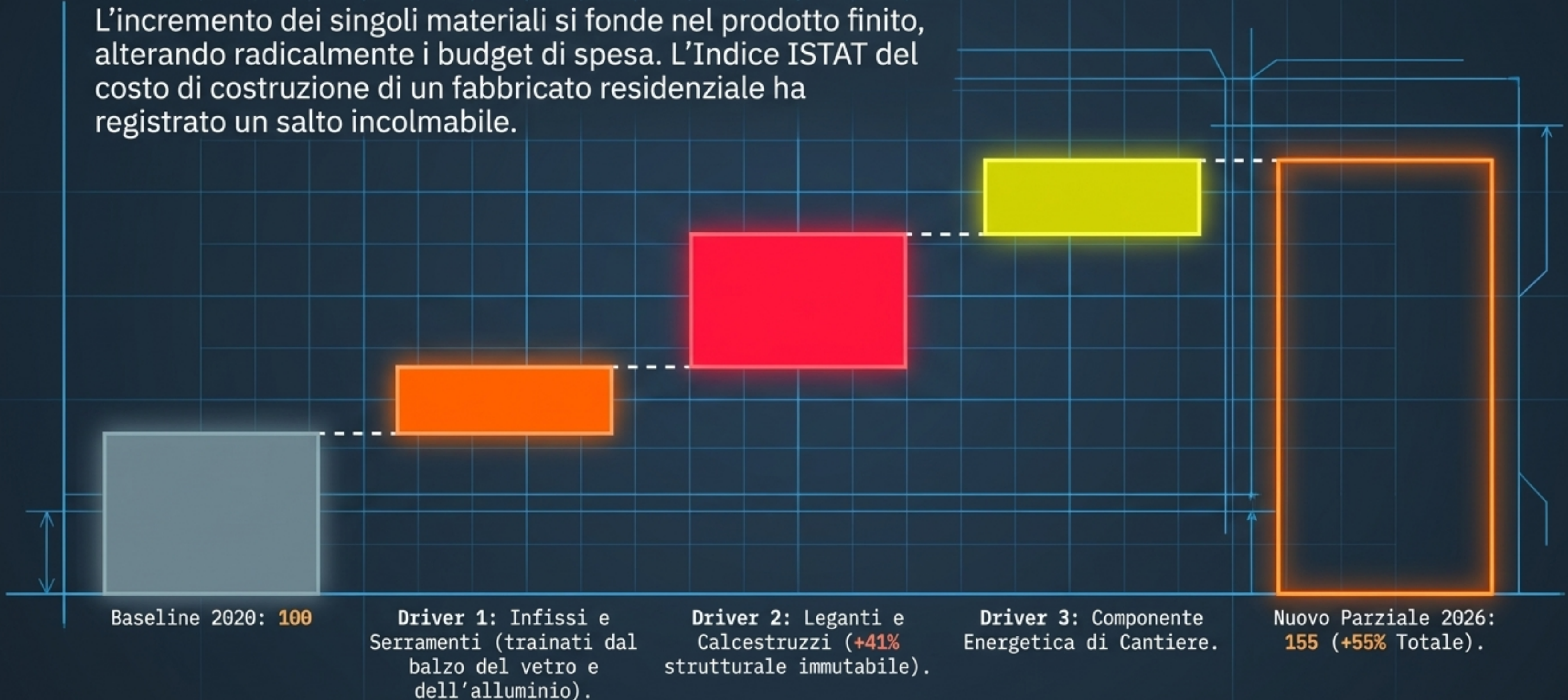


L'IMPATTO

Questa inflazione netta del +46,5% sul gasolio (rispetto al 2021) e l'impennata dei noli marittimi impediscono matematicamente il rientro dei costi dei derivati petrolchimici (bitume e resine).

Edilizia Privata - La Trasmissione dei Costi

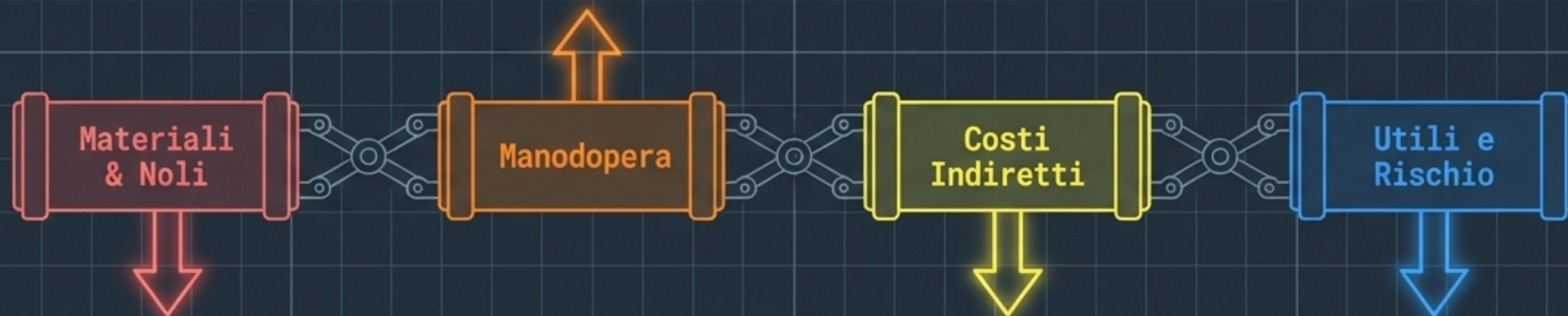
L'incremento dei singoli materiali si fonde nel prodotto finito, alterando radicalmente i budget di spesa. L'Indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale ha registrato un salto incolmabile.



EDILIZIA PRIVATA - L'EFFETTO MOLTIPLICATORE

Un aumento del 50% sui materiali non si traduce in un semplice ricarico lineare. L'inflazione innesca un effetto a catena su tutta la struttura dei costi dell'impresa.

Manodopera: Crescita media dei costi orari del +5% spinta dalla drammatica carenza di addetti specializzati (600.000 unità mancanti) assorbiti dal Superbonus.



Materiali & Noli: Il fulcro primario dell'esplosione dei costi.

Costi Indiretti: Impennata legata all'energia di cantiere, trasporti e oneri di sicurezza prolungati.

