

Il nuovo Codice appalti e la revisione automatica dei prezzi alla luce anche del Correttivo

di Riccardo Renzi

Data di pubblicazione: 1-4-2025

Sommario: 1. Introduzione al tema. – 2. Il principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale. – 3. Le clausole di revisione dei prezzi nel D.Lgs. n. 36/2023. – 3.1. Le novità del Correttivo D.Lgs. n. 209 del 2024. – 3.2. Le modalità di applicazione delle clausole di revisione dei prezzi. – 3.2.1. Le modifiche del Correttivo. 4. *Focus:* l'appalto integrato e gli indici revisionali.

1. Introduzione al tema

Il presente approfondimento origina dal Seminario in materia di appalti tenuto il 19 marzo presso la Provincia di Bergamo dal Dirigente e divulgatore di diritto amministrativo, nonché grande esperto in materia di appalti, Simone Chiarelli^[2]. Molto spesso succede che a causa di un aumento dei costi dei materiali, in regime di affidamento diretto, ci si avvicini troppo alla soglia, o addirittura la si vada a superare, perciò dove vanno preventivate tali variazioni e con quali modalità? Si cerca ora di rispondere a tali interrogativi tenendo conto - anche - del Correttivo e delle linee guida ANAC.

Facciamo un passo indietro. Il nuovo Codice Appalti (D.Lgs. n. 36/2023) segna una rivoluzione significativa nel panorama degli appalti pubblici in Italia, introducendo una serie di novità volte a **rendere più equo e trasparente il processo di aggiudicazione e gestione dei contratti**. Tra le principali innovazioni, spicca il **sistema di revisione automatica e permanente dei prezzi**, che consente alle stazioni appaltanti e alle imprese di monitorare periodicamente l'andamento economico e realizzativo degli appalti^[3]. La revisione dei prezzi si inserisce nel quadro normativo delineato dal D.Lgs. n. 36, cit., che prevede specifiche disposizioni relative alla gestione delle fluttuazioni economiche e dei costi dei contratti pubblici, al **fine di preservare l'equilibrio tra le parti e garantire la sostenibilità economica degli appalti**. In questo contesto, gli **articoli 9, 60 e 120**^[4] del Codice Appalti regolamentano la revisione dei prezzi, cercando di tutelare in modo adeguato le imprese contro l'incertezza economica che potrebbe compromettere la realizzazione dei contratti.

2. Il principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale

Uno degli aspetti più rilevanti del nuovo sistema di revisione dei prezzi è il **principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale**, sancito dall'**art. 9 del D.Lgs. 36/2023**. Tale

principio stabilisce che **il contratto pubblico deve mantenere un equilibrio economico tra le stazioni appaltanti e le imprese durante tutta la sua esecuzione**. In caso di **sopravvenienza di eventi straordinari e imprevedibili che alterano significativamente l'equilibrio iniziale, l'impresa ha diritto alla rinegoziazione delle condizioni contrattuali**[\[5\]](#). L'intento è quello di garantire che l'appaltatore non subisca perdite economiche a causa di aumenti inattesi dei costi, mentre le stazioni appaltanti sono tutelate da una revisione dei prezzi che non alteri il valore complessivo del contratto. Tali modifiche si concentrano sul ripristino dell'**equilibrio economico originario del contratto**, tenendo conto delle circostanze straordinarie che possono influenzare i costi delle prestazioni.

3. Le clausole di revisione dei prezzi nel D.Lgs. n. 36/2023

Il Codice prevede l'**inserimento obbligatorio di una clausola di revisione dei prezzi in tutti gli appalti pubblici**, come stabilito dall'**art. 60**[\[6\]](#). Secondo questa disposizione, le clausole di revisione devono essere inserite nei documenti di gara e si **attivano quando si verificano due condizioni**:

- in **presenza di circostanze oggettive** che determinano una **variazione del costo del servizio, della fornitura o dell'opera**;
- allorquando **la variazione, in aumento o in diminuzione, superi il 5% dell'importo complessivo del contratto**.

In caso di attivazione della clausola, **l'aggiornamento dei prezzi riguarda l'80% della variazione e si applica esclusivamente alle prestazioni non ancora eseguite**. Il calcolo delle variazioni è basato sugli **indici ISTAT**, che le stazioni appaltanti devono considerare per determinare l'entità delle modifiche[\[7\]](#).

