

Modulo 2 (Parte I) - Revisione Prezzi e Strumenti di Controllo:
Principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale.
Revisione automatica e permanente.

Avv. Samantha Battiston

30 luglio 2026

Il principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale



Accreditato



Articolo 9. Principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale.

1. Se sopravvengono circostanze straordinarie e imprevedibili, **estranee alla normale alea, all'ordinaria fluttuazione economica e al rischio di mercato e tali da alterare in maniera rilevante l'equilibrio originario del contratto, la parte svantaggiata, che non abbia volontariamente assunto il relativo rischio**, ha diritto alla **rinegoziazione** secondo buona fede delle condizioni contrattuali. Gli oneri per la rinegoziazione sono riconosciuti all'esecutore a valere sulle somme a disposizione indicate nel quadro economico dell'intervento, alle voci imprevisi e accantonamenti e, se necessario, anche utilizzando le economie da ribasso d'asta.
2. Nell'ambito delle risorse individuate al comma 1, la rinegoziazione si **limita** al ripristino dell'originario equilibrio del contratto oggetto dell'affidamento, quale risultante dal bando e dal provvedimento di aggiudicazione, senza alterarne la **sostanza economica**.

La disposizione deve essere interpretata restrittivamente e richiede un rilevante squilibrio tra le prestazioni in base alle concrete circostanze ed **allo specifico contenuto negoziale**.

Relazione illustrativa:

«La norma regola il fenomeno identificato nella prassi internazionale con il termine *hardship* e riconosciuto da diversi sistemi giuridici (*frustration of purpose*, *Wegfall der Geschäftsgrundlage*, *imprévision*, eccessiva onerosità sopravvenuta), da tempo oggetto di considerazione nella regolazione dei rapporti privati internazionali.

L'articolo, dunque, mira a disciplinare le **soppravvenienze che possono verificarsi nel corso dell'esecuzione del contratto, alterandone l'equilibrio originario o facendo venir meno, in parte o temporaneamente, interesse del creditore alla prestazione**. Viene, in tal modo, introdotto 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.»**

Accreditato



Art. 1467 c.c.:

Nei contratti a esecuzione continuata o periodica ovvero a esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione **può domandare la risoluzione del contratto**, con gli effetti stabiliti dall'art. 1458.

2. La risoluzione non può essere domandata se la sopravvenuta onerosità rientra **nell'alea normale del contratto**.

3. La parte contro la quale è domandata la risoluzione **può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto**.

Accreditato

Fondamento giuridico della rinegoziazione:

- clausola generale della buona fede di cui agli artt. 1366 e 1375 c.c.
- equità quale mezzo di integrazione del contratto prevista nell'art. 1374 c.c.

Rimedi contrattuali:

clausole di adeguamento che stabiliscono i criteri di modifica delle condizioni contrattuali, operando automaticamente o su iniziativa della parte.

Si distinguono clausole che, a seguito del verificarsi di eventi produttivi di disequilibrio contrattuale (clausole di adeguamento), consentono di operare un adeguamento automatico del contratto da quelle che invece prevedono che le parti diano avvio a nuove trattative (clausole di rinegoziazione).

Accreditato



Articolo 9. Principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale.

3. Se le circostanze sopravvenute di cui al comma 1 rendono la prestazione, in parte o temporaneamente, inutile o inutilizzabile per uno dei contraenti, questi ha diritto a una **riduzione proporzionale del corrispettivo, secondo le regole dell'impossibilità parziale.**

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

5. In applicazione del principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale si applicano le disposizioni di cui agli articoli 60 e 120

Interesse del creditore **art. 1174 c.c.** legittima una proporzionale riduzione del prezzo secondo le regole dell'impossibilità sopravvenuta parziale del contratto ai sensi dell'art. 1464 c.c.

Privilegiato il rimedio manutentivo su quello demolitorio.

La prestazione che forma oggetto dell'obbligazione deve essere suscettibile di valutazione economica e deve corrispondere a un interesse, anche non patrimoniale, del creditore.

Accreditato

Articolo 59 comma introdotto dal correttivo appalti nel caso di accordo quadro

5-bis. Quando in fase di stipula dei contratti attuativi dell'accordo non sia possibile preservare l'equilibrio contrattuale e non risulti possibile ripristinarlo mediante una rinegoziazione secondo oggettiva buona fede, ai sensi dell'articolo 12, comma 1, lettera b), è fatta salva la facoltà dell'operatore economico o della stazione appaltante di non procedere alla stipula. Quando in fase di esecuzione dei singoli contratti attuativi dell'accordo non sia possibile preservare l'equilibrio contrattuale e non risulti possibile ripristinarlo mediante una rinegoziazione secondo oggettiva buona fede, è fatta salva la facoltà della stazione appaltante o dell'appaltatore di invocarne la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, fermo restando quanto previsto dall'articolo 122, comma 5, del codice.

Art. 122 comma quinto del d.lgs. n.36 del 2023

In tutti i casi di risoluzione del contratto l'appaltatore ha diritto soltanto al pagamento delle prestazioni relative ai lavori, servizi o forniture regolarmente eseguiti.

Articolo 120. Modifica dei contratti in corso di esecuzione.

8. Il contratto è sempre modificabile ai sensi dell'articolo 9 e nel rispetto delle clausole di rinegoziazione contenute nel contratto. Nel caso in cui queste non siano previste, la richiesta di rinegoziazione va avanzata senza ritardo e non giustifica, di per sé, la sospensione dell'esecuzione del contratto. Il RUP provvede a formulare la proposta di un nuovo accordo entro un termine non superiore a tre mesi. Nel caso in cui non si pervenga al nuovo accordo entro un termine ragionevole, la parte svantaggiata può agire in giudizio per ottenere l'adeguamento del contratto all'equilibrio originario, salva la responsabilità per la violazione dell'obbligo di rinegoziazione.

Che cosa significa “equilibrio originario”

1 BANDO

assetto economico e
allocazione dei rischi

2 OFFERTA

prezzi, produttività, utile
e organizzazione
dichiarati

3 AGGIUDICAZIONE

contenuto
dell'operazione
selezionata

4 CONTRATTO

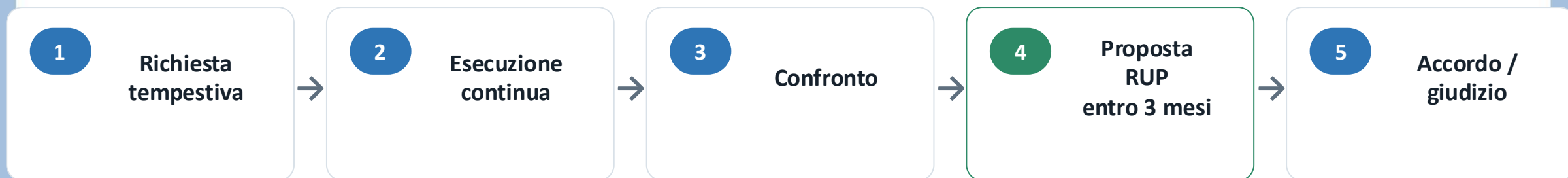
obblighi e meccanismi di
adeguamento

Rinegoziare significa tornare a questo equilibrio — non costruire un contratto più conveniente di quello aggiudicato.

Art. 9, comma 2: la sostanza economica deve restare invariata.

Accreditato

Art. 120, comma 8: il procedimento



SE MANCA L'ACCORDO

Dopo un termine ragionevole, la parte svantaggiata può agire per l'adeguamento all'equilibrio originario; resta ferma la responsabilità per violazione dell'obbligo di rinegoziare.

Accreditato

L'istruttoria del RUP in sei passaggi

- 1** **Ricezione e tempestività**
Data dell'evento, data della conoscenza, data dell'istanza.
- 2** **Disciplina applicabile**
Codice, contratto, clausole, matrice rischi e regime transitorio.
- 3** **Qualificazione del fatto**
Straordinario? imprevedibile? tecnico? economico? normativo?
- 4** **Nesso causale**
Quali costi o prestazioni sono realmente incisi dall'evento.
- 5** **Rimedio prioritario**
Art. 60, art. 120, c. 1, lett. c), art. 9 oppure nuova gara.
- 6** **Limiti e copertura**
Sostanza economica, 50%, quadro economico, pubblicità.