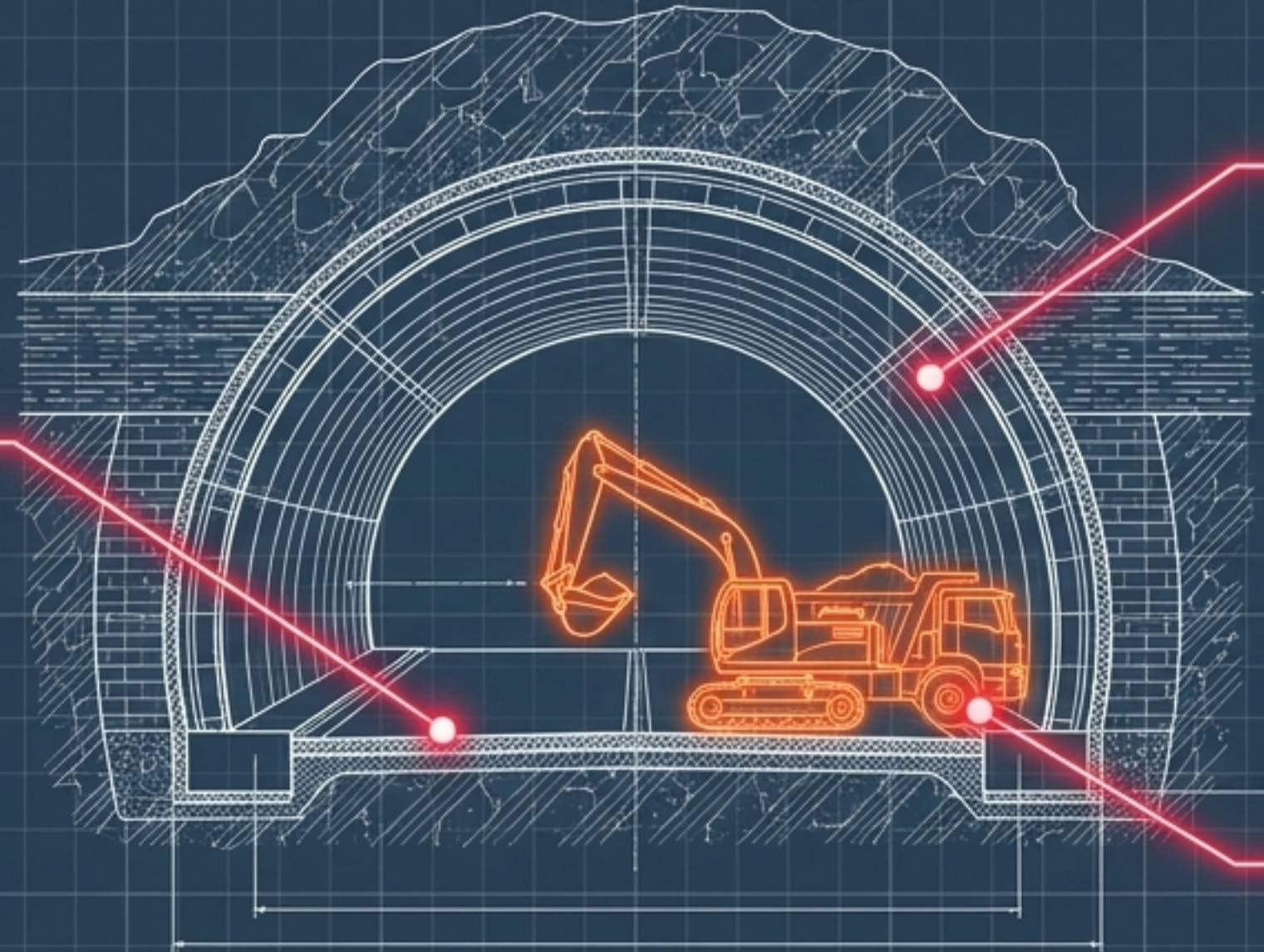
Utali e Rischio: Il premio al rischio richiesto dalle imprese esplode per compensare l'incertezza estrema delle catene di approvvigionamento.

Commesse Pubbliche (PA) - L'Anatomia di un'Infrastruttura

L'Anatomia di un'Infrastruttura Pubblica: Le opere pubbliche civili presentano una vulnerabilità unica e asimmetrica. A differenza dell'edilizia residenziale, dipendono in modo vitale dal movimento terra continuo, da macchinari pesanti e da volumi massicci di derivati petroliferi.

Conglomerati Bituminosi:

Asfalti esposti alle fluttuazioni dei barili e delle importazioni chimiche.



Acciaio Strutturale:

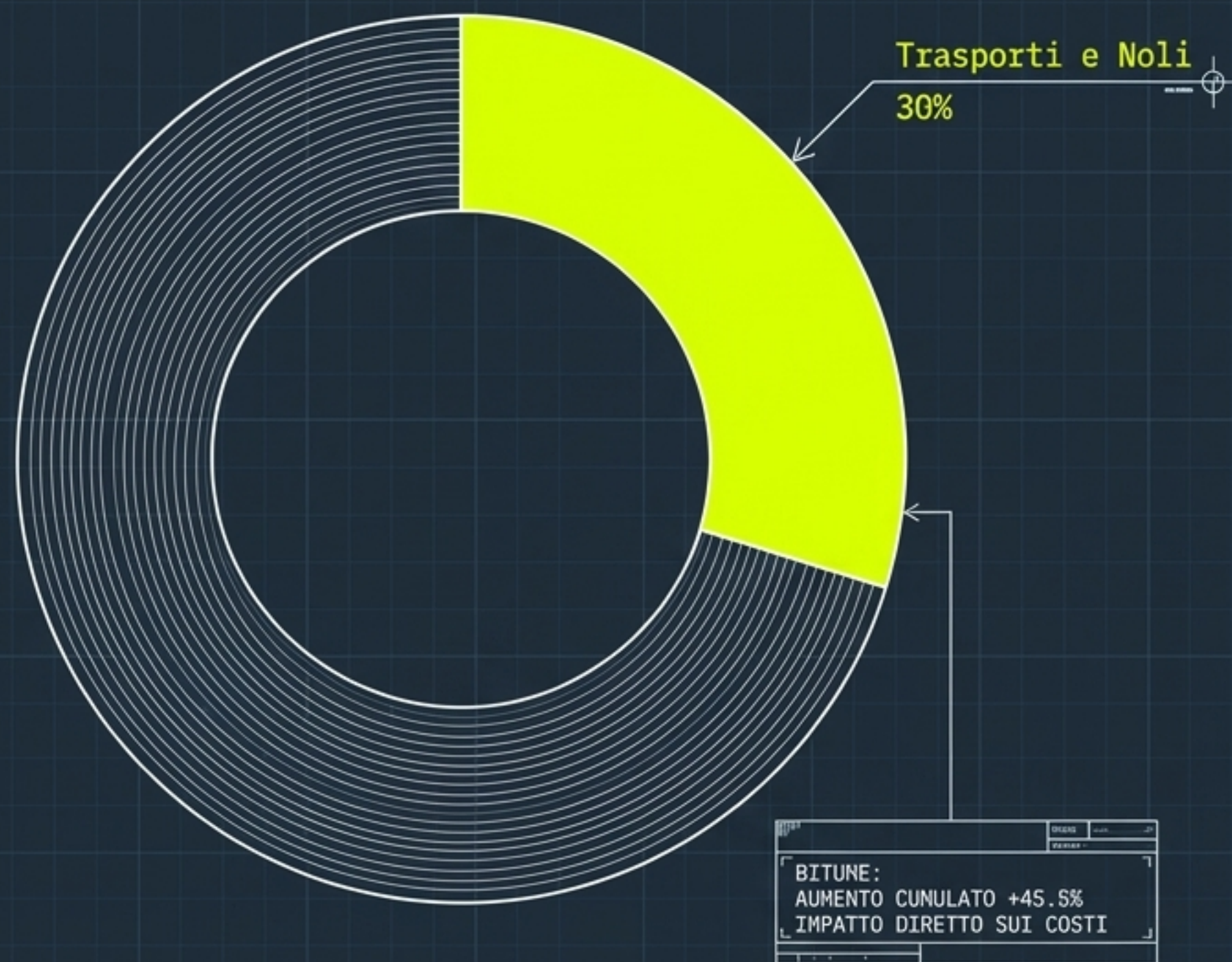
Le armature delle gallerie subiscono la massima volatilità di mercato.

Flotta e Movimento Terra:
Assorbimento massiccio ed esclusivo di gasolio agricolo/cantiere.

Commesse Pubbliche (PA) - La Trappola di Noli e Bitume



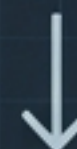
Artigiani
Imprenditori
D'Italia



1

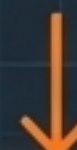
La Trappola Matematica di Noli e Bitume:

Nelle infrastrutture stradali, il blocco "Trasporti e Noli" pesa per oltre il 30% dell'intera opera.



2

I noli vengono rilevati e pagati "a caldo" (incluso operatore, usura e, soprattutto, forza motrice e carburante). Essendo il Gasolio stabilizzato a un rincaro netto del +46,5%, l'impatto sul nolo a caldo è diretto, non ammortizzabile e matematicamente ineliminabile.



3

The Result:

La spinta congiunta del caro carburanti sui noli e del +45,5% accumulato dal bitume costringe i Quadri Economici della Pubblica Amministrazione a stabilizzarsi su livelli mediamente superiori del 45-60% rispetto al 2021.

Synthesis - La Nuova Normalità



Artigiani
Imprenditori
D'Italia

Baseline Storica (2020)		Nuovo Paradigma (2026)
Gasolio/Energia	100	146,5 (Fine della logistica a basso costo)
Calcestruzzo/Leganti	100	141 (Inflazione a Km Zero irreversibile)
Quadri Economici PA	100	145/160 (Rivalutazione strutturale del budget di Stato)

La Nuova Normalità: L'inflazione 2020-2026 non è stata un'anomalia transitoria, ma un riallineamento strutturale del mercato globale. La cristallizzazione dei prezzi su questi plateau rappresenta un cambio di paradigma permanente. La pianificazione futura – sia essa legata a business plan di sviluppatori privati o a grandi stazioni appaltanti pubbliche – deve imperativamente basarsi su questa nuova architettura dei costi, abbandonando definitivamente i riferimenti storici pre-crisi.



Artigiani
Imprenditori
d'Italia

L'Equilibrio dinamico della revisione prezzi

Negli Appalti Pubblici (D.Lgs. 36/2023 e Correttivo 209/2024)

docente dott. Marco Terrei

Principi di Risultato ed Equilibrio

La **revisione prezzi** costituisce un elemento fisiologico della disciplina contrattuale e concorre a dare attuazione concreta ai **principi del risultato** (art. 1) e dell'**equilibrio contrattuale** (art. 9).

Non costituisce una modifica del contratto in corso di esecuzione ai sensi dell'art. 120 del d.lgs. 36/2023, essendo già prevista e disciplinata contrattualmente fin dall'origine. Le clausole di revisione dei prezzi sono attivate automaticamente dalla stazione appaltante, anche in assenza di istanza di parte.



Collegamento con il principio di di conservazione dell'equilibrio contrattuale

La revisione prezzi costituisce applicazione del principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale di cui all'art. 9 del d.lgs. 36/2023, che a sua volta rappresenta un corollario del principio del risultato (art. 1 del codice).

L'art. 9, comma 5 stabilisce espressamente: «in applicazione del principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale si applicano le disposizioni di cui agli articoli 60 e 120».

Qualora l'applicazione dell'art. 60 non garantisca il principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale, è sempre fatta salva la possibilità di invocare la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta del contratto.



Confronto: D.Lgs. 50/2016 vs D.Lgs. 36/2023 (post Correttivo 209/2024)

D.LGS. 50/2016 (Codice Previgente)	D.LGS. 36/2023 (Post Correttivo)
- Obbligatorietà clausola: Facoltativa - Soglia (Lavori / Servizi): 10% - Misura ristoro: 50% dell'eccedenza - Attivazione: Solo se prevista in contratto - Indici lavori: Non specificati	- Obbligatorietà clausola: Sì - Soglia Lavori: 3% / Soglia Servizi: 5% - Misura ristoro Lavori: 90% eccedenza / Servizi: 80% eccedenza - Attivazione: Automatica - Indici lavori: Indici TOL (D.M. MIT 30.03.2026)

La disciplina attuale: Art. 60 D.Lgs. 36/2023

Differenziazione tra tipologie di contratto



Lavori

(art. 60, comma 2, lett. a)

3%

Soglia di attivazione:
dell'importo complessivo

90%

Misura della revisione:
del valore eccedente il 3%



Servizi e forniture

(art. 60, comma 2, lett. b)

