

# Contratto di appalto e revisione del corrispettivo

**GUIDA PRATICA** 

*Approfondimento  
normativo, prassi  
giurisprudenziale e  
modelli tipo*

Edizione agosto 2021

# CONTENUTI DELLA GUIDA

|   |           |
|---|-----------|
| - Nota di lettura .....   | 2         |
| <b>1. LA DETERMINAZIONE NEL PREZZO NELL'APPALTO .....</b>                                 | <b>4</b>  |
| <b>2. LA REVISIONE PREZZI DOVUTA AD UN AUMENTO DEI COSTI DEI MATERIALI .....</b>          | <b>4</b>  |
| <b>3. LA REVISIONE PREZZI DOVUTA AD UN AUMENTO DEI COSTI DELLA MANODOPERA .....</b>       | <b>5</b>  |
| <b>4. ECCEZIONALE INCREMENTO DEL COSTO DELLE MATERIE PRIME – indicazioni operative...</b> | <b>6</b>  |
| <b>5. LA REVISIONE PREZZI DOVUTA A DIFFICOLTA' DI ESECUZIONE .....</b>                    | <b>11</b> |
| <b>6. LE VARIANTI IN FASE DI ESECUZIONE .....</b>   | <b>12</b> |
| <b>7. LE VARIAZIONI PROPOSTE DALL'APPALTATORE ED APPROVATE DAL COMMITTENTE.....</b>       | <b>13</b> |
| <b>8. LE VARIAZIONI NECESSARIE PER REALIZZARE L'INTERVENTO A "REGOLA D'ARTE" .....</b>    | <b>15</b> |
| <b>9. LE VARIAZIONI ORDINATE DAL COMMITTENTE .....</b>                                    | <b>16</b> |
| <b>10. L'ECESSIVA ONEROSITÀ SOPRAVVENUTA DELLA PRESTAZIONE NELL'APPALTO .....</b>         | <b>17</b> |
| - <b>Riferimenti normativi .....</b>  | <b>19</b> |
| - <b>Rassegna di giurisprudenza .....</b>   | <b>22</b> |

Una delle problematiche che di frequente interessa le vicende contrattuali tra committente e appaltatore, durante l'esecuzione di lavori edili in ambito privato, è quella della determinazione del corrispettivo e, per quanto oggetto di questo approfondimento, della possibilità di variarne l'entità in corso d'opera rispetto a quanto originariamente concordato. Ciò al fine di assicurare il rispetto dell'equilibrio fra le prestazioni attraverso interventi modificativi utili al mantenimento del contratto.

La questione sta assumendo, peraltro particolare rilevanza nell'attuale periodo storico a causa dell'aumento improvviso e rilevante dei prezzi di diverse materie prime iniziatosi a manifestare dall'inizio del 2021. Nonostante i dati sono in continua evoluzione si tratta di una situazione che è presumibile avrà effetti rilevanti anche nei prossimi mesi. Considerata l'attualità della questione ad essa è dedicato uno specifico approfondimento.

La **regola generale** che si ritiene di fornire è quello di fare sempre una valutazione complessiva degli obblighi reciprocamente assunti, prestando particolare attenzione all'inserimento di clausole che, se previste ad esclusivo favore di una sola delle parti rischierebbero di creare una sperequazione nell'assetto contrattuale.

In ossequio ai **canoni generali di buona fede e correttezza**, letti anche alla luce del principio di "**solidarietà**" contenuto nella Costituzione italiana (artt. 1175 e 1375 c.c. e art. 2 Cost.) è possibile riconoscere che la eccezionale situazione derivante dalla pandemia possa giustificare il superamento dei limiti alla modificabilità del contratto quantomeno per quei contratti che consentono un minimo di riprogrammazione.

Al riguardo la stessa Corte di Cassazione è intervenuta sul tema dell'impatto dell'emergenza Covid-19 in ambito contrattuale/commerciale e sui possibili rimedi, rilevando l'assenza, nel codice civile, di una norma specifica sull'obbligo di rinegoziazione dei contratti. Nella **Relazione n. 56 dell'8 luglio 2020 dell'Ufficio del Massimario** la Corte ha affermato i seguenti principi:

- ✓ i rimedi offerti dal codice civile sono inadeguati a venire incontro alle concrete esigenze delle imprese il cui interesse è quello di **mantenere in essere il rapporto contrattuale** rivedendone temporaneamente le condizioni;
- ✓ **la rinegoziazione del contratto** come espressione concreta dei principi di correttezza e buona fede (pienamente riconosciuti dal nostro ordinamento) è l'unico strumento idoneo ad offrire una tutela nei contratti di durata (come quello di locazione) ogni qual volta si verifichi un evento inaspettato tale da riflettersi sull'assetto giuridico-economico;
- ✓ **sussiste un dovere delle parti a condurre la trattativa proponendo soluzioni riequilibrative eque ed accettabili.**

Sulla scia di tali affermazioni di principio si ritiene possa collocarsi l'articolo 6 -novies DL 22 marzo 2021, n. 41 per quanto concerne la rinegoziazione delle locazioni commerciali. La norma definisce le regole e le modalità con le quali proprietario e conduttore possono rinegoziare temporaneamente il canone in presenza di alcune condizioni. La norma risponde all'esigenza di definire i criteri affinché, a tutela e senza pregiudizio per nessuna delle due parti, si possa ragionevolmente avviare un percorso di riduzione del canone. Resta pur sempre fermo che, nell'ambito della loro autonomia negoziale, locatore e conduttore potranno rinegoziare il canone anche secondo diverse modalità. L'aver inserito, in una norma di legge un esplicito richiamo alla rinegoziazione, stabilendo dei parametri di applicabilità, dovrebbe costituire un incentivo ad avviare una trattativa tra le parti destinata a spiegare i suoi effetti con riferimento ai giudici in caso di contenzioso.

#### **AVVERTENZE GENERALI**

*Con la presente Guida viene offerto un quadro della normativa vigente unitamente ad alcune Indicazioni operative per la facilitare la gestione dei rapporti contrattuali. Al riguardo si precisa che le indicazioni fornite non possono sostituire una specifica e dettagliata analisi da svolgersi caso per caso sia rispetto al contenuto specifico del singolo contratto sia con riferimento più in generale ai rapporti con la controparte.*

## 1. LA DETERMINAZIONE NEL PREZZO NELL'APPALTO

---

Il corrispettivo può essere determinato al momento della conclusione del contratto nel suo preciso ammontare come può, anche, in accordo tra le parti, essere fissato il criterio al quale occorre attenersi per precisarne l'ammontare in un tempo successivo, e cioè nel corso dell'esecuzione dell'opera ovvero ad opera ultimata.

Si parla di *appalto a corpo* quando il compenso dovuto all'appaltatore è "chiuso" ossia stabilito al momento della conclusione del contratto per tutti i lavori da svolgersi come definiti nel capitolato senza, di regola, possibilità di variazioni. In tale caso è opportuno che l'intervento da realizzare sia descritto in maniera il più possibile dettagliata affinché l'appaltatore non sia esposto al rischio di imprevisti. L'immodificabilità del prezzo determinato a corpo subisce, tuttavia, una eccezione quando vi sia una modifica delle opere da eseguire (e, quindi, una modifica dell'oggetto del contratto) che comporti la necessità di maggiori (ovvero minori) quantità di opere o lavorazioni rispetto a quelle stimate al momento della fissazione del prezzo e della conseguente formulazione dell'offerta da parte dell'appaltatore, oppure vi sia una variazione delle specifiche tecniche.

Nell'*appalto a misura* (o a prezzi unitari) il corrispettivo viene calcolato applicando ad ogni lavorazione un prezzo unitario.

Ciò premesso e considerando che, nello svolgimento di lavori edili commissionati in appalto, specie laddove questi abbiano una durata piuttosto lunga, possono verificarsi una serie di situazioni che diano luogo alla necessità di variare il prezzo concordato, si vuole, con questa Guida, evidenziare che esistono una serie di disposizioni normative che si applicano anche laddove le parti non si siano accordate sugli specifici punti.

