



Artigiani
Imprenditori
d'Italia

Costruzioni

VADEMECUM

**REVISIONE PREZZI
NEGLI APPALTI
PUBBLICI E PRIVATI**



VADEMECUM SULLA REVISIONE PREZZI NEGLI APPALTI PUBBLICI E PRIVATI

GIUGNO 2026

A cura di:
Dott. Marco Terrei
Consulente in Appalti Pubblici, Società Partecipate e
Partenariato Pubblico-Privato (PPP), Project Manager
Autore del Manuale realizzato per CNA Costruzioni

INDICE

INTRODUZIONE	6
PRIMO CAPITOLO	
APPALTI PUBBLICI	9
REVISIONE PREZZI E GIURISPRUDENZA	17
SCHEDE DELLE PRINCIPALI SENTENZE CITATE CON ANALISI DETTAGLIATA	19
SECONDO CAPITOLO	
LA REVISIONE PREZZI NEGLI APPALTI TRA PRIVATI: DAL CONTRATTO ALLA CONCLUSIONE, PASSANDO PER I RIMEDI	26
SCHEDE DELLE SENTENZE CITATE	42
TERZO CAPITOLO	
LA REVISIONE DEI PREZZI NEI CONTRATTI PUBBLICI DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE	51
CONCLUSIONI E RACCOMANDAZIONI STRATEGICHE PER L'OPERATORE ECONOMICO	63
BIBLIOGRAFIA	64

INTRODUZIONE

La revisione dei prezzi rappresenta oggi uno degli istituti più rilevanti dell'intera disciplina dei contratti pubblici. Gli ultimi anni hanno profondamente modificato il contesto economico nel quale operano le imprese delle costruzioni e dei servizi: le forti oscillazioni dei costi delle materie prime, dell'energia, dei trasporti e della manodopera hanno reso evidente come la stabilità dei prezzi non possa più essere considerata un presupposto acquisito, bensì una variabile con la quale imprese e stazioni appaltanti dovranno confrontarsi sempre più frequentemente.

In questo scenario, la capacità di preservare l'equilibrio economico dei contratti non rappresenta soltanto una tutela per gli operatori economici, ma costituisce una condizione indispensabile per garantire la qualità delle opere, la continuità dei servizi, il rispetto dei tempi di esecuzione e, in definitiva, il corretto utilizzo delle risorse pubbliche.

Con questo spirito CNA Costruzioni ha ritenuto opportuno realizzare questo Vademecum, concepito come uno strumento operativo a supporto dell'attività quotidiana delle imprese associate, dei professionisti e di tutti gli operatori della filiera.

L'obiettivo non è stato quello di predisporre un semplice commento normativo, ma di offrire una guida pratica che consenta di orientarsi all'interno di una disciplina particolarmente articolata e in continua evoluzione. Il lavoro approfondisce il quadro regolatorio della revisione dei prezzi negli appalti pubblici di lavori, servizi e forniture, analizzando le disposizioni introdotte dal nuovo Codice dei contratti pubblici, dal decreto correttivo e dai più recenti provvedimenti attuativi.

Al tempo stesso, abbiamo ritenuto utile ampliare l'analisi raccogliendo la più recente giurisprudenza in materia. Le pronunce dei giudici amministrativi e ordinari costituiscono infatti un patrimonio interpretativo di grande valore, capace di fornire indicazioni concrete non solo nell'ambito degli appalti pubblici, ma anche quale utile riferimento per gli operatori del mercato privato, sempre più chiamati a confrontarsi con problematiche analoghe legate al mantenimento dell'equilibrio contrattuale.

L'esperienza maturata negli ultimi anni ci insegna che la revisione dei prezzi non può più essere considerata uno strumento eccezionale da attivare esclusivamente in presenza di crisi straordinarie. Al contrario, la volatilità dei mercati, le tensioni geopolitiche, le trasformazioni delle filiere produttive e l'aumento strutturale dei costi rendono questo istituto una componente fisiologica della gestione dei contratti di durata.

È proprio per questo motivo che riteniamo fondamentale diffondere una maggiore cultura della corretta applicazione delle clausole revisionali, affinché imprese e amministrazioni condividano un approccio orientato alla prevenzione del contenzioso e alla conservazione dell'equilibrio economico del rapporto contrattuale.

Allo stesso tempo, è necessario evidenziare un aspetto che troppo spesso viene sottovalutato. La revisione dei prezzi non nasce nella fase esecutiva del contratto, ma molto prima, nella fase di progettazione dell'appalto. Una progettazione accurata, la corretta individuazione degli indici di riferimento, l'impostazione delle clausole revisionali e la costruzione di un quadro economico coerente rappresentano presupposti indispensabili affinché il meccanismo possa essere concretamente attivato quando ricorrono le condizioni previste dalla legge.

Parimenti decisiva è la disponibilità delle necessarie risorse finanziarie. La migliore disciplina normativa rischia infatti di rimanere inefficace se, già nella programmazione degli interventi, non vengono previste adeguate coperture economiche destinate a sostenere gli oneri derivanti dalla revisione dei prezzi. Garantire tali risorse significa preservare l'equilibrio contrattuale, evitare l'interruzione delle opere e assicurare la continuità degli investimenti pubblici, nell'interesse delle imprese, delle amministrazioni e dell'intera collettività.

Desideriamo infine rivolgere un sincero ringraziamento all'amico Marco Terrei, che ancora una volta ha saputo mettere a disposizione la propria competenza giuridica e professionale, affrontando una materia complessa con il consueto rigore scientifico ma, soprattutto, con quella concretezza e quella capacità di tradurre le norme in strumenti realmente utilizzabili dagli operatori che da sempre contraddistinguono il suo lavoro.

Ci auguriamo che questo Vademecum possa rappresentare un supporto concreto per le nostre imprese e per tutti gli operatori del settore, contribuendo a diffondere una maggiore consapevolezza delle opportunità offerte dall'istituto della revisione dei prezzi e favorendo una gestione degli appalti sempre più improntata all'equilibrio, alla correttezza e alla qualità.

Il Presidente CNA Costruzioni
Riccardo Roccati

Il Responsabile CNA Costruzioni
Riccardo Masini

PRIMO CAPITOLO

APPALTI PUBBLICI

**Art. 60 d.lgs. 36/2023 (codice dei contratti pubblici)
come modificato dal d.lgs. 209/2024**

**Aggiornato con il decreto MIT 30 marzo 2026,
la nota ISTAT 28 aprile 2026 e le linee guida MIT 5 giugno 2026**

APPALTI PUBBLICI

Cos'è la revisione prezzi

La revisione prezzi è un meccanismo di adeguamento del corrispettivo contrattuale durante la fase di esecuzione di un appalto pubblico, finalizzato a mantenere l'equilibrio economico-finanziario originariamente stabilito tra le parti. Essa opera al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva che determinano una variazione significativa del costo dell'opera, della fornitura o del servizio.

L'istituto è oggi disciplinato dall'art. 60 del d.lgs. 36/2023, che ha introdotto un regime obbligatorio e automatico di revisione prezzi per tutti i contratti pubblici, e dall'allegato II.2-bis, introdotto dal d.lgs. 209/2024, che ne specifica le modalità applicative.

Come chiarito dal decreto correttivo, 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).

La revisione prezzi 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. L'art. 3, comma 2 dell'allegato II, 2-bis prevede che le clausole di revisione dei prezzi siano attivate automaticamente dalla stazione appaltante, anche in assenza di istanza di parte.

Nell'ambito degli appalti di servizi e forniture, l'art. 60 delinea una duplice struttura dell'istituto revisionale, distinguendo tra:

- **revisione prezzi «straordinaria»** (art. 60, commi 1 e 2, lett. b), obbligatoria per legge, che opera al superamento della soglia del 5% con riconoscimento dell'80% dell'eccedenza;
- **revisione prezzi «ordinaria»** (art. 60, comma 2-bis), facoltativa, basata su meccanismi di adeguamento convenzionale all'indice inflattivo.

Tali strumenti non sono antitetici ma complementari: la revisione ordinaria governa l'impatto del decorso del tempo (dinamiche prevedibili), mentre quella straordinaria fronteggia scostamenti di carattere eccezionale.

Finalità dell'istituto

la giurisprudenza amministrativa ha costantemente affermato che la revisione prezzi persegue una duplice finalità:

a) Tutela dell'interesse pubblico primario:

- salvaguardare l'interesse pubblico affinché le prestazioni di beni e servizi alle pubbliche amministrazioni non siano esposte al rischio di una diminuzione qualitativa causata dall'eccessiva onerosità sopravvenuta delle prestazioni;
- evitare che il corrispettivo del contratto di durata subisca aumenti incontrollati tali da sconvolgere il quadro finanziario sulla cui base è avvenuta la stipulazione del contratto;
- garantire la continuità e il completamento delle opere pubbliche nell'interesse della collettività.

b) Tutela dell'interesse dell'operatore economico (in via mediata e indiretta):

- proteggere l'impresa dall'alterazione dell'equilibrio contrattuale conseguente alle modifiche dei costi verificatesi durante l'arco del rapporto;
- evitare che l'appaltatore sia indotto a ridurre gli standard qualitativi delle prestazioni per effetto dell'erosione dell'utile di impresa.

Come ribadito dal Consiglio di Stato, sentenza n. 2367 del 2026, la ratio dell'istituto revisionale è quella di evitare che il corrispettivo del contratto di durata subisca aumenti incontrollati nel corso del tempo, tali da sconvolgere in maniera significativa l'equilibrio finanziario sulla base del quale è intervenuta la stipulazione del contratto, assicurando così continuità al rapporto nell'ottica del perseguimento dell'interesse pubblico.

La giurisprudenza amministrativa ha inoltre chiarito che la revisione prezzi non può trasformarsi in uno strumento di surrettizia modifica dell'originario equilibrio tra prestazione e controprestazione, né eliminare il rischio di impresa che deve restare connaturato ad ogni operazione imprenditoriale.

Collegamento con il principio 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».

Il principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale introduce un rimedio manutentivo del contratto, maggiormente conforme all'interesse dei contraenti — e dell'amministrazione in particolare — in considerazione dell'inadeguatezza della tutela meramente demolitoria apprestata dall'art. 1467 c.c.3. Qualora l'applicazione dell'art. 60 non garantisca il principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale e non sia possibile garantirlo mediante rinegoziazione secondo buona fede, l'art. 2, comma 2 dell'allegato II.2-bis fa salva la possibilità per la stazione appaltante o l'appaltatore di invocare la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta del contratto.

LA DISCIPLINA NEL D.LGS. 50/2016 (CODICE PREVIGENTE)

Il sistema del codice del 2016

Nel d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, la revisione prezzi era disciplinata dall'art. 106, comma 1, lett. a), con le seguenti caratteristiche:

- **Facoltatività della clausola:** il codice del 2016 rimetteva alla discrezionalità della stazione appaltante la scelta di inserire o meno la clausola.
- **Unificazione della disciplina:** veniva superata la distinzione tra appalti di lavori e appalti di servizi e forniture.
- **Requisiti formali stringenti:** la revisione era consentita solo se prevista in clausole chiare, precise e inequivocabili.
- **Parametri per i lavori:** soglia di rilevanza del 10% e misura della revisione pari al 50% dell'eccedenza.

I limiti della disciplina del 2016

Il sistema del d.lgs. 50/2016 ha mostrato gravi criticità a seguito dell'emergenza pandemica, del conflitto russo-ucraino e della spirale inflazionistica. Come affermato dal TAR Lazio, sentenza n. 3217 del 2026, ai sensi dell'art. 106 del d.lgs. n. 50/2016 la revisione prezzi era ammessa solo ove espressamente pattuita negli atti di gara e nel contratto, e in mancanza di apposita previsione contrattuale non sussisteva alcun obbligo per l'amministrazione di avviare un'attività istruttoria.

Il TAR Lazio, sentenza n. 3036 del 2026 ha ulteriormente precisato che l'istanza di revisione deve essere presentata durante la vigenza del contratto, non essendo ammissibile la modifica delle condizioni economiche di un rapporto ormai esaurito. Inoltre, l'art. 106, comma 2 del d.lgs. 50/2016 — volto a individuare le modifiche contrattuali consentite alla p.a. senza nuova gara — persegue una ratio diversa dalla revisione prezzi e non è invocabile dall'appaltatore per ottenere la modifica dei prezzi.

Gli interventi normativi emergenziali

Per far fronte alle criticità, il legislatore è intervenuto con provvedimenti emergenziali (D.L. 73/2021 sostegni-bis, D.L. 4/2022 sostegni-ter, D.L. 36/2022 PNRR 2, D.L. 50/2022 decreto aiuti) che hanno riguardato principalmente gli appalti di lavori. Tali norme eccezionali non erano applicabili analogicamente ai contratti di fornitura, trattandosi di disposizioni di carattere eccezionale.

La disciplina attuale: art. 60 d.lgs. 36/2023

Prima di passare all'analisi dell'attuale normativa appare utile descriver, seppur brevemente, le modifiche introdotte dal c.d “correttivo” D.lgs. 209/2024 come di seguito descritto.

L'art. 60 del d.lgs. n. 36/2023, nella sua formulazione originaria, prevedeva una soglia unica di attivazione della revisione prezzi pari al 5% e una misura della revisione pari all'80% del valore eccedente tale soglia. Il d.lgs. n. 209/2024 ha profondamente innovato la disciplina, introducendo le seguenti novità:

1) Differenziazione tra lavori e servizi/forniture

Tipologia di contratto	Soglia di attivazione	Misura della revisione
Lavori (art. 60, comma 2, lett. a)	3% dell'importo complessivo	90% del valore eccedente il 3%
Servizi e forniture (art. 60, comma 2, lett. b)	5% dell'importo complessivo	80% del valore eccedente il 5%

2) Introduzione dell'allegato ii.2-bis (art. 60, comma 4-quater) per la disciplina di dettaglio, inclusi subappalto e accordi quadro.

3) **Facoltà di indicizzazione per servizi e forniture** (art. 60, comma 2-bis): possibilità di inserire meccanismi ordinari di adeguamento all'indice inflattivo, con clausola di salvaguardia per evitare la duplicazione dei benefici.

4) **Indici di riferimento**: per i lavori, gli indici sintetici sono individuati con provvedimento del MIT sulla base delle TOL (art. 60, commi 3, lett. a, e 4); per servizi e forniture, si utilizzano gli indici ISTAT (art. 60, comma 3, lett. b).

5) **Indici settoriali** (art. 60, comma 4-ter): possibilità di utilizzare indici settoriali specifici in sostituzione di quelli ISTAT. la revisione straordinaria non si applica agli appalti il cui prezzo è già determinato su base di indicizzazione.

L'attuazione degli indici TOL: il decreto MIT 30 marzo 2026 e la nota ISTA 28 aprile 2026

Prima di procedere con la descrizione di questo nuovo strumento è necessario precisare che i TOL derivano dalla classificazione delle lavorazioni (Tabella A Allegato II.2-bis), come si vedrà oltre, e sono pubblicati nella banca dati Istat. Data e costituiscono la base per costruire l'indice sintetico dell'appalto 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.

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 e base di riferimento 2022=1007.

Le 20 TOL coprono l'intero spettro delle lavorazioni pubbliche: dalle opere edili (TOL.1 e TOL.2) agli scavi archeologici (TOL.3), dalle pavimentazioni in conglomerato bituminoso (TOL.5) alle gallerie con metodo tradizionale (TOL.9) e meccanizzato (TOL.10), dagli impianti elettrici e tecnologici (TOL.14) all'armamento ferroviario (TOL.18), fino al conferimento rifiuti a impianto di smaltimento o recupero (TOL.20). La TOL.20 è utilizzata congiuntamente alle TOL.4, 9, 10, 18 e 19 che non presentano l'elemento di costo rifiuti.

In merito alla decorrenza dei TOL e alle disposizioni transitorie, l'art. 2 del D.M. 743/2026 stabilisce che gli indici TOL si applicano alle procedure di affidamento avviate dalla data di acquisto di efficacia del decreto. Le stazioni appaltanti possono inoltre applicare convenzionalmente i nuovi indici, nei limiti del quadro economico, anche ai contratti non ancora stipulati (in deroga alle clausole di revisione previste dai bandi pubblicati prima del decreto) e ai contratti in corso di esecuzione con riferimento ai SAL successivi all'entrata in efficacia del decreto, in deroga alle clausole di revisione prezzi già inserite nei contratti in essere.

In merito ai TOL si segnala che questi rappresentano degli indici e pertanto per ciascuna TOL, il Tavolo Tecnico Contratti Lavori ha definito gli elementi di costo (lavoro, materiali, macchine e attrezzature, energia, trasporto, rifiuti) e le relative strutture di ponderazione derivate da progetti rappresentativi a prezzi 2022;

a titolo esemplificativo, la TOL.1 (opere edili) ha una struttura ponderale così composta: lavoro 24%, materiali 60%, macchine e attrezzature 6%, energia 5%, trasporto 2%, rifiuti 3%.

Infine, il flusso informativo attinge a basi di dati ISTAT già disponibili e a nuove fonti (SIDERWEB per gli acciai, UNRAE per i mezzi d'opera, GME per l'energia elettrica, MASE per i carburanti, prezziari regionali per i rifiuti), senza oneri statistici aggiuntivi per le imprese. Gli indici sono rilasciati solo in versione definitiva entro circa 60 giorni dalla fine del mese di riferimento.

La disciplina attualmente in vigore ai sensi del D.lgs. 36/2023

Giunti a questo punto è necessario approfondire i singoli aspetti del meccanismo della Revisione Prezzi.

In merito alla obbligatorietà e all'ambito di applicazione del "meccanismo" l'art. 60, comma 1 stabilisce l'obbligo di inserimento delle clausole di revisione prezzi nei documenti di gara iniziali, a prescindere dall'importo, dalla tipologia e dal settore e infatti l'art. 1 dell'allegato II.2-bis specifica l'ambito:

- **Lavori** - nuova costruzione, manutenzione straordinaria e ordinaria;
- **Servizi e forniture** - contratti di durata il cui oggetto non consiste in una prestazione ad esecuzione istantanea;
- **Contratti misti** - disciplina separata per le due componenti.

Nei contratti di durata, la componente temporale incide sulla fisiologica esposizione dell'operatore alle oscillazioni dei fattori produttivi. Rientrano in tale categoria — a titolo esemplificativo — i servizi di pulizia, vigilanza, ristorazione, facility management, ICT, lavanolo, sterilizzazione e servizi sociali.

In merito, invece all'automatismo dell'attivazione della Revisione e al monitoraggio nella fase di esecuzione degli appalti, l'art. 3 dell'allegato II.2-bis prevede che:

- Le stazioni appaltanti monitorano l'andamento degli indici con la frequenza indicata nei documenti di gara, comunque non superiore a quella di aggiornamento degli indici (comma 1);
- 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 quale risultante dal provvedimento di aggiudicazione (comma 2);
- La revisione si applica alle prestazioni da eseguire dopo l'attivazione, non con affetto retroattivo (comma 3).

Altro aspetto, dirimente, riguarda il **calcolo della revisione** il quale negli appalti di lavori, in merito all'**indice sintetico** e le **TOL**, vede nell'art. 4 dell'allegato II.2-bis la sua disciplina la determinazione dell'**indice sintetico revisionale** per i contratti di lavori, nei quali:

- Il progettista, in sede di progetto a base di gara, scompone e classifica l'importo complessivo secondo le 20 TOL della tabella A.1, attribuendo precedenza alle TOL specializzate;

- Determina il peso percentuale di ogni TOL come rapporto tra l'importo delle lavorazioni associate alla TOL e l'importo complessivo dei lavori (con possibilità di espungere, per semplificazione, le TOL con peso inferiore al 4%);
- Calcola l'indice sintetico del progetto come media ponderata degli indici TOL;
- Il valore di riferimento per il calcolo è l'indice revisionale relativo al mese del provvedimento di aggiudicazione.