La revisione prezzi negli appalti di servizi e forniture

Nuova disciplina dopo il D.Lgs. 209/2024: art. 60, Allegato II.2-bis, Linee guida MIT 2026, casi applicativi e clausole operative.

Accreditato



D.Lgs. n. 36 del 2023 Art. 60.

Criterio della legge delega:

previsione dell'obbligo per le stazioni appaltanti di inserire nei bandi di gara, negli avvisi e inviti, in relazione alle diverse tipologie di contratti pubblici, un **regime obbligatorio di revisione dei prezzi** al verificarsi di particolari condizioni di **natura oggettiva** e non prevedibili al momento della formulazione dell'offerta, compresa la **variazione del costo derivante dal rinnovo dei contratti collettivi nazionali di lavoro sottoscritti dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale**, applicabili in relazione all'oggetto dell'appalto e delle prestazioni da eseguire anche in maniera prevalente, stabilendo che gli eventuali oneri derivanti dal suddetto meccanismo di revisione dei prezzi siano a valere sulle risorse disponibili del quadro economico degli interventi e su eventuali altre risorse disponibili per la stazione appaltante da utilizzare nel rispetto delle procedure contabili di spesa.

Consiglio di Stato, sez. IV, 7 luglio 2022, n. 5667

la revisione dei prezzi costituisce, tra l'altro, istituto funzionale al perseguimento del risultato, stante l'interesse della stazione appaltante ad evitare che, nel corso della esecuzione, la fluttuazione dei prezzi comporti una riduzione degli standard qualitativi attesi

Allegato II.2-bis Modalità di applicazione delle clausole di revisione dei prezzi (articolo 60, comma 4-ter)

Articolo 16 Disposizioni transitorie e finali

1. Le disposizioni di cui al presente Allegato si applicano:

- a) 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*;
- b) alle procedure di affidamento di contratti di servizi e forniture avviate a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Allegato.**

Accreditato

Art. 60, commi 1 e 2 del Codice dei contratti pubblici dopo il correttivo

La clausola è obbligatoria e si attiva su condizioni oggettive.

Nei documenti di gara iniziali delle procedure di affidamento è obbligatorio l'inserimento delle clausole di revisione prezzi riferite alle prestazioni oggetto del contratto.

Nell'ipotesi di mancato inserimento delle clausole di revisione prezzi in violazione dell'obbligo previsto dall'art. 60 comma primo del nuovo codice dei contratti pubblici, si ritiene applicabile il meccanismo eterointegrativo della lex specialis di cui all'art.1339 c.c..

Allo stesso modo una clausola posta dalle parti che stabilisca l'esclusione o la limitazione dell'operatività della clausola di revisione dei prezzi, dovrà considerarsi nulla in quanto contra legem.

Art. 1339 c.c.

Le clausole, i prezzi di beni o di servizi, imposti dalla legge sono di diritto inseriti nel contratto, anche in sostituzione delle clausole difformi apposte dalle parti

Accreditato

Art. 60, commi 1 e 2 del Codice dei contratti pubblici dopo il correttivo

La clausola è obbligatoria e si attiva su condizioni oggettive.

Nei documenti di gara iniziali delle procedure di affidamento è obbligatorio l'inserimento delle clausole di revisione prezzi riferite alle prestazioni oggetto del contratto.

Queste clausole non apportano modifiche che alterino la natura generale del contratto o dell'accordo quadro; si attivano al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva, che determinano:

- a) una variazione del costo dell'opera, in aumento o in diminuzione, superiore al 3 per cento dell'importo complessivo e operano nella misura del 90 per cento del valore eccedente la variazione del 3 per cento applicata alle prestazioni da eseguire;
- b) una variazione del costo della fornitura o del servizio, in aumento o in diminuzione, superiore al 5 per cento dell'importo complessivo e operano nella misura dell'80 per cento del valore eccedente la variazione del 5 per cento applicata alle prestazioni da eseguire.

Accreditato

Art. 60, comma 2-bis: "adeguamento ordinario"

2-bis. Per gli appalti di servizi e forniture, resta ferma la facoltà di inserire nel contratto, oltre alle clausole di cui al comma 1, meccanismi ordinari di adeguamento del prezzo del contratto all'indice inflattivo convenzionalmente individuato tra le parti.

In tale ipotesi, l'incremento di prezzo riconosciuto in virtù dei meccanismi ordinari di adeguamento del prezzo del contratto non è considerato nel calcolo della variazione del costo del servizio o della fornitura rilevante, ai sensi del comma 2, lettera b), ai fini dell'attivazione delle clausole di revisione prezzi.

La revisione ordinaria governa l'andamento fisiologico del contratto di durata. La revisione ex soglia del 5% resta il rimedio per variazioni oggettive più rilevanti.

Anti-duplicazione

Gli aumenti già riconosciuti per adeguamento ordinario non fanno crescere artificialmente la base per far scattare la revisione straordinaria.

In gara

La clausola deve essere chiara: indice, periodicità, dies a quo, formula e impatto sulle prestazioni future devono essere conoscibili prima dell'offerta.

Accreditato



Articolo 60. Revisione prezzi.

5. Per far fronte ai maggiori oneri derivanti dalla revisione prezzi di cui al presente articolo le stazioni appaltanti utilizzano:

a) nel **limite del 50 per cento**, le risorse appositamente accantonate per **imprevisti** nel quadro economico di ogni intervento, fatte salve le somme relative agli impegni contrattuali già assunti, e le **eventuali ulteriori somme a disposizione della medesima stazione appaltante e stanziare annualmente relativamente allo stesso intervento**;

b) le somme **derivanti da ribassi d'asta**, se non ne è prevista una diversa destinazione dalle norme vigenti;

c) le somme disponibili relative **ad altri interventi ultimati di competenza della medesima stazione appaltante e per i quali siano stati eseguiti i relativi collaudi o emessi i certificati di regolare esecuzione**, nel rispetto delle procedure contabili della spesa e nei limiti della residua spesa autorizzata disponibile

2. In caso di variazioni in diminuzione del costo dei lavori, dei servizi e delle forniture, le somme disponibili derivanti dall'applicazione delle clausole di revisione prezzi sono iscritte negli accantonamenti di cui all'articolo 5, comma 1, lettera e), punto 6), dell'Allegato I.7.
3. Per far fronte ai maggiori oneri derivanti dalla revisione prezzi, le stazioni appaltanti per gli appalti di servizi e forniture utilizzano le risorse indicate all'articolo 60, comma 5, del Codice.
4. Quando le somme complessivamente disponibili per la revisione prezzi, come determinate ai sensi dei commi 1 e 3, **risultano utilizzate o impegnate in una percentuale pari o superiore all'80 per cento, la stazione appaltante attiva in tempo utile le procedure per il reintegro delle somme, nel caso degli appalti di lavori anche attraverso rimodulazione della programmazione triennale o dell'elenco annuale dei lavori, ovvero ricorrendo alle economie derivanti da possibili varianti in diminuzione del medesimo intervento.**

Accreditato

Art. 60 D.Lgs. n. 36 del 2023

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

a) con riguardo ai contratti di lavori, gli indici sintetici individuati ai sensi del comma 4-quater;

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

4-bis. Gli indici di prezzo di cui al comma 3, lettera b), sono pubblicati, unitamente alla relativa metodologia di calcolo, sul portale istituzionale dell'ISTAT in conformità alle pertinenti disposizioni normative europee e nazionali in materia di comunicazione e diffusione dell'informazione statistica ufficiale.

Accreditato

Art. 60 comma terzo D.Lgs. n. 36 del 2023

4-ter.

In relazione agli appalti di servizi e forniture che, in ragione dei settori di riferimento, dispongono di specifici indici di determinazione della variazione del prezzo, resta ferma la possibilità di fare riferimento ai medesimi indici anche in sostituzione di quelli previsti dal comma 3, lettera b). Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano agli appalti di servizi e forniture il cui prezzo è determinato sulla base di una indicizzazione.

Accreditato



Art. 60, commi 3-5: indici e coperture

Il punto decisivo è scegliere un indice rappresentativo e finanziare il meccanismo.