**Le parti di un contratto di appalto hanno, infatti, la piena libertà di poter gestire la disciplina normativa** adeguandola al caso concreto ovvero elaborando regole ad hoc in grado di integrare le lacune dell'ordinamento.

Se **la regola in materia di appalto è l'immodificabilità del prezzo**, in quanto l'appaltatore che esegue i lavori deve assumersi il rischio economico (ai sensi dell'articolo 1655 codice civile) dell'eventualità di un costo superiore a quello convenuto vi sono, all'interno del codice civile, una serie di norme che consentono, in determinate ipotesi, che a sua volta potranno essere declinate diversamente dalle parti, di adeguare il corrispettivo a fronte di una variante progettuale, di difficoltà nell'esecuzione o di un aumento dei costi intervenuti successivamente ecc.

## 2. LA REVISIONE DEI PREZZI DOVUTA AD UN AUMENTO DEI COSTI DEI MATERIALI

---

In materia di appalto privato, **il rischio che l'opera risulti più onerosa per effetto di circostanze sopravvenute nel corso dei lavori grava di norma sull'appaltatore**. Ci sono però delle eccezioni a questo principio che sono regolate dal codice civile.

Il primo comma dell'articolo 1664 del codice civile distingue due ipotesi al ricorrere delle quali può essere riconosciuta la revisione del prezzo convenuto in appalto.

La prima di esse si ha quando si verifica **un aumento del costo dei materiali per circostanze imprevedibili e non imputabili ai contraenti.**

**Il diritto dell'appaltatore alla revisione dei prezzi è riconosciuto solo nel caso vi sia stato un aumento complessivo superiore ad un decimo del prezzo convenuto. Quindi per aumenti fino al 10% la revisione non è ammessa.**

Quando gli aumenti siano dipesi da fattori del tutto imprevedibili al momento della stipula del contratto la revisione è dovuta **anche nell'appalto con corrispettivo a corpo**, a meno che le parti, nell'esercizio della loro autonomia, non vi abbiano rinunciato.

**L'aumento del costo dei materiali può essere determinato anche da un aumento del costo del trasporto necessario per portarli sul luogo (aumento ad esempio dei costi del noleggio) di esecuzione oppure da un aumento di quei tributi che incidono direttamente sui materiali.**

La revisione del prezzo si calcolerà aumentando il corrispettivo pattuito di quella parte eccedente la misura del decimo.

La previsione normativa opera sia a favore dell'impresa che del committente, dato che la revisione del prezzo può essere chiesta sia per l'aumento che per la diminuzione dei costi.

### 3. LA REVISIONE DEI PREZZI DOVUTA AD UN AUMENTO DEI COSTI DELLA MANODOPERA

---

Il primo comma dell'articolo 1664 riconosce la possibilità per l'appaltatore di chiedere la revisione del prezzo anche **in presenza di un aumento dei costi della manodopera**. La locuzione "mano d'opera" può essere interpretata, in senso ampio, ricomprendendo i costi per le retribuzioni degli operai e degli impiegati, compresi quelli per le assicurazioni sociali ed ogni altro contributo obbligatorio per il datore di lavoro.

Anche per tale ipotesi deve ricorrere, per applicare la revisione del prezzo, la condizione oggettiva **dell'imprevedibilità dell'aumento rispetto al momento della conclusione del contratto.**

**La revisione sarà ammessa per aumenti del costo della manodopera che abbiano inciso oltre il 10% sul prezzo inizialmente determinato.**

#### Disciplina comune



---

**E' facoltà delle parti nell'ambito della loro autonomia contrattuale derogare alla disciplina della revisione del prezzo:**

- ⇒ stabilendo di mantenere fermo il corrispettivo già fissato anche in ipotesi imprevedibili che dovessero comportare variazioni<sup>1</sup>;
- ⇒ fissando un diverso criterio di revisione;
- ⇒ escludendo dalla revisione solo l'aumento del costo di talune fattispecie.

La clausola non richiede formule particolari; è essenziale che la volontà delle parti risulti chiaramente manifestata.

L'imprevedibilità dei fattori che hanno determinato l'aumento dei costi ai sensi dell'art. 1664 va stabilita con riferimento al momento della conclusione del contratto (o nel momento antecedente in cui è stata formalizzata l'offerta economica) e va valutata in base al criterio della normalità, cioè della diligenza o perizia media.

Deve trattarsi di causa estranea ai contraenti: **se la colpa dell'aumento è dell'appaltatore, non potrà chiedere nessuna revisione<sup>2</sup>.**

La norma in esame non opera nei casi in cui la maggiore onerosità della prestazione è imputabile a variazioni dell'opera perché in tal caso come si dirà più avanti vige una disciplina diversa.

#### 4. ECCEZIONALE INCREMENTO DEL COSTO DELLE MATERIE PRIME – indicazioni operative

---

A causa di una serie di congiunture negative, imprevedute ed imprevedibili, largamente connesse all'emergenza epidemiologica mondiale in atto da Covid-19, si stanno verificando da alcuni mesi eccezionali rincari che riguardano, anzitutto, il prezzo dell'acciaio. Ma la dinamica - oltre ai prodotti siderurgici - si osserva anche in altri materiali di primaria importanza per l'edilizia, come, ad esempio: i polietilene, il rame e il petrolio.

Il problema investe in maniera diversa, da un lato, le imprese che hanno firmato il contratto e devono iniziare i lavori e, dall'altro, le imprese ancora alle prese con i capitolati e con le offerte e che sono nelle condizioni di poter definire in maniera più congrua i prezzi, ma devono farlo sulla base di listini o prezzi regionali quasi sicuramente non in linea con gli aumenti delle materie prime.

Per chiedere la revisione del prezzo risulta di primaria importanza la dimostrazione oggettiva che le materie acquistate o da acquistare abbiano subito un'imprevedibile variazione di costo. **La prova della variazione dei costi può esser fornita con ogni mezzo ovvero anche ricorrendo ad un terzo arbitratore.**

---

<sup>1</sup> Tale accordo, in linea generale, non assume natura vessatoria, ai sensi dell'art. 1341, 2° co. Si è tuttavia affermato che una clausola secondo la quale "qualsiasi" situazione di eccessiva onerosità della prestazione sia irrilevante porterebbe l'appaltatore in balia del committente, e sarebbe quindi nulla.

<sup>2</sup> Al riguardo la giurisprudenza ha ritenuto non applicabile il meccanismo della revisione in caso di ritardo nella consegna dell'opera.

**ATTENZIONE: il meccanismo di compensazione individuato dall'articolo 1-septies del D.L.73/2021 non si applica ai contratti di appalti tra privati e in attesa che possano essere adottate apposite misure speciali occorre fare riferimento al quadro normativo vigente e quanto da esso consentito.**

Le indicazioni operative che seguono nascono dal presupposto che, a fronte di una situazione di eccezionalità, si possa sostenere (come da più parti peraltro sta avvenendo) che **pur in mancanza di clausole specifiche si possono rinegoziare le condizioni originarie** (anche limitatamente al periodo di emergenza), tenuto conto delle sopravvenienze che sono tali da alterare inevitabilmente le condizioni ed i presupposti di cui le parti hanno tenuto conto al momento della stipula del contratto.

Quanto detto porta ad affermare che la conservazione del vincolo negoziale realizza un interesse meritevole di tutela secondo l'ordinamento giuridico e come tali devono essere inquadrati gli accordi di rinegoziazione.