In merito ai SAL nella fase di esecuzione delle commesse, l'art. 5 dell'allegato II.2-bis prevede due diverse metodologie alternative per il calcolo del SAL revisionale:

- **SAL Revisionale - metodologia standard** (tabella b); applicazione del coefficiente di revisione basato sull'indice sintetico di progetto all'intero importo del SAL;
- **SAL Revisionale - metodologia alternativa** (tabella c); calcolo di un indice sintetico specifico per ciascun SAL basato sulle sole TOL rendicontate, con formula dedicata.

Giova precisare che, gli oneri relativi alla componente rifiuti sono sempre ricompresi nelle singole TOL, ad eccezione delle TOL 4, 9, 10, 18 e 19, per le quali il progettista valuta l'elemento rifiuti facendo riferimento alla TOL 20.

Prima di procedere oltre nella disamina della "revisione" occorre precisare che negli appalti pubblici, la revisione dei prezzi serve a mantenere l'equilibrio economico del contratto e che per ottenere tale risultato il processo di revisione si divide in:

- **Revisione Ordinaria:** adeguamento fisiologico per contratti di lunga durata tramite indici programmati;
- **Revisione Straordinaria:** obbligatoria per legge in caso di aumenti anomali e imprevedibili dei costi superiori a determinate soglie.

Nel caso di appalti aventi ad oggetto, servizi e forniture, l'indice di riferimento per la revisione straordinaria è individuato sulla base delle corrispondenze tra CPV e indici ISTAT di cui alle tabelle D dell'allegato II.2-bis, frutto del lavoro del Tavolo Tecnico MIT che ha associato circa 500 cpv a uno o più indici ISTAT (prezzi al consumo, prezzi alla produzione, retribuzioni contrattuali orarie).

Diversamente, per la **revisione ordinaria** (art. 60, comma 2-bis), le linee guida MIT del 5 giugno 2026 forniscono indicazioni operative puntuali:

- L'inserimento della clausola è facoltativo ma fortemente raccomandato per i contratti di durata;
- Le stazioni appaltanti devono indicare nei documenti di gara: il dies a quo (mese di scadenza del termine massimo per l'aggiudicazione), la periodicità della revisione (non superiore alla frequenza di aggiornamento dell'indice ISTAT e comunque almeno annuale), il divieto di doppio computo con la revisione straordinaria;
- L'obbligo di trasferire gli adeguamenti ai subappaltatori in proporzione alle prestazioni eseguite, la cui violazione costituisce inadempimento ai doveri di correttezza e buona fede contrattuale.

Le **Linee Guida MIT** forniscono inoltre indici specifici per settori selezionati (parte II):

- Servizi di pulizia, disinfestazione, vigilanza, servizi sociali: indice delle retribuzioni contrattuali orarie del settore ATECO di riferimento;
- Ristorazione collettiva: indice composito con struttura 45% manodopera, 45% materie prime alimentari, 10% costi vari;
- Lavanolo e sterilizzazione: indice composito con struttura 40% manodopera, 60% NIC generale.

In merito all'**attivazione del meccanismo** di Revisione dei Prezzi, questa si attiva al verificarsi contemporaneo di due condizioni:

- Condizione qualitativa: «particolari condizioni di natura oggettiva» (art. 60, comma 2). Dalla lettura sistematica con l'art. 9 — che richiede «circostanze straordinarie e imprevedibili, estranee alla normale alea, all'ordinaria fluttuazione economica e al rischio di mercato» — emerge che tali condizioni devono essere oggettive, imprevedibili al momento dell'offerta ed estranee alla normale alea contrattuale.
- Condizione quantitativa: per i lavori, variazione superiore al 3% con riconoscimento del 90% dell'eccedenza; per servizi e forniture, variazione superiore al 5% con riconoscimento dell'80% dell'eccedenza.

Aspetto di grande importanza ed interesse è quello della **copertura finanziaria**, regolato dall'art. 60, comma 5, il quale individua le fonti di copertura in ordine di priorità:

- Risorse per imprevisti nel quadro economico, nel limite del 50%;
- Somme da ribassi d'asta non diversamente destinati;
- Somme disponibili da interventi ultimati e collaudati. ai sensi dell'art. 15, comma 3 dell'allegato II.2-bis, a tali fonti si provvede anche per gli oneri derivanti dalla revisione ordinaria.

L'art. 6 dell'allegato II.2-bis disciplina gli **accordi quadro**: l'indice sintetico è individuato al momento della stipula di ciascun contratto attuativo, l'importo di riferimento è quello del singolo contratto attuativo e il valore di riferimento per il calcolo è l'indice al mese di aggiudicazione della miglior offerta dell'accordo quadro; per i subappalti, i contratti devono disciplinare clausole di revisione riferite alle prestazioni subappaltate. L'appaltatore principale è responsabile della corretta attuazione e del riversamento degli adeguamenti ai subappaltatori. Per i pagamenti diretti della stazione appaltante al subappaltatore, la determinazione e il pagamento delle somme di revisione sono effettuati direttamente dalla stazione appaltante.

Obblighi della stazione appaltante

- Fase di programmazione e progettazione

La stazione appaltante deve obbligatoriamente inserire nei documenti di gara la clausola di revisione prezzi, individuare il/i codice/i cpv, associare l'indice o il sistema ponderato di indici sulla base delle tabelle dell'allegato II.2-bis (per i lavori: classificare le lavorazioni per TOL e determinare i pesi percentuali; per servizi/forniture: fare riferimento alle corrispondenze cpv-indici ISTAT), stabilire la frequenza di monitoraggio e accantonare nel quadro economico adeguate risorse per imprevisti.

- Fase di esecuzione

La stazione appaltante deve: monitorare periodicamente l'andamento degli indici; attivare automaticamente la revisione al superamento delle soglie; calcolare l'importo revisionale secondo le formule stabilite; comunicare all'appaltatore i prezzi revisionati; applicare i prezzi revisionati alle prestazioni successive; verificare l'applicazione della revisione nei subappalti.

Le Linee Guida MIT raccomandano inoltre di subordinare il pagamento dei SAL e del saldo alla presentazione di idonea documentazione comprovante l'avvenuto riversamento degli adeguamenti ai subappaltatori, prevedendo che l'inosservanza costituisca grave inadempimento.

Contratti di servizi/forniture (esempi di clausole):

«Ai sensi dell'art. 60 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e dell'allegato ii.2-bis, il presente appalto è soggetto a revisione prezzi:

1. Codice cpv: [codice]
2. Indice/i di riferimento: [specificare sulla base della tabella d dell'allegato ii.2-bis]
3. Frequenza di monitoraggio: [mensile/trimestrale/semestrale]
4. Soglia di attivazione: variazione superiore al 5% dell'importo del contratto risultante dal provvedimento di aggiudicazione
5. Misura della revisione: 80% del valore eccedente la variazione del 5%, applicata alle prestazioni da eseguire dopo l'attivazione
6. Momento iniziale (t_0): mese di scadenza del termine massimo per l'aggiudicazione
7. Eventuale meccanismo di revisione ordinaria ex art. 60, comma 2-bis: [indice convenzionale, periodicità, dies a quo]
8. La revisione si applica automaticamente, anche in assenza di istanza di parte».

Contratti di lavori (esempi di clausole):

«Ai sensi dell'art. 60 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e dell'allegato ii.2-bis, il presente appalto è soggetto a revisione prezzi.

1. L'indice sintetico del progetto è determinato sulla base delle TOL previste dal progetto esecutivo e degli indici di costo adottati con D.M. MIT 30 marzo 2026
2. Ripartizione delle lavorazioni per TOL e relativi pesi percentuali: [indicare o rinviare al computo metrico estimativo]
3. Frequenza di monitoraggio: [specificare]
4. Soglia di attivazione: variazione superiore al 3% dell'importo del contratto
5. Misura della revisione: 90% del valore eccedente il 3%, applicata alle prestazioni da eseguire dopo l'attivazione
6. Momento iniziale (t_0): mese del provvedimento di aggiudicazione della miglior offerta
7. La revisione si applica automaticamente, anche in assenza di istanza di parte
8. La revisione è applicata in sede di redazione dei SAL secondo la metodologia di cui all'art. 5 e alle tabelle b o c dell'allegato ii.2-bis».

REVISIONE PREZZI E GIURISPRUDENZA

La natura della posizione giuridica e riparto di giurisdizione

L'art. 133, comma 1, lett. e), n. 2 C.P.A. devolve alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo le controversie relative alla clausola di revisione del prezzo.

La giurisprudenza più recente ha tuttavia precisato che quando la clausola revisionale individua puntualmente e compiutamente un obbligo della parte pubblica, predeterminando in modo automatico an, quantum, quando e quomodo della revisione mediante il rinvio a parametri oggettivi quali gli indici ISTAT, deve riconoscersi un diritto soggettivo di credito dell'appaltatore, come tale ricadente nell'ambito della giurisdizione ordinaria (TAR Sicilia-Catania, sentenza n. 812 del 2024). Il Consiglio di Stato, sentenza n. 2367 del 2026 ha ribadito che il diritto alla revisione dei prezzi deve essere riconosciuto nella misura contenuta dal riferimento agli indici ISTAT, senza che debba essere offerta la prova di particolari e notevoli squilibri. L'amministrazione non può sostituire il criterio legale dell'indice FOI con valutazioni discrezionali fondate sull'analisi degli utili conseguiti dall'impresa.

Il TAR Piemonte, sentenza n. 53 del 2026 ha ribadito la distinzione tra la fase di verifica dei presupposti (interesse legittimo) e la fase di determinazione del quantum (diritto soggettivo dopo il riconoscimento), precisando che grava sull'appaltatore l'onere di dimostrare l'impatto concreto degli incrementi sui costi delle specifiche prestazioni.

Disciplina intertemporale

Il TAR Lazio, sentenza n. 3217 del 2026 ha affermato che le disposizioni in materia di revisione prezzi introdotte dall'art. 60 del d.lgs. 36/2023 non hanno valenza retroattiva e non trovano applicazione ai contratti aggiudicati sotto la vigenza della precedente normativa. per i contratti stipulati sotto il d.lgs. 50/2016 continua ad applicarsi l'art. 106, con la conseguenza che la revisione è ammessa solo se espressamente prevista nei documenti di gara.

Il TAR Sicilia-Catania, sentenza n. 812 del 2024 ha precisato che la disciplina transitoria di cui agli artt. 226 e 229 del d.lgs. 36/2023 prevale sul principio tempus regit actum, sicché ai contratti derivanti da procedure indette sotto il d.lgs. 163/2006 continua ad applicarsi l'art. 115 di tale decreto.

QUADRO NORMATIVO E GIURISPRUDENZIALE DI RIFERIMENTO

Normativa primaria:

- Art. 60 d.lgs. 36/2023 — revisione prezzi
- Art. 9 d.lgs. 36/2023 — principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale
- Art. 120 d.lgs. 36/2023 — modifica dei contratti in corso di esecuzione
- D.lgs. 31 dicembre 2024, n. 209 — decreto correttivo.

Atti attuativi e documenti tecnici:

- Decreto MIT n. 743 del 30 marzo 2026 — adozione indici TOL;
- Nota ISTAT 28 aprile 2026 — nuovi indici mensili di costo per TOL;
- Linee guida MIT 25 giugno 2026 — revisione prezzi ordinaria negli appalti di servizi e forniture.

Giurisprudenza di riferimento:

- Cons. Stato n. 2367/2026 — indici ISTAT quale criterio ordinario; illegittimità di criteri discrezionali alternativi;
- TAR Lazio n. 3217/2026 — irretroattività del nuovo codice; necessità della clausola contrattuale nel regime previgente;
- TAR Lazio n. 3036/2026 — inammissibilità della revisione post esaurimento del contratto; inapplicabilità dell'art. 106, comma 2;
- TAR Piemonte n. 53/2026 — onere probatorio dell'appaltatore; distinzione tra fase dell'an e del quantum;
- TAR Sicilia-Catania n. 812/2024 — disciplina intertemporale; diritto soggettivo e giurisdizione ordinaria.

Studi dottrinali:

V. Pagliarulo, la revisione prezzi nei contratti pubblici, 26 marzo 2025

I. Mantia, l'istituto della revisione prezzi, tesi Univ. Genova, a.a. 2021-2022

A. De Michele, la revisione dei prezzi nei contratti pubblici

A. Bertelli, la revisione prezzi: le novità del correttivo, 20 marzo 2025

V. Rossi, la revisione dei prezzi negli appalti pubblici

P. Scala, l'evoluzione normativa della revisione prezzi, 12 febbraio 2025

Sintesi comparativa delle discipline

ASPETTO	D.LGS. 50/2016	D.LGS. 36/2023 (ORIGINARIO)	D.LGS. 36/2023 (POST CORRETTIVO 209/2024)
Obbligatorietà clausola	No (facoltativa)	Si	Si
Soglia lavori	10%	5%	3%
Misura lavori	50% eccedenza	80% eccedenza	90% eccedenza
Soglia servizi/forniture	10%	5%	5%
Misura servizi/forniture	50% eccedenza	80% eccedenza	80% eccedenza
Attivazione	Se prevista in contratto	Automatica	Automatica
Indici lavori	Non specificati	Indici ISTAT	Indici tol (d.m. mit 30.03.2026)
Revisione ordinaria servizi/forniture	Non prevista	Non prevista	Facoltativa ex art. 60, co. 2-bis

Documento redatto sulla base delle fonti normative, giurisprudenziali, attuative e dottrinali vigenti al 7 giugno 2026.

Il presente vademecum costituisce uno strumento operativo di sintesi e non sostituisce la lettura integrale e l'interpretazione delle fonti normative, che devono essere applicate alla luce delle specificità di ciascun contratto e tenendo conto dell'evoluzione giurisprudenziale.

SCHEDE DELLE PRINCIPALI SENTENZE CITATE CON ANALISI DETTAGLIATA

Consiglio di stato, sez. v, n. 2367 del 2026— indice FOI come criterio ordinario di revisione

Fatti

Il consorzio CICLAT, unitamente alle consorziate esecutrici Verbatim, nuovi orizzonti e ricina, era aggiudicatario dell'appalto per il servizio di documentazione degli atti processuali del ministero della giustizia, suddiviso in 6 lotti territoriali. I contratti, di durata biennale, erano stati stipulati il 14 giugno 2017 con decorrenza dal 1° luglio 2017 e successivamente prorogati fino al 30 giugno 2022. l'art. 15 delle condizioni speciali di contratto prevedeva la revisione prezzi ai sensi dell'art. 115 del d.lgs. 163/2006 sulla base dell'indice ISTAT.

Soggetti coinvolti

Ricorrenti in primo grado: VERBATIM società cooperativa, nuovi orizzonti società cooperativa, Ricina società cooperativa (consorziate esecutrici).

Resistente e appellante principale: ministero della giustizia, difeso dall'avvocatura dello stato.

Questione del contendere

Il consorzio CICLAT aveva chiesto la revisione dei prezzi per l'intero periodo 2018-2022 sulla base dell'indice FOI (variazioni: +1,2% dal 2018, +0,5% dal 2019, +1,4% dal 2021), quantificando il compenso revisionale in € 2.163.898,41. L'amministrazione, all'esito dell'istruttoria, aveva riconosciuto la revisione solo per gli ultimi due anni (2020-2022), negandola per il secondo e terzo anno in quanto l'analisi della documentazione contabile dimostrava che l'utile dell'impresa era aumentato (dal 8,34% al 9,79% del fatturato nel secondo anno; al 9,31% nel terzo anno), nonostante le variazioni dell'indice FOI. Il ministero sosteneva inoltre che il servizio era ad altissima intensità di manodopera (85% dei costi totali), sicché l'indice FOI non avrebbe avuto incidenza sui costi reali.

Soluzione

Il Consiglio di Stato, sez. v, n. 2367 del 2026 ha respinto sia l'appello principale del ministero sia l'appello incidentale delle imprese, confermando la sentenza del tar lazio n. 557/2025. I giudici di palazzo Spada hanno affermato che:

- l'art. 115 del d.lgs. 163/2006 ha natura imperativa e inderogabile;
- la revisione dei prezzi deve essere riconosciuta nella misura contenuta dal riferimento agli indici ISTAT, in relazione al trascorrere del tempo e al correlativo aumento dei prezzi, senza che debba essere offerta la prova di particolari e notevoli squilibri;
- l'indice FOI segna la soglia massima della revisione, fatte salve circostanze eccezionali e specifiche che devono essere provate dall'impresa;
- è illegittimo per difetto di istruttoria e di motivazione il provvedimento che applichi un criterio differente da quello normativamente previsto, basato sull'indice FOI, senza dare adeguatamente conto delle specifiche ragioni per cui tale parametro non sarebbe utilizzabile;

- l'amministrazione non può sostituire il criterio legale dell'indice FOI con valutazioni discrezionali fondate sull'analisi degli utili conseguiti dall'impresa o sull'andamento del fatturato.

La sentenza ha pertanto annullato il diniego parziale e ordinato la riedizione del potere amministrativo.

TAR Lazio, sez. i, n. 3217 del 2026 — irretroattività del nuovo codice e necessità della clausola contrattuale

Fatti

Una società affidataria di un appalto di servizi aggiudicato sotto la vigenza del d.lgs. 50/2016 chiedeva la revisione dei prezzi invocando l'applicazione dell'art. 60 del d.lgs. 36/2023, benché il contratto non contenesse alcuna clausola revisionale e fosse stato stipulato prima dell'entrata in vigore del nuovo codice.

Soggetti coinvolti

Ricorrente: società appaltatrice.

Resistente: stazione appaltante.

Questione del contendere

Se l'art. 60 del d.lgs. 36/2023 potesse trovare applicazione retroattiva ai contratti aggiudicati sotto il previgente regime normativo, in assenza di una clausola revisionale inserita nei documenti di gara.

Soluzione

Il TAR Lazio, sez. i, n. 3217 del 2026 ha respinto il ricorso, affermando che:

- le disposizioni in materia di revisione prezzi introdotte dall'art. 60 del d.lgs. 36/2023 non hanno valenza retroattiva e non trovano applicazione ai contratti aggiudicati sotto la vigenza della precedente normativa;
- ai sensi dell'art. 106 del d.lgs. 50/2016 la revisione prezzi era ammessa solo ove espressamente pattuita negli atti di gara e nel contratto;
- in mancanza di apposita previsione contrattuale, non sussisteva alcun obbligo per l'amministrazione di avviare un'attività istruttoria finalizzata alla revisione dei prezzi.

TAR Lazio, Sez. I, n. 3036 del 2026 — inammissibilità della revisione post esaurimento del contratto

Fatti

Un appaltatore presentava istanza di revisione prezzi dopo la completa esecuzione del contratto e il relativo collaudo, invocando l'applicazione dell'art. 106, comma 2 del d.lgs. 50/2016 quale fondamento per la modifica delle condizioni economiche.

Soggetti coinvolti

Ricorrente: appaltatore.

Resistente: amministrazione appaltante.

Questione del contendere

Se fosse ammissibile la richiesta di revisione prezzi dopo l'esaurimento del rapporto contrattuale, se l'art. 106, comma 2 del d.lgs. 50/2016 potesse costituire un fondamento normativo autonomo per ottenere la revisione dei prezzi.

Soluzione

Il TAR Lazio, sez. I, n. 3036 del 2026 ha dichiarato il ricorso inammissibile, stabilendo che:

- l'istanza di revisione deve essere presentata durante la vigenza del contratto, non essendo ammissibile la modifica delle condizioni economiche di un rapporto ormai esaurito;
- l'art. 106, comma 2 del d.lgs. 50/2016 — volto a individuare le modifiche contrattuali consentite alla p.a. senza nuova gara — persegue una ratio diversa dalla revisione prezzi ed è invocabile solo dalla stazione appaltante, non dall'appaltatore come fondamento autonomo per ottenere la modifica dei prezzi.