5%

Soglia di attivazione:
dell'importo complessivo

80%

Misura della revisione:
del valore eccedente il 5%

La duplice struttura dell'istituto revisionale (Servizi e Forniture)

Strumenti non antitetici ma complementari:

Revisione Prezzi

Revisione prezzi «Straordinaria» (art. 60, commi 1 e 2, lett. b)

- Obbligatoria per legge
- Fronteggia scostamenti di carattere eccezionale
- Opera al superamento della soglia del 5% con riconoscimento dell'80% dell'eccedenza

Revisione prezzi «Ordinaria» (art. 60, comma 2-bis)

- Facoltativa
- Governa l'impatto del decorso del tempo (dinamiche prevedibili)
- Basata su meccanismi di adeguamento convenzionale all'indice inflattivo

L'attuazione degli Indici TOL

Il decreto MIT 30 marzo 2026 e la nota ISTAT 28 aprile 2026

Per i lavori, gli indici sintetici sono individuati con provvedimento del MIT sulla base delle TOL (Tipologie Omogenee di Lavorazioni).

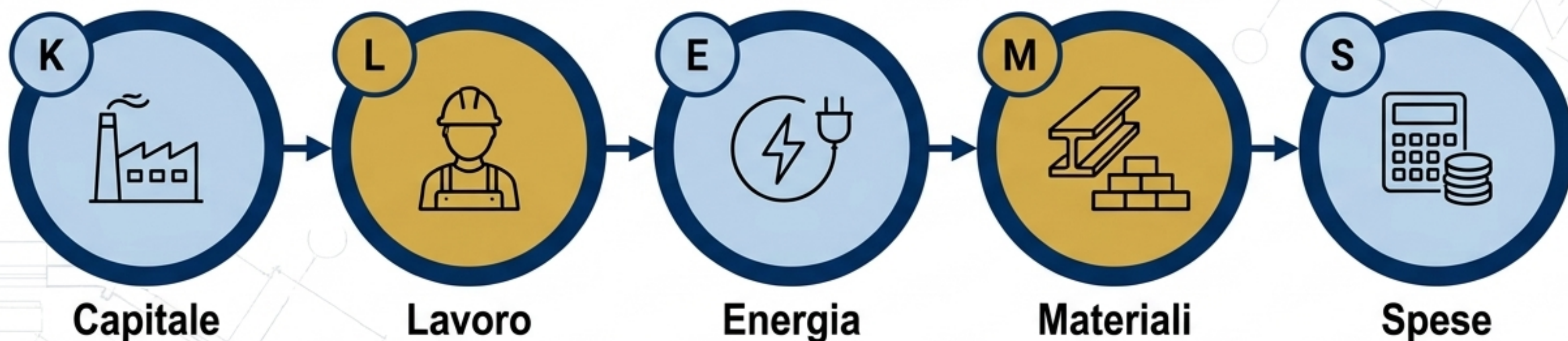
Con decreto direttoriale n. 743 del 30 marzo 2026, il MIT ha adottato i singoli indici di costo delle lavorazioni sulla base delle 20 Tipologie Omogenee di Lavorazioni (TOL) di cui alla tabella A.1 dell'allegato II.2-bis.

Costituiscono la base per costruire l'indice sintetico dell'appalto.



La metodologia KLEMS e l'ampiezza delle TOL

Gli indici, elaborati dall'ISTAT con metodologia KLEMS (**Capitale, Lavoro, Energia, Materiali, Spese varie**), sono disponibili sulla **piattaforma ISTATDATA** a partire da **aprile 2026**, con serie mensili da gennaio 2022.