Al riguardo si evidenzia che una clausola con la quale venisse espressamente disapplicato il disposto dell'articolo 1664 potrebbe rappresentare un trattamento peggiorativo rispetto alla tutela normativa riconosciuta. In un contesto quale quello attuale dove la variabilità del costo di alcuni materiali è stata affermata da diversi analisti del settore una clausola che neghi la possibilità di rideterminare il prezzo definito potrebbe apparire particolarmente sfavorevole. In ogni caso è sempre necessaria una valutazione del caso concreto prevedendo dei rimedi affinché il contratto sia ricondotto ad equità, garantendo alle parti uguali tutele. Peraltro ai fini di tale verifica appare rilevante anche la natura giuridica dei contraenti (se committente privato/impresa ovvero impresa che subappalta ad altra impresa).

Proprio in considerazione del fatto che **l'evento in questione costituisce una "circostanza imprevedibile"** è plausibile ipotizzare l'avverarsi di una causa di forza maggiore correlata alle conseguenze generate dalla pandemia che in quanto tale impedisce il regolare svolgimento delle opere come contrattualmente concordate.

Si ravvisa, in ogni caso, la necessità per le imprese appaltatrici di provare sempre a perseguire le possibili soluzioni prospettate con richieste scritte formulate verso il committente e la direzione lavori (se presente). Ciò non toglie, inoltre, che l'appaltatore, in caso di diniego immotivato da parte committente ad intavolare delle trattative, possa intraprendere un contenzioso per le vie legali.

Un accordo transattivo tra le parti va infatti promosso e incentivato nella misura in cui esso contribuisce anche a ridurre il contenzioso giudiziale, evitando procedimenti giudiziali inutili e riducendo i tempi ed i costi associati alle controversie.

Qualora, poi, nonostante l'assunzione di idonee iniziative tese al riequilibrio dell'appalto, questo non dovesse essere raggiunto in tempi ragionevoli permane la possibilità, come si vedrà più avanti in questa Guida, di richiedere la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta.

### Ipotesi a) : contratti di appalto in corso di esecuzione (con lavori già iniziati o da avviare)

E' indubbio che le vicende successive alla conclusione di un accordo contrattuale che influiscono sul valore di una prestazione causando uno **squilibrio economico** rispetto all'altra, si ripercuotono sull'**intero contratto**.

Assumono particolare rilievo non solo le conseguenze derivanti dall'aumento del costo delle materie prime ma anche quello conseguente, ad una sempre più diffusa, **carenza degli stessi materiali che incide**, in questo caso, sui tempi di esecuzione con il rischio dell'applicazione, se previste, delle penali per il ritardo. **Per tale fattispecie può essere però invocata l'applicabilità degli articoli 1218 e 1256 del codice civile che escludono la responsabilità del debitore** (in questo caso l'appaltatore) per il ritardo nella prestazione quando ciò dipende da cause a lui non imputabili.

Nell'ipotesi in cui il contratto di appalto è stato sottoscritto in un periodo antecedente l'ondata anomala di rincaro dei prezzi, non consentendo all'imprenditore di poter neanche minimamente ipotizzare un simile scenario, si forniscono alcune indicazioni pratiche:

- **se i lavori sono stati già avviati la richiesta di revisione del corrispettivo andrà rapportata alle lavorazioni ancora da effettuare** sulla base dei materiali ancora da acquistare e di quanto il loro utilizzo andrà proporzionalmente ad incidere sulle parte dell'opera da completare; ciò può riguardare anche i lavori per i quali il corrispettivo è stato definito "a corpo";
- **se nel contratto non sono stati definiti criteri univoci per la rideterminazione del prezzo** (situazione assai diffusa nella prassi) è sempre applicabile l'articolo 1664 del codice civile con la soglia del decimo. Ciò, tuttavia, non impedisce, alle parti di addivenire anche in corso di esecuzione ad un diverso accordo che favorisca la flessibilità senza pregiudizio economico per alcuna delle due parti contraenti; lo stesso vale se il contratto reca una **clausola di revisione dei prezzi che risulta non idonea** a ricondurre ad equità il rapporto negoziale;
- **se nel contratto le parti hanno espressamente derogato all'applicabilità dell'articolo 1664 c.c.** è senz'altro legittimo, in virtù dei richiamati principi generali di buona fede e correttezza, **formalizzare una istanza motivata** alla committenza e alla direzione lavori al fine rinegoziare gli aspetti del contratto che risultano maggiormente colpiti dalle sopravvenienze di carattere eccezionale (.
- **se l'offerta economica è stata approvata nell'ambito di un iter deliberativo condominiale** sarà necessario che il nuovo incremento che il direttore lavori dovesse concedere sia ratificato da parte dell'assemblea con le medesime maggioranze con le quali è stata approvata l'esecuzione dei lavori;

- **l'incremento del corrispettivo potrà essere riconosciuto direttamente al saldo ovvero ad ogni SAL;**
- **le variazioni di costo per l'acquisto dei materiali dovranno essere adeguatamente dimostrate con idonea documentazione** (l'appaltatore potrebbe essere chiamato a dimostrare i motivi del mancato e preventivo acquisto dei materiali);
- **un eventuale diniego della controparte senza un giustificato motivo** potrebbe in virtù dei recenti orientamenti giurisprudenziali costituire, in un eventuale contenzioso, un elemento da tenere in considerazione ai fini di valutare la leale collaborazione.

### Ipotesi b) : contratti di appalto in attesa di sottoscrizione

Nell'ipotesi in cui l'impresa abbia in corso le trattative per la definizione del rapporto contrattuale dovrà prestare la massima attenzione sia alla corretta valutazione del costo stimato dell'intervento sia alla definizione di apposite clausole che agevolino, sulla base della propria esperienza, la revisione del corrispettivo pattuito indicando dei criteri meno rigidi rispetto, ad esempio, al contenuto dell'articolo 1664 codice civile.

E' bene nuovamente ricordare che, laddove il committente sia un condominio, ogni successiva revisione del corrispettivo dovrà essere riapprovata in sede di assemblea dei condomini. Al riguardo si può valutare, con la direzione lavori e l'amministratore di condominio, la possibilità di far inserire nella delibera che approva l'offerta economica una previsione in base alla quale si intende già ratificato un aumento del corrispettivo a determinate condizioni ed entro una soglia massima.

**Per i contratti ancora da stipulare si consiglia di disciplinare in maniera ponderata eventuali meccanismi di revisione dei prezzi inserendo, quindi, in anticipo nel contratto clausole chiare, precise e inequivocabili.**

---

#### MODELLO CLAUSOLA CONTRATTUALE ADEGUAMENTO PREZZI

1. Qualora, successivamente alla determinazione del corrispettivo e nel corso dell'esecuzione del contratto, i prezzi dei materiali subiscano, per effetto di circostanze imprevedibili e non determinabili, significative variazioni in aumento o in diminuzione, tali da determinare un aumento o una diminuzione dei prezzi unitari utilizzati, l'appaltatore ha diritto all'adeguamento compensativo per l'importo dei lavori ancora da eseguire.
  2. A tal fine l'appaltatore deve esibire al committente e al direttore lavori la prova della effettiva variazione con adeguata documentazione, dichiarazione di fornitori o con altri idonei mezzi di prova relativi alle variazioni rispetto a quanto documentato dallo stesso al momento dell'offerta e/o nel computo metrico estimativo. Nell'istanza di adeguamento compensativo l'appaltatore deve indicare i materiali da costruzione per i quali ritiene siano dovute eventuali compensazioni la sua incidenza quantitativa rispetto alle lavorazioni ancora da eseguirsi.
  3. Il committente è tenuto a riconoscere, entro xx giorni dalla richiesta effettuata dall'appaltatore, l'adeguamento compensativo. La revisione prezzi è riconosciuta in forma definitiva su ogni singolo SAL e non conguagliabile con gli altri.
-

## MODELLO ISTANZA RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI APPALTO

relativo all'intervento di...

