

REVISIONE PREZZI E DECRETO CORRETTIVO



REVISIONE PREZZI E DECRETO CORRETTIVO.

Il disegno di legge di Bilancio 2025, **al momento, non prevede alcuna proroga del DL Aiuti** per il 2025. Nell'attesa di valutare il contenuto finale della Legge e gli effetti concreti (**ne daremo conto in un prossimo articolo**), si procede a una **breve analisi** delle novità che l'attuale versione dello schema di correttivo apporta all'istituto della “**revisione prezzi**” di cui all'art. 60 del Codice (*novità che, ad avviso di chi scrive, sembrano destinate a rendere pressoché inutile l'istituto*).

Il che finirebbe per rendere ancor più preferibile, alla “revisione prezzi”, la “**rinegoziazione**” (articoli 9 e 120), **istituto già rivelatosi ben più concreto e soddisfacente**.

1 - Revisione prezzi: elementi applicativi



L'art. 60 del Codice, come “provvisoriamente” rivisto dal Decreto Correttivo, prevede che:

- La Revisione prezzi si applica alle prestazioni **ancora da eseguire** al momento di attivazione della clausola;
- La Revisione prezzi si applica nella **misura dell'80% della sola variazione eccedente** la soglia del **5%** → Il 5%, nella versione attualmente vigente, costituisce **una soglia di**



IL BLOG DELL'AVVOCATO DI CANTIERE

12 dicembre 2024

attivazione e non un'alea ulteriore, come esposto a suo tempo in *questo Blog* e confermato dal parere reso, dal Consiglio di Stato, riguardo allo schema di correttivo (*secondo cui per 80% della "variazione stessa" deve intendersi dell'intera variazione dei prezzi*). In concreto **se la variazione non supera il 5% nessuna revisione è applicabile**;

- c) In caso di contratti **misti**, la Revisione prezzi si applica alla sola **componente di lavori**;
- d) Gli indici sono individuati e pubblicati non più dall'ISTAT ma **con provvedimento che verrà adottato dal MIT**, sentito l'ISTAT, sulla base delle tipologie omogenee di lavorazioni di cui alla tabella A del **Nuovo Allegato II.2-bis**;

Ai fini dell'applicazione della Revisione, tale Allegato:

- a) individua **20 indici sintetici**, corrispondenti ad altrettante categorie di opere denominate **Tipologie Omogenee di lavorazioni (T.O.L.)**, il cui elenco è riportato nella tabella A;
- b) La "tabella A" dell'allegato II-bis, è costituita da **più sub-tabelle**.
- c) La **tabella A 1 elenca le T.O.L.** mentre la A 2 descriva in termini estesi le T.O.L. (declaratorie).
- d) In particolare, nella tabella A.2, le venti T.O.L. individuate nella tabella A.1, vengono a loro volta suddivise in n. **11 T.O.L. definite "Generali"** e n. **9 T.O.L., definite "Specializzate"**.

NB → no corrispondenza con SOA.

Esempio:

- T.O.L. 1** – Opere edili su edifici e manufatti non soggetti a tutela dei beni culturali;
- T.O.L. 5** – Pavimentazioni in conglomerato bituminoso;
- T.O.L. 19** – Opere di fondazione speciali, indagini geologiche e geotecniche.

2 - Revisione prezzi: indici e modalità di determinazione



Il progettista, quando redige il progetto:

- a) **Scomponere e classifica** l'importo secondo le TOL (prevalenza a quelle specializzate);
- b) Determina, sulla base della suddivisione di cui alla lettera a), **il peso percentuale di ogni TOL** (possibile espungere TOL < 4%);
- c) Calcola l'indice sintetico del progetto, di seguito **Is**, da applicare a tutte le lavorazioni oggetto dell'appalto:



IL BLOG DELL'AVVOCATO DI CANTIERE

12 dicembre 2024

$$I_S = \sum_{i=1}^{i=n} p_i \times I_{TOLi}$$

(dove p_i è il peso percentuale della singola TOL presa in considerazione). *Gli oneri relativi alla componente rifiuti si intendono sempre ricompresi all'interno delle singole TOL, ad eccezione delle TOL 4, 9, 10, 18 e 19 di cui alla Tabella A.1. Per le predette cinque TOL, il progettista valuta l'elemento di costo relativo ai rifiuti, facendo riferimento alla TOL 20, e individuandone, il relativo peso percentuale.*

Le modalità di determinazione dell'indice sintetico di applicazione sono le seguenti:

L'art. 4 dell'Allegato II.2-bis stabilisce le modalità di calcolo;

- Il progettista, in sede di elaborazione del progetto a base di gara **individua l'indice sintetico inerente al Progetto**;
- L'indice sintetico è composto da una media ponderata di indici, selezionati tra quelli individuati con provvedimento adottato dal MIT, sentito l'ISTAT ai sensi dell'art. 60, comma 4, del Codice, sulla base delle tipologie omogenee di lavorazioni di cui alla Tabella A, tenuto conto delle lavorazioni del progetto posto a base di gara.

NB → Il progettista non conosce gli indici del MIT da applicare, ancora da emanare al momento della progettazione. Quindi lo stesso progettista determina, in concreto, i pesi delle singole T.O.L. e poi in sede esecutiva sarà il DL a determinare l'indice di revisione.

L'indice sintetico individuato e la durata dell'appalto, peraltro, rappresentano i parametri sulla cui base il progettista andrà a determinare, nel quadro economico, le somme a disposizione della stazione appaltante per "accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice" (art.5 dell'Allegato I.7).

Esempio: Realizzazione di acquedotto – Euro 2.500.000,00

T.O.L. n. 11 (generale) – Acquedotti e fognature – Euro 2.000.000,00 – **Peso 80%**

T.O.L. n. 19 (speciale) – Opere di fondazione speciali – Euro 500.000,00 – **Peso 20%**.

Indice di progetto: $I_S = \sum_{i=1}^{i=n} p_i \times I_{TOLi} = 0,80 \times I_{TOL11} + 0,20 \times I_{TOL19}$

N.B. Gli indici I_{TOL11} e I_{TOL19} sono desunti nella fase di applicazione dalle disposizioni del MIT.



3 - Revisione prezzi: verifica variazione e calcolo



La stazione appaltante deve:

- a) **Monitorare gli indici** sulla base delle frequenze indicate nella clausola di revisione prezzi, o meglio (come accadrà quasi sempre) sulla base degli aggiornamenti degli indici da parte del MIT;
- b) **Valutare se sussistono le condizioni per attivare la clausola di revisione prezzi**. Le clausole di revisione dei prezzi introdotte ai sensi dell'art.60 sono attivate automaticamente.
- c) La variazione è calcolata **come differenza tra il valore dell'indice sintetico al momento della rilevazione e il corrispondente valore al mese di aggiudicazione** → in caso di sospensione o proroga dei termini di aggiudicazione, il valore di riferimento per il calcolo dell'indice sintetico è quello dell'indice revisionale relativo al mese di scadenza del termine massimo per l'aggiudicazione previsto dall'Allegato I.3.

Il Direttore dei Lavori deve:

- d) **Comunicare al RUP e impresa** l'avverarsi della condizione.
- e) **Determinare le somme** in aumento o in diminuzione, dovute a titolo di revisione dei prezzi, in corrispondenza della scadenza degli stati di avanzamento dei lavori adottati
- f) **Trasmettere al RUP**, ad integrazione di ciascun SAL, uno stato di avanzamento dei lavori revisionale.

Come di calcola la revisione?

L'importo dello stato di avanzamento dei lavori revisionale, in aumento o in diminuzione, è determinato applicando la metodologia di calcolo di cui **alla Tabella B**. I documenti iniziali di gara possono prevedere per il calcolo degli stati di avanzamento dei lavori revisionali il ricorso all'alternativa metodologia di cui alla **Tabella C**

In assenza di esplicita previsione nei documenti di gara iniziali, si applica la metodologia di cui alla Tabella B.