TAR Piemonte, Sez. II, n. 53 del 2026 — onere probatorio e distinzione tra fase dell'an e del quantum

Fatti

Un'impresa appaltatrice di lavori pubblici chiedeva la revisione dei prezzi sulla base dell'aumento generalizzato dei costi di mercato, senza fornire una puntuale dimostrazione dell'impatto specifico degli incrementi sui costi effettivamente sostenuti per le lavorazioni oggetto del contratto.

Soggetti coinvolti

Ricorrente: impresa appaltatrice

Resistente: stazione appaltante.

Questione del contendere

Se, ai fini del riconoscimento della revisione prezzi, l'appaltatore fosse onerato della prova degli specifici incrementi di costo subiti, ovvero se fosse sufficiente allegare il generale andamento inflattivo del mercato.

Soluzione

Il TAR Piemonte, sez. II, n. 53 del 2026 ha respinto il ricorso, ribadendo la distinzione tra la fase di verifica dei presupposti dell'an della revisione (rispetto alla quale l'appaltatore è titolare di un interesse legittimo) e la fase di determinazione del quantum (rispetto alla quale, dopo il riconoscimento, vanta un diritto soggettivo). Il tribunale ha inoltre affermato che grava sull'appaltatore l'onere di dimostrare l'impatto concreto degli incrementi sui costi delle specifiche prestazioni oggetto del contratto, non essendo sufficiente il mero richiamo all'andamento inflattivo generale.

TAR Sicilia-Catania, Sez. II, n. 812 del 2024 — disciplina intertemporale, diritto soggettivo e giurisdizione ordinaria

Fatti

Una società aggiudicataria di un appalto di servizi bandito sotto il d.lgs. 163/2006 chiedeva la revisione dei prezzi, ma l'amministrazione negava il riconoscimento sostenendo l'inapplicabilità della disciplina previgente. La clausola contrattuale di revisione era puntuale e predeterminava integralmente i presupposti e la misura della revisione mediante rinvio all'indice ISTAT.

Soggetti coinvolti

Ricorrente: società appaltatrice

Resistente: amministrazione.

Questione del contendere

Quale disciplina (d.lgs. 163/2006 o d.lgs. 36/2023) fosse applicabile al contratto. Se, in presenza di una clausola revisionale puntuale e completa, la posizione giuridica dell'appaltatore fosse di diritto soggettivo o di interesse legittimo, con conseguenti ricadute sul riparto di giurisdizione.

Soluzione

Il TAR Sicilia-Catania, Sez. II, n. 812 del 2024 ha stabilito che:

- la disciplina transitoria di cui agli artt. 226 e 229 del d.lgs. 36/2023 prevale sul principio *tempus regit actum*, sicché ai contratti banditi sotto il d.lgs. 163/2006 continua ad applicarsi l'art. 115 di tale decreto, che prevedeva l'obbligatorietà della clausola revisionale;
- quando la clausola revisionale individua puntualmente e compiutamente un obbligo della parte pubblica, predeterminando in modo automatico *an*, *quantum*, *quando* e *quomodo* della revisione mediante il rinvio a parametri oggettivi quali gli indici ISTAT, deve riconoscersi la corrispondenza di tale obbligo a un diritto soggettivo di credito dell'appaltatore, come tale ricadente nell'ambito della giurisdizione ordinaria.

Consiglio di Stato, Sez. VI, n. 1844 del 2023 — inapplicabilità analogica della normativa emergenziale ai contratti di fornitura

Fatti

Un fornitore chiedeva l'estensione analogica delle misure compensative straordinarie (d.l. 73/2021, d.l. 4/2022, d.l. 50/2022) — dettate esclusivamente per gli appalti di lavori — anche agli appalti di fornitura, parimenti colpiti dall'aumento eccezionale dei prezzi.

Soggetti coinvolti

Appellante: fornitore.

Appellata: amministrazione.

Questione del contendere

Se le norme emergenziali in materia di compensazioni e revisione prezzi per gli appalti di lavori fossero applicabili in via analogica anche ai contratti di fornitura.

Soluzione

Il Consiglio di Stato, sez. vi, n. 1844 del 2023 ha negato l'applicabilità analogica, affermando che l'appalto di lavori ha sempre trovato uno statuto giuridico specifico in ragione delle caratteristiche intrinseche della prestazione (un «facere» complesso da eseguire lungo un lasso di tempo dilatato, non un «dare» ad esecuzione immediata, meno esposto al rischio di sopravvenienze negative). Le norme eccezionali in materia di revisione prezzi, in quanto di carattere derogatorio, non sono suscettibili di interpretazione analogica ex art. 14 delle preleggi.

Consiglio di Stato, Sez. V, n. 5690 del 2024 — evoluzione storica e funzione dell'istituto

Fatti

Una controversia in materia di revisione prezzi offriva al collegio l'occasione per una ricostruzione sistematica dell'evoluzione dell'istituto.

Soggetti coinvolti

Appellante e appellata: parti di un contratto di appalto pubblico.

Questione del contendere

Quale fosse la funzione attuale dell'istituto revisionale alla luce dell'evoluzione normativa e delle tensioni economiche degli ultimi anni, e quali indicazioni potessero trarsi per l'interpretazione della disciplina vigente.

Soluzione

Il Consiglio di Stato, sez. v, n. 5690 del 2024 ha ricostruito l'evoluzione dell'istituto, rilevando come esso — tipica «clausola esorbitante» rispetto al comune diritto contrattuale dei privati — abbia attraversato negli ultimi decenni una fase di «crisi» ed è stato sottoposto a forti critiche per la sua incidenza negativa sull'andamento dei costi gestionali delle amministrazioni, fino a essere notevolmente ridimensionato nel suo ambito applicativo. Solo di recente, sull'onda della crisi pandemica e della forte impennata dei costi dell'energia e delle materie prime per la guerra in Ucraina, l'istituto è stato reintrodotta con numerose norme speciali, per poi essere ammesso a sistema dal nuovo codice del 2023.

TAR Lazio, Sez. I, n. 557 del 2025 — la sentenza di primo grado confermata dal Consiglio di Stato n. 2367/2026

Fatti e questione

La sentenza del TAR Lazio n. 557/2025 — integralmente confermata dal consiglio di stato con la sentenza n. 2367/2026 (v. supra 10.1) — aveva già affermato in primo grado i medesimi principi: l'indice FOI costituisce l'ordinario criterio di riferimento per la revisione prezzi ex art. 115 d.lgs. 163/2006; l'amministrazione non può discostarsene senza adeguata motivazione; la revisione non richiede la prova di particolari e notevoli squilibri, essendo sufficiente il riferimento alla variazione dell'indice ISTAT in relazione al trascorrere del tempo. Il tar aveva accolto il ricorso, annullato il diniego parziale opposto dal ministero della giustizia e ordinato la riedizione del potere amministrativo.

Consiglio di Stato, Sez. V, 27 febbraio 2019, n. 1365 — obbligo di riversamento degli adeguamenti ai subappaltatori

Fatti

Un subappaltatore lamentava il mancato riversamento, da parte dell'appaltatore principale, degli importi ricevuti a titolo di revisione prezzi, chiedendo la condanna della stazione appaltante e dell'appaltatore.

Soggetti coinvolti

Appellante: subappaltatore.

Appellate: stazione appaltante e appaltatore principale.

Soluzione

Il Consiglio di Stato ha affermato il principio per cui la mancata traslazione degli adeguamenti costituisce violazione dei doveri di correttezza e di buona fede contrattuale, con la conseguenza che la stazione appaltante può sospendere i pagamenti fino alla dimostrazione dell'avvenuto riversamento. Tale principio è stato recepito dalle linee guida MIT del 28 giugno 2026 che impongono di subordinare il pagamento dei SAL e del saldo alla presentazione di idonea documentazione comprovante l'avvenuto riversamento ai subappaltatori.

Consiglio di Stato, Sez. IV, 31 ottobre 2022, n. 9426 — funzione riequilibratrice e non meramente compensativa

Fatti e questione

Il collegio ha esaminato la natura giuridica della revisione prezzi, chiarendo la distinzione tra funzione riequilibratrice e funzione compensativa dell'istituto.

Soluzione

Il Consiglio di Stato ha riconosciuto alla revisione prezzi una chiara funzione riequilibratrice e non già meramente compensativa. Il meccanismo ha il solo scopo di prevedere un limitato adeguamento dei prezzi contrattuali in rapporto all'eventuale verificarsi di eventi oggettivi determinanti un innalzamento dei prezzi, senza poter trasformarsi in uno strumento di surrettizia modifica dell'originario equilibrio tra prestazione e controprestazione. Tale principio è richiamato dalle linee guida MIT del 28 giugno 2026 a fondamento della distinzione tra revisione ordinaria (che governa l'impatto fisiologico del decorso del tempo) e straordinaria (che fronteggia scostamenti eccezionali).

SECONDO CAPITOLO

**LA REVISIONE PREZZI NEGLI APPALTI TRA PRIVATI:
DAL CONTRATTO ALLA CONCLUSIONE,
PASSANDO PER I RIMEDI**

LA REVISIONE PREZZI NEGLI APPALTI TRA PRIVATI: DAL CONTRATTO ALLA CONCLUSIONE, PASSANDO PER I RIMEDI

La distinzione tra appalti pubblici e privati

La revisione dei prezzi nell'appalto conosce in Italia due regimi distinti e non comunicanti. Da un lato, la disciplina pubblicistica di cui all'art. 60 del D.lgs. 36/2023 e al correlato Allegato II.2-bis, che opera esclusivamente nei contratti con stazioni appaltanti pubbliche. Dall'altro, il regime codicistico dell'art. 1664 c.c., che governa gli appalti tra privati. L'una non si applica all'altro, e la giurisprudenza è ferma nel tenerli separati.

Non è una distinzione accademica. L'art. 60 del D.lgs. 36/2023 scandisce meccanismi automatici di attivazione, indici ministeriali precostituiti e soglie differenziate (3% per lavori, 5% per servizi e forniture). L'art. 1664 c.c., per contro, affida a una formula volutamente elastica — «circostanze imprevedibili», «aumento superiore al decimo» — la tutela dell'equilibrio contrattuale, e lo fa in un quadro di piena derogabilità da parte dei privati. Il correttivo di cui al D.lgs. 209/2024, intervenuto sul Codice dei contratti pubblici, non ha inciso su questo dualismo: l'ambito soggettivo dell'art. 60 resta ancorato alle stazioni appaltanti pubbliche e non ha subito estensioni ai rapporti tra privati.

Questo secondo Capitolo esamina l'intero ciclo di vita della revisione prezzi nell'appalto privato: dalla fase negoziale alla gestione delle criticità esecutive, fino ai rimedi giudiziari disponibili.

Perché l'art. 60 non si applica ai privati?

Giova dare avvio a questa parte del Vademecum esaminando della inapplicabilità dell'art. 60 del D.lgs. 36/2023 agli appalti privati il quale discende da un dato testuale e da un dato sistematico.

Il dato testuale. L'intero impianto dell'art. 60 è costruito attorno a istituti propri dell'evidenza pubblica: «documenti di gara iniziali delle procedure di affidamento», «stazioni appaltanti», «provvedimento di aggiudicazione», «ribassi d'asta», «risorse di altri interventi ultimati». L'art. 1 dell'Allegato II.2-bis conferma che il meccanismo revisionale ivi disciplinato è «di cui all'articolo 60 del codice»; l'art. 3 precisa che le clausole «sono attivate automaticamente dalla stazione appaltante». Non c'è spazio per una lettura che espanda questa disciplina oltre l'orbita della committenza pubblica.

Il dato giurisprudenziale. Il principio è consolidato da oltre un trentennio. Già Cass. civ., Sez. II, n. 12808/1993 affermava che la disciplina speciale sulla revisione prezzi negli appalti pubblici «si riferisce esclusivamente agli appalti di opere pubbliche con la Pubblica Amministrazione ed esclude dalla sua previsione i contratti di appalto che, come quelli tra l'appaltatore dell'opera pubblica ed il subappaltatore, pur avendo per oggetto opere pubbliche, intercorrono tra privati ed in relazione ai quali è, quindi, applicabile la regola generale di cui all'art. 1664 cod. civ.». Più di recente, Cass. civ., Sez. II, n. 20460/2023 ha ribadito che «i principi elaborati in tema di appalto pubblico non trovano applicazione all'appalto privato», con specifico riferimento alla disciplina revisionale.

Anche il caso del subappalto — per cui l'art. 8 dell'All. II.2-bis prevede clausole revisionali commisurate ai meccanismi codicistici — non smentisce questo assetto: la norma obbliga a riversare sul subappaltatore quanto già riconosciuto nel rapporto pubblicistico principale, ma non trasforma il subappalto in un contratto pubblico né vi applica direttamente l'art. 60.

L'analisi della revisione prezzi tra privati non può che essere avviata dal testo dell'art. 1664 c.c. il quale recita «Qualora per effetto di **circostanze imprevedibili** si siano verificati aumenti o diminuzioni nel costo dei materiali o della mano d'opera, tali da determinare un aumento o una diminuzione superiori al decimo del prezzo complessivo convenuto, l'appaltatore o il committente possono chiedere una revisione del prezzo medesimo. La revisione può esser accordata solo per quella differenza che eccede il decimo.»

Tre elementi strutturali emergono:

- le circostanze devono essere **imprevedibili**;
- l'aumento (o la diminuzione) deve **superare il decimo** (10%) del prezzo complessivo convenuto;
- la revisione opera solo per la **differenza eccedente il decimo**, lasciando a carico dell'appaltatore la prima fascia di aumento.

La ratio è quella di ripartire l'alea contrattuale: il decimo rappresenta il rischio normale che l'appaltatore assume con il contratto; oltre quella soglia si realizza un'alterazione sopravvenuta dell'equilibrio sinallagmatico che giustifica l'intervento correttivo.

In merito alla **derogabilità della previsione dell'art. 1664** si segnala che questo è pienamente derogabile nell'appalto privato. La giurisprudenza è granitica nel riconoscere che la norma «non ha carattere vincolante per le parti, le quali, pertanto, possono derogarvi fissando convenzionalmente un diverso limite di aumento dei costi, ovvero rimuovendo lo stesso limite legale, o escludendo dalla revisione l'aumento del costo di alcune prestazioni» (Cass. civ., n. 4514/1980; Cass. civ., n. 3013/1992; Cass. civ., n. 4961/2015).

Da quanto appena detto emerge che nella prassi negoziale, le parti possono:

- escludere del tutto il diritto alla revisione (clausola di **prezzo fisso e invariabile**);
- fissare una soglia diversa dal decimo (es. 5% o 15%);
- ancorare la revisione a indici oggettivi (ISTAT, indici di categoria);
- limitare la revisione a specifiche voci di costo (es. solo acciaio, solo manodopera).

La clausola di invariabilità del prezzo non è vessatoria ai sensi dell'art. 1341 c.c. e non richiede formule sacramentali: la volontà di deroga può desumersi dall'assetto negoziale complessivo, incluso il semplice fatto di aver pattuito un prezzo a corpo, considerato dalla giurisprudenza come indice di accollo del rischio all'appaltatore (Trib. Roma, n. 2500/2024; Trib. Pisa, n. 1229/2025; Trib. Rovigo, n. 633/2025). La rinuncia al diritto alla revisione, tuttavia, deve essere inequivoca, anche se non soggetta a vincoli di forma (Trib. Roma, n. 2500/2024).

Va segnalato un limite: è nulla la clausola che, sotto le mentite spoglie di una deroga all'art. 1664 c.c., rimetta al mero arbitrio potestativo del committente la richiesta di opere ulteriori senza alcun compenso aggiuntivo (Trib. Milano, n. 7896/2024).

Come si applica la norma della revisione negli appalti?

- **appalto a corpo**, il corrispettivo è determinato globalmente per l'intera opera, e l'appaltatore assume il rischio della quantità di materiali e lavorazioni necessarie. La giurisprudenza tende a vedere nella pattuizione a corpo un indice di deroga all'art. 1664 c.c., specie quando accompagnata da una clausola di invariabilità. Il principio, tuttavia, non è assoluto: se l'aumento dei costi dipende da fattori davvero imprevedibili ed estranei al calcolo del corrispettivo a corpo, la revisione resta astrattamente ammissibile, ma l'onere probatorio dell'appaltatore si fa particolarmente gravoso;
- **appalto a misura**, il corrispettivo è determinato per singole unità di lavorazione e il rischio quantitativo resta in capo al committente. Il ricorso alla revisione prezzi ex art. 1664 c.c. è più lineare, perché la scomposizione delle voci facilita la prova del maggior costo.

La fase di esecuzione dell'appalto privato è il terreno su cui si manifestano le principali criticità applicative dell'art. 1664 c.c. Di seguito le sette questioni più ricorrenti.

- **La contestazione sull'imprevedibilità** - È il nodo più frequente e insidioso. L'art. 1664 c.c. esige che l'aumento dei costi dipenda da «circostanze imprevedibili»: non basta un generico rialzo dei prezzi di mercato, occorre un evento eccezionale e sopravvenuto che, al momento della stipula, non potesse essere ragionevolmente anticipato da un operatore del settore. Il parametro è quello della **diligenza media dell'appaltatore**: l'appaltatore specializzato deve valutare le condizioni di mercato alla data del contratto e formulare l'offerta di conseguenza. Se l'aumento dei prezzi è riconducibile a un trend di rialzo già in atto prima della stipula, l'imprevedibilità è esclusa e il rimedio dell'art. 1664 c.c. non opera (Trib. Rovigo, n. 684/2025; Trib. Asti, n. 16/2025; Trib. Asti, n. 156/2024). Un esempio concreto: un contratto stipulato nel marzo 2022, quando la crisi pandemica e l'invasione russa dell'Ucraina erano già pienamente note e i prezzi dei materiali avevano già iniziato a salire, non può invocare questi eventi come «imprevedibili». L'appaltatore avrebbe dovuto prezzare il rischio in sede di offerta (Trib. Asti, n. 16/2025).
- **La contestazione sul superamento della soglia del decimo** - Anche quando l'imprevedibilità sia accertata, l'appaltatore deve provare che l'aumento dei costi abbia superato il decimo del prezzo complessivo convenuto. La prova è duplice: (i) occorre individuare il prezzo convenuto (base di calcolo) e (ii) dimostrare che l'incremento dei costi, per le voci rilevanti, ecceda il 10% di quella base. La revisione può essere accordata solo per la differenza eccedente il decimo, e la soglia è ritenuta espressione di un principio di ripartizione dell'alea normale del contratto (App. Venezia, n. 394/2026). Il superamento del decimo è condizione necessaria ma non sufficiente: l'appaltatore non può chiedere l'intero aumento, ma solo la parte che eccede il 10%.