(da indirizzare al Committente e al Direttore Lavori in una forma che ne attesti il ricevimento da parte dei destinatari)

La scrivente Impresa in persona del legale rappresentante pro tempore....., con riferimento al contratto di appalto in oggetto, intende con la presente, alla luce di alcuni effetti economici conseguenti alla Pandemia da Covid-19, e in particolare dell'aumento improvviso ed eccezionale dei prezzi di diverse materie prime che hanno raggiunto valori massimi come non si erano mai registrati, definire tempestivamente e di comune accordo, a tutela di entrambi gli interessi, l'adeguamento di alcune previsioni contrattuali in essere al fine di consentire la prosecuzione dell'appalto in maniera più equa e bilanciata.

La scrivente impresa si trova, infatti, esposta a costi che non potevano essere prevedibili né programmabili al momento della sottoscrizione del contratto e che vanno ben oltre ogni ipotizzabile alea contrattuale.

Il fenomeno eccezionale del cd. "caro materiali" sta interessando il mercato globale sia per la repentinità ed intensità degli aumenti sia per la diffusione degli stessi a livello internazionale. A ciò si sta, inoltre, accompagnando una oggettiva e grave difficoltà di conseguire il necessario approvvigionamento di alcuni materiali per l'edilizia nel caso specifico di.....

Al fine scongiurare la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità si preferisce avviare una rinegoziazione di clausole sperequative. Richiamando i canoni generali di buona fede e correttezza (artt. 1175 e 1375 c.c.) e premesso che la eccezionale situazione derivante dalla pandemia è tale da legittimare il superamento dei limiti alla modificabilità del contratto appare essenziale, in questa fase, in uno spirito di leale e costruttiva cooperazione, compiere ogni azione che possa aiutare l'impresa ad *avviare/proseguire* i lavori in un contesto così fortemente mutato rispetto alle condizioni originarie.

Per tali ragioni, si rende necessario e imprescindibile introdurre nel contratto in oggetto i dovuti meccanismi di riequilibrio negoziale, sia sotto il profilo economico che sotto il profilo temporale, anche attraverso la proroga del termine di ultimazione e l'adozione di un nuovo cronoprogramma che tenga conto dei ritardi nelle forniture (di cui sarà fornita prova certa ed oggettiva).

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, la scrivente, nello spirito di collaborazione che da sempre ha contraddistinto il suo operato, considerato che (eliminare le voci che non interessano):

- nel contratto di appalto non è stata disciplinata la possibilità di revisione del corrispettivo;
- il contratto di appalto ha previsto che il corrispettivo stabilito sia fisso ed inderogabile e che non si applichi il disposto dell'articolo 1664 c.c. ;
- il contratto di appalto contiene un meccanismo di revisione dei prezzi non idoneo a ricondurre ad equità il rapporto negoziale;
- le aziende fornitrici stanno richiedendo agli appaltatori la revisione delle condizioni economiche dei contratti per causa di "forza maggiore", pena lo scioglimento degli stessi;
- la carenza dei materiali non è ascrivibile alla responsabilità della scrivente impresa e in quanto tale non può essere eccetto l'inadempimento contrattuale;

• ...

avanza formale

#### ISTANZA

a codesta Committente ed alla direzione dei lavori, affinché, si possa riportare in equilibrio il contratto entro i limiti dell'alea normale secondo il principio di "buona fede" ex art. 1375 c.c. attraverso:

- l'adeguamento compensativo del corrispettivo d'appalto che tenga conto dell'incremento del costo delle seguenti materie prime (*previa dimostrazione con idonea documentazione quali fatture, preventivi ecc.*) ...
- la proroga del termine di ultimazione dei lavori e la non esigibilità delle penali per il ritardo laddove la carenza di approvvigionamento dipenda da cause di forza maggiore (di cui occorre fornire la prova..)
- ...

Si invita, nel reciproco interesse, a dare riscontro alla presente entro ... giorni dal ricevimento della presente istanza. Un mancato e ingiustificato riscontro rispetto a quanto con la presente richiesto rischierebbe di compromettere l'obiettivo comune della realizzazione dell'opera.

In attesa di poter procedere alla rinegoziazione secondo le aspettative riportate nella presente istanza si cogli l'occasione per porgere distinti saluti.

## 5. LA REVISIONE DEI PREZZI DOVUTA A DIFFICOLTA' DI ESECUZIONE

---

Il secondo comma dell'articolo 1664 prevede la possibilità per l'appaltatore di ottenere un equo compenso quando vi siano difficoltà di esecuzione derivanti, in particolare, da cause geologiche, idriche e simili. Si tratta, secondo l'interpretazione prevalente, **di eventi naturali non previsti dalle parti al momento della stipulazione del contratto che abbiano reso "notevolmente più onerosa la prestazione dell'appaltatore"**.

In questa ipotesi l'appaltatore ha diritto ad un equo compenso che dovrà essere calcolato in relazione alla maggiore onerosità sopravvenuta della prestazione. La determinazione del compenso suppletivo è basata sulla richiesta dell'appaltatore in contraddittorio col committente. In caso di disaccordo potrà intervenire il giudice.

La giurisprudenza maggioritaria ha sostenuto finora che il secondo comma dell'art. 1664 si riferirebbe solo a difficoltà di esecuzione sopravvenute, derivanti da cause "naturali" e non troverebbe quindi applicazione per quelle provocate da sopravvenienze oggettive di tipo diverso, sebbene produttive di effetti identici od analoghi, quali "fatti umani sociali ed economici attinenti al reperimento di manodopera o allo sciopero delle maestranze".

Pur in assenza di pronunce giurisprudenziali non si può però negare come la pandemia rappresenti un caso di evento imprevedibile e gli effetti da essa derivanti siano conseguenza di un evento naturalistico che oggettivamente, e quindi non soggettivamente, ha modificato le condizioni generali di esecuzione di molti assetti contrattuali. Non si può escludere a priori quindi l'utilizzo anche di tale rimedio civilistico.

La fattispecie individuata dal secondo comma peraltro come si vede è in parte diversa da quelle del primo comma in quanto non è prevista la franchigia del 10%.

La disposizione del secondo comma è comunque anch'essa derogabile dalle parti che in sede contrattuale possono escludere del tutto tale facoltà oppure fissare dei parametri convenzionali.

## 6. LE VARIANTI IN FASE DI ESECUZIONE

---

Il codice civile disciplina, agli articoli 1659, 1660 e 1661, le diverse fattispecie di varianti che committente e appaltatore possono richiedere/apportare all'originario progetto dell'opera. Si tratta di qualsiasi modifica alla struttura, alla quantità e/o alla qualità dell'opera appaltata che le parti abbiano necessità o convenienza di apportare rispetto a quanto contrattualmente concordato. Deve, comunque, trattarsi di variazioni che non snaturano il progetto originario e che possono consistere, ad esempio, in una modifica dei materiali utilizzati per la realizzazione dell'opera oppure in una modifica della forma, della struttura, delle dimensioni o del funzionamento dell'opera. Esse, inoltre, possono interessare non solo la consistenza obiettiva dell'opera, ma anche le modalità esecutive e portare non solo a modifiche in senso stretto, ma ad incrementi o eliminazione di alcune lavorazioni.

Le variazioni possono essere apportate non solo prima dell'inizio dei lavori ed in corso d'opera, ma anche dopo la loro ultimazione e comunque fino a quando l'opera non venga accettata dal committente senza riserve.

Tuttavia non ogni attività o prestazione aggiuntiva determina il sorgere in capo all'appaltatore del diritto ad ottenere un maggior corrispettivo. **Non rientrano, nella disciplina di cui ai menzionati articoli, quelle varianti prevedibili o di modesta entità** che essendo determinabili solo nel corso della realizzazione dell'intervento, devono ritenersi comprese nell'originario piano dell'opera.

Per quanto dettagliato possa essere il progetto è indubbio che esso non potrebbe prevedere fin da subito tutti i particolari dell'opera. In tali ipotesi l'appaltatore non avrà diritto a nessun compenso ulteriore. Diverso è tuttavia il caso in cui le "inadeguatezze" di un progetto esecutivo redatto dalla committenza siano tali da alterare in maniera significativa alcuni aspetti dedotti in contratto quali il corrispettivo ma anche i tempi di esecuzione.