Comma	Regola	Impatto operativo
3, lett. b)	Servizi e forniture: indici prezzi al consumo, prezzi alla produzione industria e servizi, retribuzioni contrattuali orarie.	La clausola deve dire quali indici usa e perché.
4-bis	Gli indici di prezzo sono pubblicati sul portale ISTAT con metodologia di calcolo.	Serve fonte oggettiva e verificabile.
4-ter	Possibili indici settoriali; se il prezzo è determinato su base indicizzata, non si applicano le clausole del comma 1.	Attenzione a energia, tariffe regolate e formule prezzo già indicizzate.
5	Coperture: imprevisti fino al 50%, ribassi d'asta, economie di altri interventi ultimati.	Il RUP deve progettare la copertura già in gara.

CORRETTIVO APPALTI D.Lgs. n. 209 del 31/12/2024 Inserimento dell'allegato II.2-bis al decreto legislativo 31 marzo 2023

1. Dopo l'Allegato II.2 "Metodi di calcolo della soglia di anomalia per l'esclusione automatica delle offerte" al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, è inserito il seguente:

"Allegato II.2-bis Modalità di applicazione delle clausole di revisione dei prezzi (articolo 60, comma 4-ter

Articolo 1 Ambito di applicazione dell'Allegato II.2-bis

1. Il presente allegato disciplina le modalità di attuazione delle clausole di revisione dei prezzi di cui all'articolo 60 del Codice, tenuto conto della natura, del settore merceologico dell'appalto e degli indici disponibili, e ne specifica le modalità di corresponsione, anche in considerazione dell'eventuale ricorso al subappalto.
2. Nel caso di appalti di lavori, la revisione dei prezzi si applica ai lavori di nuova costruzione, nonché ai lavori di manutenzione straordinaria e ordinaria.
3. Nel caso di appalti di servizi o forniture, la revisione prezzi si applica ai **contratti di durata, il cui oggetto non consiste in una prestazione ad esecuzione istantanea.**
4. In caso di contratti misti, si applicano, alla componente di lavori, le disposizioni di cui alla Sezione II del presente Allegato e, alla componente di forniture e servizi, le disposizioni di cui alla Sezione III del presente Allegato.

Allegato II.2-bis

Ambito e attivazione

Art. 2, comma 1

Nei documenti di gara iniziali è obbligatorio l'inserimento di clausole di revisione dei prezzi, redatte conformemente ai requisiti dell'Allegato.

L'Allegato trasforma l'articolo in una procedura.

CPV, in base alle tabelle D1, dell'allegato II. 2 bis.

Art. 3, commi 1-3

La stazione appaltante monitora gli indici con la frequenza indicata nei documenti di gara.

La clausola è attivata automaticamente, anche senza istanza di parte, quando la variazione dell'indice o del sistema ponderato di indici supera il 5% dell'importo del contratto.

Per servizi e forniture si applica l'80% del valore eccedente la variazione del 5%, sulle prestazioni da eseguire dopo l'attivazione.

Accreditato



Allegato II.2-bis

Gli indici

Le stazioni appaltanti utilizzano nei bandi e nelle procedure di gara il sistema di classificazione CPV (Common Procurement Vocabulary) per la descrizione dell'oggetto degli appalti pubblici. Il Common Procurement Vocabulary è un sistema unico europeo di classificazione delle attività utilizzato per descrivere l'oggetto dei contratti da affidare utilizzato con lo scopo di uniformare e standardizzare la descrizione dell'oggetto della gara indicato nel bando a livello europeo, oltre che per fini statistici e di raccolta dati. Tramite i codici CPV gli operatori economici possono ricercare nella banca dati elettronica dove sono pubblicati tutti i bandi europei (TED) le gare pubbliche relative ai propri campi di interesse. Il vocabolario comune per gli appalti pubblici (CPV), adottato dal **regolamento (CE)n. 213/2008** è in vigore dal 17.09.2008. Il CPV comprende un vocabolario principale per la descrizione dell'oggetto degli appalti, che poggia su una struttura ad albero di codici che possono avere fino a 9 cifre, ai quali corrisponde una denominazione che descrive le forniture, i lavori o servizi, oggetto del mercato.

Accreditato



Al fine della definizione della clausola di revisione dei prezzi di cui all'articolo 60 del codice, le stazioni appaltanti indicano un'associazione tra i codici CPV individuati anche in maniera prevalente, e uno o più indici ISTAT disaggregati (per classificazione ECOICOP relativamente agli indici di prezzi al consumo, o per classificazione ATECO, relativamente agli altri indici) ricompreso tra quelli indicati dal comma 3, lettera b) del medesimo articolo.

3. Per gli appalti associati ad un codice CPV elencato nelle Tabelle D.1., D.2. e D.3., le stazioni appaltanti utilizzano ai fini del calcolo della variazione del prezzo del contratto il corrispondente indice o il relativo sistema di ponderazione di più indici, come individuato nelle seguenti Tabelle.

Accreditato

5. La stazione appaltante, al fine di applicare l'istituto della revisione dei prezzi:

- a) stabilisce l'oggetto dell'appalto in base alle proprie esigenze, osserva in quale CPV rientra l'oggetto specifico dell'appalto e indica il CPV nel bando di gara e nel disciplinare o capitolato;
- b) individua l'associazione fra il CPV selezionato e l'indice o gli indici ISTAT seguendo le associazioni riportate nelle tabelle in Allegato (3) ;
- c) solo nei casi elencati nella Tabella D2 e D3, determina i pesi dei singoli indici ISTAT per la ponderazione in caso di indice composto da più indici ISTAT selezionati nell'associazione al CPV, indicandoli nel bando di gara e nel disciplinare o capitolato.

Accreditato

Allegato II.2-bis

6. Ai fini dell'operatività della clausola di revisione dei prezzi, al tempo prestabilito la stazione appaltante procede a calcolare la variazione dell'indice o la media ponderata degli indici selezionati nell'associazione al CPV (utilizzando i pesi definiti nei documenti di gara, calcolando la differenza tra il valore al momento della rilevazione e il valore al tempo iniziale t_0).

Formula nella tabella

i fini dell'applicazione della formula, la stazione appaltante definisce il sistema di pesi maggiormente adeguato a rappresentare l'oggetto della fornitura o dei servizi, indicandola nel bando o procedura di gara. Nel caso dei servizi ad alta intensità di manodopera l'indice composto scelto dalla stazione appaltante potrà tenere conto dell'indice di retribuzione contrattuale di settore. In questi casi, nel determinare il peso relativo dell'indice di riferimento, la stazione appaltante prende a riferimento il valore stimato dell'incidenza della manodopera del servizio offerto, indicato nel bando di gara.

Accreditato



Allegato II.2-bis

Al momento della individuazione degli indici nei documenti iniziali di gara, le stazioni appaltanti ne verificano l'effettiva disponibilità attraverso consultazione del portale ISTAT.

La Tabella D.1. reca l'elenco dei 282 CPV (common procurement vocabulary) e le relative associazioni univoche per l'individuazione degli indici Istat di cui all'articolo 60, comma 3, lettera b).

La Tabella D.2. reca l'elenco dei 76 CPV (common procurement vocabulary) e le relative associazioni per l'individuazione degli indici Istat di cui all'articolo 60, comma 3, lettera b). A seconda dell'oggetto e delle caratteristiche e specifiche del contratto, la stazione appaltante può scegliere, ai fini della definizione della clausola di revisione prezzi, uno degli indici Istat indicati, ovvero una ponderazione degli stessi.

Accreditato



Allegato II.2-bis

Al momento della individuazione degli indici nei documenti iniziali di gara, le stazioni appaltanti ne verificano l'effettiva disponibilità attraverso consultazione del portale ISTAT.

La Tabella D.1. reca l'elenco dei 282 CPV (common procurement vocabulary) e le relative associazioni univoche per l'individuazione degli indici Istat di cui all'articolo 60, comma 3, lettera b).

La Tabella D.2. reca l'elenco dei 76 CPV (common procurement vocabulary) e le relative associazioni per l'individuazione degli indici Istat di cui all'articolo 60, comma 3, lettera b). A seconda dell'oggetto e delle caratteristiche e specifiche del contratto, la stazione appaltante può scegliere, ai fini della definizione della clausola di revisione prezzi, uno degli indici Istat indicati, ovvero una ponderazione degli stessi.