3. 1. Le novità del Correttivo D.Lgs. n. 209 del 2024

Una delle principali novità introdotte dal Decreto Correttivo, entrato in vigore il 31 dicembre scorso, riguarda la precisa **definizione della percentuale minima per attivare la clausola di revisione dei prezzi**. In particolare, la **soglia di attivazione della clausola è fissata al 3% dell'importo del contratto**, un valore che funge da "franchigia" per la revisione dei prezzi. Questa modifica mira a fornire **maggiore certezza alle stazioni appaltanti e alle imprese**, evitando attivazioni eccessivamente frequenti e garantendo l'applicazione della revisione dei prezzi nelle sole ipotesi di variazioni economiche rilevanti[\[8\]](#).

3. 2. Le modalità di applicazione delle clausole di revisione dei prezzi

L'**allegato II.2-bis** del Codice Appalti[\[9\]](#) fornisce **dettagli operativi su come applicare le**

clausole di revisione dei prezzi, stabilendo un sistema più chiaro e strutturato.

In particolare, si distingue tra i contratti di lavori, servizi e forniture, ognuno dei quali ha specifiche modalità di calcolo e applicazione della revisione dei prezzi. Per gli **appalti di lavori**, il calcolo della revisione si basa su **indici sintetici elaborati dall'ISTAT**[\[10\]](#), che vengono ponderati in base alle specifiche tipologie di lavori previsti nel contratto. Per gli **appalti di servizi e forniture**, invece, si utilizzano **indici come quelli dei prezzi al consumo, della produzione industriale e delle retribuzioni contrattuali orarie**.

In tutti i casi, il sistema si prefigge l'**obiettivo di garantire che le variazioni economiche siano effettivamente rappresentative della realtà di mercato**[\[11\]](#).

3.2.1. Le modifiche del Correttivo

Il Decreto Correttivo introduce una serie di **modifiche che semplificano e chiariscono ulteriormente le modalità di revisione dei prezzi**.

Per gli **appalti di lavori**, ad esempio, vengono identificati 20 Tipologie Omogenee di Lavorazioni (TOL), che definiscono in modo preciso gli elementi di costo da considerare per calcolare la revisione dei prezzi. In questo modo, ogni tipo di lavorazione avrà un proprio indice di riferimento, che consente di monitorare più accuratamente l'andamento dei costi nel corso dell'esecuzione dell'opera[\[12\]](#). Anche il **settore dei servizi e delle forniture** beneficia di nuove tabelle e indici, che rendono più facile l'applicazione delle clausole di revisione. Inoltre, viene chiarito che le stazioni appaltanti hanno la possibilità di utilizzare indici settoriali, qualora disponibili, in alternativa agli indici generali, per ottenere una revisione dei prezzi più aderente alle specifiche dinamiche del mercato di riferimento[\[13\]](#).

4. Focus: l'appalto integrato e gli indici revisionali

L'**articolo 44 del D.Lgs. n. 36 del 2023** disciplina l'**appalto integrato**, un modello che consente di combinare la progettazione e l'esecuzione dei lavori in un unico contratto. Questo strumento si rivela particolarmente utile per le pubbliche amministrazioni (PA) nell'ambito della gestione di opere pubbliche, soprattutto quando si tratta di scadenze serrate come quelle imposte dai fondi PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza).

Nell'appalto integrato, ruolo cruciale è svolto dalla **redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica, che risulta cruciale per il suo successo**; tale progetto, infatti, consente alle stazioni appaltanti di ottenere una visione chiara e precisa del costo dell'opera e della sua realizzabilità. Nel contesto dei fondi PNRR, la tempestività e l'accuratezza di questa fase sono ancora più determinanti, poiché gli interventi pubblici sono spesso soggetti a scadenze strette e a rigorosi controlli amministrativi[\[14\]](#). Il progetto di fattibilità è quindi non solo un **atto tecnico** ma anche **un documento strategico che assicura la correttezza e l'efficienza dell'intero**

processo di affidamento e realizzazione dell'opera.