Un'altra è poi l'ipotesi, rispetto a quelle sopra descritte, dei **lavori extra contrattuali** ossia di lavori che sono comunque connessi all'appalto principale, ma ne estendono la portata esecutiva. Può

accadere nella prassi che il committente, durante l'esecuzione dei lavori, decida di farne eseguire degli ulteriori che si palesano come funzionali rispetto ai primi commissionati.

Dato che si è in presenza di nuovi lavori, si dovrà prevedere anche una modifica degli accordi, e quindi l'appaltatore avrà sempre diritto ad un adeguamento del corrispettivo<sup>3</sup>.

*Nei paragrafi successivi sono approfondite le diverse tipologie di varianti previste dal codice civile e le condizioni che devono ricorrere affinché all'appaltatore sia riconosciuto il diritto di chiedere un corrispettivo extra per la loro esecuzione.*

## 7. LE VARIAZIONI PROPOSTE DALL'APPALTATORE ED APPROVATE DAL COMMITTENTE

---

Il primo comma dell'art. 1659 codice civile stabilisce, innanzitutto, un **generale divieto per l'appaltatore di effettuare variazioni rispetto al progetto originario**. Si tratta di un principio posto a tutela della parte committente a garanzia che non siano apportate variazioni all'opera su iniziativa autonoma dell'appaltatore. Il committente, anche tramite il proprio direttore lavori (se a ciò appositamente delegato) può, però, approvare, per iscritto, le varianti suggerite/ritenute opportune dall'appaltatore. Di norma nei contratti sono inserite delle previsioni che consentono all'appaltatore di segnalare tempestivamente eventuali lacune e incongruenze contenute nei documenti progettuali. Ciò è importante anche ai fini di eventuali responsabilità. In ogni caso è bene ricordare che, come chiarito anche dalla giurisprudenza maggioritaria, *rientra tra gli obblighi di diligenza dell'appaltatore, senza necessità di una specifica pattuizione, esercitare il controllo della validità tecnica del progetto fornito dal committente, anche in relazione alle caratteristiche del suolo su cui l'opera deve sorgere, posto che dalla corretta progettazione, oltre che dall'esecuzione dell'opera, dipende il risultato promesso*.

**In caso di varianti apportate arbitrariamente che causino un pregiudizio all'opera il committente, ai sensi del successivo art. 1668 c.c., può chiedere che la variazione venga eliminata, oppure, può esigere una riduzione del prezzo.** Infatti, come già detto, nell'appalto il committente ha diritto ad ottenere che l'opera sia realizzata con le modalità costruttive esplicitamente previste nel contratto e nel capitolato, dovendo le varianti al progetto essere concordate fra le parti. Il committente può altresì pretendere l'eliminazione delle varianti introdotte dall'appaltatore, anche se queste non importano una diminuzione di valore dell'opera. Se poi l'opera, a seguito della variante, risulti del tutto inadatta alla sua destinazione, il committente può richiedere la risoluzione del contratto. In ogni caso è sempre salvo il risarcimento del danno.

---

<sup>33</sup> Es. *“Le parti espressamente pattuiscono che, qualora intervengano imprevisti, varianti al progetto e/o lavorazioni extra preventivo, verranno quantificate comunque in accordo tra le parti e la direzione lavori utilizzando i prezzi già noti ed eventualmente concordandone di nuovi, facendo comunque riferimento, ove possibile, all'offerta economica già emessa dall'Impresa ed al Prezzario ...ovvero a..... In ogni caso tutte le lavorazioni extra preventivo dovranno essere preventivamente quantificate per iscritto e sottoscritte dalla committenza”.*

Può anche darsi il caso di una approvazione della variante che intervenga successivamente alla sua esecuzione. Se ciò avviene quando i lavori sono ancora in corso sarà necessaria la forma scritta. Se, invece, l'assenso viene prestato in fase di verifica e collaudo allora si riterrà implicito in tale atto.

**Il terzo comma dell'articolo 1659 dà diritto all'appaltatore ad un corrispettivo extra per le variazioni apportate ma solo laddove si tratti di contratti di appalto cd. "a misura".** Quindi nei contratti dove il prezzo è definito "a corpo" ossia è stato globalmente e preventivamente determinato l'appaltatore non potrà pretendere alcunché.

Il concetto di immodificabilità del prezzo "a corpo", tuttavia, non è però assoluto ed inderogabile, La Cassazione ha, infatti, affermato che, se l'incremento dei lavori da eseguire risulta di rilevante entità e deriva da carenze quantitative e qualitative della progettazione originaria, l'appaltatore ha diritto ad un compenso ulteriore per i lavori aggiuntivi eseguiti su richiesta del committente o per effetto di varianti, il quale andrà calcolato "a misura" limitatamente alle quantità variate.

Per quanto riguarda l'autonomia contrattuale può risultare senza dubbio opportuno che la definizione delle possibili varianti trovi una puntuale specificazione anche per quanto riguarda il compenso. Ad esempio, si può prevedere una clausola che contempli una sorta di autorizzazione preventiva a realizzare tutte le varianti (naturalmente di modesta entità) che saranno ritenute opportune per la migliore esecuzione dell'opera. In tal caso però affinché la previsione non sia eccessivamente generica occorrerà delimitarne in qualche modo i contenuti. Con tale clausola è possibile anche determinare od escludere l'eventuale maggior compenso.

**Soprattutto laddove il corrispettivo è definito "a forfait" è consigliabile per l'appaltatore verificare bene il contenuto delle clausole in esame.**

Attenzione anche al fatto che il progetto e in genere tutti gli elaborati anche grafici ad esso connesso sono di norma richiamati come parte integrante e sostanziale dell'accordo e in quanto tali assumono valore vincolante per le parti.

Infine, l'ipotesi in cui le parti si limitassero a definire solamente alcuni degli aspetti fondamentali dell'opera oggetto di contratto, rinviando a una successiva definizione la sua completa determinazione, potrebbe configurare un contratto **nullo** per indeterminatezza dell'oggetto.

**Potrebbe anche verificarsi il caso per cui la modifica eseguita abbia comportato un semplice aumento della durata dei lavori.** Non essendo previsto nulla di esplicito al riguardo è consigliabile delineare nel contratto una apposita clausola di tutela in tal senso. Occorre considerare, infatti, che il prolungamento dei lavori potrebbe comportare per l'appaltatore un aumento dei costi (il mantenimento del cantiere, l'impiego della manodopera, l'impossibilità di destinare le proprie risorse alla realizzazione di una diversa opera).

L'aumento del compenso che consegue ai sensi della norma qui esaminata è diverso da quanto previsto dall'articolo 1664 cod. civ. Sono, infatti, diversi i presupposti che giustificano un incremento del corrispettivo.

## 8. LE VARIAZIONI NECESSARIE PER REALIZZARE L'INTERVENTO A "REGOLA D'ARTE"

---

**Le varianti necessarie di cui all'articolo 1660 del codice civile sono quelle non previste dalla parti e non concordate, ma che risultano necessarie e indispensabili per il completamento dell'opera a regola d'arte.** La necessità di apportare tali varianti può essere conseguenza di iniziali carenze progettuali, ma può anche dipendere dal sopraggiungere di elementi o fattori nuovi o circostanze scoperte prima ignorate (che possono essere tanto di natura tecnica quanto giuridica o amministrativa) che abbiano creato una nuova situazione.

In tutti questi casi, **l'appaltatore dovrà prontamente informare il committente** (tramite la direzione lavori) delle variazioni che si rendono indispensabili per una corretta realizzazione dell'opera. Difatti, anche laddove egli si attenga alle previsioni del progetto fornito dal committente per la sua relativa realizzazione, l'appaltatore può, comunque, essere ritenuto responsabile per i vizi dell'opera se non segnala eventuali carenze ed errori.