- **La derogabilità e le clausole di invariabilità** - Quando il contratto contiene una clausola di prezzo fisso e invariabile, il diritto alla revisione è escluso ab origine. La contestazione si sposta allora sul piano interpretativo: la clausola è valida? Copre anche circostanze straordinarie o solo l'alea normale? È stata accettata specificamente? La giurisprudenza risponde che: (i) la clausola di invariabilità non è vessatoria e non richiede la specifica approvazione ex art. 1341 c.c.; (ii) essa copre anche eventi sopravvenuti e straordinari, salvo che il contratto disponga diversamente; (iii) la rinuncia può essere tacita ma deve essere inequivoca (Trib. Roma, n. 2500/2024; Trib. Pisa, n. 1229/2025). Una variante frequente è la clausola che, anziché escludere del tutto la revisione, stabilisce che «variazioni superiori al 10% saranno regolate con contratto commerciale». Essa non crea un obbligo automatico di pagamento, ma rinvia a un futuro accordo aggiuntivo. In assenza di accordo, l'appaltatore può solo agire in giudizio (Trib. Pisa, n. 542/2025).
- **L'onere della prova dei maggiori costi** - Grava interamente sull'appaltatore, ed è un onere severo. Documenti di formazione unilaterale — fatture, report interni, computi metrici redatti dall'appaltatore stesso — non costituiscono prova idonea nel giudizio di cognizione. La parte deve produrre documentazione oggettiva e verificabile: listini ufficiali, contratti di fornitura con data certa, fatture passive, indici ISTAT (Trib. Pordenone, n. 99/2026; Trib. Catanzaro, n. 22/2025). La prova testimoniale è ritenuta inidonea a dimostrare l'incremento anomalo dei prezzi dei materiali, trattandosi di circostanze che richiedono una valutazione tecnico-contabile (Trib. Pisa, n. 1229/2025).
- **Opere extracontrattuali e variazioni in corso d'opera** - Non di rado la richiesta di revisione prezzi si intreccia con l'esecuzione di opere extracontrattuali. Qui il regime probatorio si sdoppia in base all'artefice della variazione:
 - **Variazioni richieste dall'appaltatore:** serve l'autorizzazione scritta del committente ai sensi dell'art. 1659 c.c., altrimenti l'appaltatore non ha diritto a compenso.
 - **Variazioni richieste dal committente:** l'appaltatore può provarle con ogni mezzo, incluse le presunzioni, ai sensi dell'art. 1661 c.c. (Trib. Milano, n. 7896/2024).

L'appaltatore che invoca l'art. 1664 c.c. come surrogato del risarcimento per inadempimento del committente — ad esempio, per ottenere un ristoro dei maggiori costi dovuti a ritardi del committente — commette un errore di impostazione: la revisione prezzi è un rimedio per eccessiva onerosità sopravvenuta, non una voce di danno.

- **La tempestività della richiesta revisionale** - La domanda di revisione deve essere avanzata **prima della conclusione del rapporto contrattuale**. L'appaltatore che chiede la revisione prezzi dopo la risoluzione del contratto, dopo l'emissione della fattura finale senza riserve, o dopo la scadenza del rapporto, incontra un ostacolo probatorio spesso insormontabile: il comportamento concludente è interpretato come rinuncia tacita alla pretesa (Trib. Pisa, n. 1229/2025; Trib. Roma, n. 2500/2024).

- **Il rischio di inadempimento e risoluzione** - Se l'appaltatore, invocando una revisione prezzi che in realtà non gli spetta, sospende i lavori o rifiuta di proseguire alle condizioni pattuite, commette un inadempimento grave. Il committente può: inviare diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c., e, decorso il termine, agire per la risoluzione di diritto con condanna alla restituzione degli acconti e al risarcimento del danno (Trib. Asti, n. 16/2025; Trib. Asti, n. 156/2024).

In merito ai **rimedi stragiudiziali**, prima di accedere alla tutela giudiziaria, il professionista dispone di strumenti negoziali e stragiudiziali per gestire le criticità in fase esecutiva.

Tra privati, la migliore soluzione volta a limitare problemi nella fase di esecuzione dei contratti è senza dubbio una **clausola ben scritta**. In sede di stipula, le parti possono:

- fissare una soglia revisionale diversa dal decimo (es. 5% o 15%);
- individuare indici oggettivi di riferimento (es. indici ISTAT per categorie merceologiche specifiche);
- delimitare le voci di costo rilevanti (es. solo materiali, esclusa la manodopera);
- stabilire una procedura di attivazione con oneri di comunicazione e documentazione;
- prevedere un termine di decadenza per l'esercizio del diritto.

Questo riduce drasticamente il contenzioso sull'imprevedibilità e ripartisce il rischio in modo trasparente.

Altro "rimedio" particolarmente efficace è quello di raccogliere e conservare sistematicamente la documentazione come:

- fatture passive dei fornitori con data certa;
- listini ufficiali e indici pubblicati da enti certificati;
- contratti di subfornitura;
- calcoli comparativi tra costi previsti e costi sostenuti.

La documentazione deve essere trasmessa al committente tempestivamente — non a consuntivo — nel momento stesso in cui lo scostamento si manifesta.

In caso di attivazione della Revisione questa va formulata per iscritto (PEC), con indicazione analitica:

- dei maggiori costi sostenuti o da sostenere;
- delle circostanze imprevedibili invocate;
- della soglia che si assume superata;
- della documentazione a supporto.

L'inerzia o il silenzio dell'appaltatore durante l'esecuzione — specie se seguita da una fattura finale senza riserve — pregiudica la pretesa in modo spesso irreversibile.

Se il committente rifiuta di riconoscere la revisione e l'appaltatore ritiene di averne diritto, la **diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c.** è lo strumento per costituire in mora la controparte prima di agire in giudizio. La scelta se sospendere i lavori o proseguire con riserva è strategica e va ponderata con estrema cautela: la sospensione in assenza di presupposti solidi espone l'appaltatore alla risoluzione per inadempimento.

Quando la via stragiudiziale non conduce a un accordo, le parti possono attivare i seguenti rimedi processuali.

Accertamento tecnico preventivo (art. 696 c.p.c.)

È lo strumento più efficace e più utilizzato nella prassi. Consente di cristallizzare lo stato dei fatti — entità delle opere eseguite, costi effettivamente sostenuti, scostamento dai costi previsti, superamento della soglia del decimo — prima dell'instaurazione del giudizio di merito.

Vantaggi: la relazione dell'ATP, se ritualmente acquisita, costituisce prova pienamente utilizzabile nel successivo giudizio di cognizione, anche nei confronti di parti che non hanno partecipato al procedimento preventivo (Trib. Lecce, n. 150/2024; Trib. Nocera Inferiore, n. 1677/2025). Inoltre, la disponibilità di un accertamento tecnico imparziale favorisce la composizione stragiudiziale della lite, spesso rendendo superfluo il giudizio di merito.

Spese: quelle dell'ATP vanno considerate come spese giudiziali da regolare secondo soccombenza nel merito.

Decreto ingiuntivo (artt. 633 ss. c.p.c.)

L'appaltatore può agire in via monitoria per il pagamento delle somme rivendicate a titolo di revisione, fondando la pretesa su fatture emesse e non pagate.

Vantaggi: rapidità nell'ottenere un titolo esecutivo e inversione dell'onere di instaurazione del contraddittorio (è il committente a doversi attivare con l'opposizione).

Rischi: in sede di opposizione, l'onere della prova grava sull'opposto (l'appaltatore), quale attore sostanziale. Le fatture commerciali, che in fase monitoria sorreggono la domanda, non costituiscono prova piena nel giudizio di opposizione se il committente le contesta specificamente. Il decreto viene revocato se la prova non è raggiunta (Trib. Pordenone, n. 99/2026; Trib. Catanzaro, n. 22/2025).

Consiglio operativo: il decreto ingiuntivo è utile quando la pretesa revisionale è già riconosciuta in contratto o quando il quantum è facilmente dimostrabile (es. indici ISTAT applicabili senza contestazioni). Quando invece la pretesa poggia sull'imprevedibilità di circostanze e su calcoli complessi, è preferibile l'azione ordinaria preceduta da ATP.

Azione ordinaria di cognizione

È la via maestra quando la pretesa revisionale è contestata e richiede un accertamento complesso. L'appaltatore agisce per l'accertamento del diritto alla revisione e la condanna al pagamento; il committente può agire per l'accertamento negativo, per la risoluzione del contratto, per la restituzione di acconti, per il risarcimento danni da inadempimento o da vizi.

La CTU è mezzo di ausilio al giudice, ma non può supplire alle carenze probatorie della parte: la CTU c.d. esplorativa, richiesta per colmare deficit di allegazione o di prova, è inammissibile (Trib. Catanzaro, n. 22/2025). L'appaltatore deve quindi arrivare al giudizio con un corredo probatorio già completo.

Azione di risoluzione contrattuale

Scenario **committente-attore:** se l'appaltatore ha sospeso i lavori invocando la revisione prezzi in assenza di presupposti, il committente può inviare diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. e, decorso il termine, agire per la risoluzione di diritto con restituzione degli acconti e risarcimento danni (Trib. Asti, n. 156/2024).

Scenario appaltatore-attore: se è il committente a essere inadempiente — perché rifiuta la revisione dovuta o non paga i corrispettivi — l'appaltatore può agire per la risoluzione con risarcimento, cumulando la domanda revisionale.

Azione di ripetizione dell'indebito (art. 2033 c.c.)

Se l'appaltatore ha ottenuto — anche con l'accettazione del committente — un aumento superiore al decimo del corrispettivo, il principio per cui la revisione opera solo per la differenza che eccede il decimo è ritenuto inderogabile dalla giurisprudenza di merito più recente. Ne consegue che il committente ha diritto alla ripetizione della quota eccedente ex art. 2033 c.c. (App. Venezia, n. 394/2026).

Competenza territoriale

Per le controversie su appalti privati trova applicazione il foro facoltativo di cui all'art. 20 c.p.c., individuato nel luogo di esecuzione dei lavori, salvo che il convenuto eccepisca l'applicabilità della disciplina del foro del consumatore (Trib. Catanzaro, n. 22/2025).

Rassegna giurisprudenziale aggiornata (2024-2026)

Giurisprudenza di merito

- Trib. Pordenone, n. 99/2026 — Onere della prova del superamento della soglia revisionale: documenti unilaterali insufficienti; il rifiuto espresso e reiterato del committente esclude il consenso per facta concludentia; decreto ingiuntivo revocato in sede di opposizione.
- App. Venezia, n. 394/2026 — L'art. 1664 c.c. limita la revisione alla parte eccedente il decimo anche in presenza di accettazione del committente; il committente ha diritto alla ripetizione dell'indebito per la quota eccedente.
- Trib. Rovigo, n. 684/2025 — Imprevedibilità esclusa se il trend di rialzo era già in atto prima della stipula; la diligenza dell'appaltatore medio è il parametro di riferimento.
- Trib. Pisa, n. 1229/2025 — Clausola di prezzo fisso e invariabile: deroga espressa all'art. 1664 c.c.; prova testimoniale inidonea a dimostrare l'incremento dei prezzi dei materiali; necessità di richiesta revisionale prima della risoluzione del contratto.
- Trib. Asti, n. 16/2025 — Crisi pandemica e guerra russo-ucraina note al momento della stipula (marzo 2022): non imprevedibili; la pretesa revisionale infondata integra inadempimento grave che legittima la risoluzione.
- Trib. Pisa, n. 542/2025 — Clausola «variazioni oltre il 10% saranno regolate con contratto commerciale»: non è obbligo automatico di pagamento ma necessità di un accordo aggiuntivo; la derogabilità dell'art. 1664 c.c. si desume dall'assetto negoziale complessivo.
- Trib. Rovigo, n. 633/2025 — Clausola di invariabilità prezzi per 12 mesi: deroga all'art. 1664 c.c. con accollo del rischio all'appaltatore per il periodo coperto; il riconoscimento di debito ex art. 1988 c.c. opera con astrazione processuale e inverte l'onere della prova.
- Trib. Catanzaro, n. 22/2025 — Fatture e documenti fiscali insufficienti nel giudizio di opposizione; CTU esplorativa inammissibile; l'onere probatorio grava integralmente sull'appaltatore opposto.

- Trib. Nocera Inferiore, n. 1677/2025 — ATP utilizzabile come prova nel merito; il contratto d'appalto non richiede forma scritta ed è provabile per facta concludentia; spese ATP regolate secondo soccombenza.
- Trib. Milano, n. 7896/2024 — Nullità della clausola potestativa che esclude compensi per variazioni a richiesta del committente; l'art. 1664 c.c. non può surrogare la domanda risarcitoria; regime probatorio duale per variazioni (artt. 1659 e 1661 c.c.).
- Trib. Roma, n. 2500/2024 — Clausola di invariabilità ed esclusione espressa dell'art. 1664 c.c.: valida e non vessatoria; la rinuncia deve essere inequivoca ma senza vincoli formali; la fattura finale senza riserve preclude la revisione.
- Trib. Asti, n. 156/2024 — L'imprevedibilità va valutata al momento della stipula; eventi anteriori non sono imprevedibili; diffida ad adempiere e risoluzione di diritto ex art. 1454 c.c.
- Trib. Lecce, n. 150/2024 — Contratto d'appalto provabile per facta concludentia; l'ATP costituisce mezzo di prova; fatture insufficienti nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo.

Giurisprudenza di legittimità

- Cass. civ., Sez. II, n. 20460/2023 — «I principi elaborati in tema di appalto pubblico non trovano applicazione all'appalto privato», con specifico riferimento alla disciplina revisionale.
- Cass. civ., n. 4961/2015 — L'art. 1664 c.c. è pienamente derogabile dalle parti; la clausola di invariabilità del prezzo è valida e non vessatoria.
- Cass. civ., Sez. II, n. 12808/1993 — La disciplina speciale sulla revisione prezzi negli appalti pubblici si applica esclusivamente agli appalti con la Pubblica Amministrazione e non ai contratti tra privati, nemmeno se aventi a oggetto opere pubbliche in subappalto.

Conclusioni operative

La gestione della revisione prezzi negli appalti tra privati ruota attorno a quattro snodi critici tra loro interdipendenti:

- L'imprevedibilità, questione di fatto che impone all'appaltatore di distinguere tra rischio prevedibile (da prezzare in offerta) e sopravvenienza straordinaria (da invocare in esecuzione);
- La prova quantitativa, questione tecnico-contabile che richiede documentazione oggettiva, aggiornata e contestuale, senza la quale la pretesa revisionale è destinata al rigetto;
- La derogabilità, questione negoziale che affida alle parti — e in primo luogo a una clausola ben scritta — il governo del rischio;
- La tempestività, questione procedimentale che impone all'appaltatore di azionare la pretesa durante l'esecuzione del rapporto, non a consuntivo.

Sul piano processuale, il binomio **ATP + azione ordinaria di cognizione** costituisce l'itinerario più sicuro quando la pretesa è fondata ma contestata. Il decreto ingiuntivo — rapido ma fragile in sede di opposizione — va riservato ai casi in cui il quantum sia agevolmente dimostrabile.

Resta fermo che la prevenzione — attraverso clausole contrattuali calibrate, documentazione metodica e comunicazioni tempestive — è il presidio più efficace per evitare il contenzioso o per affrontarlo in posizione di forza quando sia inevitabile.

L'hardship negli appalti tra privati

Inquadramento: dalla presupposizione all'eccessiva onerosità sopravvenuta

Nell'ordinamento italiano manca una disciplina organica dell'hardship paragonabile a quella degli artt. 6.2.1-6.2.3 dei Principi UNIDROIT o delle clausole ICC. La figura è stata elaborata dalla dottrina e recepita dalla giurisprudenza attraverso tre istituti tra loro complementari: (i) la presupposizione, (ii) l'eccessiva onerosità sopravvenuta di cui all'art. 1467 c.c., e (iii) la revisione prezzi di cui all'art. 1664 c.c., che ne costituisce una specificazione settoriale per il contratto di appalto.

La Cass. civ., Sez. I, n. 9060/1994 ha chiarito il rapporto tra le due norme: «l'art. 1664 c.c. costituisce la particolare applicazione al contratto di appalto del principio contenuto nell'art. 1467 c.c.; norma quest'ultima, che può ritenersi applicabile ad un contratto di appalto solo nell'ipotesi in cui l'onerosità sopravvenuta sia da attribuire a cause diverse da quelle previste nell'art. 1664, dovendo altrimenti la norma speciale prevalere sulla norma generale». In altre parole, se l'aumento dei costi riguarda **materiali o mano d'opera**, si applica l'art. 1664 c.c.; se l'onerosità dipende da **cause diverse** — fatto del terzo, factum principis, imposizioni normative sopravvenute — opera in via residuale l'art. 1467 c.c.

La Cass. civ., Sez. I, n. 1818/1980 ha ulteriormente precisato che l'art. 1664 c.c. «riveste carattere eccezionale rispetto alla disciplina generale della risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta, di cui all'art. 1467 c.c., ed è perciò insuscettibile di applicazione analogica ad eventi sopravvenuti e diversi da quelli considerati dalla norma».

Le differenze strutturali tra art. 1467 c.c. e art. 1664 c.c.

Le due norme operano su piani e con effetti profondamente diversi:

PROFILO	ART. 1664 C.C.	ART. 1467 C.C.
Fattispecie	Aumento/diminuzione di materiali o manodopera	Qualsiasi evento straordinario e imprevedibile
Soglia	Decimo (10%) del prezzo convenuto	Onerosità che eccede l'alea normale
Rimedio	Revisione del prezzo (manutentivo)	Risoluzione del contratto (demolitorio)
Opzione controparte	Non prevista	Può evitare la risoluzione offrendo la reductio ad aequitatem
Derogabilità	Piena	Piena (rinuncia anche preventiva)

La differenza fondamentale è teleologica: l'art. 1664 c.c. mira a conservare il contratto ripristinandone l'equilibrio economico; l'art. 1467 c.c. offre un rimedio demolitorio (la risoluzione), temperato dalla facoltà della parte avvantaggiata di offrire una modifica equa delle condizioni per evitarla.

La rinegoziazione secondo buona fede

Il vero *proprium* dell'*hardship* è la rinegoziazione: non la risoluzione, ma l'adattamento del contratto alle mutate circostanze. Nell'ordinamento italiano, prima del D.lgs. 36/2023, la giurisprudenza maggioritaria escludeva l'esistenza di un diritto coercibile alla rinegoziazione al di fuori di specifiche ipotesi di legge. Come affermato da App. Trieste, n. 174/2025, «prima dell'entrata in vigore del D.lgs. 36/2023, non esiste nell'ordinamento un diritto coercibile alla rinegoziazione al di fuori delle specifiche ipotesi di legge».

Tuttavia, la buona fede ex art. 1375 c.c. è stata progressivamente valorizzata come fondamento di un obbligo di condotta nella fase esecutiva, volto a preservare il sinallagma contrattuale. App. Venezia, n. 1228/2024 ha affermato che «il principio di buona fede contrattuale si esplica nell'imporre a ciascuna delle parti del rapporto obbligatorio il dovere di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra, a prescindere dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali, costituendo valido strumento per il giudice per controllare, anche in senso modificativo o integrativo, lo statuto negoziale in funzione di garanzia del giusto equilibrio degli opposti interessi».

Nel Codice dei contratti pubblici (inapplicabile agli appalti privati, ma espressivo di una tendenza ordinamentale), l'art. 120, comma 8, D.lgs. 36/2023 ha positivizzato un obbligo di rinegoziazione: «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». E l'art. 2 dell'Allegato II.2-bis aggiunge 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 la possibilità di invocare la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta del contratto».

La presupposizione

La presupposizione — figura di origine dottrinale e giurisprudenziale — opera quando un evento, pur non dedotto espressamente in condizione, costituisce il fondamento oggettivo del regolamento contrattuale, nel senso che entrambe le parti lo hanno considerato come presupposto comune e certo della loro pattuizione. Il suo venir meno travolge il contratto per mancanza della causa in concreto.

App. Milano, n. 2937/2024 ha ribadito che l'eccessiva onerosità sopravvenuta «richiede l'allegazione di eventi straordinari non rientranti nell'alea contrattuale normale, risultando insufficiente il generico richiamo alla crisi del mercato immobiliare privo di elementi concreti e specifici». Trib. Milano, n. 4756/2024 ha chiarito che la presupposizione «quale causa di scioglimento del vincolo contrattuale, richiede che una determinata situazione di fatto o di diritto sia comune ad entrambi i contraenti, abbia carattere obiettivo e sia certa, non potendo configurarsi in presenza di un evento futuro e incerto, che integrerebbe semmai gli estremi della condizione sospensiva».