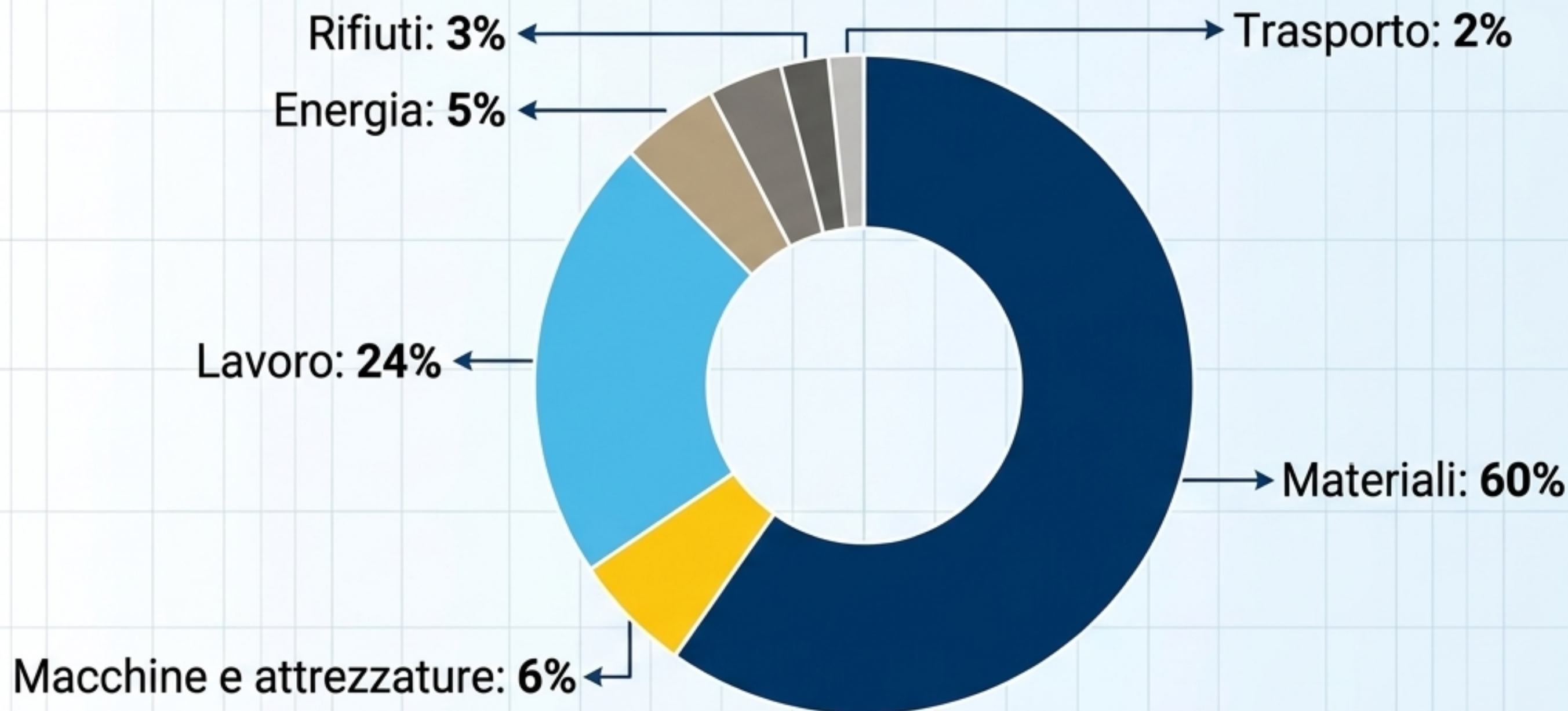


Le 20 TOL coprono l'intero spettro delle lavorazioni pubbliche:

- Opere edili (TOL.1 e TOL.2)
- Scavi archeologici (TOL.3)
- Pavimentazioni in conglomerato bituminoso (TOL.5)
- Gallerie con metodo tradizionale e meccanizzato (TOL.9 e TOL.10)
- Impianti elettrici e tecnologici (TOL.14)
- Conferimento rifiuti (TOL.20)

Esempio di struttura ponderale: TOL.1 (Opere edili)

Per ciascuna TOL, il Tavolo Tecnico ha definito gli elementi di costo e le relative strutture di ponderazione derivate da progetti rappresentativi a prezzi 2022:



Determinazione dell'indice sintetico revisionale

Art. 4 dell'allegato II.2-bis per i contratti di lavori:



1. Il progettista scompone e classifica l'importo complessivo secondo le **20 TOL** della **tabella A.1**, attribuendo precedenza alle TOL specializzate.



2. Determina il peso percentuale di ogni TOL come rapporto tra l'importo delle lavorazioni associate e l'importo complessivo (con possibilità di espungere le TOL con peso $<4\%$).



3. Calcola l'indice sintetico del progetto come media ponderata degli indici TOL.



4. Il valore di riferimento per il calcolo è l'indice **revisionale** relativo al mese del provvedimento di aggiudicazione.

Le Metodologie per il calcolo del SAL Revisionale

In merito ai SAL, l'art. 5 dell'allegato II.2-bis prevede due diverse metodologie alternative:

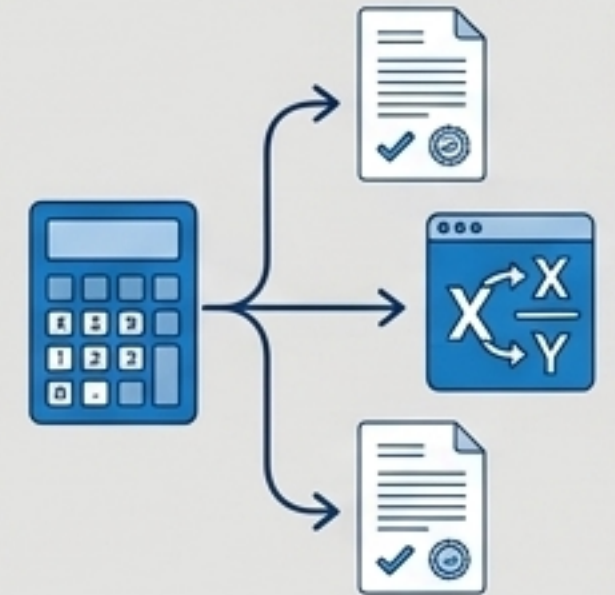
Metodologia Standard (Tabella B)

Applicazione del coefficiente di revisione basato sull'indice sintetico di progetto all'intero importo del SAL.



Metodologia Alternativa (Tabella C)

Calcolo di un indice sintetico specifico per ciascun SAL basato sulle sole TOL rendicontate, con formula dedicata.



La Rilevanza della Scelta dell'Indice ISTAT (TOL)

Profili di criticità e gestione per i Responsabili Unici di Progetto (RUP)



In sede di predisposizione dei documenti di gara iniziali, la selezione dello specifico **indice ISTAT** disaggregato per Tipologie Omogenee di Lavorazioni (TOL) si configura come un **atto di alta discrezionalità tecnica**, determinante per la corretta allocazione del rischio.

L'erronea associazione di un indice generico a un appalto altamente specializzato espone l'amministrazione al **duplice rischio di pagare compensazioni ingiustificate o di subire contenziosi da parte di imprese schiacciate dall'aumento dei costi dei loro specifici input produttivi.**