In tema di equilibrio contrattuale, il legislatore specifica che **l'indice sintetico**, che rappresenta l'elemento fondamentale per calcolare la revisione dei prezzi, deve essere **determinato già durante la fase di progettazione preliminare, con una successiva revisione al momento della redazione del progetto esecutivo**, tenendo conto delle modifiche apportate^[15]. L'esperienza maturata in questa fase di revisione dei prezzi è essenziale per **evitare possibili problematiche relative all'incremento dei costi, soprattutto in un contesto economico segnato da inflazione e fluttuazioni nei prezzi delle materie prime**.

Si introduce, inoltre, un elemento fondamentale per il calcolo delle variazioni di prezzo nei contratti di servizi e forniture, specificando che le stazioni appaltanti devono fare riferimento agli indici pubblicati dal portale istituzionale dell'ISTAT. Questi indici vengono utilizzati per determinare la variazione dei prezzi durante l'esecuzione del contratto^[16]. È importante notare che gli indici devono essere applicati unitamente alla metodologia di calcolo stabilita dall'ISTAT, che fornisce la base per garantire una revisione dei prezzi trasparente e coerente.

Ancora, è previsto che le stazioni appaltanti utilizzino il **sistema di classificazione CPV** (*Common Procurement Vocabulary*) per descrivere l'oggetto dell'appalto. Il codice CPV è un sistema di classificazione standard che consente di identificare e descrivere le forniture, i servizi o i lavori oggetto di gara in modo preciso e uniforme a livello europeo. Tale sistema è associato agli indici ISTAT per il calcolo delle variazioni dei prezzi, permettendo di scegliere l'indice più appropriato in base al tipo di appalto.

La **Tabella D dell'allegato II.2-bis** fornisce un **elenco dettagliato dei codici CPV e degli indici ISTAT associati**. Se l'appalto è legato a un codice CPV non presente in Tabella D, la stazione appaltante dovrà selezionare **l'indice più pertinente, considerando le specifiche esigenze dell'appalto e la natura del servizio o della fornitura**^[17].

In alcuni casi, è previsto che vengano giustificati l'uso di indici diversi da quelli standard, come nel **caso di appalti altamente specializzati, complessi o con oggetti multipli**. Questo margine di flessibilità è particolarmente utile in contesti in cui l'indice di riferimento non è sufficientemente preciso o non riflette appieno la complessità dell'appalto.

Quanto, infine, alla **verifica della variazione dei prezzi**, essa deve essere calcolata sulla base della differenza tra l'indice applicato al momento della rilevazione e quello relativo al mese in cui è stata aggiudicata la gara. Questo processo garantisce che **gli aumenti dei costi siano giustificati e proporzionati**, evitando distorsioni che potrebbero compromettere la corretta esecuzione dell'opera o del servizio^[18].

Si individuano, poi, delle **specifiche regole per gli appalti multiservizio o multi-oggetto**: in questi casi, le stazioni appaltanti devono considerare le modalità più appropriate per calcolare la revisione dei prezzi, data la complessità dell'oggetto del contratto. Tali contratti possono coinvolgere una varietà di prestazioni e richiedono una particolare attenzione nella selezione degli indici più idonei per ciascun servizio o fornitura.

Si stabilisce che le stazioni appaltanti possono utilizzare le somme accantonate per altre modifiche contrattuali, oltre alle risorse specificamente allocate per far fronte all'eventuale revisione dei prezzi. Questo sistema di copertura economica garantisce la continuità e la realizzabilità dei progetti, evitando che l'incremento dei costi impatti negativamente sul bilancio delle amministrazioni pubbliche.

Infine, si chiarisce l'ambito di applicazione delle normative relative agli appalti, specificando che si applicano alle procedure di affidamento per lavori e servizi avviate a partire dalla data di pubblicazione degli indici di costo. L'allegato II.2-bis fornisce le tabelle tecniche necessarie per applicare correttamente le norme, tra cui la Tabella A1, che include le 20 tipologie omogenee di lavorazioni, e la Tabella D, che - come anticipato - fornisce l'elenco dei codici CPV e dei relativi indici di revisione.

[1] Istruttore direttivo presso Biblioteca civica "Romolo Spezioli" di Fermo, membro dei comitati scientifici e di redazione delle riviste Menabò, Scholia, Notizie Geopolitiche e Il Polo – Istituto Geografico Polare "Silvio Zavatti", e Socio Corrispondente della Deputazione di Storia Patria per le Marche.