La derogabilità dei rimedi per hardship

Un principio fermissimo nella giurisprudenza di legittimità è che le parti possono **rinunciare preventivamente** sia alla revisione prezzi ex art. 1664 c.c. sia alla risoluzione per eccessiva onerosità ex art. 1467 c.c., conferendo al contratto una natura quasi-aleatoria.

La Cass. civ., Sez. I, ord. n. 19296/2018 ha statuito che «la disciplina della risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, dettata in via generale dall'articolo 1467 c.c., e quella della revisione dei prezzi, prevista in tema di appalto dall'articolo 1664 c.c., che ne rappresenta una specificazione, costituiscono infatti espressione del principio secondo cui nei contratti a prestazioni corrispettive, ad esecuzione continuata o periodica o differita, ciascuna parte assume su di sé il rischio degli eventi che comportino un'alterazione del valore economico delle rispettive prestazioni, entro i limiti rientranti nell'alea normale del contratto; tale principio non ha carattere inderogabile, ben potendo le parti, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, conferire al contratto natura aleatoria, attraverso la rinuncia convenzionale, anche in via preventiva, ai rimedi previsti dalle norme in esame».

In concreto, quindi, le parti di un appalto privato possono:

- escludere l'applicabilità dell'art. 1664 c.c. (prezzo fisso e invariabile);
- escludere l'applicabilità dell'art. 1467 c.c. (rinuncia alla risoluzione per eccessiva onerosità);
- escludere entrambi, assumendo integralmente il rischio di eventi sopravvenuti anche straordinari.

Tale pattuizione non costituisce clausola vessatoria ex artt. 1341-1342 c.c. e non richiede formule sacramentali: «la deroga all'art. 1664 c.c. non costituisce una clausola vessatoria ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. e pertanto non necessita di alcuna specifica approvazione per iscritto. La disposizione in deroga risulta, ex ante, ugualmente gravosa sia per il committente sia per l'appaltatore, posto che se quest'ultimo è impedito di chiedere una revisione al rialzo del prezzo, il primo è specularmente privato del diritto alla revisione al ribasso» (Trib. Milano, n. 6576/2025).

Clausole di hardship negoziate: profili operativi

Le parti possono inserire nel contratto clausole di hardship «su misura» che riempiono il vuoto normativo e riducono il contenzioso. Una clausola ben costruita dovrebbe:

- Definire l'evento rilevante (es. «variazione del costo delle materie prime superiore al X% documentata da indici ufficiali» o, più ampiamente, «qualsiasi evento straordinario e imprevedibile che alteri in misura rilevante l'equilibrio economico del contratto»);
- Stabilire la procedura di attivazione: obbligo di comunicazione scritta entro un termine dalla conoscenza dell'evento, con documentazione a supporto;
- Prevedere un obbligo di rinegoziazione secondo buona fede per un periodo determinato (es. 30-60 giorni), durante il quale le parti si impegnano a non sospendere le prestazioni;
- Indicare cosa accade se la rinegoziazione fallisce: recesso senza penali, risoluzione con regolazione dei rapporti, o devoluzione a un terzo determinatore (arbitratore) ex art. 1349 c.c.

La rinegoziazione in corso d'opera: obbligo di buona fede e responsabilità precontrattuale

Quando sopravvengono circostanze che alterano l'equilibrio contrattuale e le parti avviano una fase di rinegoziazione, sorge un obbligo di comportarsi secondo buona fede la cui violazione può generare responsabilità. Trib. Parma, n. 243/2024 ha affermato che «l'oblato che ritarda ingiustificatamente la comunicazione del proprio disinteresse alla proposta modificativa viola l'obbligo di buona fede precontrattuale ex art. 1337 c.c. e risponde dei danni da affidamento che il proponente ha patito per aver confidato nel buon esito della rinegoziazione».

In altre parole: sedersi al tavolo della rinegoziazione senza una reale intenzione di raggiungere un accordo, o procrastinare la risposta per mere ragioni opportunistiche, non è una condotta neutra. Può esporre al risarcimento del danno da culpa in contrahendo.

Il subappalto - La nozione e la disciplina codicistica

Il subappalto è il contratto con il quale l'appaltatore affida a un terzo (subappaltatore) l'esecuzione di parte delle prestazioni oggetto del contratto di appalto. La disciplina codicistica si esaurisce nell'art. 1656 c.c., che si limita a stabilire: «L'appaltatore non può dare in subappalto l'esecuzione dell'opera o del servizio, se non è stato autorizzato dal committente».

La ratio è evidente: il contratto di appalto è fondato sull'intuitus personae, e il committente ha interesse a che l'opera sia eseguita dal soggetto di cui ha apprezzato le qualità tecniche e professionali. L'autorizzazione, tuttavia, non richiede che sia specificamente riferita a un determinato soggetto: può essere preventiva e generica, «in quanto indica che la fiducia riposta nell'appaltatore si estende alla bontà ed oculatezza della scelta del subappaltatore» (Trib. Modena, n. 1188/2025).

L'autonomia strutturale del subappalto e l'assenza di rapporto diretto committente-subappaltatore

È principio consolidato che il contratto di appalto e il contratto di subappalto, «pur se legati da un rapporto di interdipendenza e da un nesso di derivazione, sono pienamente distinti ed autonomi». Da ciò discendono due corollari fondamentali:

- Il subappaltatore risponde dell'esecuzione del contratto nei confronti del solo appaltatore, non del committente. «Il rapporto diretto intercorre solo tra l'originario committente e l'appaltatore, restando del tutto estraneo il subappaltatore, contro cui dunque il committente non può esercitare azione diretta» (Trib. Modena, n. 1188/2025).
- Il subappaltatore non può esercitare azione diretta nei confronti del committente per il pagamento del corrispettivo, al di fuori dell'ipotesi tassativa prevista dall'art. 1676 c.c. (azione diretta dei lavoratori dipendenti e dei subappaltatori nei limiti di quanto dovuto dal committente all'appaltatore).
- L'appaltatore rimane responsabile verso il committente dell'esecuzione dell'opera anche per la condotta del subappaltatore, in forza del principio generale di cui all'art. 1228 c.c. (responsabilità per fatto degli ausiliari), con diritto di regresso ex art. 1670 c.c. verso il subappaltatore (Trib. Modena, n. 1188/2025).

La revisione prezzi nel subappalto privato

Il subappalto, in quanto contratto tra soggetti privati, è interamente governato dall'art. 1664 c.c. e dalle pattuizioni convenzionali. La disciplina pubblicistica sulla revisione prezzi non si estende automaticamente al subappalto.

La Cass. civ., Sez. II, n. 12808/1993 ha affermato il principio con nettezza: la disciplina speciale sulla revisione prezzi negli appalti pubblici «si riferisce esclusivamente agli appalti di opere pubbliche con la Pubblica Amministrazione ed esclude dalla sua previsione i contratti di appalto che, come quelli tra l'appaltatore dell'opera pubblica ed il subappaltatore, pur avendo per oggetto opere pubbliche, intercorrono tra privati ed in relazione ai quali è, quindi, applicabile la regola generale di cui all'art. 1664 cod. civ.».

La Cass. civ., Sez. I, ord. n. 19296/2018 ha ulteriormente precisato che «il contratto di subappalto stipulato nell'ambito di un appalto pubblico costituisce un contratto strutturalmente distinto da quello principale che, in quanto concluso tra soggetti entrambi privati, rimane sottoposto alla normativa del codice civile e al contenuto negoziale conferito dalle parti». Ne consegue che «le compensazioni previste dalla normativa sugli appalti pubblici, pur avendo carattere cogente nel rapporto tra pubblica amministrazione e appaltatore, non si estendono automaticamente al rapporto di subappalto, il cui regolamento può essere liberamente concordato dalle parti».

Il subappalto nell'appalto pubblico: l'obbligo di clausole revisionali

Un discorso a parte merita il subappalto di opere pubbliche. Qui il D.lgs. 36/2023 ha introdotto una novità significativa: l'art. 119, comma 2-bis stabilisce che «nei contratti di subappalto o nei subcontratti comunicati alla stazione appaltante è obbligatorio l'inserimento di clausole di revisione prezzi riferite alle prestazioni o lavorazioni oggetto del subappalto o del subcontratto e determinate in coerenza con quanto previsto dagli articoli 8 e 14 dell'allegato II.2-bis, che si attivano al verificarsi delle particolari condizioni di natura oggettiva di cui all'articolo 60, comma 2».

L'art. 8 dell'Allegato II.2-bis precisa che «le clausole di cui al primo periodo sono definite tra le parti tenuto conto dei meccanismi revisionali e dei limiti di spesa di cui all'articolo 60 del codice, delle specifiche prestazioni oggetto del contratto di subappalto o del sub-contratto e delle modalità di determinazione degli indici sintetici». Per i pagamenti diretti della stazione appaltante al subappaltatore ex art. 119 comma 11, «la determinazione e il pagamento delle somme, in aumento o in diminuzione, dovute a titolo di revisione dei prezzi sono effettuati in coerenza con l'articolo 5»; negli altri casi, è l'appaltatore a provvedere «secondo quanto previsto, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 60 del codice e al presente Allegato, nel contratto di subappalto o nel sub-contratto».

Si tratta di una disciplina che, pur non trasformando il subappalto in un contratto pubblico, impone un **collegamento funzionale** tra il meccanismo revisionale del contratto principale e quello del sub-contratto: l'appaltatore è obbligato a riversare sul subappaltatore quanto riconosciuto dalla stazione appaltante, e le clausole di subappalto devono essere coerenti con quelle principali.

La derogabilità dell'art. 1664 c.c. nel subappalto privato

Anche nel subappalto privato, le parti possono derogare all'art. 1664 c.c. inserendo clausole di prezzo fisso e invariabile. Trib. Milano, n. 6576/2025 ha confermato la validità della clausola con cui un subappaltatore aveva rinunciato alla revisione prezzi e assunto il rischio dell'aumento dei costi.

Nel caso di subappalto di opera pubblica, invece, la derogabilità è oggi fortemente compressa dall'art. 119 comma 2-bis, che impone l'inserimento obbligatorio delle clausole revisionali. Tuttavia, resta inteso che il subappaltatore può comunque rinunciare negozialmente alla revisione per la parte eccedente quanto riversato dall'appaltatore, purché la clausola non sia in contrasto con i meccanismi di cui all'All. II.2-bis.

I rischi tipici del subappalto privato

Le criticità che emergono nella prassi sono essenzialmente tre:

- **Il subappaltatore subisce l'aumento dei costi ma l'appaltatore non attiva (o non riversa) la revisione.** Se il contratto principale è un appalto pubblico, l'appaltatore ha l'obbligo di inserire clausole revisionali nel subappalto e di riversare quanto ottenuto dalla stazione appaltante. Se non lo fa, il subappaltatore può agire contro l'appaltatore per inadempimento, ma non ha azione diretta contro la stazione appaltante. Se il contratto principale è un appalto privato, il subappaltatore è esposto al rischio che l'appaltatore non ottenga (o non condivida) la revisione dal committente principale, e deve quindi tutelarsi con clausole contrattuali adeguate.
- **Il committente autorizza il subappalto ma non paga il subappaltatore.** Il principio è che il committente paga solo l'appaltatore; il subappaltatore non ha azione diretta (salvo art. 1676 c.c.). Se l'appaltatore, incassato il corrispettivo, non paga il subappaltatore, questi può agire solo contro l'appaltatore.
- **Il subappaltatore contesta la revisione e sospende i lavori.** Come per l'appalto principale, la sospensione in assenza di solidi presupposti integra inadempimento grave e può comportare la risoluzione del subappalto, come affermato da Trib. Milano, n. 6576/2025: «l'avvenuta risoluzione di diritto del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1454 c.c. preclude l'accoglimento della domanda di risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta formulata dalla parte inadempiente».

Conclusioni operative

Il quadro che emerge da questa disamina integrale conferma che la gestione della revisione prezzi negli appalti tra privati ruota attorno a quattro snodi critici già individuati — imprevedibilità, prova quantitativa, derogabilità, tempestività — cui devono ora aggiungersi due ulteriori dimensioni.

La dimensione dell'hardship. L'art. 1664 c.c. non è l'unica norma a tutela dell'equilibrio contrattuale: l'art. 1467 c.c. opera in via residuale per eventi diversi dall'aumento dei materiali e della manodopera. La rinegoziazione secondo buona fede, pur non essendo coercibile come diritto autonomo al di fuori delle ipotesi di legge, costituisce un obbligo di condotta la cui violazione genera responsabilità. Le clausole di hardship negoziate colmano questo vuoto e rappresentano, per il professionista che assiste le parti nella stipula, lo strumento più efficace per prevenire il contenzioso.

La dimensione del subappalto. Il subappalto è giuridicamente autonomo rispetto all'appalto principale e, nei rapporti tra privati, è governato dall'art. 1664 c.c. in regime di piena derogabilità. L'appaltatore risponde verso il committente anche per il fatto del subappaltatore (art. 1228 c.c.) e gode di regresso ex art. 1670 c.c. Il subappaltatore, salva l'ipotesi dell'art. 1676 c.c., non ha azione diretta verso il committente. Nell'appalto pubblico, il D.lgs. 36/2023 ha introdotto un obbligo di inserimento di clausole revisionali anche nei subappalti, creando un collegamento funzionale tra il meccanismo revisionale principale e quello derivato, ma senza alterare la natura privatistica del sub-contratto.

In definitiva, la prevenzione — attraverso clausole contrattuali calibrate nell'appalto principale e nei subappalti, documentazione metodica, comunicazioni tempestive e gestione accorta della fase di rinegoziazione — resta il presidio più efficace per evitare il contenzioso o per affrontarlo in posizione di forza quando sia inevitabile. Sul piano processuale, il binomio ATP + azione ordinaria di cognizione si conferma l'itinerario più sicuro, mentre il decreto ingiuntivo va riservato ai casi in cui il quantum sia agevolmente dimostrabile.

APPENDICE

SCHEDE DELLE SENTENZE CITATE

A) GIURISPRUDENZA DI LEGITTIMITÀ

1. Cass. civ., Sez. II, ord. n. 20460/2023

Fatti. Una società italiana (Armamenti e Aerospazio, già Oto Melara) e Fincantieri avevano stipulato nel 1980 contratti di appalto privato con il Governo iracheno per la costruzione e consegna di unità navali da guerra. A seguito dell'invasione del Kuwait da parte dell'Iraq (agosto 1990) e delle sanzioni ONU, le società appaltatrici dichiaravano la risoluzione dei contratti per impossibilità sopravvenuta imputabile al committente. Chiedevano il risarcimento del danno comprensivo della revisione prezzi pattuita anche per i beni già prodotti ma non ancora consegnati.

Soggetti. Attrici: Armamenti e Aerospazio S.p.A. e Leonardo S.p.A. (appaltatrici). Convenuti: Governo e Ministeri della Repubblica dell'Iraq (committenti).

Questione del contendere. Se, in caso di risoluzione del contratto di appalto privato per inadempimento del committente, la revisione prezzi pattuita spetti anche per i beni prodotti ma non consegnati, o se operi solo per i beni effettivamente consegnati.

Decisione. La Cassazione accoglie il ricorso e afferma il principio per cui, in tema di risoluzione di contratto di appalto privato per inadempimento del committente, il contenuto dell'obbligo restitutorio deve essere determinato in relazione al corrispettivo originariamente pattuito, comprensivo della revisione prezzi se prevista, indipendentemente dalla consegna dei beni. La sentenza chiarisce inoltre che «i principi elaborati in tema di appalto pubblico non trovano applicazione all'appalto privato».

2. Cass. civ., Sez. II, sent. n. 4961/2015

Fatti. Un'impresa edile aveva realizzato 24 alloggi per una cooperativa e chiedeva il pagamento del saldo e della revisione prezzi. Il contratto escludeva espressamente la revisione ex art. 1664 c.c., mentre un allegato prestampato (capitolato speciale) la prevedeva secondo la normativa regionale siciliana.

Soggetti. Ricorrente: impresa edile individuale (appaltatrice). Controricorrente: Cooperativa Edilizia (committente).

Questione del contendere. Se, in presenza di clausole contrastanti tra contratto principale (che esclude la revisione) e allegato prestampato (che la ammette), prevalga la clausola del contratto principale o quella dell'allegato.

Decisione. La Cassazione rigetta il ricorso: prevale la clausola specificamente negoziata nel contratto principale rispetto a quella del modulo prestampato, ex art. 1342 c.c. Ribadisce la piena derogabilità dell'art. 1664 c.c. nell'appalto privato.

3. Cass. civ., Sez. II, sent. n. 12808/1993

Fatti. Controversia tra appaltatore di opera pubblica e subappaltatore in merito all'applicabilità della disciplina speciale sulla revisione prezzi (D.Lgs. C.P.S. 1501/1947) al rapporto di subappalto.

Soggetti. Appaltatore di opera pubblica e subappaltatore.

Questione del contendere. Se la disciplina speciale sulla revisione prezzi per gli appalti pubblici si applichi anche al subappalto tra privati.

Decisione. La Cassazione afferma il principio per cui la disciplina revisionale pubblicistica «si riferisce esclusivamente agli appalti di opere pubbliche con la Pubblica Amministrazione ed esclude dalla sua previsione i contratti di appalto che, come quelli tra l'appaltatore dell'opera pubblica ed il subappaltatore, pur avendo per oggetto opere pubbliche, intercorrono tra privati», ai quali si applica l'art. 1664 c.c.

4. Cass. civ., Sez. I, ord. n. 19296/2018

Fatti. Una società subappaltatrice aveva realizzato strutture metalliche per viadotti autostradali nell'ambito dei lavori per le Olimpiadi invernali di Torino. Chiedeva all'appaltatrice le compensazioni per l'incremento dei prezzi dell'acciaio ottenute dalla committente pubblica. Il contratto di subappalto era a corpo, con rinuncia espressa del subappaltatore agli artt. 1467, 1660 e 1664 c.c.

Soggetti. Ricorrente: società subappaltatrice. Controricorrente: società consortile appaltatrice.

Questione del contendere. Se le compensazioni ex art. 1, comma 550, L. 311/2004 si estendano automaticamente dal rapporto di appalto pubblico al subappalto privato e se la rinuncia preventiva agli artt. 1467, 1660 e 1664 c.c. sia valida.

Decisione. La Cassazione rigetta il ricorso: il subappalto è contratto distinto da quello principale e le compensazioni pubblicistiche non si estendono automaticamente ad esso. La rinuncia convenzionale preventiva ai rimedi ex artt. 1467 e 1664 c.c. è valida e conferisce al contratto natura aleatoria.

5. Cass. civ., Sez. I, sent. n. 9060/1994

Fatti. Controversia sull'applicabilità dell'art. 1467 c.c. a un contratto di appalto.

Soggetti. Committente e appaltatore.

Questione del contendere. Se l'art. 1467 c.c. sulla risoluzione per eccessiva onerosità sia applicabile al contratto di appalto, o se l'art. 1664 c.c. esaurisca la disciplina delle sopravvenienze nell'appalto.

Decisione. La Cassazione afferma che «l'art. 1664 c.c. costituisce la particolare applicazione al contratto di appalto del principio contenuto nell'art. 1467 c.c.; norma quest'ultima, che può ritenersi applicabile ad un contratto di appalto solo nell'ipotesi in cui l'onerosità sopravvenuta sia da attribuire a cause diverse da quelle previste nell'art. 1664, dovendo altrimenti la norma speciale prevalere sulla norma generale».