**L'appaltatore è tenuto ad eseguire le variazioni che si rendono necessarie con diritto sia all'adeguamento del corrispettivo sia ad un prolungamento dei tempi di realizzazione dell'opera senza che ciò comporti conseguenze negative a suo carico.**

**L'art. 1660 trova applicazione solo in quanto la necessità di apportare le variazioni non sia imputabile ad alcuna delle parti.** Anche in questo caso l'appaltatore deve comunque informarne preventivamente il committente e/o il direttore dei lavori.

Qualora le variazioni necessarie siano di consistenza tale da **superare il sesto del prezzo convenuto** (articolo 1660 comma 2) o se comunque l'appaltatore non abbia la capacità di poter proseguire nell'esecuzione dell'opera egli potrà recedere dal contratto ed avere diritto eventualmente anche ad una indennità che però il codice civile non quantifica. Nello specifico, dottrina e giurisprudenza sono concordi nell'affermare che l'indennizzo in questione debba necessariamente estendersi alle spese sostenute dall'appaltatore e il pregiudizio da questi subito per quella parte della sua organizzazione che è rimasta inutilizzata a causa del diritto di recesso esercitato.

Nella prassi contrattuale spesso si prevede che l'appaltatore debba rinunciare preventivamente a quanto previsto dalla norma in esame. Ciò deve essere, come detto più volte in questa Guida, oggetto di attenta ponderazione. Di dubbia legittimità l'esclusione, in sede contrattuale, della facoltà di recesso prevista dalla norma in commento mentre è sicuramente ammissibile un diverso accordo sui presupposti applicativi dall'art. 1660 c.c.

La legge riconosce anche al committente la possibilità di svincolarsi dagli accordi contrattuali esercitando il diritto recesso così come previsto dal terzo comma dell'art. 1660 nell'eventualità in cui le variazioni siano di notevole entità.

## 9. LE VARIAZIONI ORDINATE DAL COMMITTENTE

---

L'art. 1661 del codice civile disciplina l'ipotesi di variazioni al contratto d'appalto ordinate, seppure entro certi limiti, dal committente durante l'esecuzione dei lavori. Finalità di tale norma è quella di assicurare che l'opera soddisfi pienamente le aspettative del committente, senza tuttavia pregiudicare la posizione dell'appaltatore che avrà comunque diritto al compenso per i maggiori lavori eseguiti.

**Le varianti proposte non possono però, ai sensi del primo comma dell'articolo 1661, superare il sesto del prezzo complessivo dell'opera.** Ai fini della loro quantificazione possono essere sommate tutte le varianti richieste anche se le stesse, prese singolarmente, non supererebbero il 16.66% dell'importo pattuito in sede contrattuale.

Quando le variazioni richieste dal committente rientrano nei limiti appena indicati l'appaltatore è tenuto ad adempiere (un eventuale rifiuto potrà essere considerato inadempimento contrattuale) a fronte però del riconoscimento di un **compenso extra il quale sarà dovuto anche se il prezzo dell'opera sia stato fissato a corpo. In questo caso quindi è proprio la norma di legge che legittima l'incremento del corrispettivo che non risulta, pertanto, condizionato a un espresso riconoscimento del committente o ad una riserva espressa dell'appaltatore.** E' però necessario che la variante introdotta giustifichi un aumento del corrispettivo spettante all'appaltatore, il che si verificherà quando questa abbia nel concreto comportato un aumento dei costi.

Le parti sono libere di determinare in maniera diversa rispetto alle indicazioni del codice civile la misura di calcolo dell'extra compenso potendo anche escludere il diritto dell'appaltatore all'incremento del corrispettivo purché tale esclusione sia concordata di volta in volta in relazione alla specifica variante introdotta. Si nega, infatti, la legittimità di una clausola che con la quale sia escluso a priori il riconoscimento del compenso a fronte di una qualsiasi modifica ordinata dal committente.

Nell'ipotesi di variante ordinata dal committente, se questa non risulti in forma scritta, l'appaltatore può provarlo con tutti i mezzi consentiti, ivi comprese le presunzioni.

Peraltro, **la variante ordinata dal committente legittima anche a ridefinire i tempi di esecuzione dell'opera.** Naturalmente è utile che l'appaltatore, prima di dar corso alle modifiche proposte, fornisca alla committenza e al direttore dei lavori l'indicazione sulle nuove tempistiche e modalità di esecuzione che il committente dovrà, dal canto suo, approvare. Probabilmente potrebbe essere

necessaria anche una integrazione al contratto con la quale saranno recepite le modifiche intervenute ed approvate.

Quando, invece, le variazioni, pur essendo contenute nei limiti suddetti, comportano notevoli modificazioni della natura dell'opera o dei quantitativi nelle singole categorie di lavori previste nel contratto per l'esecuzione dell'opera medesima all'appaltatore è consentito rifiutare l'adempimento.

Superato, invece, tale limite l'impresa potrà comunque recedere dal contratto salvo il pagamento delle opere già realizzate.

La possibilità per il committente di chiedere variazioni in corso d'opera può, in ogni caso, essere regolata fin da subito in sede di sottoscrizione del contratto anche in maniera diversa rispetto alla previsioni codicistiche. Sicuramente sarà da ritenersi vessatoria se non addirittura nulla la disposizione contrattuale con la quale venisse conferito al committente il potere di ordinare varianti senza che tale diritto sia circoscritto in alcun modo.

## 10. L'ECESSIVA ONEROSITÀ SOPRAVVENUTA DELLA PRESTAZIONE NELL'APPALTO

---

Fin qui l'oggetto di questa Guida ha riguardato tutta la speciale disciplina contenuta nel codice civile valevole solo per i contratti di appalto. Per completare il quadro normativo è necessario richiamare gli altri rimedi, di carattere generale (applicabili cioè ad altre tipologie contrattuali) previsti per la gestione delle sopravvenienze sperequative nei contratti.

Tra questi il codice civile prevede **la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, di cui all'art. 1467**. Tale rimedio si riferisce alle ipotesi in cui la sopravvenienza (causata da *"avvenimenti straordinari ed imprevedibili"* diversi dalle fattispecie indicate per il contratto di appalto) abbia **alterato in modo significativo l'equilibrio economico del contratto**.

L'art. 1467 c.c. consente alla parte svantaggiata di domandare la risoluzione del contratto se: è intervenuto uno squilibrio tra le prestazioni, non previsto al momento della conclusione del contratto e se l'eccessiva onerosità sopravvenuta è ascrivibile a eventi straordinari ed imprevedibili, che non rientrano nell'ambito della normale alea contrattuale.

**Il carattere della straordinarietà deve essere inteso in senso oggettivo**, qualificando un evento in base all'apprezzamento di elementi, quali la frequenza, le dimensioni, l'intensità, suscettibili di misurazioni (e quindi, tali da consentire, attraverso analisi quantitative, classificazioni quanto meno di carattere statistico), mentre il carattere della imprevedibilità ha fondamento soggettivo, facendo riferimento alla fenomenologia della conoscenza.

Il rimedio offerto dall'articolo 1467 cod. civ. non sembra raffigurare la scelta più auspicabile tant'è vero che è lo stesso codice civile ad aver previsto, per l'appalto, dei rimedi diversi che non portino allo scioglimento del contratto ma piuttosto alla sua conservazione.