Esempio con la Tabella B.



IL BLOG DELL'AVVOCATO DI CANTIERE

12 dicembre 2024

L'indice sintetico di revisione al mese di aggiudicazione è: I_{Smo} (in concreto si calcola sulla base della formula stabilita dal progetto – vedi sopra – applicata al mese di aggiudicazione, sopra I_s)

L'indice sintetico di revisione all'adozione del SAL (o quello più aggiornato disponibile) sulla base delle indicazioni del MIT è: I_{Spx}

Se $\frac{I_{Spx} - I_{Smo}}{I_{Smo}} > 0,05 \rightarrow$ si applica la revisione in aumento.

La formula di calcolo in aumento è la seguente:

$$SAL_{rpx} = SAL_{cpx} \times 0,8 \times \left\{ \frac{I_{Spx} - I_{Smo}}{I_{Smo}} \right\} + 0,05$$

dove SAL_{rpx} è il Sal revisionale, SAL_{cpx} è il SAL maturato nel periodo (con costi sicurezza, al lordo delle trattenute e recuperi)

Se $\frac{I_{Spx} - I_{Smo}}{I_{Smo}} < 0,05 \rightarrow$ si applica la revisione in diminuzione.

La formula di calcolo in diminuzione è la seguente:

$$SAL_{rpx} = SAL_{cpx} \times 0,8 \times \left\{ \frac{I_{Spx} - I_{Smo}}{I_{Smo}} \right\} - 0,05$$

dove SAL_{rpx} è il Sal revisionale, SAL_{cpx} è il SAL maturato nel periodo (con costi sicurezza, al lordo delle trattenute e recuperi)

Quindi nell'esempio sopra riportato.

$$I_s = \sum_{i=1}^n p_i \times I_{TOLi} = 0,80 \times I_{TOL_{11}} + 0,20 \times I_{TOL_{19}}$$

SAL adottato a Euro 250.000,00 (10% del valore, compresi costi sicurezza, senza detrazioni per anticipazioni ecc).

Mese di aggiudicazione Aprile 2025 – Indici del MIT: $I_{TOL_{11}}$ (113,00), $I_{TOL_{19}}$ (114,50)

Mese di adozione SAL Ottobre 2025 - Indici del MIT: $I_{TOL_{11}}$ (125,00), $I_{TOL_{19}}$ (120,50)

$$\text{Calcolo } I_{Smo} (0,80 \times 113,00) + (0,20 \times 114,50) = 90,40 + 22,90 = \underline{113,30}$$

$$\text{Calcolo } I_{Spx} (0,80 \times 125,00) + (0,20 \times 120,50) = 100,00 + 24,10 = \underline{124,10}$$

$$\frac{I_{Spx} - I_{Smo}}{I_{Smo}} = (124,10 - 113,30 / 113,30) = 0,095 \text{ (arrotondamento quarta cifra decimale)}$$

Considerato che il coefficiente revisionale è maggiore di 0,05, sussistono le condizioni per il riconoscimento della revisione prezzi in aumento.



IL BLOG DELL'AVVOCATO DI CANTIERE

12 dicembre 2024

$$SAL_{rpx} = SAL_{cpx} \times 0,8 \times \left\{ \frac{I_{Spx} - I_{Smo}}{I_{Smo}} \right\} - 0,05$$

SAL revisionale = SAL maturato 250.000,00 * 0,8 * [(124,10-113,30/113,30) - 0,05] = Euro 9.000,00

Come si può notare a fronte di un aumento del 9,5% è riconosciuta una revisione prezzi pari al 3,6% circa.

NB.