6. Cass. civ., Sez. I, sent. n. 1818/1980

Fatti. Controversia sull'operatività dell'art. 1664 c.c.

Soggetti. Committente e appaltatore.

Questione del contendere. Natura eccezionale o generale dell'art. 1664 c.c. e sua applicabilità analogica.

Decisione. La Cassazione afferma che l'art. 1664 c.c. «riveste carattere eccezionale rispetto alla disciplina generale della risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta, di cui all'art. 1467 c.c., ed è perciò insuscettibile di applicazione analogica ad eventi sopravvenuti e diversi da quelli considerati dalla norma».

B) GIURISPRUDENZA DI MERITO (2024-2026)

7. Trib. Pordenone, sent. n. 99/2026

Fatti. Contratto di appalto per la realizzazione di un'abitazione unifamiliare con clausola di revisione prezzi in deroga all'art. 1664 c.c., che consentiva l'adeguamento se il costo dei materiali subiva variazioni oltre il 10%. L'appaltatore chiedeva un aumento dell'8,2% producendo documentazione interna unilaterale. I committenti rifiutavano espressamente e reiteratamente. Dopo il saldo integrale, l'appaltatore otteneva decreto ingiuntivo per somme aggiuntive; i committenti proponevano opposizione.

Soggetti. Attori/opponenti: due committenti persone fisiche. Convenuta/opposta: società appaltatrice.

Questione del contendere. Se l'appaltatore avesse provato il superamento della soglia contrattuale del 10% e se il silenzio o il comportamento dei committenti potesse valere come accettazione per facta concludentia.

Decisione. Il Tribunale revoca il decreto ingiuntivo: grava sull'appaltatore l'onere di provare il superamento della soglia, e i documenti di formazione unilaterale non sono sufficienti. Di fronte al rifiuto esplicito e reiterato del committente, non può ritenersi formato alcun consenso, neppure per facta concludentia.

8. Trib. Rovigo, sent. n. 684/2025

Fatti. Contratto di appalto stipulato a gennaio 2022 per la costruzione di un'unità immobiliare (corrispettivo € 325.000). L'appaltatrice chiedeva la revisione prezzi per un aumento di € 57.033,69, deducendo l'imprevedibilità degli aumenti di materiali e manodopera. Il committente eccepeva la prevedibilità degli aumenti, già in atto dal 2021.

Soggetti. Attrice: società appaltatrice. Convenuto: committente persona fisica.

Questione del contendere. Se l'aumento dei costi fosse imprevedibile ai sensi dell'art. 1664 c.c.

Decisione. Il Tribunale rigetta la domanda: dalla documentazione prodotta dalla stessa appaltatrice (offerte contrattuali di ottobre 2021 e gennaio 2022 che differivano di quasi il 10% in tre mesi) emergeva che il trend di rialzo era già in atto e noto. L'appaltatore, usando la normale diligenza, avrebbe dovuto prevederlo e tenerne conto nella formulazione dell'offerta.

9. Trib. Rovigo, sent. n. 633/2025

Fatti. Appalto per immobile con Superbonus 110%. Il contratto prevedeva clausola di invariabilità prezzi per 12 mesi dall'inizio cantiere. L'appaltatore chiedeva: (a) aumento costi materiali per ritardo inizio lavori; (b) oneri gestione cessione credito; (c) revisione prezzi per pandemia e guerra. Il committente opponeva il decreto ingiuntivo.

Soggetti. Attore opponente: committente. Convenuto opposto: appaltatore.

Questione del contendere. Operatività della clausola di invariabilità prezzi per 12 mesi; validità del riconoscimento di debito ex art. 1988 c.c.; sussistenza dei presupposti per la revisione.

Decisione. Il Tribunale accoglie parzialmente l'opposizione. La clausola di invariabilità per 12 mesi deroga all'art. 1664 c.c. e copre il periodo degli aumenti rivendicati. Il riconoscimento di debito ex art. 1988 c.c. opera un'astrazione processuale con inversione dell'onere della prova, ma il suo effetto viene meno se risulta provato che il rapporto fondamentale non è sorto. Le somme per gestione cessione credito non sono dovute in assenza di inadempimenti del committente.

10. Trib. Pisa, sent. n. 1229/2025

Fatti. Tre contratti di appalto per la realizzazione di fabbricati (lotti 3, 5 e 10) per circa € 800.000 complessivi. L'appaltatrice chiedeva la revisione prezzi per l'aumento dei materiali e l'illegittimità del recesso. Il contratto conteneva clausola di prezzo fisso e invariabile. La committente eccepeva l'inadempimento dell'appaltatrice (interruzione lavorazioni, mancato pagamento fornitori) e chiedeva la restituzione di acconti eccedenti.

Soggetti. Attrice: società appaltatrice. Convenuta: società committente.

Questione del contendere. Validità della deroga all'art. 1664 c.c.; onere della prova dell'aumento dei costi; imputabilità del recesso/risoluzione.

Decisione. Il Tribunale rigetta le domande dell'appaltatrice. La clausola di prezzo fisso e invariabile è valida e deroga all'art. 1664 c.c. L'appaltatrice non ha provato l'aumento dei costi né la tempestiva richiesta revisionale prima della risoluzione. La prova testimoniale è inidonea. Accoglie invece le domande della committente: condanna alla restituzione di € 108.400 per acconti eccedenti e al pagamento di penali.

11. Trib. Pisa, sent. n. 542/2025

Fatti. Appalto per assemblaggio meccanico di un impianto produttivo con prezzo a corpo di € 2.000.000. L'appaltatore emetteva fatture per opere extra e maggiori costi da ritardo, invocando una clausola che prevedeva la regolazione di variazioni superiori al 10% «con contratto commerciale». La committente opponeva il decreto ingiuntivo.

Soggetti. Attrice opponente: società committente. Convenuta opposta: società appaltatrice.

Questione del contendere. Interpretazione della clausola «variazioni oltre il 10% saranno regolate con contratto commerciale»: obbligo automatico o necessità di nuovo accordo?

Decisione. Il Tribunale accoglie l'opposizione e revoca il decreto. La clausola non costituisce obbligo automatico di pagamento ma introduce la necessità di un rinnovato accordo negoziale. Inoltre, le variazioni non erano state autorizzate dai soggetti legittimati secondo la procedura contrattuale, e l'appaltatore non aveva provato l'affidamento sulla legittimazione del dipendente che aveva fornito rassicurazioni.

12. Trib. Asti, sent. n. 16/2025

Fatti. Appalto per lavori edili. L'appaltatore chiedeva la revisione prezzi invocando la pandemia e la guerra russo-ucraina. Il contratto era stato stipulato nel marzo 2022. La committente si opponeva e chiedeva la risoluzione per inadempimento.

Soggetti. Attore: appaltatore. Convenuta: committente.

Questione del contendere. Se pandemia e guerra russo-ucraina fossero circostanze imprevedibili per un contratto stipulato nel marzo 2022.

Decisione. Il Tribunale rigetta la domanda: entrambi gli eventi erano già pienamente noti al momento della stipula (marzo 2022). La pretesa revisionale infondato integro inadempimento grave che legittima la risoluzione del contratto.

13. Trib. Asti, sent. n. 156/2024

Fatti. Controversia analoga su appalto con pretesa revisionale basata su eventi già noti al momento della stipula.

Soggetti. Appaltatore e committente.

Questione del contendere. Valutazione dell'imprevedibilità al momento della stipula; legittimità della risoluzione per inadempimento dell'appaltatore.

Decisione. Il Tribunale esclude l'imprevedibilità perché gli eventi erano anteriori alla stipula. La diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. e la conseguente risoluzione di diritto sono legittime.

14. Trib. Catanzaro, sent. n. 22/2025

Fatti. Opposizione a decreto ingiuntivo per somme richieste a titolo di revisione prezzi. L'appaltatore fondava la pretesa su fatture e documenti fiscali.

Soggetti. Opponente: committente. Opposto: appaltatore.

Questione del contendere. Sufficienza probatoria delle fatture nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo; ammissibilità della CTU esplorativa.

Decisione. Il Tribunale revoca il decreto: le fatture e i documenti fiscali non costituiscono prova sufficiente nel giudizio di opposizione. La CTU esplorativa è inammissibile. L'onere della prova grava sull'appaltatore opposto quale attore sostanziale. Afferma la competenza territoriale ex art. 20 c.p.c.

15. Trib. Nocera Inferiore, sent. n. 1677/2025

Fatti. Controversia su appalto; l'appaltatore aveva esperito ATP prima del giudizio.

Soggetti. Appaltatore e committente.

Questione del contendere. Utilizzabilità dell'ATP come prova nel giudizio di merito; forma del contratto di appalto.

Decisione. Il Tribunale afferma che l'ATP è pienamente utilizzabile come prova nel merito. Il contratto di appalto non richiede forma scritta ed è provabile per facta concludentia. Le spese dell'ATP vanno regolate secondo soccombenza.

16. Trib. Milano, sent. n. 7896/2024

Fatti. Appalto con clausola che escludeva compensi per variazioni richieste dal committente. L'appaltatore invocava l'art. 1664 c.c.

Soggetti. Appaltatore e committente.

Questione del contendere. Validità della clausola potestativa; utilizzabilità dell'art. 1664 c.c. come surrogato della domanda risarcitoria; regime probatorio per variazioni in corso d'opera.

Decisione. Il Tribunale dichiara la nullità della clausola potestativa che esclude compensi per variazioni a richiesta del committente. L'art. 1664 c.c. non può surrogare la domanda risarcitoria. Per le variazioni richieste dall'appaltatore serve autorizzazione scritta ex art. 1659 c.c.; per quelle richieste dal committente è ammessa ogni prova ex art. 1661 c.c.

17. Trib. Roma, sent. n. 2500/2024

Fatti. Appalto privato con clausola di invariabilità del prezzo ed esclusione espressa dell'art. 1664 c.c. L'appaltatore chiedeva la revisione dopo aver emesso fattura finale senza riserve.

Soggetti. Appaltatore e committente.

Questione del contendere. Validità e natura della clausola di invariabilità; necessità di forma scritta per la rinuncia; effetto preclusivo della fattura finale senza riserve.

Decisione. Il Tribunale rigetta la domanda: la clausola di invariabilità ed esclusione espressa dell'art. 1664 c.c. è valida e non vessatoria. La rinuncia non richiede formule sacramentali ma deve essere inequivoca. La fattura finale senza riserve preclude la revisione.

18. Trib. Lecce, sent. n. 150/2024

Fatti. Opposizione a decreto ingiuntivo. L'appaltatore aveva esperito ATP e fondava la pretesa su fatture.

Soggetti. Committente opponente e appaltatore opposto.

Questione del contendere. Prova del contratto di appalto; valore probatorio dell'ATP; sufficienza delle fatture in sede di opposizione.

Decisione. Il Tribunale afferma che il contratto di appalto è provabile per facta concludentia; l'ATP costituisce mezzo di prova; le fatture sono insufficienti nel giudizio di opposizione se contestate.

19. Trib. Milano, sent. n. 6576/2025

Fatti. Subappalto con clausola di prezzi fissi e invariabili. Il subappaltatore chiedeva la revisione.

Soggetti. Subappaltatore e appaltatore.

Questione del contendere. Validità della clausola di deroga all'art. 1664 c.c. nel subappalto; conseguenze della risoluzione per inadempimento sulla domanda di eccessiva onerosità.

Decisione. Il Tribunale conferma la validità della deroga. Afferma che la deroga all'art. 1664 c.c. non è vessatoria ex artt. 1341-1342 c.c. perché la disposizione derogata «risulta, ex ante, ugualmente gravosa sia per il committente sia per l'appaltatore». L'avvenuta risoluzione per inadempimento preclude la domanda di risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta.

C) CORTI D'APPELLO

20. App. Venezia, sent. n. 394/2026

Fatti. Appalto per la realizzazione di riduttori meccanici (€ 210.000). L'appaltatrice comunicava la necessità di aumentare il corrispettivo del 22% per l'incremento dei costi delle materie prime. La committente, pur con riserve, ordinava di procedere immediatamente. A lavori ultimati, la committente agiva per la ripetizione delle somme pagate in eccesso.

Soggetti. Appellante principale: società committente (già Parte_2). Appellata/appellante incidentale: società appaltatrice (P.C.M.).

Questione del contendere. Se l'accettazione implicita dell'aumento da parte del committente escludesse l'applicazione dell'art. 1664 comma 1 c.c. e il limite del decimo.

Decisione. La Corte accoglie parzialmente l'appello principale. Pur ritenendo sussistente l'accettazione implicita della variazione, applica l'art. 1664 comma 1 c.c.: la revisione opera solo per la differenza eccedente il decimo. Il committente ha diritto alla ripetizione di € 21.000 (pari al decimo del corrispettivo iniziale). La norma «circoscrive la revisione alla sola parte di variazione eccedente il decimo del prezzo complessivo convenuto, ritenendo la percentuale inferiore rientrando nella normale alea economica del contratto», e tale limite «si applica indipendentemente dall'accordo delle parti».

21. App. Venezia, sent. n. 1228/2024

Fatti. Appalto per lavori di impiantistica. Dopo l'emissione della fattura a saldo, le parti stipulavano un accordo con sconto del 20% condizionato al pagamento in unica soluzione. Il committente non pagava in unica soluzione e l'appaltatore agiva per il residuo. Il committente eccepeva l'inadempimento dell'appaltatore per mancata consegna di documentazione. I lavori erano stati completati da altra impresa.

Soggetti. Appellante: Parte_1 (committente). Appellata: Controparte_1 (appaltatrice).

Questione del contendere. Se l'eccezione di inadempimento del committente fosse conforme a buona fede; se l'appaltatore originario fosse tenuto a consegnare documentazione per opere completate da altra impresa.

Decisione. La Corte rigetta l'appello: è onere del committente provare le circostanze impeditive del credito. L'appaltatore originario non è tenuto a rilasciare documentazione per opere completate da altra impresa. Afferma il principio per cui «il principio di buona fede contrattuale si esplica nell'imporre a ciascuna delle parti del rapporto obbligatorio il dovere di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra, a prescindere dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali, costituendo valido strumento per il giudice per controllare, anche in senso modificativo o integrativo, lo statuto negoziale».

22. App. Trieste, sent. n. 174/2025

Fatti. Appalto pubblico per lavori di adeguamento sismico stipulato a luglio 2020. L'impresa iscriveva sette riserve al secondo SAL e sospendeva i lavori, chiedendo la rinegoziazione del contratto o la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta. Il Tribunale accoglieva parzialmente le riserve ma condannava l'impresa al pagamento di penali per ritardo.

Soggetti. Appellante: società appaltatrice. Appellato: Comune (stazione appaltante).

Questione del contendere. Se la pandemia da COVID-19, già manifestatasi prima della stipula, integrasse il requisito dell'imprevedibilità; se esistesse un diritto coercibile alla rinegoziazione.

Decisione. La Corte rigetta l'appello sul punto: «prima dell'entrata in vigore del D.lgs. 36/2023, non esiste nell'ordinamento un diritto coercibile alla rinegoziazione al di fuori delle specifiche ipotesi di legge». Eventi già manifestatisi al momento della stipula non integrano il requisito dell'imprevedibilità. Riduce tuttavia ex officio la penale ai sensi dell'art. 1384 c.c. da € 152.982 a € 100.000.

23. App. Milano, sent. n. 2937/2024

Fatti. Appalto a misura per opere idrauliche con importo presuntivo di € 388.827, collegato a un preliminare di vendita immobiliare. La committente commissionava opere per importo inferiore al presuntivo. L'appaltatore agiva per la risoluzione del contratto di appalto e del preliminare, invocando anche l'eccessiva onerosità sopravvenuta.

Soggetti. Appellante: appaltatore. Appellata: società committente.

Questione del contendere. Se il committente fosse obbligato a commissionare opere per l'intero importo presuntivo; se il termine contrattuale fosse essenziale; se ricorresse l'eccessiva onerosità sopravvenuta.

Decisione. La Corte rigetta integralmente l'appello. Nell'appalto a misura il prezzo è presuntivo e il committente può richiedere opere per importo inferiore. Il termine non è essenziale in assenza della dicitura «entro e non oltre».

Quanto all'eccessiva onerosità, essa «richiede l'allegazione di eventi straordinari non rientranti nell'alea contrattuale normale, risultando insufficiente il generico richiamo alla crisi del mercato immobiliare privo di elementi concreti e specifici». L'impossibilità sopravvenuta di una prestazione pecuniaria è esclusa dal principio *genus numquam perit*.

D) HARDSHIP E RINEGOZIAZIONE

24. Trib. Parma, sent. n. 243/2024

Fatti. Le parti avevano avviato una fase di rinegoziazione di condizioni contrattuali. L'oblato ritardava ingiustificatamente la comunicazione del proprio disinteresse alla proposta modificativa.

Soggetti. Proponente e oblato.

Questione del contendere. Conseguenze del ritardo ingiustificato nella risposta a una proposta di rinegoziazione.

Decisione. Il Tribunale afferma che «l'oblato che ritarda ingiustificatamente la comunicazione del proprio disinteresse alla proposta modificativa viola l'obbligo di buona fede precontrattuale ex art. 1337 c.c. e risponde dei danni da affidamento che il proponente ha patito per aver confidato nel buon esito della rinegoziazione».

25. Trib. Milano, sent. n. 4756/2024

Fatti. Controversia contrattuale con invocazione della presupposizione.

Soggetti. Parti contraenti.

Questione del contendere. Configurabilità della presupposizione in presenza di eventi futuri e incerti.

Decisione. Il Tribunale esclude la presupposizione: essa «richiede che una determinata situazione di fatto o di diritto sia comune ad entrambi i contraenti, abbia carattere obiettivo e sia certa, non potendo configurarsi in presenza di un evento futuro e incerto, che integrerebbe semmai gli estremi della condizione sospensiva».

E) SUBAPPALTO

26. Trib. Modena, sent. n. 1188/2025

Fatti. Controversia tra committente, appaltatore e subappaltatore in merito a vizi dell'opera e pagamenti.

Soggetti. Committente, appaltatore, subappaltatore.

Questione del contendere. Autonomia del subappalto; possibilità di azione diretta del committente contro il subappaltatore e viceversa.

Decisione. Il Tribunale afferma che appalto e subappalto sono «pienamente distinti ed autonomi». Il rapporto diretto intercorre solo tra committente e appaltatore, restando estraneo il subappaltatore, contro cui il committente non può esercitare azione diretta. Il subappaltatore non può agire direttamente contro il committente, salva l'ipotesi dell'art. 1676 c.c. L'appaltatore risponde verso il committente per il fatto del subappaltatore ex art. 1228 c.c., con diritto di regresso ex art. 1670 c.c.