La Tabella D.3. reca l'elenco dei 54 CPV (common procurement vocabulary) e le relative associazioni per l'individuazione degli indici Istat di cui all'articolo 60, comma 3, lettera b). A seconda dell'oggetto e delle caratteristiche e specifiche del contratto, la stazione appaltante può scegliere, ai fini della definizione della clausola di revisione prezzi, una struttura di pesi da associare agli stessi.

Allegato II.2-bis

Qualora l'oggetto della fornitura o del servizio non rientri in quelli riportati nelle Tabelle in Allegato, la stazione appaltante seguendo un criterio di prevalenza rispetto al Codice Ateco e al corrispondente indice Istat, individua un indice che ritiene maggiormente appropriato, anche costruendo una struttura di ponderazione simile a quella proposta nel presente documento.

La somma dei pesi deve necessariamente fare 100%

Quando si applica nei servizi e forniture

La prima istruttoria riguarda natura e durata della prestazione.

Fattispecie	Applicazione	Esempio
Contratto di durata	Sì	Pulizie 36 mesi, manutenzione software 24 mesi, ristorazione scolastica, vigilanza.
Fornitura continuativa	Sì	Consegne periodiche di materiale sanitario o cancelleria per 24 mesi.
Prestazione istantanea	No, di regola	Acquisto una tantum di arredi già consegnati e collaudati.
Contratto misto	Sì, con separazione	Quota lavori segue Sezione II; quota servizi/forniture segue Sezione III.
Prezzo già indicizzato	Regime speciale	Contratti con formula prezzo settoriale o tariffa regolata: verificare se la clausola ex comma 1 è esclusa.

Come scegliere l'indice revisionale

La scelta deve essere motivata nei documenti iniziali.

Fonte	Uso tipico	Attenzione
NIC	Inflazione generale o componenti ECOICOP: utile quando il costo non ha una sola voce dominante.	Non usare automaticamente se il costo è quasi tutto manodopera.
Prezzi produzione industria	Forniture continuative di beni industriali, materiali, componenti.	Preferire mercato interno quando disponibile.
Prezzi produzione servizi	Servizi con indice BtoB per settore ATECO.	Verificare disaggregazione e coerenza con CPV.
Retribuzioni contrattuali orarie	Servizi labour intensive: pulizie, vigilanza, sociale.	Peso collegato all'incidenza manodopera stimata negli atti di gara.
Indice settoriale	Settori regolati o con formule prezzo specifiche.	Se prezzo già indicizzato, coordinare con art. 60, comma 4-ter.

La formula base per servizi e forniture

La revisione opera solo sulla parte eccedente la soglia del 5%.

$$\text{Variazione \%} = (\text{Indice rilevazione} - \text{Indice base}) / \text{Indice base} \times 100$$

$$\text{Quota revisionale} = \text{Importo prestazioni future} \times (\text{Variazione \%} - 5\%) \times 80\%$$

Indice base

Valore dell'indice nel mese del provvedimento di aggiudicazione, salvo slittamenti disciplinati dall'Allegato I.3.

Indice di rilevazione

Valore dell'indice nel momento di verifica indicato in gara: mensile, trimestrale, semestrale o annuale secondo l'indice.

Base di calcolo

Solo prestazioni da eseguire dopo l'attivazione. Le prestazioni già eseguite non si riaprono retroattivamente.

Accreditato

La matrice CPV → indice

La clausola nasce dal codice CPV e dalla struttura economica della prestazione.

1. Individua CPV

Nei documenti iniziali indicare il CPV dell'attività oggetto dell'appalto, anche prevalente.

2. Verifica Tabella D

Se il CPV è in Tabella D, associare l'indice o gli indici ISTAT delle Tabelle D.1, D.2 e D.3.

3. Pondera

Se gli indici sono più di uno, indicare i pesi nei documenti iniziali di gara.

4. Motiva scostamenti

Se il CPV non è in tabella o non rappresenta bene le prestazioni, scegliere un indice più pertinente e motivare.

5. Multi-servizio

Se il contratto contiene prestazioni diverse, calcolare media ponderata e attivare solo se la variazione complessiva supera il 5%.

Accreditato

Linee guida MIT del 28 maggio 2026

La revisione straordinaria, si applica, esclusivamente ai contratti di durata, soltanto quando si verificano variazioni anomale e imprevedibili dei costi, tali da incidere in misura rilevante sull'equilibrio del contratto, e opera quando si registra un incremento del costo della fornitura o del servizio superiore alla soglia del 5%, con riconoscimento dell'80% dell'eccedenza

Articolo 60, comma 1-bis, lettera b del codice dei contratti pubblici

TAR Lazio, Roma, sez. III, 17 luglio 2017, n. 8353

la revisione straordinaria costituisca rimedio eccezionale e non elimina il rischio d'impresa.

Accreditato

Linee guida MIT del 28 maggio 2026

Le linee guida rinviano alle disposizioni dell'allegato II-2-bis per l'individuazione delle modalità di inserimento nei contratti di settore delle clausole di revisione straordinaria e per la definizione dei relativi meccanismi di calcolo.

Le disposizioni dell'articolo 60, comma 1, sulle clausole di revisione straordinaria non trovano, in ogni caso, applicazione per gli appalti di servizi e forniture il cui prezzo sia già determinato sulla base di una propria indicizzazione intrinseca e automatica, operante ex se nei diversi settori di riferimento (v. articolo 60, comma 4-ter, del codice).

Accreditato



Linee guida MIT del 28 maggio 2026

La revisione dei prezzi **ordinaria** ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 60, trova anch'essa applicazione nei contratti di durata e serve per consentire l'equilibrio contrattuale con meccanismi di indicizzazione programmati

Le linee guida MIT chiariscono che la previsione della revisione ordinaria non fa venire meno l'obbligo giuridico di applicare la clausola revisionale straordinaria, al verificarsi delle situazioni prefigurate dall'articolo 60, comma 1, lettera b), del Codice.

Però onde evitare una duplicazione degli importi dovuti in virtù dell'applicazione dei due meccanismi di revisione prezzi, ordinario e straordinario, è previsto un meccanismo di salvaguardia, che prevede che **gli incrementi riconosciuti in via ordinaria non concorrano al raggiungimento delle soglie per l'attivazione della revisione straordinaria (cfr. articolo 60, comma 2-bis, secondo periodo, del Codice).**

Accreditato



Linee guida MIT del 28 maggio 2026

La possibilità di introdurre clausole di revisione ordinaria è rimessa alla discrezionalità delle stazioni appaltanti (articolo 60, comma 2-bis) ma non si tratta di pura discrezione.

Le stazioni appaltanti devono verificare, per i contratti di durata relativi agli appalti di servizi e forniture, l'andamento tendenziale dei costi nelle annualità di riferimento.

In fase di programmazione, è utile prevedere, sulla base dei dati previsionali disponibili sull'evoluzione dei diversi fattori di costo, che il costo del servizio o della fornitura subirà variazioni tali da alterare e non rendere sostenibile l'equilibrio contrattuale

Opportuno quantificare, in sede di progettazione, gli oneri dell'appalto sulla base di un sistema di costi variabile nel tempo, strutturato secondo meccanismi di indicizzazione programmati.

Accreditato



Linee guida MIT del 28 maggio 2026

I contenuti delle clausole revisionali ordinarie non sono totalmente rimessi alla discrezionalità della stazione appaltante, infatti l'articolo 60, comma 4-quater richiama per la loro formulazione l'Allegato II-2bis:

- 1) per l'individuazione degli indici (classificazioni CPV dei contratti ed indici ISTAT). Resta inteso che, ai sensi dell'articolo 11, comma 5, dell'Allegato II-bis, è possibile per le stazioni appaltanti discostarsi dagli indici o dai sistemi di indici individuati nel predetto Allegato in caso di
 - “in caso di appalti che, in ragione della specifica natura delle prestazioni richieste o delle condizioni di esecuzione delle medesime, non sono adeguatamente rappresentati;
 - nel caso di una variazione degli indici pubblicati da ISTAT”. Tali scostamenti devono essere adeguatamente ponderati e la stazione appaltante deve in ogni caso motivare lo scostamento fin nei documenti iniziali di gara

Accreditato



Linee guida MIT del 28 maggio 2026

I contenuti delle clausole revisionali ordinarie non sono totalmente rimessi alla discrezionalità della stazione appaltante, infatti l'articolo 60, comma 4-quater richiama per la loro formulazione l'Allegato II-2bis:

2) per la definizione delle modalità di corresponsione degli importi dovuti, anche in considerazione dell'eventuale ricorso al subappalto.