Il punto 6 della tabella B dell'allegato distingue tra:

SAL emesso su base mensile: in tale ipotesi, il coefficiente revisionale è calcolato sulla base del valore degli Indici TOL;

SAL emesso su base plurimensile: in tale ipotesi, il coefficiente revisionale è calcolato sulla base della media del valore dei medesimi indici TOL più aggiornati rispetto al periodo di maturazione del SAL.

Prima del pagamento della rata di saldo di cui all'articolo 125, comma 7, la stazione appaltante verifica la regolazione degli importi dovuti a titolo di revisione dei prezzi. Gli eventuali importi non regolati **sono compensati, in aumento o in diminuzione, a valore sulla rata di saldo.**

Resta ferma la possibilità di prevedere nel contratto modalità semplificate di pagamento degli importi dovuti a titolo di revisione prezzi, previa adozione di un unico stato di avanzamento dei lavori che riporti separatamente l'importo contrattuale di cui all'articolo 125, comma 3 e l'importo revisionale, determinato ai sensi del presente Allegato.

Per gli Accordi Quadro l'indice sintetico è individuato al momento della stipula di ciascun contratto di lavori attuativo dell'accordo medesimo, in funzione delle lavorazioni dal medesimo previste, dei relativi importi e degli indici TOL associati

In caso di varianti in corso d'opera → indice sintetico revisionale di cui all'articolo 7 dell'allegato II-bis al codice.

In caso di subappalto → Il contratto di subappalto o subcontratto deve prevedere obbligatoriamente la clausola di revisione prezzi nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 60 e in coerenza all'Allegato II-2-bis.

NB.



IL BLOG DELL'AVVOCATO DI CANTIERE

12 dicembre 2024

Le disposizioni si applicano alle procedure di affidamento di contratti di lavori **avviate a decorrere dalla data di pubblicazione del provvedimento di cui all'articolo 60, comma 4, primo periodo, del Codice** → **ovvero la pubblicazione degli indici.**

E prima ?

L'art. 16 dell'Allegato II-2bis precisa che si continuano ad applicare le disposizioni dell'art. 60, comma 3, lett. a) → ovvero il richiamo ad indici sintetici dell'ISTAT → in concreto si può ritenere che non la revisione prezzi non si applicherà se non in termini sporadici.

L' alternativa (più efficace) alla revisione prezzi: la rinegoziazione.



Dal meccanismo indicato e soprattutto dalla circostanza che la revisione prezzi si applica solo se la variazione supera il 5% (alea non prevista inizialmente, come sopra esposto), **si deduce ragionevolmente come – in concreto – l'istituto avrà un effetto trascurabile.**

Lo stesso Allegato II-2bis pare prendere atto di tale circostanza visto che all'art. 2 stabilisce che *Qualora l'applicazione della clausola di revisione prezzi non garantisce l'equilibrio contrattuale, è possibile invocare* **risoluzione contratto per eccessiva onerosità** → sia stazione appaltante sia impresa → *Pagamento dei soli lavori eseguiti* → 122, comma 5.

Al di là della concreta modalità di risoluzione del contratto (l'eccessiva onerosità va comunque provata e non è sempre agevole), si ritiene essenziale dare evidenza che – a seguito delle previsioni del Decreto Correttivo – **la vera e unica modalità di riequilibrio del contratto è contenuta nell'art. 9 e nell'art. 120 del Codice** (come già indicato nel Blog)

Tali norme (in materia di conservazione dell'equilibrio contrattuale) recepiscono i principi indicati nella nota Relazione 56/2020 della Corte di Cassazione, **stabilendo il diritto della parte svantaggiata di negoziare (non di ottenere) il riequilibrio contrattuale.**

Cosa si intende per “Equilibrio contrattuale”?

L'appalto è il contratto con il quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro. Il legame che esiste tra le reciproche obbligazioni (*il c.d. sinallagma*) è essenziale: qualora una delle prestazioni **venga a mancare, l'altra diviene sproporzionata** vanificando il senso dell'operazione programmata.