TERZO CAPITOLO

LA REVISIONE DEI PREZZI NEI CONTRATTI PUBBLICI DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE: ANALISI OPERATIVA E MODELLI APPLICATIVI

ex D.Lgs. 36/2023 e D.Lgs. 209/2024

Il contesto normativo ed evolutivo della revisione prezzi

Il sistema della contrattualistica pubblica in Italia ha vissuto una profonda transizione strutturale, passando da un regime di forte rigidità dei corrispettivi a un modello orientato alla conservazione dell'equilibrio contrattuale.¹

Nel previgente quadro regolatorio disciplinato dal Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, la revisione dei prezzi era configurata come una facoltà ampiamente discrezionale della stazione appaltante, circostanza che ha costretto il legislatore a intervenire con provvedimenti emergenziali – quali il Decreto-Legge 17 maggio 2022, n. 50 (cosiddetto Decreto Aiuti) – per fare fronte all'impennata eccezionale dei costi delle materie prime e dei fattori della produzione.²

Con l'entrata in vigore del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, la revisione dei prezzi è stata elevata a istituto centrale e obbligatorio del rapporto esecutivo.¹ L'articolo 60, comma 1, del Codice stabilisce l'obbligo di inserire specifiche clausole revisionali nei documenti di gara iniziali di ogni procedura di affidamento, sancendo la nullità di eventuali clausole contrarie o elusive.¹ Tale istituto trova il proprio fondamento sistemico nel principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale codificato dall'articolo 9 del Codice, che impone alle parti di rinegoziare in buona fede le condizioni contrattuali qualora circostanze straordinarie e imprevedibili abbiano alterato in modo rilevante l'originario sinallagma economico.¹

Il quadro normativo è stato successivamente integrato e perfezionato dal Decreto Legislativo 31 dicembre 2024, n. 209, il quale ha introdotto l'Allegato II.2-bis, recante la disciplina di dettaglio sulle modalità applicative ed esecutive delle clausole revisionali.⁷ La piena operatività della disciplina per i contratti di lavori è stata definitivamente sbloccata con il Decreto Direttoriale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 743 del 30 marzo 2026, che ha adottato gli indici ufficiali ISTAT relativi alle Tipologie Omogenee di Lavorazioni (TOL).⁷ Per gli appalti di servizi e forniture, l'attuazione operativa è stata invece delineata dalle apposite Linee Guida del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti pubblicate il 28 maggio 2026.¹³

L'applicazione temporale dei diversi regimi di revisione si articola in modo differenziato a seconda della data di pubblicazione del bando di gara o della presentazione dell'offerta, come strutturato nella seguente ricostruzione cronologica:

Periodo di Riferimento del Bando / Offerta	Regime Normativo Applicabile	Soglie di Attivazione e Percentuali di Copertura	Caratteristiche Operative e Strumenti di Rilevazione
Offerte presentate entro il 30 giugno 2023	Disciplina transitoria ed emergenziale ex art. 26 del D.L. 50/2022 (Decreto Aiuti) ³	Compensazione del caro materiali superiore al 5%, con ristoro all'80% o al 90% in base all'epoca dell'offerta ⁴	Applicazione limitata alle lavorazioni contabilizzate fino al 31 dicembre 2025; necessità di apposita istanza di parte. ³
Bandi dal 1° luglio 2023 al 31 dicembre 2024	Art. 60 D.Lgs. 36/2023 (testo originario ante-Correttivo) ³	Soglia fissa del 5% dell'importo complessivo; ristoro pari all' 80% della variazione eccedente ³	Utilizzo di indici sintetici di costo generali ISTAT (costruzione di edifici, strade, ponti) non strutturati in TOL.12
Bandi pubblicati dal 1° gennaio 2025 (Regime Correttivo D.Lgs. 209/2024)	Art. 60 e Allegato II.2-bis D.Lgs. 36/2023 10	Lavori: soglia 3% con ristoro del 90% dell'eccedenza. Servizi/Forniture: soglia 5% con ristoro dell'80% dell'eccedenza ¹	Attivazione d'ufficio; utilizzo dell'indice sintetico ponderato basato sulle 20 TOL (lavori) e indici CPV-ISTAT (servizi). ⁹

Meccanismi di attivazione e dinamiche di calcolo

Per i contratti di lavori pubblici, l'Allegato II.2-bis impone un calcolo analitico basato sulla ponderazione delle venti Tipologie Omogenee di Lavorazioni (TOL) individuate in sede di progetto a base di gara.¹⁰ L'importo dello Stato di Avanzamento Lavori revisionale si determina mediante formule matematiche differenziate a seconda del segno della variazione riscontrata rispetto all'indice del mese di aggiudicazione della migliore offerta.¹⁰

Nello specifico, qualora si registri una variazione in aumento superiore al 3% (^{>0,03}), la formula applicabile è la seguente ¹⁰:

$$SALr_{px} = SALc_{px} \times 0,9 \times \left(\frac{\text{indice}_{\text{mese}}}{\text{indice}_{\text{mese}}} \right)$$

Nel caso in cui si verifichi uno scostamento in diminuzione eccedente la medesima soglia (^{<-0,03}), la formula assume la seguente configurazione ¹⁰:

$$SALr_{px} = SALc_{px} \times 0,9 \times \left(\frac{\text{indice}_{\text{mese}}}{\text{indice}_{\text{mese}}} \right)$$

I parametri interni alle formule sono così definiti ¹⁰:

SALr_{px}: rappresenta l'importo dello stato di avanzamento dei lavori revisionale, calcolato per il periodo ^x di maturazione del SAL.¹⁰

SALc_{px}: identifica l'importo del SAL maturato nel periodo ^x comprensivo degli oneri di sicurezza e al lordo di eventuali recuperi e trattenute, quantificato sulla base dei prezzi di contratto.¹⁰

^{IS}_{px}: indica il valore dell'indice sintetico revisionale ponderato relativo al periodo ^x di maturazione del SAL.¹⁰

^{IS}_{mo}: indica il valore dell'indice sintetico relativo al mese di aggiudicazione della migliore offerta (posto convenzionalmente pari a 100 come base di calcolo).¹⁰

La determinazione della variazione dei costi deve essere operata sul valore dell'indice sintetico, arrotondato alla quarta cifra decimale.¹⁰ Il riconoscimento economico è limitato al 90% della sola quota eccedente la soglia del 3%, lasciando il rimanente scostamento nell'alveo dell'alea normale dell'appaltatore.¹

Negli appalti di servizi e forniture, le Linee Guida MIT del 28 maggio 2026 chiariscono che il calcolo deve basarsi sulla corrispondenza tra i codici CPV (Common Procurement Vocabulary) delle prestazioni prevalenti e gli specifici indici ISTAT (prezzi al consumo NIC, prezzi alla produzione dell'industria e dei servizi, retribuzioni contrattuali orarie del settore ATECO di riferimento).⁶ Al fine di scongiurare fenomeni di sovrapposizione compensativa o doppia remunerazione del medesimo incremento di costo, il legislatore ha stabilito un principio di salvaguardia: l'eventuale incremento riconosciuto in applicazione dei meccanismi ordinari di adeguamento all'inflazione (ex comma 2-bis) non deve essere computato nel calcolo della variazione rilevante ai fini dell'attivazione della revisione straordinaria del 5%.⁶

La copertura economica degli oneri derivanti dall'applicazione delle clausole revisionali deve essere garantita dalla stazione appaltante attingendo, secondo un ordine di priorità vincolante, a risorse predefinite all'interno del quadro economico dell'intervento o del bilancio dell'ente¹:

- In prima istanza, mediante l'utilizzo delle somme accantonate per imprevisti nel quadro economico dell'opera, nei limiti del 50% delle stesse.¹
- In seconda istanza, mediante l'utilizzo delle somme derivanti dai ribassi d'asta conseguiti in sede di gara, purché non diversamente vincolate.¹
- In terza istanza, mediante l'impiego delle economie di spesa derivanti da altri interventi ultimati all'interno del medesimo programma e conclusi con certificato di regolare esecuzione.¹⁶

L'obbligo di provvedere e la rilevanza dell'istanza dell'operatore economico

Sotto il profilo strettamente procedimentale, la disciplina introdotta dal D.Lgs. 36/2023 e dal correlato Allegato II.2-bis sancisce il principio dell'attivazione automatica e d'ufficio delle clausole di revisione dei prezzi da parte della stazione appaltante.³ La norma esclude, in linea di principio, la necessità di una formale istanza dell'appaltatore, onerando il Direttore dei Lavori, il Direttore dell'Esecuzione e il RUP del monitoraggio degli indici e del ricalcolo dei corrispettivi in occasione di ogni stato di avanzamento.³

Nella prassi operativa, tuttavia, l'effettiva attivazione dei meccanismi revisionali d'ufficio si scontra frequentemente con l'inerzia delle amministrazioni pubbliche, spesso determinata dall'incertezza sull'individuazione degli indici applicabili, dalla complessità del computo o dalla temporanea carenza di coperture finanziarie idonee.¹⁹

In questo contesto, l'istanza presentata dall'operatore economico assume una rilevanza cruciale, agendo come formale atto di impulso procedimentale e di costituzione in mora della stazione appaltante.²³

A fare chiarezza sulla natura e sulla portata di tale adempimento è intervenuta la fondamentale sentenza del **TAR Calabria, Catanzaro, Sez. I, 20 gennaio 2026, n. 94**.²³ Il tribunale ha stabilito che, dinanzi a una specifica richiesta di revisione prezzi formulata dal contraente privato, la stazione appaltante ha l'obbligo giuridico inderogabile di avviare il relativo procedimento amministrativo e di concluderlo con un provvedimento espresso e motivato entro i termini di legge, ai sensi dell'articolo 2 della Legge 241/1990.²³

I giudici hanno statuito che la pretesa dell'operatore economico a che l'amministrazione compia l'attività istruttoria di verifica dei presupposti della revisione si configura come un interesse legittimo pretensivo, a tutela del quale è esperibile il ricorso contro il silenzio-inadempimento ex artt. 31 e 117 c.p.a..²³ L'inerzia o il comportamento silente della stazione appaltante sono stati dichiarati radicalmente illegittimi, imponendo all'amministrazione l'obbligo di pronunciarsi (sia in senso favorevole che motivatamente negativo) anche laddove ritenga la richiesta manifestamente infondata, al fine di garantire la certezza dei tempi dell'azione amministrativa e consentire il pieno esercizio del diritto di difesa del privato.²³

Un'ulteriore e rilevante novità introdotta dal Decreto Correttivo n. 209/2024 riguarda la tutela della filiera produttiva attraverso l'estensione obbligatoria della revisione dei prezzi ai contratti di subappalto e agli altri subcontratti.¹ Ai sensi dell'articolo 119, comma 2-bis del Codice, le clausole revisionali devono essere inserite anche nei rapporti tra l'appaltatore principale e i subappaltatori, in misura proporzionale alle prestazioni da questi ultimi effettivamente eseguite.¹⁵ Le Linee Guida MIT del 2026 raccomandano alle stazioni appaltanti di vigilare attentamente sull'effettivo riversamento degli adeguamenti economici lungo la filiera, prevedendo la facoltà di subordinare il pagamento dei SAL principali alla prova documentale dell'avvenuto pagamento della quota di revisione in favore del subappaltatore.¹⁵

Modelli applicativi e schemi di istanza

Vengono di seguito proposti quattro modelli operativi che l'operatore economico può adottare per l'attivazione della revisione prezzi, la rinegoziazione delle condizioni contrattuali o la diffida a adempiere nei confronti della stazione appaltante, aggiornati alla disciplina del D.Lgs. 36/2023, del D.Lgs. 209/2024, del D.D. MIT n. 743/2026 e delle Linee Guida MIT del 28 maggio 2026.⁷

Modello A: Richiesta di revisione straordinaria dei prezzi per contratti di lavori pubblici

Al Responsabile Unico del Progetto (RUP)

[Inserire Nome e Cognome]

e, per conoscenza:

Al Direttore dei Lavori

[Inserire Nome e Cognome]

[Inserire Indirizzo PEC/E-mail]

Oggetto: Istanza di attivazione del procedimento di revisione straordinaria dei prezzi ex artt. 9 e 60 del D.Lgs. n. 36/2023 e Allegato II.2-bis (D.Lgs. n. 209/2024) – Contratto rep. n. _____ del __/__/____ - CIG: _____ - CUP: _____ - Lavori di [Inserire denominazione e oggetto dell'appalto].

La sottoscritta Impresa “”, con sede legale in [Inserire Comune, Indirizzo], Codice Fiscale e Partita IVA n. [Inserire numero], PEC [Inserire indirizzo certificato], in persona del legale rappresentante pro tempore Signor/Signora [Inserire Nome e Cognome], in qualità di impresa affidataria ed esecutrice dei lavori indicati in oggetto,

PREMESSO CHE:

1. In data __/__/____ è stato stipulato il contratto di appalto indicato in oggetto, a seguito dell'intervenuta aggiudicazione efficace disposta in data __/__/____ (mese di riferimento per la formulazione dell'offerta economica: [Inserire mese e anno, es. settembre 2024])²⁶;
2. I documenti di gara originari contengono, in conformità al disposto imperativo dell'art. 60 del D.Lgs. 36/2023, la clausola per la revisione periodica e straordinaria dei prezzi contrattuali¹;
3. Nel corso della fase esecutiva delle opere, si è verificata una variazione sensibile e oggettiva dei costi dei principali materiali e fattori di produzione delle lavorazioni, ampiamente eccedente la normale alea contrattuale posta a carico dello scrivente operatore economico²⁶;
4. Tale eccezionale andamento dei prezzi ha trovato riscontro formale e misurabile nei singoli indici di costo delle lavorazioni elaborati dall'ISTAT e adottati ufficialmente dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con il Decreto Direttoriale n. 743 del 30 marzo 2026, pubblicato sul portale istituzionale in data 28 aprile 2026 e pienamente operativo ai fini delle revisioni.⁷

CONSIDERATO CHE:

- Ai sensi dell'art. 60, comma 2, lett. a) del D.Lgs. 36/2023 (come modificato dal D.Lgs. 209/2024), per i contratti di lavori la revisione straordinaria dei prezzi opera qualora si verifichi una variazione del costo complessivo dell'opera, in aumento o in diminuzione, superiore alla soglia del 3%, operando nella misura del 90% del valore eccedente la predetta franchigia¹;
- L'Allegato II.2-bis al Codice disciplina le modalità matematiche di calcolo dell'adeguamento da applicarsi agli Stati di Avanzamento Lavori (SAL) eseguiti successivamente all'attivazione del meccanismo, assumendo come valore base (pari a 100) l'indice del mese di aggiudicazione della migliore offerta (I_{mo}^{IS})⁷
- Dall'analisi degli indici sintetici revisionali relativi alle categorie di lavorazione prevalenti del progetto (nello specifico, gli indici TOL n. __) si rileva uno scostamento percentuale medio pari al ___% rispetto al valore iniziale di riferimento, superando ampiamente la soglia di alea legale del 3%¹⁰;
- Il principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale sancito dall'art. 9 del D.Lgs. 36/2023 e richiamato dall'Allegato II.2-bis impone l'adozione di tempestive misure dirette a ripristinare la sostenibilità economica del rapporto negoziale.¹

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Impresa, come sopra rappresentata,

CHIEDE

a codesta Spett.le Stazione Appaltante, per il tramite del Responsabile Unico del Progetto e con il supporto istruttorio del Direttore dei Lavori:

- 1.**L'attivazione immediata del procedimento** volto alla determinazione e al calcolo della revisione dei prezzi in relazione ai lavori eseguiti e contabilizzati a far data dal __/__/____ (o relativi al SAL n. ___ e successivi)¹⁰;
- 2.**L'applicazione formale della formula di calcolo** di cui all'art. 5 dell'Allegato II.2-bis del D.Lgs. 36/2023, determinando l'importo lordo del SAL revisionale (SAL_{px}^{SALr}) mediante l'applicazione degli indici TOL ISTAT ufficiali vigenti ai sensi del D.D. MIT n. 743/2026¹⁰;
- 3.**La liquidazione e il pagamento delle somme dovute** in favore dello scrivente operatore economico, provvedendo all'emissione del relativo certificato di pagamento a titolo di revisione prezzi, con imputazione della spesa sulle somme accantonate per imprevisti nel quadro economico o sui ribassi d'asta non vincolati.¹

La scrivente allega alla presente:

- Copia del SAL n. ___ e del correlato registro di contabilità.
- Prospetto provvisorio di calcolo della revisione basato sul raffronto degli indici TOL applicabili.

Con riserva di produrre ulteriori documenti e conteggi definitivi in sede di istruttoria.

Modello B: Richiesta di revisione straordinaria ed ordinaria dei prezzi per contratti di servizi e forniture

Al Responsabile Unico del Progetto (RUP)

[Inserire Nome e Cognome]

e, per conoscenza:

Al Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC)

[Inserire Nome e Cognome]

[Inserire Indirizzo PEC/E-mail]

Oggetto: Richiesta di adeguamento contrattuale e revisione straordinaria dei prezzi ex artt. 9 e 60 del D.Lgs. n. 36/2023, Allegato II.2-bis (D.Lgs. n. 209/2024) e Linee Guida MIT 28 maggio 2026 – Contratto di appalto del __/__/____ - CIG: _____ - Servizio/Fornitura di [Inserire oggetto dell'appalto].

La scrivente Società “, con sede legale in [Inserire Comune, Indirizzo], Codice Fiscale e Partita IVA n. [Inserire numero], PEC [Inserire indirizzo certificato], in persona del legale rappresentante pro tempore Signor/Signora [Inserire Nome e Cognome], affidataria del servizio/fornitura indicato in oggetto,

PREMESSO CHE:

- In data __/__/____ è stato stipulato il contratto per l'affidamento a lungo termine del servizio/fornitura in epigrafe, avente carattere di prestazione periodica o continuativa ²⁷;
- Durante l'esecuzione del rapporto contrattuale, l'evoluzione macroeconomica e l'andamento dei mercati hanno determinato variazioni rilevanti e oggettive dei fattori produttivi (costo del lavoro, materie prime alimentari o industriali, vettori energetici, costi logistici), tali da compromettere l'equilibrio del sinallagma economico pattuito in sede di offerta ²⁵;
- In data 28 maggio 2026, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha emanato le nuove “Linee guida per la corretta attuazione della revisione dei prezzi c.d. ordinaria negli appalti di servizi e forniture”, volte a fornire criteri uniformi per il riequilibrio dei contratti pubblici di durata.¹³

CONSIDERATO CHE:

- Ai sensi del combinato disposto dell'art. 60, comma 2, lett. b) del D.Lgs. 36/2023, per i contratti di servizi e forniture la revisione straordinaria dei prezzi si attiva a fronte di uno scostamento dei costi superiore alla soglia del 5% dell'importo contrattuale complessivo, con il riconoscimento dell'80% del valore eccedente ¹;

- In base all'art. 60, comma 3, lett. b) del Codice, ai fini della determinazione delle variazioni dei costi si utilizzano gli indici sintetici o disaggregati dei prezzi al consumo (NIC), dei prezzi alla produzione dell'industria e dei servizi e gli indici delle retribuzioni contrattuali orarie pubblicati dall'ISTAT, associati alle classificazioni CPV prevalenti dell'appalto, come specificato nell'Allegato II.2-bis⁶;
- (Ove applicabile: Adeguamento Ordinario ex art. 60, comma 2-bis) Il contratto in essere prevede altresì un meccanismo ordinario di indicizzazione annuale all'indice inflattivo `` pari al ___% per l'annualità di riferimento, la cui corresponsione – come chiarito dalle Linee Guida MIT – non preclude l'attivazione della revisione straordinaria, venendo scomputata da quest'ultima al fine di evitare doppie compensazioni⁶;
- La scrivente Società dichiara espressamente che, in ottemperanza all'art. 119, comma 2-bis del Codice e all'obbligo di tutela della filiera produttiva, gli incrementi economici derivanti dalla revisione prezzi verranno proporzionalmente riversati ai subappaltatori e subcontrattisti esecutori delle relative prestazioni.¹

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Società, come sopra rappresentata,

CHIEDE

a codesta Spett.le Stazione Appaltante, previo svolgimento delle necessarie verifiche istruttorie da parte del Direttore dell'Esecuzione e del RUP:

1. **La rideterminazione e l'adeguamento del canone contrattuale** dovuto per le prestazioni eseguite a decorrere dalla seconda annualità contrattuale (periodo dal __/__/____ al __/__/____), calcolato sulla base degli scostamenti registrati dagli indici ISTAT ufficiali associati al codice CPV prevalente dell'appalto (CPV: [Inserire codice CPV dell'appalto])¹⁰;
2. **Il riconoscimento dell'adeguamento straordinario** nella misura dell'80% del valore eccedente l'alea del 5% del valore complessivo del contratto, scorporando dal computo le somme già eventualmente liquidate a titolo di indicizzazione ordinaria¹;
3. **L'emissione di corrispondente provvedimento formale di rideterminazione del corrispettivo** e la liquidazione dei conguagli economici maturati, mediante l'utilizzo dei fondi disponibili a bilancio o delle somme accantonate per imprevisti nel quadro economico.¹

Si allega alla presente:

- Relazione analitica sui costi di produzione ed elaborazione dello scostamento percentuale basato sugli indici ISTAT NIC/ATECO.
- Certificato di regolare esecuzione provvisorio relativo alle prestazioni dell'annualità di riferimento.
- Dichiarazione d'impegno al riversamento proporzionale delle quote spettanti ai subappaltatori.¹⁷

Modello C: Atto di diffida a adempiere e messa in mora per omessa adozione del provvedimento di revisione prezzi

Al Responsabile Unico del Progetto (RUP)

[Inserire Nome e Cognome]

e, per conoscenza:

Al Dirigente / Responsabile del Settore

Oggetto: Atto di formale diffida a adempiere e costituzione in mora ex art. 1219 c.c. e art. 2 della Legge n. 241/1990 – Obbligo di conclusione del procedimento di revisione dei prezzi ex art. 60 del D.Lgs. n. 36/2023 ed esecuzione della sentenza TAR Calabria, Catanzaro, n. 94/2026 – Contratto del __/__/____ - CIG: _____.