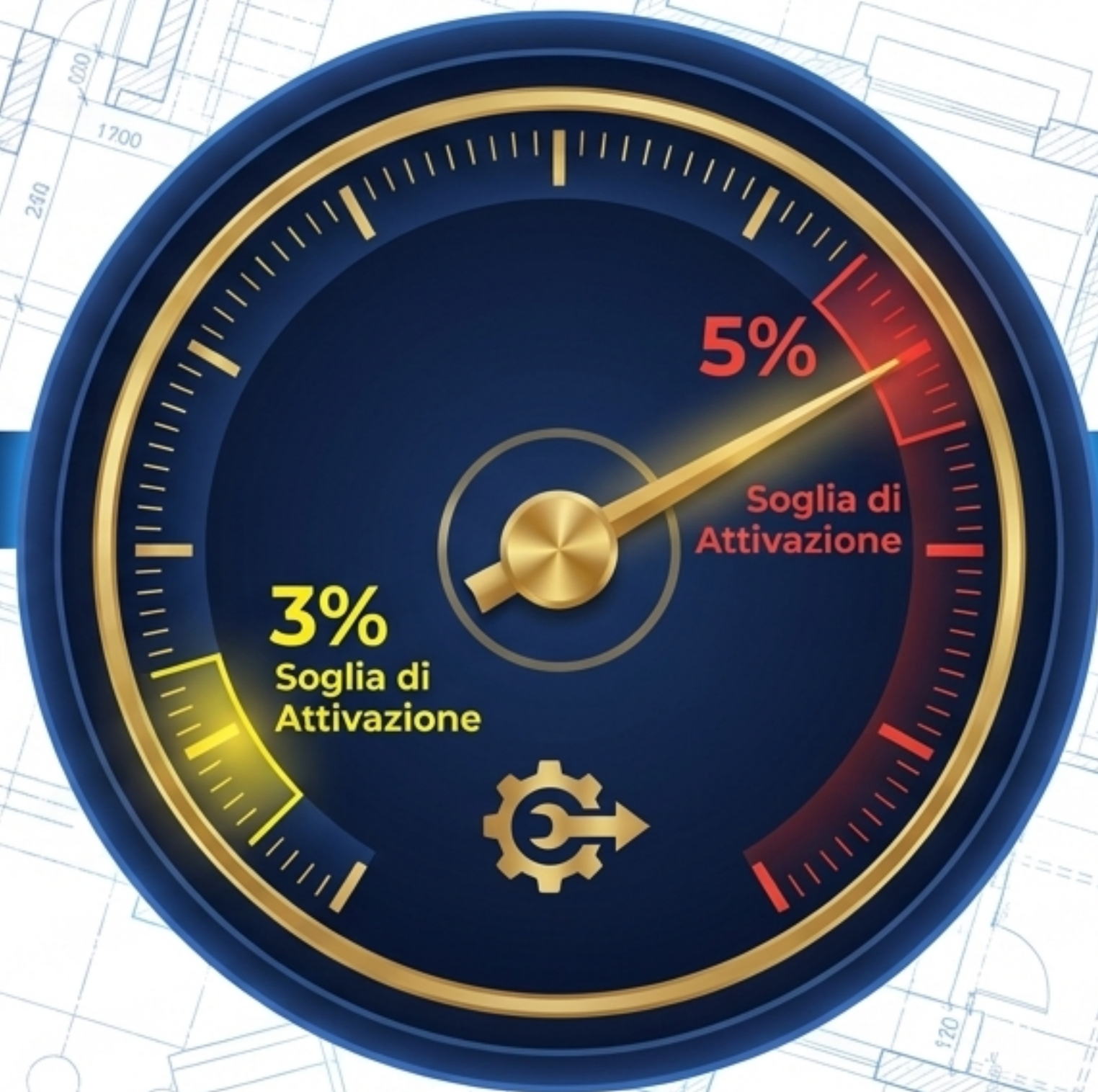
Artigiani
Imprenditori
d'Italia

Costruzioni

Automatismo e Monitoraggio

Art. 3 dell'allegato II.2-bis:

- Le stazioni appaltanti monitorano l'andamento degli indici con la frequenza indicata nei documenti di gara.
- Le clausole sono attivate automaticamente, anche in assenza di istanza di parte, al superamento delle soglie del 3% (lavori) o del 5% (servizi e forniture) dell'importo del contratto.
- La revisione si applica alle prestazioni da eseguire dopo l'attivazione, non con effetto retroattivo.



docente dott. Marco Terrei

Raccomandazioni strategiche per l'operatore economico



La transizione verso un sistema contrattuale governato dai principi di conservazione dell'equilibrio contrattuale (art. 9) e dal risultato (art. 1) impone agli operatori economici una gestione attiva e strutturata dei rapporti con le stazioni appaltanti.

Sebbene l'attuale impianto normativo riconosca l'automatismo dell'attivazione della revisione prezzi d'ufficio, la prassi amministrativa dimostra che la mancata presentazione di un'istanza formale espone l'appaltatore al rischio di un progressivo deterioramento economico del contratto.



Artigiani
Imprenditori
d'Italia

Costruzioni

La Revisione Prezzi nei Contratti Pubblici

Evoluzione normativa, tutela dell'equilibrio contrattuale
e prassi giurisprudenziale per imprese e consulenti

docente **dott. Marco Terrei**

D.lgs 50/2016 (Art. 106): L'era della facoltatività



Costruzioni

Natura originaria

Modello totalmente soggetto alla discrezionalità della Stazione Appaltante.

Il vincolo interpretativo

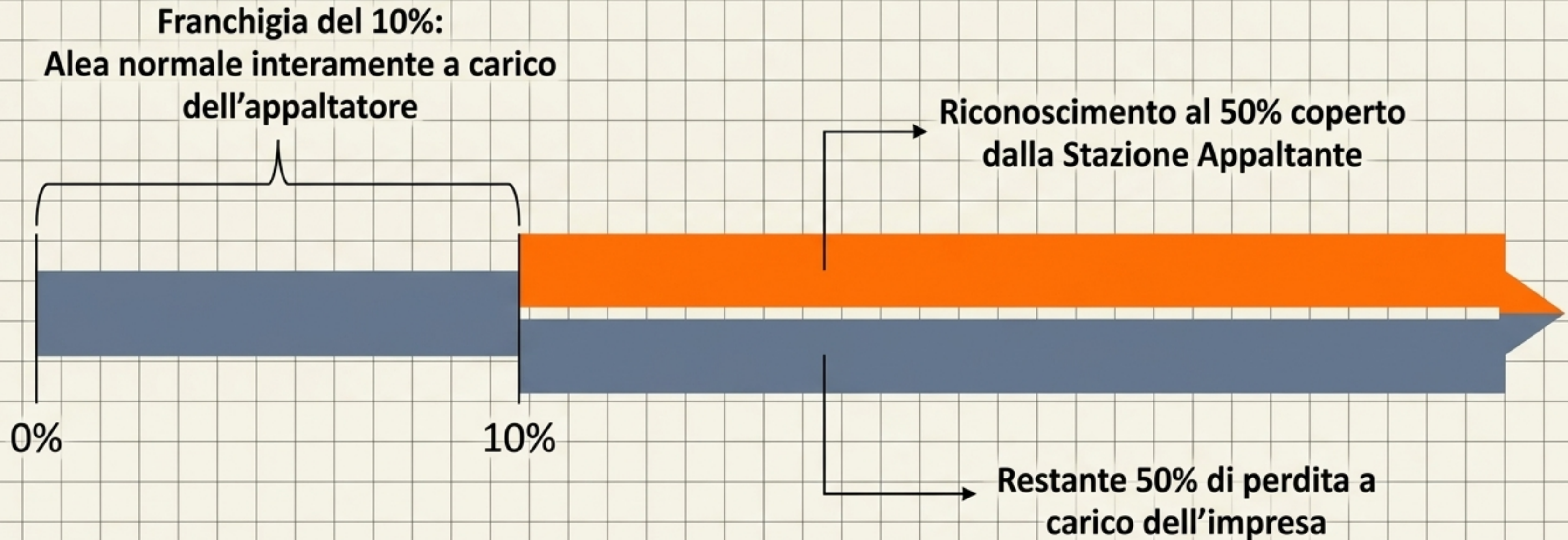
Necessità assoluta di clausole nei documenti di gara che siano chiare, precise e inequivocabili.