Lo stesso art. 1467 al comma 3 prova offre però una soluzione finalizzata a preservare il rapporto contrattuale: *“la parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto”*. Tale rimedio potrebbe essere utilizzato dall'appaltatore per richiedere al committente un “equo compenso”, cioè un indennizzo per le conseguenze immediate e dirette che hanno reso maggiormente onerosa la prestazione dovuta. Ciò in alternativa alla richiesta di revisione prezzo che incontra il limite del superamento del decimo del prezzo convenuto.

| Fattispecie  | RIFERIMENTI NORMATIVI              |   |
|--|------------------------------------|---|
| <b>PRINCIPIO DELL'INVARIABILITA' DEL CONTENUTO E DEL PREZZO DELL'APPALTO</b>   | Art. 1655 codice civile            | L'appalto è il contratto col 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.  |
| <b>LA REVISIONE DEI PREZZI DOVUTA AD UN AUMENTO DEI COSTI DEI MATERIALI</b>    | Art. 1664 codice civile<br>Comma 1 | Qualora per effetto di circostanze imprevedibili si siano verificati aumenti o diminuzioni nel costo dei <b>materiali</b> (...), tali da determinare un aumento o una diminuzione superiori al decimo del prezzo complessivo convenuto, l'appaltatore o il committente possono chiedere una revisione del prezzo medesimo. La revisione può essere accordata solo per quella differenza che eccede il decimo. |
| <b>LA REVISIONE DEI PREZZI DOVUTA AD UN AUMENTO DEI COSTI DELLA MANODOPERA</b> | Art. 1664 codice civile<br>Comma 1 | Qualora per effetto di circostanze imprevedibili si siano verificati aumenti o diminuzioni (...) della <b>mano d'opera</b> , tali da determinare un aumento o una diminuzione superiori al decimo del prezzo complessivo convenuto, l'appaltatore o il committente possono chiedere una revisione del prezzo medesimo. La revisione può essere accordata solo per quella differenza che eccede il decimo.     |
| <b>LA REVISIONE DEI PREZZI DOVUTA A DIFFICOLTA' DI ESECUZIONE</b>              | Art. 1664 codice civile<br>Comma 2 | Se nel corso dell'opera si manifestano <b>difficoltà di esecuzione</b> derivanti da cause geologiche, idriche e simili, non previste dalle parti, che rendano notevolmente più onerosa la prestazione dell'appaltatore, questi ha diritto a un equo compenso.   |
| <b>LE VARIAZIONI PROPOSTE DALL'APPALTATORE ED APPROVATE DAL COMMITTENTE</b>    | Art. 1659 codice civile            | L'appaltatore non può apportare variazioni alle modalità convenute dell'opera se il committente non le ha autorizzate.<br>L'autorizzazione si deve provare per iscritto.<br>Anche quando le modificazioni sono state autorizzate, l'appaltatore, se il prezzo dell'intera opera è stato determinato globalmente, non ha   |

|  |                                |   |
|--|--------------------------------|---|
|  |                                | <p>diritto a compenso per le variazioni o per le aggiunte, salvo diversa pattuizione.</p>   |
| <p><b>LE VARIAZIONI NECESSARIE PER REALIZZARE L'INTERVENTO A "REGOLA D'ARTE"</b></p> | <p>Art. 1660 codice civile</p> | <p>Se per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte è necessario apportare variazioni al progetto e le parti non si accordano, spetta al giudice di determinare le variazioni da introdurre e le correlative variazioni del prezzo.</p> <p>Se l'importo delle variazioni supera il sesto del prezzo complessivo convenuto, l'appaltatore può recedere dal contratto e può ottenere, secondo le circostanze, un'equa indennità.</p> <p>Se le variazioni sono di notevole entità, il committente può recedere dal contratto ed è tenuto a corrispondere un equo indennizzo.</p>                                 |
| <p><b>LE VARIAZIONI ORDINATE DAL COMMITTENTE</b></p>                                 | <p>Art. 1661 codice civile</p> | <p>Il committente può apportare variazioni al progetto, purché il loro ammontare non superi il sesto del prezzo complessivo convenuto. L'appaltatore ha diritto al compenso per i maggiori lavori eseguiti, anche se il prezzo dell'opera era stato determinato globalmente.</p> <p>La disposizione del comma precedente non si applica quando le variazioni, pur essendo contenute nei limiti suddetti, importano notevoli modificazioni della natura dell'opera o dei quantitativi nelle singole categorie di lavori previste nel contratto per l'esecuzione dell'opera medesima.</p>                     |
| <p><b>ECESSIVA ONEROSITA' SOPRAVVENUTA</b></p>                                       | <p>Art. 1467 codice civile</p> | <p>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'articolo 1458.</p> <p>La risoluzione non può essere domandata se la sopravvenuta onerosità rientra nell'alea normale del contratto.</p> <p>La parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del</p> |

---

contratto.

**RESPONSABILITÀ DEL DEBITORE** Art. 1218 codice civile

Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile.

**IMPOSSIBILITÀ DEFINITIVA E IMPOSSIBILITÀ TEMPORANEA** Art. 1256 codice civile

L'obbligazione si estingue quando, per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile.

Se l'impossibilità è solo temporanea, il debitore, finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'adempimento. Tuttavia l'obbligazione si estingue se l'impossibilità perdura fino a quando, in relazione al titolo dell'obbligazione o alla natura dell'oggetto, il debitore non può più essere ritenuto obbligato a eseguire la prestazione ovvero il creditore non ha più interesse a conseguirla