[2] Codice dei contratti e correttivo - SEMINARIO con S. CHIARELLI (Provincia di Bergamo) - parte 1, <https://www.youtube.com/watch?v=h3KKyG9IZc8&t=3445>; Codice dei contratti e correttivo - SEMINARIO con Simone Chiarelli (Provincia di Bergamo) - parte 2 https://www.youtube.com/watch?v=ByAvvT_xURQ

[3] A. BERTELLI, *Il riequilibrio del contratto e la revisione prezzi nel nuovo Codice tra novità e problemi aperti*, in *Appalti e Contratti*, 18/04/2024, <https://www.appaltiecontratti.it/il-riequilibrio-del-contratto-e-la-revisione-prezzi-nel-nuovo-codice-tra-novita-e-problemi-aperti/>

[4] *Articolo 120 nuovo codice appalti – Modifica dei contratti in corso di esecuzione*, in *BibLus*, <https://biblus.acca.it/art-120-nuovo-codice-appalti/>

[5] https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2023_0036.htm

[6] https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2023_0036.htm

[7] *La revisione prezzi nel nuovo Codice Appalti*, in *Biblus*, 24/12/2025,
<https://biblus.acca.it/la-revisione-prezzi-nel-nuovo-codice-appalti/>

[8] M. PEPPUCCI, *Costi dei materiali e revisione prezzi: ricalcolo dei rincari e nuove regole*, in
Ingenio, 14/01/2025,
<https://www.ingenio-web.it/articoli/costi-dei-materiali-e-revisione-prezzi-ricalcato-dei-rincari-e-nuove-regole/>

[9] *Allegato II.2-bis. Modalità applicative delle clausole di revisione dei prezzi*,
https://www.codiceappalti.it/DLGS_36_2023/Allegato_II_2-bis_Modalit%C3%A0_applicative_delle_clausole_di_revisione_dei_prezzi/13286

[10] *Indici Istat per l'applicazione del nuovo codice dei contratti pubblici*,
<https://www.istat.it/notizia/il-nuovo-codice-dei-contratti-pubblici-d-lgs-31-marzo-2023-n-36-art-60/>

[11] *Clausole di revisione prezzi obbligatorie nel nuovo Codice dei contratti pubblici*, in *Bollettino di legislazione tecnica*, 4/04/2024, <https://www.legislazionetecnica.it/9454449/news-e-dilizia-appalti-professioni-tecniche-sicurezza-ambiente/clausole-revisione-prezzi-obbligatorie-n-el-nuovo-codice-dei-contratti-pubblici>

[12] *Le principali novità apportate dal Correttivo al Codice degli appalti*, in *LCA*, 21/01/2025, <https://www.lcalex.it/le-principali-novita-apportate-dal-correttivo-al-codice-degli-appalti/>

[13] G. SFERRAZZO, *Correttivo Codice Appalti in G.U.: le principali novità*, in *Altalex*, 7/01/2025, <https://www.altalex.com/documents/2025/01/07/correttivo-codice-appalti-g-u-principali-novita>.

[14] *La revisione prezzi nel nuovo Codice Appalti*, in *Biblus*, 24/12/2024, <https://biblus.acca.it/la-revisione-prezzi-nel-nuovo-codice-appalti/>

[15] A. COMPARONI, *Clausole di revisione prezzi nei contratti pubblici. Le novità normative sulla revisione prezzi alla luce del Correttivo*, in *Zoppolato & Associati*, 10/01/2025, <https://zoppolatoeassociati.it/articoli-e-news/articoli/clausole-di-revisione-prezzi-nei-contratti-pubblici/#:~:text=Nel%20caso%20di%20appalto%20integrato,'80%25%20della%20parte%20eccedente>.

[16] A. COMPARONI, *Clausole di revisione prezzi nei contratti pubblici. Le novità normative sulla revisione prezzi alla luce del Correttivo*, op. cit.

[\[17\]](#) Codice dei contratti e correttivo - SEMINARIO con Simone Chiarelli (Provincia di Bergamo), cit.

[\[18\]](#) Codice dei contratti e correttivo - SEMINARIO con Simone Chiarelli (Provincia di Bergamo), cit.