Ruassumendo

Indicazioni operative da portare nei capitolati

Il MIT valorizza programmazione, clausole chiare e tutela della filiera.

La revisione ordinaria va considerata nei contratti di durata quando i costi sono prevedibilmente esposti a fluttuazioni.

La clausola ordinaria non elimina l'obbligo della revisione straordinaria al superamento della soglia del 5%.

I documenti iniziali devono contenere clausole chiare, precise e inequivoche, anche per consentire offerte consapevoli.

La clausola deve indicare dies a quo, periodicità, indice o sistema di indici, divieto di doppio computo e obbligo di riversamento ai subappaltatori.

Per pulizie, vigilanza e servizi sociali è valorizzato l'indice delle retribuzioni contrattuali orarie del settore; per ristorazione, lavanolo e sterilizzazione è suggerito un indice composito.

Decorrenza

Per servizi e forniture: procedure avviate dal 1 gennaio 2025. Per contratti in corso, opportunità di riequilibrio nei limiti del contratto.

Accreditato



Linee guida MIT del 28 maggio 2026

Le Linee Guida rendono evidente che negli appalti, di durata, di servizi e forniture vanno, inserire due clausole relative alla revisione dei prezzi.

Accreditato



Il flusso corretto

Dalla progettazione al pagamento della revisione.

1. Definire oggetto e CPV

Capire se il contratto è mono-oggetto, multi-servizio o indicizzato.

2. Scegliere indici

Tabella D, indici ISTAT, indici settoriali o motivato scostamento.

3. Scrivere clausola

Soglia, formula, dies a quo, periodicità, prestazioni future.

4. Accantonare risorse

Imprevisti, ribassi, economie: copertura tracciabile.

5. Monitorare

Cadenza coerente con aggiornamento indice, almeno annuale nella prassi MIT.

6. Attivare

Automaticamente, anche senza istanza, se variazione > 5%.

7. Pagare e documentare

Comunicazione prezzi revisionati, SAL/corrispettivi, subappalto.

Accreditato

Servizio di pulizia: indice manodopera

Dati di gara

Contratto 36 mesi, importo 900.000 euro. Incidenza manodopera 82%. CPV pulizie. Indice scelto: retribuzioni contrattuali orarie ATECO 812.

Clausola ordinaria

Adeguamento annuale al 100% della variazione dell'indice retributivo ATECO 812, applicato al peso manodopera indicato in gara.

Clausola straordinaria

Monitoraggio annuale ex art. 60. Se la variazione complessiva del costo supera il 5%, riconoscimento dell'80% dell'eccedenza, solo su prestazioni future.

Voce	Valore
Indice base	100,0
Indice dopo 12 mesi	106,4
Variazione indice	6,4%
Residuo prestazioni future	600.000 euro

Straordinaria: $600.000 \times (6,4\% - 5\%) \times 80\% = 6.720$ euro

Pulizie: come evitare il doppio riconoscimento

Il comma 2-bis impedisce che l'adeguamento ordinario faccia scattare due volte la revisione.

Passaggio	Calcolo	Esito
Adeguamento ordinario	900.000 annuo? No: si applica al periodo e alla quota manodopera secondo clausola.	Aumento fisiologico programmato.
Verifica straordinaria	Si considera la variazione non già assorbita dall'ordinaria.	Nessuna duplicazione.
Prestazioni future	Si applica solo al residuo dopo attivazione.	Niente arretrati automatici.
Subappalto	Se alcune prestazioni sono subappaltate, obbligo di trasferimento proporzionale.	Documentare prima del pagamento.

Accreditato



Clausola da inserire

Gli importi riconosciuti a titolo di adeguamento ordinario non sono computati ai fini del superamento della soglia del 5% della revisione straordinaria e devono essere indicati separatamente nella contabilità del contratto.



Ristorazione collettiva: indice composito

Quando non c'è una sola componente dominante, si ponderano più indici.

Componente	Peso	Indice	Variazione
Manodopera	45%	Retribuzioni ATECO 562	+4,0%
Materie prime alimentari	45%	NIC ECOICOP 01	+8,0%
Costi vari	10%	NIC generale	+3,0%

$$\text{Indice composito} = 45\% \times 4,0 + 45\% \times 8,0 + 10\% \times 3,0 = 5,7\%$$

$$\text{Revisione straordinaria su residuo 700.000 euro: } 700.000 \times (5,7\% - 5\%) \times 80\% = 3.920 \text{ euro}$$

Ristorazione: clausola pratica

Esempio di clausola

Ai fini dell'adeguamento ordinario e della verifica della revisione straordinaria, la variazione del costo del servizio è misurata mediante indice composito calcolato come segue: 45% indice retribuzioni contrattuali orarie ATECO 562; 45% indice NIC ECOICOP 01 prodotti alimentari e bevande analcoliche; 10% indice NIC generale. Il valore base è quello del mese del provvedimento di aggiudicazione. La verifica è annuale, ferma la possibilità di cadenza diversa se coerente con l'aggiornamento degli indici. La revisione straordinaria opera solo oltre la soglia del 5% e nella misura dell'80% dell'eccedenza, sulle prestazioni da eseguire dopo l'attivazione.

Rappresenta i principali fattori di costo, consente offerte comparabili e limita contestazioni ex post sulla scelta dell'indice.

Accreditato



Manutenzione software e servizi ICT

Contratto di durata con mix competenze/canoni.

Voce	Impostazione consigliata
Oggetto	Manutenzione correttiva/evolutiva, help desk, canoni applicativi per 36 mesi.
Natura	Servizio di durata: revisione applicabile, salvo componenti già indicizzate o licenze a prezzo fisso istantaneo.
Indice	Valutare CPV e ATECO: componente lavoro ICT con retribuzioni contrattuali; componente canone con indice prezzi servizi o NIC, motivando.
Clausola	Pesi in gara: es. 70% manodopera ICT, 30% servizi/costi generali, se coerente con base d'asta.
Errore da evitare	Usare NIC generale per tutto il contratto senza spiegare perché rappresenti costo di sviluppo, assistenza e canoni.

ICT: esempio numerico con indice ponderato

Il calcolo va agganciato al residuo da eseguire.

Componente	Peso	Variazione indice
Manodopera specialistica	70%	+6,0%
Canoni/costi generali	30%	+2,0%
Variazione ponderata	100%	+4,8%

Risultato: 4,8% < 5%. Non si attiva la revisione straordinaria ex art. 60.

Se il contratto contiene un meccanismo ordinario ex comma 2-bis, l'adeguamento fisiologico può operare secondo la formula pattuita, senza attendere il superamento del 5%.

Accreditato



Forniture continuative: materiali sanitari o cancelleria

La revisione si applica alle forniture future, non a quelle già consegnate.

Scenario

Accordo/contratto 24 mesi per consegne periodiche. Importo 500.000 euro. Dopo 9 mesi indice pertinente passa da 100 a 109.

Variazione = 9%. Eccedenza = 9% - 5% = 4%.
Riconoscimento = 4% × 80% = 3,2%.

Applicazione

Se il residuo da consegnare è 300.000 euro, l'importo revisionale massimo è $300.000 \times 3,2\% = 9.600$ euro.

Limite

Le consegne già completate, fatturate e accettate prima dell'attivazione non sono ricalcolate, salvo diversa disciplina legittima e chiarissima.

Scelta indice

Per beni industriali o consumabili, valutare prezzi alla produzione dell'industria per settore ATECO o indici specifici; motivare se si usa NIC.

Contratti già indicizzati o regolati

Non sempre l'art. 60 opera nello stesso modo.