Il vuoto di tutela

Senza una clausola esplicita a monte, nessun automatismo o diritto alla revisione a valle.



I rigidi parametri per i Lavori nel Codice del 2016



Un sistema normativo in cui il riequilibrio era parziale, tardivo e matematicamente svantaggioso per l'operatore economico.



Il passaggio al D.lgs 36/2023 (Art. 60): L'obbligatorietà

Superamento del Modello

La revisione prezzi cessa di essere un'eccezione discrezionale e diventa un **obbligo normativo strutturale**.

Tutela a Monte

L'inserimento delle clausole revisionali nei documenti di gara iniziali è ora un **dovere** imposto alla Stazione Appaltante.

Cambio di Prospettiva

Strumento fisiologico per garantire la regolare esecuzione delle opere e la qualità delle prestazioni pubbliche.

Il Correttivo D.lgs 209/2024: Le nuove regole del gioco



Artigiani
Imprenditori
d'Italia

Costruzioni

5%

SOGLIA DI ATTIVAZIONE

Scatta il diritto alla revisione se la variazione complessiva supera il 5% dell'importo contrattuale.

80%

MISURA DEL COMPENSO

Viene riconosciuto l'80% della variazione eccedente, tutelando drasticamente i margini dell'impresa.

Evoluzione del quadro economico: Matrice di Sintesi

	D.lgs 50/2016	D.lgs 36/2023	Correttivo 2024
Natura dell'istituto	Facoltativa	Obbligatoria	Obbligatoria
Soglia di attivazione (Lavori)	Variazione > 10%	Variazione > 5%	Variazione > 5%
Quota riconosciuta all'impresa	50% dell'eccedenza	Fino all'80% (misura massima)	Esattamente l'80% (misura fissa)

Il Principio di Conservazione dell'Equilibrio (Art. 9)

Alea normale e
Rischio di mercato



Circostanze
straordinarie

Il Rimedio Generale

Superamento dell'alternativa drastica della risoluzione del contratto (Art. 1467 c.c.). Si mira a mantenere vivo il cantiere.

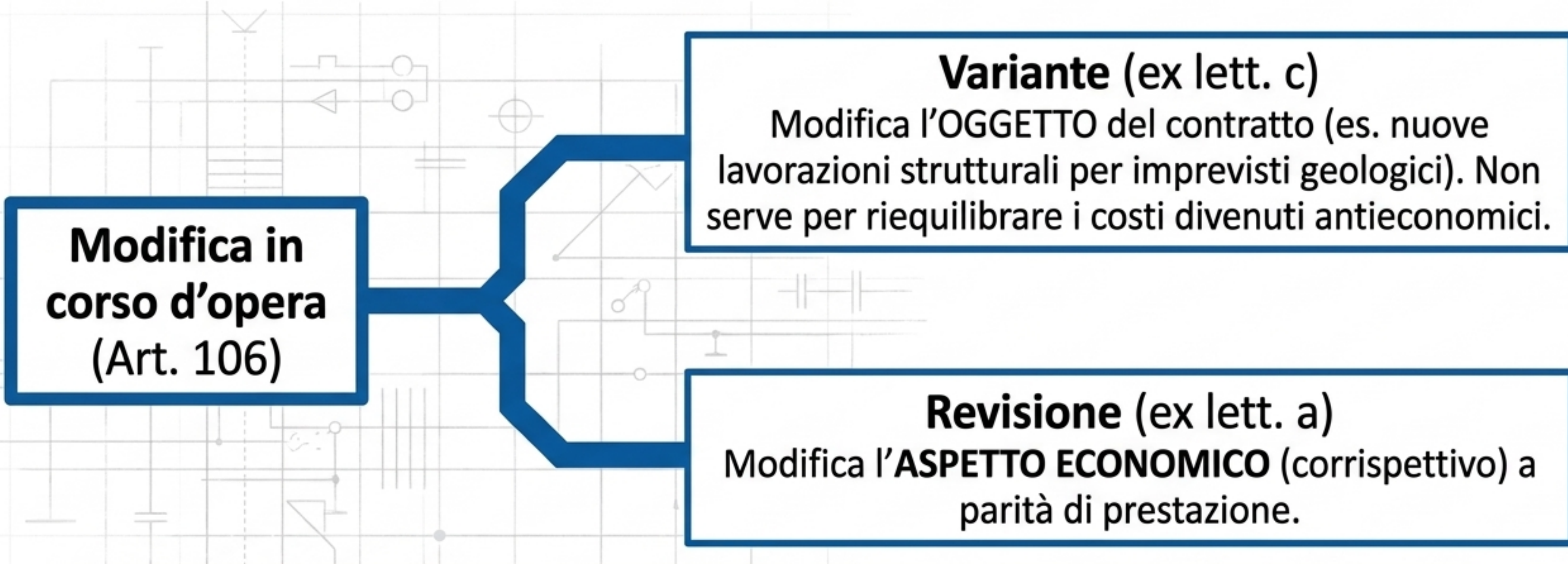
Il Nuovo Diritto

L'operatore svantaggiato ha il diritto alla rinegoziazione delle condizioni contrattuali secondo il principio di buona fede.

L'Innesco Normativo

Si attiva in presenza di circostanze straordinarie e imprevedibili, del tutto estranee alla fluttuazione economica ordinaria.

La Prassi: Distinguere Revisione Prezzi e Varianti

A diagram with a blue background and white technical drawing lines. A central blue box labeled 'Modifica in corso d'opera (Art. 106)' has two lines branching out to the right, pointing to two separate boxes: 'Variante (ex lett. c)' and 'Revisione (ex lett. a)'.

Modifica in corso d'opera
(Art. 106)

Variante (ex lett. c)

Modifica l'**OGGETTO** del contratto (es. nuove lavorazioni strutturali per imprevisti geologici). Non serve per riequilibrare i costi divenuti antieconomici.

Revisione (ex lett. a)

Modifica l'**ASPETTO ECONOMICO** (corrispettivo) a parità di prestazione.