IL BLOG DELL'AVVOCATO DI CANTIERE

12 dicembre 2024

La causa del contratto non ha natura aleatoria ma commutativa, sicché:

- l'entità delle reciproche prestazioni è sempre determinata (*o, comunque, determinabile*) già al momento della sua conclusione (potendo, semmai, variare solo il valore economico delle stesse);
- lo scambio è tra **prestazioni economicamente equivalenti**, per cui le vicende successive alla formazione del negozio che influiscono sul valore di una prestazione, innescandone uno squilibrio economico rispetto all'altra, sono suscettibili di ripercuotersi sulla sorte del contratto (*Corte Suprema di Cassazione, Relazione tematica n.56 dell'8 luglio 2020*).

L'equilibrio tra le reciproche prestazioni, fissato dalle parti in sede di conclusione del contratto, deve permanere fino all'ultimazione dei lavori; la rottura del rapporto di equivalenza tra le prestazioni apre, invece, la strada al rimedio revisorio finalizzato a ristabilire l'equilibrio turbato.

Attenzione

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

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

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

L'art. 120, comma 8, quindi, prevede la possibilità di **rinegoziare il contratto di appalto** al fine di riequilibrare i reciproci rapporti, al verificarsi di eventi straordinari ed imprevedibili.

La norma prevede:

Rinegoziazione ex art. 120, comma 8 del D.Lgs.36/2023

Il contratto **è sempre modificabile** ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs.36/2023, anche **se non sono presenti clausole di rinegoziazione nel contratto**.
L'impresa **avanza istanza specifica**.
L'istanza **non autorizza** la sospensione dei lavori.
Il RUP **deve pronunciarsi entro 3 mesi** (formulando una proposta).
Il RUP è tenuto ad avviare l'istruttoria quale obbligo.
Se la rinegoziazione è negativa, l'impresa ha titolo ad agire in giudizio

Il contratto è comunque modificabile **se sono presenti clausole di rinegoziazione**, le quali devono rispettare i principi dell'art.9 del D.Lgs.36/2023.

La clausola **va scritta indicando chiare e precise** circostanze al verificarsi delle quali si avvia la rinegoziazione.

Non sono ammesse clausole meramente potestative



IL BLOG DELL'AVVOCATO DI CANTIERE

12 dicembre 2024

Come sin qui visto, l'inserimento in contratto delle clausole di revisione è obbligatorio, mentre quello delle clausole di rinegoziazione è solo eventuale (per quanto, ex art.9 comma 4, “favorito”).

Pare, allora lecito domandarsi **se la richiesta di rinegoziazione ex art.120 comma 8 possa essere legittimamente avanzata anche nell'ipotesi in cui l'applicazione della revisione prezzi si riveli (com'è probabile) non soddisfattiva, ossia inidonea a garantire il principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale.**

Al momento, risulta lecito rispondere affermativamente, ma la situazione potrebbe cambiare ove le modifiche all'istituto previste dallo schema di decreto correttivo diventassero definitive.

L'art..2 dell'Allegato II.2-bis (contenuto nello schema di decreto correttivo) dispone, infatti, che *“Quando l'applicazione dell'articolo 60 del Codice **non garantisce** il principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale **e non è possibile garantire** il medesimo principio mediante rinegoziazione secondo buona fede, è sempre fatta salva, ai sensi dell'articolo 12, comma 1, lettera b) del Codice (a mente del quale “alla stipula del contratto e alla fase di esecuzione si applicano le disposizioni del codice civile”), **la possibilità per la stazione appaltante o l'appaltatore di invocare la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta del contratto.**”*

Disposizione che – pur facendola salva come **“extrema ratio”** (verosimilmente adottabile solo quando non fosse possibile ristabilire l'equilibrio contrattuale mediante la rinegoziazione) – potrebbe finire per indurre, tanto prudenzialmente quanto comprensibilmente, il RUP a optare per la risoluzione del contratto.