- Se il prezzo del servizio o della fornitura è già determinato sulla base di una indicizzazione intrinseca e automatica, le clausole ex art. 60, comma 1, non si applicano.
- Nei settori regolati occorre verificare il rapporto tra corrispettivo contrattuale, metodo tariffario e formula di aggiornamento.
- La giurisprudenza 2026 sul metodo tariffario ARERA richiama la coerenza tra corrispettivo e tariffa e ammette rimedi di riequilibrio solo se compatibili con la disciplina settoriale.
- In gara: dichiarare se il prezzo è fisso, revisionabile, ordinariamente indicizzato o regolato; non lasciare la scelta all'esecuzione.

Domanda chiave: il prezzo è 'da revisionare' o è già 'auto-aggiornante'?

Esempi

Energia, carburanti, tariffe regolate, servizi ambientali con metodo tariffario: prima analisi settoriale, poi clausola.

Accreditato



Secondo quanto previsto dal nuovo Bando-tipo n. 2/2026 (in vigore dallo scorso 30 maggio), la clausola di revisione dei prezzi per **i servizi di architettura e ingegneria** è:

- obbligatoria nei casi di affidamento di DL e CSE (in quanto contratti di durata);
- facoltativa in caso di affidamento di progettazioni complesse o con sviluppo temporale esteso, previa motivazione da inserire nella determina a contrarre.

Accreditato



ANAC precisa che, ai fini della determinazione della variazione, la stazione appaltante deve, in particolare, indicare l'indice o la combinazione di indici da utilizzare, tra quelli indicati all'art. 60, comma 3, lett. b) del Codice, tenuto conto delle previsioni di cui all'Allegato II.2-bis, in applicazione di quanto previsto nello schema di contratto e/o nel capitolato speciale.

La revisione opera in ragione della variazione della sola componente delle spese e degli oneri accessori. Infatti, qualora nel corso di esecuzione del contratto, al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva, si determini una variazione in aumento o in diminuzione, della componente delle spese e degli oneri accessori, superiore al 5% dell'importo complessivo della componente, i prezzi sono aggiornati nella misura dell'80% della variazione del valore eccedente la variazione del 5% applicata alle prestazioni da eseguire.

Accreditato



ANAC ha adottato una soluzione compromesso rilevando comunque che, nei casi in cui il servizio di ingegneria ed architettura, per cause sopravvenute ed imprevedibili, non imputabili al professionista incaricato, subisca variazioni dei costi complessivi, estranee alla normale alea, all'ordinaria fluttuazione economica, al rischio di mercato e tali da alterare in maniera rilevante l'equilibrio originario del contratto, può trovare applicazione l'art. 9 del Codice, con conseguente diritto alla rinegoziazione secondo buona fede delle condizioni contrattuali.

Criticità:

Il bando tipo non è allineato con le Linee guida Mit che distinguono la revisione ordinaria da quella straordinaria

La revisione deve scendere lungo la filiera

Allegato II.2-bis, art. 14

Ai contratti di subappalto o ai sub-contratti relativi agli appalti di servizi e forniture si applicano le disposizioni dell'articolo 8.

Nelle ipotesi di pagamento diretto, determinazione e pagamento della revisione sono effettuati in coerenza con artt. 11, 12 e 13.

In gara

La clausola deve imporre all'affidatario il trasferimento proporzionale degli adeguamenti ai subappaltatori.

In esecuzione

Prima del pagamento, chiedere evidenza dell'avvenuto riversamento o della quota dovuta; possibile sospensione in caso di inadempimento.

Nei servizi

Il punto è particolarmente sensibile quando la componente subappaltata è ad alta intensità di manodopera.

Accreditato

Checklist RUP/DEC

La revisione prezzi è un processo amministrativo

Fase	RUP	DEC
Progettazione	Definisce clausola, indici, coperture, CPV, pesi.	Contribuisce a identificare fattori di costo e modalità di monitoraggio.
Gara	Assicura trasparenza e comparabilità delle offerte.	Verifica coerenza tecnica delle prestazioni e indicatori.
Esecuzione	Attiva istruttoria, verifica copertura, adotta provvedimento.	Rileva prestazioni future, SAL/corrispettivi, qualità, subappalto.
Pagamento	Autorizza importi e tracciabilità contabile.	Conferma quantità/prestazioni e documentazione di riversamento.

Scheda minima per applicare la revisione

Determina o relazione RUP.

- Contratto: CIG, oggetto, importo, durata, provvedimento di aggiudicazione, data stipula.
- Clausola: articolo del capitolato/contratto, indice o sistema di indici, periodicità e dies a quo.
- Prestazioni: importo complessivo, importo già eseguito, importo residuo da eseguire dopo attivazione.
- Indici: valore base, valore rilevazione, fonte ISTAT/settoriale, calcolo della variazione percentuale.
- Soglia: verifica superamento 5%, calcolo eccedenza, applicazione 80%.
- Copertura: imprevisti, ribassi, economie, capienza residua e impegni contabili.
- Filiera: subappalti/subcontratti, pagamento diretto o obbligo di riversamento.
- Esito: nuovi prezzi/corrispettivi applicabili, decorrenza, comunicazione all'appaltatore.

Accreditato



Cosa evitare nei documenti di gara

Sono gli errori che generano contenzioso o blocchi contabili.

Errore	Perché è rischioso	Correzione
Clausola generica: 'si applica art. 60'	Non indica indice, periodicità, formula.	Scrivere meccanismo completo.
NIC generale per qualsiasi appalto	Può non rappresentare il costo reale.	Motivare indice e usare CPV/Tabella D.
Revisione su tutto l'importo	La norma parla di prestazioni da eseguire.	Calcolare solo residuo futuro.
Riconoscimento integrale oltre soglia	La misura legale è 80% dell'eccedenza.	Applicare franchigia 5% e quota 80%.
Dimenticare subappalto	La filiera resta squilibrata.	Clausola di riversamento e prova documentale.

TAR Catanzaro, 20.01.2026 n. 94

Istanza di revisione prezzi ed obbligo di provvedere da parte della Stazione Appaltante

la condotta inerte tenuta dalla ASP si pone in contrasto con i principi di buon andamento della Pubblica Amministrazione e con l'art. 2, comma 1, della legge n. 241/90 che, in presenza di un preciso obbligo di legge impone di concludere il procedimento con l'adozione di un provvedimento espresso;

Accreditato



TAR Catanzaro, 20.01.2026 n. 94

– tale disposizione prevede, inoltre, che anche in caso di “manifesta irricevibilità, inammissibilità, improcedibilità o infondatezza della domanda, le pubbliche amministrazioni concludono il procedimento con un provvedimento espresso redatto in forma semplificata, la cui motivazione può consistere in un sintetico riferimento al punto di fatto o di diritto ritenuto risolutivo”, generalizzando, in tal modo, l’obbligo di provvedere con atto espresso, anche nelle ipotesi in cui vi siano, “ictu oculi”, impedimenti tali da impedire l’accoglimento dell’istanza e questo al fine di garantire la certezza dei tempi nell’esercizio dell’azione amministrativa e prevenire danni correlati all’inerzia dell’amministrazione (cfr. Consiglio di Stato, Sez. III, 18 maggio 2020, n. 3118, il quale sottolinea che “[i]n presenza di una formale istanza l’amministrazione è tenuta a concludere il procedimento anche se ritiene che la domanda sia irricevibile, inammissibile, improcedibile o infondata, non potendo rimanere inerte: il legislatore, infatti, ha imposto alla P.A. di rispondere in ogni caso (tranne i casi limite di palese pretestuosità) alle istanze dei privati nel rispetto dei principi di correttezza, buon andamento, trasparenza, consentendo alle parti di difendersi in giudizio in caso di provvedimenti lesivi dei loro interessi giuridici”)

Accreditato

TAR Catanzaro, 20.01.2026 n. 94

Istanza di revisione prezzi ed obbligo di provvedere da parte della Stazione Appaltante

deve dichiararsi, pertanto, l'obbligo della -OMISSIS- di avviare il procedimento di revisione dei prezzi avviato con l'istanza presentata da parte ricorrente, entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione o notificazione della presente decisione e di concluderlo con conseguente adozione del relativo provvedimento espresso, positivo o negativo che sia, entro i successivi 30 (trenta) giorni dall'avvio suddetto.