Il Verdetto della Giurisprudenza (TAR Marche / Cons. Stato):

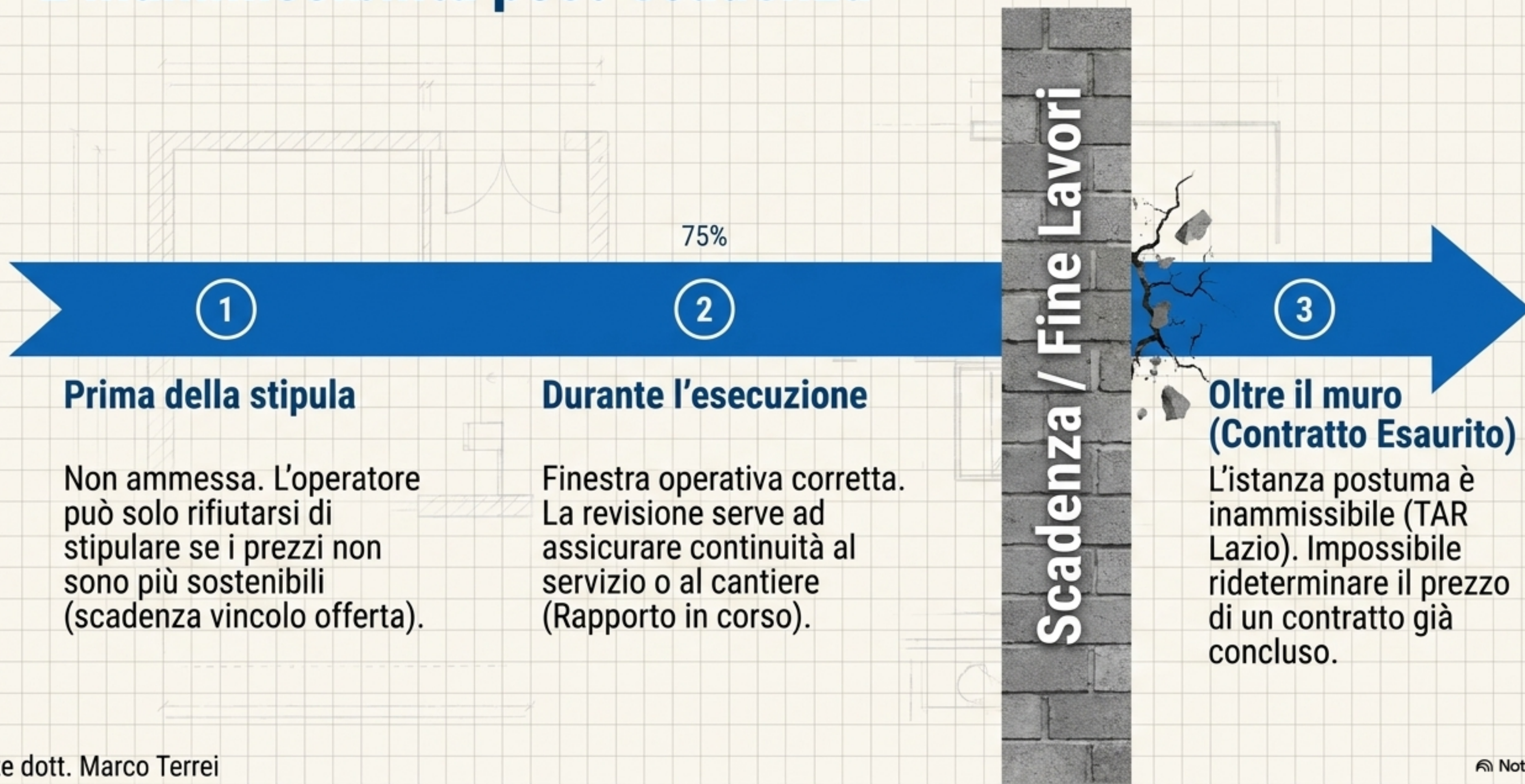
È inammissibile utilizzare lo strumento delle varianti in corso d'opera per rimediare all'aumento dei costi dei materiali o al rincaro della manodopera (es. nuovo CCNL).

Giurisprudenza: L'inammissibilità post-scadenza



Artigiani
Imprenditori
d'Italia

Costruzioni



Attenzione alla trappola: Proroga vs Rinnovo

Proroga

Mero differimento del termine finale. Le condizioni originarie del contratto restano intatte e continuative.

REVISIONE APPLICABILE

Rinnovo

Nuova negoziazione. Rappresenta un rinnovato esercizio dell'autonomia negoziale (anche se avviene a parità di prezzo).

REVISIONE NON APPLICABILE
all'istante. Il nuovo prezzo si presume già remunerativo al momento del rinnovo (TAR Campania).

L'istruttoria della P.A., il Quantum e la Buona Fede



Artigiani
Imprenditori
d'Italia

Costruzioni

2. Fase QUANTUM

Verifica analitica del
compenso dovuto.

1. Fase AN

Accertamento dei
presupposti normativi
e oggettivi.

La difesa dell'Impresa (Consiglio di Stato)

La P.A. **non può negare** la revisione
trincerandosi dietro l'assenza o il
mancato aggiornamento di tabelle o
indici ufficiali.

L'obbligo della P.A.: Valutare secondo
buona fede faoro la
documentazione alternativa seria e
attendibile (fatture reali, costi
documentati) prodotta dall'impresa.
L'onere della prova rigorosa ricade
sull'operatore.

Le Regole d'Oro per Imprese e Consulenti



Controllare i documenti iniziali: Verificare sempre la presenza di clausole espresse nei bandi (fondamentale per i contratti ante-2023).



Tempismo essenziale: Presentare l'istanza durante la vigenza contrattuale, mai a rapporto esaurito.



Qualità probatoria: Produrre documentazione contabile rigorosa, reale e inoppugnabile (fatture d'acquisto, cedolini, costi effettivamente sostenuti).



Qualificazione giuridica: Mai invocare la disciplina delle varianti (modifica dell'oggetto) per chiedere compensazioni puramente economiche.



Artigiani
Imprenditori
d'Italia

Costruzioni

Progettare l'Equilibrio Continuo

“La revisione prezzi non è più un’eccezione difensiva, ma uno strumento fisiologico per garantire la qualità delle opere pubbliche e la sopravvivenza delle imprese.”

Analisi dei casi specifici e Sessione Q&A
Docente: Dott. Marco Terrei | CNA Costruzioni