La scrivente Impresa/Società “, con sede legale in [Inserire Comune, Indirizzo], PEC [Inserire indirizzo certificato], in persona del legale rappresentante pro tempore Signor/Signora [Inserire Nome e Cognome], appaltatrice del contratto in epigrafe,

PREMESSO CHE:

1. In data __/__/____ la scrivente ha presentato a codesta Stazione Appaltante, a mezzo PEC, formale istanza (prot. n. _____ del __/__/____) diretta ad ottenere l'attivazione dell'istruttoria per la revisione straordinaria dei prezzi contrattuali ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 36/2023, fornendo i conteggi analitici e gli indici ISTAT di riferimento ⁶;
2. Nonostante il decorso dei termini di conclusione del procedimento amministrativo previsti dall'art. 2 della Legge 241/1990 e la natura vincolata e dovuta della revisione contrattuale sotto il profilo dell'an, codesta Amministrazione ha omesso di riscontrare l'istanza, serbando un comportamento del tutto inerte e silente ²³;
3. Il perdurare dell'inerzia amministrativa sta determinando un gravissimo e ingiustificato squilibrio economico a danno dello scrivente operatore economico, costretto a sostenere l'esecuzione delle prestazioni contrattuali a tariffe palesemente svalutate e non remunerative, in aperta violazione dei principi di buona fede e leale collaborazione che devono governare la fase esecutiva ex artt. 9 e 120 del D.Lgs. 36/2023.¹

CONSIDERATO CHE:

- Ai sensi della consolidata giurisprudenza amministrativa, da ultimo confermata dalla sentenza del TAR Calabria, Catanzaro, Sez. I, 20 gennaio 2026, n. 94, l'inerzia o il silenzio della stazione appaltante a fronte di un'istanza di revisione prezzi formulata dal contraente privato costituisce un comportamento radicalmente illegittimo ²³;

- La predetta pronuncia ha statuito che la Pubblica Amministrazione ha l'obbligo giuridico di provvedere mediante un provvedimento espresso entro un termine perentorio di 30 giorni dall'istanza, e che la mancata conclusione del procedimento legittima l'operatore economico ad adire il Giudice Amministrativo con il rito speciale contro il silenzio ex artt. 31 e 117 c.p.a., chiedendo la condanna dell'ente e la nomina di un Commissario ad acta²³;
- L'obbligo di provvedere sussiste indipendentemente dalla fondatezza nel merito della richiesta, dovendo l'amministrazione pronunciarsi in modo espresso anche per dichiarare l'eventuale inammissibilità o infondatezza, a tutela del principio di certezza dei rapporti di diritto pubblico.²³

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto, la scrivente Impresa/Società, come sopra rappresentata,

FORMALMENTE DIFFIDA E COSTITUISCE IN MORA

codesta Stazione Appaltante, in persona del Responsabile Unico del Progetto e del Dirigente del Servizio in indirizzo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1219 c.c. e dell'art. 2 della Legge n. 241/1990, affinché:

1. **Provveda, entro e non oltre il termine perentorio di 15 (quindici) giorni** dal ricevimento della presente PEC, all'avvio dell'istruttoria procedimentale finalizzata alla quantificazione della revisione prezzi spettante alla scrivente, comunicando l'avvio del procedimento e il nominativo del responsabile dello stesso²³;
2. **Adotti, entro i successivi 30 giorni, un provvedimento espresso e motivato** volto alla formale conclusione del procedimento di revisione e alla liquidazione delle relative somme a conguaglio in favore dello scrivente operatore.²³

Con espresso avvertimento che, decorso inutilmente il termine di 15 giorni sopra indicato senza che codesta Amministrazione abbia provveduto a riscontrare la presente o ad avviare concretamente l'istruttoria, lo scrivente operatore economico si riserva di agire, senza ulteriore preavviso, dinanzi al competente Tribunale Amministrativo Regionale per la declaratoria di illegittimità del silenzio-inadempimento ai sensi degli artt. 31 e 117 c.p.a., con espressa riserva di richiedere la condanna dell'ente al risarcimento del danno da ritardo e con contestuale trasmissione del fascicolo alla Procura Regionale della Corte dei Conti per l'accertamento dei profili di danno erariale connessi alle spese di lite ed all'aggravamento del debito dell'amministrazione.²³

Modello D: Istanza di avvio del procedimento di rinegoziazione contrattuale ex art. 9 e art. 120 del D.Lgs. n. 36/2023

(Nota: Modello integrativo da utilizzare qualora le sole formule di revisione prezzi non siano sufficienti a ripristinare il reale equilibrio contrattuale a causa di sopravvenienze eccezionali, o in caso di necessità di sospensione dei lavori ex art. 121).¹

Al Responsabile Unico del Progetto (RUP)

[Inserire Nome e Cognome]

e, per conoscenza:

Al Direttore dei Lavori / Direttore dell'Esecuzione

[Inserire Nome e Cognome]

Oggetto: Istanza di attivazione del procedimento di rinegoziazione delle condizioni contrattuali ai sensi degli artt. 9, 120 e 121 del D.Lgs. n. 36/2023 e dell'art. 2, comma 2 dell'Allegato II.2-bis - Contratto del __/__/____ - CIG: _____.

La sottoscritta Impresa "", con sede legale in [Inserire Comune, Indirizzo], PEC [Inserire indirizzo certificato], in persona del legale rappresentante pro tempore Signor/Signora [Inserire Nome e Cognome], appaltatrice del contratto in epigrafe,

PREMESSO CHE:

1. Tra le parti è in corso l'esecuzione del contratto di appalto indicato in oggetto, stipulato in data __/__/____²⁶;
2. Il perdurare di gravissime tensioni geopolitiche internazionali e le conseguenti perturbazioni dei mercati energetici, dei trasporti e delle materie prime fondamentali hanno determinato aumenti di costo imprevedibili, straordinari e di intensità tale da eccedere ampiamente la normale alea contrattuale e le fluttuazioni economiche ordinarie²⁶;
3. Tali dinamiche hanno generato, oltre a rincari economici insostenibili, una oggettiva difficoltà di reperimento e consegna di materiali essenziali per il regolare avanzamento delle prestazioni, con conseguenti ritardi non imputabili alla scrivente impresa.²⁶

CONSIDERATO CHE:

- L'art. 9 del D.Lgs. 36/2023 sancisce il principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale, attribuendo espressamente alla parte svantaggiata il diritto di richiedere la rinegoziazione secondo buona fede delle condizioni contrattuali originarie qualora sopravvenienze straordinarie abbiano alterato in modo rilevante l'assetto economico del rapporto¹;
- L'art. 2, comma 2, dell'Allegato II.2-bis del Codice prevede espressamente la facoltà di ricorrere alle procedure di rinegoziazione qualora l'applicazione delle mere clausole di revisione dei prezzi non consenta di ripristinare pienamente l'equilibrio contrattuale e di rispettare il principio di conservazione del rapporto negoziale²⁶;

- L'art. 120 del Codice disciplina la modifica e l'adeguamento dei contratti pubblici in corso di esecuzione al fine di preservare l'equilibrio sinallagmatico, mentre l'art. 121 consente di disporre la sospensione temporanea dei lavori laddove ricorrano circostanze speciali che impediscano la prosecuzione utile a regola d'arte.²⁶

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Impresa

CHIEDE

a codesta Spett.le Stazione Appaltante, per il tramite del RUP e dei propri organi tecnici:

1. **L'avvio formale di un tavolo di confronto e consultazione** finalizzato all'esame dello stato di equilibrio del contratto ed all'adozione delle misure di rinegoziazione e riequilibrio delle tariffe contrattuali ai sensi degli artt. 9 e 120 del D.Lgs. n. 36/2023 ²⁶;
2. **La valutazione della temporanea sospensione parziale o totale dei lavori**, ai sensi dell'art. 121 del Codice, limitatamente alle lavorazioni per le quali si riscontra l'oggettiva e documentata impossibilità di approvvigionamento delle materie prime, nelle more della definizione delle misure di riequilibrio contrattuale ²⁶;
3. **La concessione di una proroga tecnica non onerosa** dei termini contrattuali di ultimazione, in misura proporzionale al periodo di ritardo accumulato a causa delle descritte cause di forza maggiore e indisponibilità dei materiali sul mercato.²⁶

La scrivente si rende sin d'ora disponibile a fornire ogni elemento informativo, computo o documento utile ai fini dell'istruttoria tecnica.

CONCLUSIONI E 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.¹ Sebbene l'attuale impianto normativo riconosca, in linea teorica, 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 e irreversibile deterioramento economico del contratto.³

Per tutelare in modo ottimale l'equilibrio economico dei propri affidamenti, gli operatori economici devono adottare alcune specifiche cautele operative:

- **Analisi preventiva in fase di gara:** Verificare attentamente la conformità delle clausole revisionali inserite nei bandi e nei capitolati originari rispetto al disposto dell'art. 60 e dell'Allegato II.2-bis, segnalando tempestivamente alla stazione appaltante eventuali anomalie o l'omissione delle stesse prima della formulazione dell'offerta economica.¹
- **Tracciabilità degli indici:** Monitorare costantemente la pubblicazione degli indici ISTAT TOL per i lavori e degli indici ISTAT NIC/retribuzioni orarie associati ai codici CPV per i servizi, provvedendo a elaborare conteggi revisionali provvisori in coincidenza con l'emissione di ogni Stato di Avanzamento Lavori o con la scadenza delle annualità contrattuali.¹⁰
- **Tempestività dell'impulso procedimentale:** Formulare formali istanze di revisione prezzi (quali i Modelli A e B) per sollecitare l'avvio dell'istruttoria da parte del RUP e, in caso di inerzia prolungata o silenzio dell'amministrazione oltre i termini di legge, procedere senza indugio alla notifica di atti di diffida e messa in mora (Modello C), preconstituendo la prova del silenzio-inadempimento per l'eventuale ricorso in sede giurisdizionale ex artt. 31 e 117 c.p.a..²³
- **Gestione della rinegoziazione straordinaria:** Qualora le formule matematiche revisionali risultino oggettivamente insufficienti a ristorare l'aumento effettivo dei costi (ad esempio, per la presenza della franchigia del 3% o del 5% o per l'esclusione di specifiche voci di costo), azionare tempestivamente il rimedio della rinegoziazione in buona fede ex art. 9 del Codice (Modello D), supportando la richiesta con perizie tecniche asseverate o analisi di mercato dettagliate.¹
- **Controllo della filiera esecutiva:** Garantire la corretta trasposizione delle clausole revisionali all'interno dei contratti di subappalto, documentando i relativi pagamenti per evitare contestazioni o la sospensione dei corrispettivi da parte della stazione appaltante ai sensi delle vigenti Linee Guida MIT.¹

Bibliografia

1. Revisione Prezzi Appalti Pubblici: Novità e Guida Completa - Studio Legale Moscarini, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://www.studiomoscarini.it/2025/07/04/revisione-prezzi-appalti-pubblici-art-60/>
2. Clausola di revisione dei prezzi tra nuovo e vecchio Codice contratti pubblici (art. 106 d.lgs. 50/2016; art. 60 d.lgs. 36/2023) | Sentenzeappalti.it, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://www.sentenzeappalti.it/2023/07/13/clausola-di-revisione-dei-prezzi-codice-appalti-2016-codice-appalti-2023-differenze-art-106-d-lgs-50-2016-art-60-d-lgs-36-2023/>
3. Revisione prezzi Archives - Avvocato di cantiere, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://avvocatodicantiere.it/categorie/revisione-prezzi/>
4. Caro Materiali 2026: come funziona l'adeguamento prezzi - BibLus ACCA, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://biblus.acca.it/adeguamento-prezzi/>
5. Caro materiali 2026: revisione prezzi strutturale negli appalti pubblici | Legge 199/2025, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://www.lavoripubblici.it/news/caro-materiali-2026-revisione-prezzi-appalti-legge-199-2025-vademecum-ance-37550>
6. Articolo 60. Revisione prezzi. (DLGS_36/2023) - Codice Appalti .it, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, https://www.codiceappalti.it/DLGS_36_2023/Articolo_60_Revisione_prezzi_/12668
7. La revisione prezzi nel nuovo Codice Appalti - BibLus ACCA, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://biblus.acca.it/la-revisione-prezzi-nel-nuovo-codice-appalti/>
8. Equilibrio contrattuale negli appalti pubblici: parere MIT 3694/2025 | LavoriPubblici, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://www.lavoripubblici.it/news/stampa/36549>
9. Revisione prezzi e nuove TOL: cosa cambia nel Codice Appalti? - Digicorp, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://www.digicorp.it/news/revisione-prezzi-e-nuove-tol-cosa-cambia-nel-codice-appalti/>
10. Allegato II.2-bis Modalità applicative delle clausole di revisione dei prezzi (DLGS_36/2023), accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, https://www.codiceappalti.it/DLGS_36_2023/Allegato_II_2-bis_Modalit%C3%A0_applicative_delle_clausole_di_revisione_dei_prezzi/13286
11. Decreto «correttivo» (n. 209/2024) al Codice dei Contratti Pubblici (n. 36/2023) - ANCE, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, https://ance.it/wp-content/uploads/allegati/ANALISI_correttivo_codice_2025.pdf
12. Revisione prezzi lavori pubblici: indici ISTAT TOL e art. 60 D.Lgs. n. 36/2023 | LavoriPubblici, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://www.lavoripubblici.it/news/revisione-prezzi-lavori-pubblici-indici-istat-tol-art-60-dlgs-36-2023-37975>
13. Revisione prezzi negli appalti di servizi e forniture: nuove linee guida - Opificiomagazine.it, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://www.opificiomagazine.it/revisione-prezzi-negli-appalti-di-servizi-e-forniture-nuove-linee-guida/>
14. Appalti, dal Mit linee guida per regole più chiare su revisione prezzi in servizi e forniture, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://www.mit.gov.it/comunicazione/news/appalti-dal-mit-linee-guida-per-regole-piu-chiare-su-revisione-prezzi-servizi-e>
15. Linee guida MIT Revisione prezzi appalti di servizi e forniture (art ..., accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://www.sentenzeappalti.it/2026/05/30/linee-guida-mit-revisione-prezzi-appalti-di-servizi-e-forniture-art-60-d-lgs-36-2023/>
16. Appalti, la revisione prezzi entra nei contratti di servizi e forniture - Edilportale, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, https://www.edilportale.com/news/2026/06/appalti/appalti-revisione-prezzi-in-servizi-e-forniture_110639_51.html
17. Revisione prezzi ordinaria negli appalti di servizi e forniture: le nuove linee guida MIT, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://biblus.acca.it/notizie/revisione-prezzi-ordinaria-negli-appalti-di-servizi-e-forniture-le-nuove-linee-guida-mit/>
18. Revisione prezzi servizi e forniture: guida MIT all'art. 60 ..., accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://www.lavoripubblici.it/news/revisione-prezzi-servizi-forniture-linee-guida-mit-articolo-60-38174>

19. Revisione prezzi per gli appalti in corso con il DLgs 36/2023 - Avvocato di cantiere, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://avvocatodicantiere.it/revisione-prezzi-per-gli-appalti-in-corso-con-il-dlgs-36-2023/>
20. Adeguamento prezzi lavori eseguiti negli anni 2023 e 2024 – istanze entro il 31 gennaio '25, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://ancealessandria.it/2025/01/09/adeguamento-prezzi-lavori-eseguiti-negli-anni-2023-e-2024-istanze-entro-il-31-gennaio-25-copy/>
21. Revisione prezzi istanza sì istanza no - Avvocato di cantiere, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://avvocatodicantiere.it/revisione-prezzi-istanza-si-istanza-no/>
22. LINEE GUIDA PER LA CORRETTA ATTUAZIONE DELLA REVISIONE DEI PREZZI C.D. “ORDINARIA” NEGLI APPALTI DI SERVIZI E FORNITURE I - Il Sole 24 ORE, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, https://i2.res.24o.it/pdf2010/S24/Documenti/2026/05/30/AllegatiPDF/linee_guida_revisione_servizi_forniture_prezzi.pdf
23. Istanza di revisione prezzi ed obbligo di provvedere da parte della ..., accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://www.sentenzeappalti.it/2026/01/20/istanza-di-revisione-prezzi-ed-obbligo-di-provvedere-da-parte-della-stazione-appaltante/>
24. Articolo 60 - Revisione prezzi - Italia Appalti, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://www.italiappalti.it/articolo-codice.php?id=60>
25. Appalti, revisione prezzi ordinaria: le nuove Linee guida MIT - Diritto.it, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://www.diritto.it/revisione-prezzi-appalti-nuove-linee-guida-mit-2026/>
26. FAC SIMILE A)1 (per contratti soggetti al Codice n. 36/2023) - ANCE, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, https://ance.it/wp-content/uploads/allegati/Fac-simile_A_Istanza_sospensione_lavori_rinegoziazione_proroga_contratti_sub_Codice_36_2023.pdf
27. SCHEMA DI CONTRATTO PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI REVISIONE LEGALE DEI CONTI ANNUALI DI RSM, SECONDO LA NORMATIVA VIGENTE, - Roma Servizi per la Mobilità Srl, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, https://acquistitelematici.romamobilita.it/tender/documenti/1098/Schema_Contratto_Revisione_Legale_conti_2025_2027.pdf?dmsDoc=1
28. CITTÀ DI MISTERBIANCO, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, [https://www.comune.misterbianco.ct.it/contents/2025/8/1/timbro_Bando-e-Disciplinare-di-gara-signed\(2\).pdf](https://www.comune.misterbianco.ct.it/contents/2025/8/1/timbro_Bando-e-Disciplinare-di-gara-signed(2).pdf)
29. Assenza delle cause di esclusione previste dall’art. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 - ASST Bergamo Ovest, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://www.asst-bgovest.it/docDownload.asp?DocId=35525&extraAuth=>
30. Le modifiche del contratto in corso di esecuzione. Innovazioni e punti fermi della disciplina nel nuovo codice dei contratti pubblici - Diritto Amministrativo, accesso eseguito il giorno giugno 7, 2026, <https://www.ildirittoamministrativo.it/Le-modifiche-del-contratto-in-corso-di-esecuzione-Innovazioni-e-punti-fermi-della-disciplina-nel-nuovo-codice-dei-contratti-pubblici/ted990>