Accreditato



Consiglio di Stato, Sezione Terza, n. 2407 del 23.03.2026

la previsione contrattuale di irretroattività della revisione prezzi, ossia il diritto della stazione appaltante di corrispondere all'appaltatore il compenso revisionale solo a decorrere dal mese successivo a quello della richiesta, non contrasta con una "norma imperativa" ed è pertanto legittima, purché rispetti il principio di buona fede contrattuale e non imponga oneri sproporzionati.

Accreditato



Consiglio di Stato, sentenza n. 4463/2026

ha chiarito che la revisione prezzi presuppone l'esistenza di un contratto valido e non può essere riconosciuta per i periodi coperti da proroghe illegittime, assimilabili a un affidamento di fatto. Solo una proroga tecnica legittimamente disposta può consentire il riconoscimento della revisione prezzi. La revisione, inoltre, non consegue automaticamente al mero aumento dei costi o degli indici ISTAT, ma richiede una specifica istruttoria diretta ad accertare l'effettivo squilibrio economico del rapporto contrattuale.

Accreditato



T.A.R. Abruzzo Pescara, Sez. I, Sentenza, 09/06/2026, n. 308

In materia di appalti pubblici di servizi, la clausola di revisione dei prezzi può operare solo in presenza di una **proroga** in senso tecnico del contratto originario, prevista ab origine negli atti di gara e nell'accordo tra le parti, che comporti un mero prolungamento temporale del rapporto unitario. Sono invece esclusi dall'area applicativa dell'istituto gli affidamenti temporanei e consecutivi disposti ex art. 63, comma 2, lett. c), d.lgs. n. 50/2016 nelle more di nuove procedure di gara, i quali si configurano come distinti e autonomi rapporti negoziali (rinnovi) rispetto al contratto originario, ancorché identici nel contenuto economico, sicché ad essi non si estendono le clausole di revisione del precedente contratto.

Accreditato



T.A.R. Abruzzo L'Aquila, Sez. I, Sentenza, 19/03/2026, n. 170

La proroga tecnica costituisce rimedio eccezionale e patologico, volto a garantire la continuità di servizi pubblici essenziali, e comporta una compressione della libertà di impresa dell'appaltatore uscente, tenuto a proseguire le prestazioni ai prezzi e alle condizioni del contratto originario, ivi compresa l'eventuale revisione prezzi pattizia. Ne consegue che l'appaltatore non ha alcun diritto alla rinegoziazione del corrispettivo né a pretendere condizioni economiche parametrate alla base d'asta della nuova gara o a proprie proposte migliorative, essendo ciò contrario al divieto di rinnovo espresso o tacito dei contratti pubblici sancito dall'art. 120, comma 11, D.Lgs. n. 36/2023.

Accreditato



T.A.R. Molise Campobasso, Sez. I, Sentenza, 05/03/2026, n. 93

In materia di contratti pubblici, rientra tra i sopravvenuti motivi di pubblico interesse che legittimano la revoca dell'aggiudicazione (art. 21-quinquies della L. n. 241/1990) il comportamento dell'aggiudicatario che, successivamente all'aggiudicazione, subordina la stipula del contratto alla previa revisione dei prezzi, pretendendo la modifica delle condizioni economiche dell'offerta prima della conclusione del contratto. Tale condotta integra un sostanziale rifiuto di stipula, contrario ai canoni di buona fede e correttezza, e giustifica una «revoca-sanzione», **senza obbligo per l'Amministrazione di indennizzare l'operatore economico, essendo le conseguenze sfavorevoli riconducibili esclusivamente alla condotta di quest'ultimo.**

Accreditato



Consiglio di Stato sentenza n. 5089/2025

Ha chiarito che la revisione prezzi decorre dalla stipula del contratto e non può essere calcolata su forniture eseguite prima della sua sottoscrizione.

Inoltre, la prosecuzione del rapporto con prezzi o condizioni modificati configura un rinnovo e non una semplice proroga.

In tali casi, il nuovo equilibrio economico sostituisce quello originario e non consente di applicare la revisione sul precedente corrispettivo.

Accreditato



Parere MIT 3698/2025

Non è possibile escludere a priori l'applicazione della revisione prezzi per il primo anno contrattuale.

Il Codice dei contratti pubblici soprattutto dopo le modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 209 del 2024 ha chiarito che il punto di partenza per il computo delle variazioni dei costi e, quindi, per l'attivazione potenziale della revisione prezzi, è il momento dell'aggiudicazione del contratto.

Il comma 4-quater dell'art. 60 stabilisce che l'Allegato II.2-bis disciplina le modalità di applicazione delle clausole di revisione dei prezzi e le specifiche di corresponsione.

L'articolo 3, comma 1, dell'Allegato II.2-bis impone alle Stazioni Appaltanti di monitorare l'andamento degli indici (di cui all'art. 60) con una frequenza specificata nei documenti di gara, e comunque non superiore a quella di aggiornamento degli indici stessi, "al fine di valutare se sussistono le condizioni per l'attivazione delle clausole di revisione prezzi".

Accreditato



T.A.R. Calabria Catanzaro, Sez. I, Sentenza, 15/06/2026, n. 1128

In tema di revisione dei prezzi nei contratti pubblici di servizi, la giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. e), n. 2, c.p.a., sussiste quando la clausola di revisione non individua un obbligo puntuale e automatico di adeguamento, ma rimette alla stazione appaltante una valutazione discrezionale, anche solo nella determinazione della debenza o del quantum della revisione. In tal caso la P.A. agisce in posizione di supremazia, mediante esercizio di potere pubblicistico, e la controversia concerne interessi legittimi dell'appaltatore.

Accreditato



Revisione prezzi e CCNL

Questioni interpretative

Cons. Stato, Sez. V, Sentenza, 05/05/2026, n. 3476

L'offerta risulta **inattendibile, ai fini della verifica di congruità**, ove il concorrente ometta di considerare, nella quantificazione del costo della manodopera lungo l'intera durata dell'appalto/concessione, gli incrementi retributivi certi e prevedibili già noti al momento dell'offerta (in specie: scatti di anzianità previsti dal CCNL applicato). **Tali oneri non possono essere surrogati né dalla generica affermazione di "dinamiche costi/ricavi nulle", né dal richiamo alla futura revisione prezzi ex art. 60 del D.Lgs. n. 36/2023, che non ha carattere automatico né è configurabile come meccanismo di indicizzazione generale dei salari.**

Accreditato



Casi particolari: servizi assicurativi

L'art. 60 del d.lgs. 36/2023, in materia di revisione prezzi, richiama per i contratti di servizi e forniture gli indici ISTAT, anche disaggregati, ma non individua un parametro per i servizi assicurativi

Anche nell'Allegato II.2-bis, sulle modalità di applicazione delle clausole di revisione prezzi, non si trova un indice

Pertanto nei servizi assicurativi trova applicazione l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi che è utilizzato per rivalutare periodicamente i valori monetari, adeguandoli all'inflazione.

Accreditato



Cons. Stato, Sez. II, n. 4618/2026

Il TAR Lombardia aveva ritenuto che la disciplina regolatoria delle tariffe rifiuti di Arera doveva considerarsi come un sistema chiuso e autosufficiente, in grado di sostituirsi alla disciplina codicistica laddove le due discipline dessero indicazioni diverse proprio come nel caso di revisione prezzi.

Infatti l'art. 1, comma 527, della l. n. 205/2017 ha attribuito all'ARERA le funzioni di regolazione e controllo in materia di rifiuti urbani, tra cui la predisposizione e l'aggiornamento del metodo tariffario per la determinazione dei corrispettivi del servizio integrato (lett. f) e l'approvazione delle tariffe (lett. h).

Si tratta di poteri esercitati nel quadro dei principi della l. n. 481/1995, che assegna all'Autorità la finalità di garantire la promozione della concorrenza, l'efficienza del servizio, adeguati livelli di qualità e la tutela degli interessi degli utenti, mediante un sistema tariffario certo e trasparente.

Accreditato



Cons. Stato, Sez. II, n. 4618/2026

Successivamente il d.lgs. n. 201/2022 sul riordino dei servizi pubblici locali ha inserito questa disciplina in un quadro più ampio e ha assegnato con l'art. 7, comma 2, ad ARERA la predisposizione di schemi di bandi di gara e contratti tipo.

L'art. 24, comma 3, elenca il contenuto minimo del contratto di servizio prevedendo però una clausola di salvezza espressa: «Fatto salvo quanto previsto dalle discipline di settore».

Accreditato



Cons. Stato, Sez. II, n. 4618/2026

Secondo il Consiglio di Stato lo schema tipo «individua il "contenuto minimo" e non un "contenuto esclusivo o escludente", per cui non osta all'assoggettamento del contratto anche alla disciplina dello specifico settore a cui esso appartiene».

Lo schema tipo è solo un insieme di prescrizioni minime obbligatorie — quelle che garantiscono l'omogeneità della regolazione tariffaria su scala nazionale — che lasciano spazio, al di sopra di esse, all'operatività di altre discipline, tra cui quella del Codice dei contratti.

Accreditato



Cons. Stato, Sez. II, n. 4618/2026

Dunque si concilia il metodo tariffario e la revisione prezzi prevista dall'art. 60 del d.lgs. n. 36 del 2023.

Secondo il TAR Milano il metodo tariffario stabilisce i valori massimi di TARI che possono essere posti a carico degli utenti, ma non determina i corrispettivi contrattuali, che sono stabiliti in gara. Se l'obbligo di coerenza impone che il corrispettivo si adegui ai costi riconosciuti dalla regolazione, e se tali costi possono essere inferiori a quelli effettivamente sostenuti dal gestore, si ha una esclusione della revisione prezzi, incompatibile con l'art. 60 del Codice.

Accreditato



Cons. Stato, Sez. II, n. 4618/2026

Dunque si concilia il metodo tariffario e la revisione prezzi prevista dall'art. 60 del d.lgs. n. 36 del 2023.

Secondo il Consiglio di Stato la tariffa «costituisce il prezzo massimo del servizio» ai sensi dell'art. 2, comma 17, della l. n. 481/1995, determinato in modo da garantire la copertura dei costi di esercizio e di investimento «sulla base della valutazione dei costi efficienti».

Se il corrispettivo offerto in gara supera il prezzo massimo tariffario, viene ridotto fino a tale prezzo mediante il meccanismo di eterointegrazione ex artt. 1339 e 1419 c.c., che trova il proprio fondamento normativo nell'efficacia eterointegrativa dei provvedimenti regolatori dell'ARERA già riconosciuta dalla giurisprudenza (Cons. Stato, Sez. VI, n. 5916/2017).

Se il corrispettivo è inferiore alla tariffa, il Comune beneficia della differenza senza riversarla al gestore, perché essa rientra nell'«ordinaria alea contrattuale» che il gestore accetta formulando la propria offerta in sede di gara.

Accreditato



Cons. Stato, Sez. II, n. 4618/2026

Tanto chiarito il Consiglio di Stato evidenzia come lo schema tipo «non esclude né vieta il ricorso a strumenti specifici di riequilibrio contrattuale e, in particolare, a quello della revisione prezzi».

Il cumulo è la regola: «si verifica un cumulo di rimedi — legali, convenzionali e regolatori — tutti funzionali al ripristino o al mantenimento dell'equilibrio contrattuale».

L'istanza di riequilibrio dell'appaltatore può fondarsi alternativamente sugli strumenti previsti dal MTR — tra cui l'autorizzazione al superamento del limite annuale alla crescita del corrispettivo (art. 4.5 MTR-2) e il meccanismo di revisione infra-periodo per circostanze straordinarie (art. 8.5 MTR-2) — e sugli istituti del Codice in tema di rinegoziazione (art. 9) e revisione prezzi (art. 60).

Le due tipologie di rimedi «non sono né incompatibili né reciprocamente escludenti, operando sulla base di distinti presupposti».

Accreditato



Cons. Stato, Sez. II, n. 4618/2026

Tuttavia:

L'istituto della revisione dei prezzi non può essere utilmente invocato dall'operatore economico per ottenere la copertura di costi inutili o inefficienti, in quanto tali non remunerati dal metodo tariffario. Difettano, infatti, in siffatta ipotesi i presupposti dell'imprevedibilità ed eccezionalità, oltre che della non imputabilità della sopravvenienza.

L'ARERA, attraverso tecniche di benchmarking e modellizzazione, definisce i costi di riferimento del settore e riconosce nel corrispettivo tariffario solo la quota di costi che un operatore efficiente dovrebbe sostenere per produrre il servizio a un dato livello qualitativo. I costi eccedenti — quelli che derivano da inefficienze organizzative, da scelte tecnologiche non ottimali, da strutture di costo non competitive — non trovano copertura nella tariffa.

I costi inefficienti non sono una sopravvenienza imprevedibile ed eccezionale: sono il risultato delle scelte organizzative e gestionali dell'operatore per cui il loro manifestarsi è prevedibile e imputabile al medesimo.

REVISIONE PREZZI NELLE CONCESSIONI

ARTICOLO 189, COMMA 1, DEL D.LGS. N. 36 DEL 2023

Le concessioni possono essere modificate senza una nuova procedura di aggiudicazione della concessione nei casi seguenti: a) se le modifiche, a prescindere dal loro valore monetario, sono state previste nei documenti di gara iniziali in clausole chiare, precise e inequivocabili, che **possono comprendere clausole di revisione dei prezzi purché riferite agli indici sintetici di cui all'articolo 60, comma 3, od opzioni**; tali clausole fissano la portata e la natura di eventuali modifiche od opzioni, nonché le condizioni alle quali possono essere impiegate; esse non apportano modifiche od opzioni che altererebbero la natura generale della concessione

Il richiamo all'articolo 60, non deve far ritenere che operi in materia di concessioni la revisione prezzi tout court disciplinata dall'articolo 60 del Codice per gli appalti (non a caso l'articolo 189 richiama solo il comma 3 dell'articolo 60).

Accreditato



REVISIONE PREZZI NELLE CONCESSIONI

Art. 192 del D. lgs. 36 del 2023

Al verificarsi di eventi sopravvenuti straordinari e imprevedibili, ivi compreso il mutamento della normativa o della regolazione di riferimento, purché non imputabili al concessionario, che incidano in modo significativo sull'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, il concessionario può chiedere la revisione del contratto nella misura strettamente necessaria a ricondurlo ai livelli di equilibrio e di traslazione del rischio pattuiti al momento della conclusione del contratto. L'alterazione dell'equilibrio economico e finanziario dovuto a eventi diversi da quelli di cui al primo periodo e rientranti nei rischi allocati alla parte privata sono a carico della stessa. In sede di revisione ai sensi del comma 1 non è consentito concordare modifiche che alterino la natura della concessione, o modifiche sostanziali che, se fossero state contenute nella procedura iniziale di aggiudicazione della concessione, avrebbero consentito l'ammissione di candidati diversi da quelli inizialmente selezionati o l'accettazione di un'offerta diversa da quella inizialmente accettata, oppure avrebbero attirato ulteriori partecipanti alla procedura di aggiudicazione della concessione.

Accreditato



REVISIONE PREZZI NELLE CONCESSIONI

ARTICOLO 189, COMMA 1, DEL D.LGS. N. 36 DEL 2023

Le concessioni possono essere modificate senza una nuova procedura di aggiudicazione della concessione nei casi seguenti: a) se le modifiche, a prescindere dal loro valore monetario, sono state previste nei documenti di gara iniziali in clausole chiare, precise e inequivocabili, che **possono comprendere clausole di revisione dei prezzi purché riferite agli indici sintetici di cui all'articolo 60, comma 3, od opzioni**; tali clausole fissano la portata e la natura di eventuali modifiche od opzioni, nonché le condizioni alle quali possono essere impiegate; esse non apportano modifiche od opzioni che altererebbero la natura generale della concessione

Il richiamo all'articolo 60, non deve far ritenere che operi in materia di concessioni la revisione prezzi disciplinata dall'articolo 60 (INFATTI è richiamato solo il comma 3 dell'articolo 60).

Accreditato



GRAZIE PER LA ATTENZIONE

Avv. Samantha Battiston

info@studiobattiston.eu

Accreditato