---

| <b>Rassegna di Giurisprudenza</b>   |   |
|---|---|
| <p><i>Tribunale L'Aquila, 03/11/2020,, n.496</i><br/><b>DEROGA ART. 1664</b></p>  | <p>L'art. 1664 c.c., relativa alla revisione del prezzo del contratto di appalto, non ha carattere vincolante per le parti, le quali, pertanto, possono legittimamente derogarvi, con la conseguenza che, in caso di contrasto tra esse circa la reale portata delle clausole contrattuali sul punto della applicabilità o meno della norma, e' demandato al giudice di merito, al fine di accertare la reale volontà dei contraenti (se abbiano, cioè, voluto o meno escludere la revisione del prezzo del contratto di appalto), il compito di ricostruirne il comune intento negoziale.</p>  |
| <p><i>Tribunale Firenze sez. III, 08/07/2020</i><br/><b>CORRISPETTIVO "A CORPO" E MODIFICABILITA'</b></p>   | <p>Se il corrispettivo è stabilito "a corpo", l'offerente formula la propria offerta economica, attraverso la determinazione, a proprio rischio e sulla base del progetto e delle specifiche tecniche contenute nel capitolato speciale d'appalto, dei fattori produttivi necessari per la realizzazione dell'opera, così come risulta dal progetto, finita in ogni sua parte, derivando da ciò l'immodificabilità del prezzo determinato a corpo, con assunzione a carico dell'appaltatore dell'alea rappresentata dalla maggiore o minore quantità dei fattori produttivi che si renda necessaria rispetto a quella prevista nell'offerta.</p> <p>L' immodificabilità del prezzo determinato a corpo viene meno allorché vi sia una modifica delle opere da eseguire (e quindi una modifica dell'oggetto del contratto) che comporti la necessità di maggiori (ovvero minori) quantità di opere o lavorazioni rispetto a quelle stimate al momento della fissazione del prezzo e della conseguente formulazione dell'offerta da parte dell'appaltatore, oppure vi sia una variazione delle specifiche tecniche, previste nel progetto facente parte del contratto, che, allo stesso modo di cui sopra, variando l'oggetto del contratto, comportino maggiori o minori costi ed oneri per l'appaltatore.</p> |
| <p><i>Tribunale Milano sez. VII, 08/04/2020, n.2319</i></p> <p><b>LA REVISIONE DEL PREZZO PER ONEROSITÀ SOPRAVVENUTA SOTTINTENDE LA CONSERVAZIONE DEL CONTRATTO – art. 1664 e art. 1467</b></p> | <p>L'onerosità sopravvenuta nei contratti d'appalto costituisce regola speciale rispetto alla norma generale di cui all'art. 1467 c.c.. La specialità è ravvisabile sin dai presupposti applicativi della fattispecie richiamata, per la cui operatività è necessario che si verifichino eventi imprevedibili al momento della stipulazione del contratto, per effetto dei quali il costo dei materiali o della manodopera subisca un aumento o una diminuzione superiore a 1/10 del prezzo complessivamente pattuito. In questi casi, tanto il committente, quanto l'appaltatore, possono chiedere una revisione del prezzo originariamente pattuito per la differenza che ecceda il decimo. Accanto ai presupposti espliciti della disposizione in esame, vi è un ulteriore fondamentale presupposto che deve sussistere al momento della richiesta di revisione del prezzo: si tratta della perdurante esecuzione del contratto di appalto. Infatti l'art. 1664 c.c., nel dettare una regola speciale rispetto alla risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, contiene un rimedio conservativo del contratto, a differenza dell'art. 1467 c.c. che prevede un rimedio caducatorio dell'accordo tra le parti.</p>   |
| <p><i>Trib. Genova, 23/8/2016</i></p> <p><b>EQUO COMPENSO – art. 1664 co. 2</b></p>   | <p>Presupposto per il diritto dell'appaltatore all'equo compenso, ex art. 1664 c.c., è non solo la mancata previsione nel contratto d'appalto delle difficoltà di esecuzione dell'opera derivanti da cause geologiche, idriche e simili, bensì anche la loro imprevedibilità al momento della sua stipulazione, sulla base della diligenza media richiesta dall'attività esercitata. La norma in parola costituisce, invero, una specificazione del principio generale di cui all'art. 1467, comma 2, c.c., secondo il quale nei contratti a prestazioni corrispettive, ad esecuzione continuata o periodica o differita, ciascuna parte assume su di sé il rischio degli eventi che alterino il valore economico delle rispettive prestazioni, entro i limiti rientranti nell'alea normale del contratto, che, pertanto, deve essere tenuta presente da ciascun contraente al momento</p>  |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>della sua stipulazione e nel cui ambito, con riferimento all'appalto, vanno appunto ricondotti gli eventi indicati dall'art. 1664, comma 2, c.c. qualora non imprevedibili secondo la cennata diligenza.</p>   |
| <p><b>Corte di Cassazione, Sez. I civile, 22/12/2015, n. 25762</b></p> <p><b>DEROGA ART. 1664</b></p>                                     | <p>Nella derogabilità della normativa in tema di revisione del prezzo di cui all'articolo 1664 cod. civ., resta consentito alle parti dell'appalto, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, di allargare gli ordinari margini di rischio a carico dell'appaltatore, lasciando interamente a carico di costui, con la pattuizione dell'invariabilità del corrispettivo, l'alea correlata alla sopravvenienza di una maggiorazione dei costi e ciò anche con riferimento a situazione sopravvenute astrattamente riducibili nel quadro di operatività dell'articolo 1467 cod. civ. e comportanti, quindi, un'eccessiva onerosità dell'esecuzione dell'opera per sopraggiunti eventi straordinari ed imprevedibili.</p>   |
| <p><b>Corte di Cassazione, sez. VI civile, Ordinanza 13/3/2014, n. 5861</b></p> <p><b>DIFFICOLTA' DI ESECUZIONE – art. 1664 co. 2</b></p> | <p>Anche l'ipotesi della imprevedibilità di difficoltà di esecuzione dell'opera manifestatesi in corso d'opera derivanti da cause geologiche, idriche e simili, specificamente presa in considerazione in tema di appalto dall'art. 1664, co. 2, e legittimante se del caso il diritto ad un equo compenso in ragione della maggiore onerosità della prestazione, deve essere valutata sulla base della diligenza media in relazione al tipo di attività esercitata.</p>  |
| <p><b>Corte di Cassazione, sez. I civile, 31/12/ 2013, n. 28812</b></p> <p><b>DIFFICOLTA' DI ESECUZIONE – art. 1664 co. 2</b></p>         | <p>L'articolo 1664 cod. civ., comma 2 dev'essere interpretato in conformità con il principio generale enunciato sia dall'articolo 1467, comma 2, sia dal comma 1 del cit. articolo 1664, secondo cui le parti, nei contratti a prestazioni corrispettive, assumono il rischio di eventuali alterazioni del valore economico delle rispettive prestazioni entro limiti rientranti nella normale alea negoziale, che ciascun contraente deve conoscere al momento della stipula: nel contratto di appalto, obbligandosi l'appaltatore al compimento dell'opera con gestione a proprio rischio, rientrano nell'ambito di detta alea anche le difficoltà di natura geologica alle quali non possa attribuirsi carattere d'imprevedibilità in relazione alla natura dell'attività esercitata ed alla diligenza richiesta, e delle quali deve quindi ritenersi che si sia tenuto conto nella formazione del sinallagma. L'esecuzione a regola d'arte di una costruzione dipende infatti anche dall'adeguatezza del progetto rispetto alle caratteristiche geologiche del terreno, sicché la relativa indagine, nell'ipotesi in cui non presenti particolari difficoltà, superiori alle conoscenze che devono essere assicurate dall'organizzazione necessaria allo svolgimento dell'attività costruttiva, non può che far carico all'appaltatore. Si è pertanto ritenuto che la scoperta in corso d'opera di peculiarità geologiche del terreno tali da impedire l'esecuzione dei lavori o da richiedere modalità di esecuzione diverse e più gravose non possa essere invocata dall'appaltatore per esimersi dall'obbligo di accertare le caratteristiche idrogeologiche del suolo (o sottosuolo, come nella specie) sul quale l'opera deve essere realizzata e per pretendere dilazioni od indennizzi, potendo la sua responsabilità essere esclusa solo se le condizioni geologiche non siano accettabili con l'ausilio di strumenti, conoscenze e procedure normali (cfr. Cass., Sez. 1, 18 febbraio 2008, n. 3932; Cass., Sez. 3, 31 maggio 2006, n. 12995; Cass., Sez. 2, 18 aprile 2002, n. 5632).</p> |
| <p><b>Corte di Cassazione, sez. II civile, 13/1/2010, n. 380</b></p> <p><b>EQUO COMPENSO – art. 1664 co. 2</b></p>                        | <p>L'equo compenso dovuto in dipendenza della c.d. "sorpresa geologica" ex art. 1664, comma 2, c.c., costituisce un supplemento di natura indennitaria, proporzionale al prezzo (pattuito dalle parti o determinato dal giudice ex art. 1657 c.c.), assolvente alla funzione di reintegrare l'appaltatore dei maggiori oneri rispetto al compenso contrattuale, subiti per effetto delle impreviste ed imprevedibili - secondo i canoni dell'ordinaria</p>  |

|   |   |
|---|---|
|   | diligenza professionale - difficoltà incontrate nell'esecuzione della prestazione, per ostacoli di natura geologica e simili.   |
| <i>Corte di Cassazione, sez. I civile, 13/2/2003, n. 2146</i><br><br><b>DEROGA 1664</b>                                   | La disposizione di cui all'art. 1664, relativa alla revisione del prezzo del contratto di appalto, applicabile anche agli appalti pubblici, non ha carattere vincolante per le parti, le quali, pertanto, possono legittimamente derogarvi, con la conseguenza che, in caso di contrasto tra esse circa la reale portata delle clausole contrattuali sul punto dell'applicabilità o meno della norma, è demandato al giudice di merito, al fine di accertare la reale volontà dei contraenti, il compito di ricostruirne il comune intento negoziale avvalendosi dei comuni criteri di ermeneutica contrattuale a partire da quello collegato all'elemento letterale delle clausole negoziali, considerando che l'intento derogatorio all'articolo 1664 non richiede l'uso di particolari espressioni formali, potendo al contrario risultare, oltre che da una clausola espressa, anche dall'intero assetto negoziale nel suo complesso.   |
| <i>Corte di Cassazione, sez. I civile, 23/11/1999, n. 12989</i><br><br><b>DIFFICOLTA' DI ESECUZIONE – art. 1664 co. 2</b> | In tema di appalto, la norma del secondo co. dell'art. 1664 dev'essere interpretata nel senso che presupposto per il diritto dell'appaltatore all'equo compenso, ivi previsto, sia non solo la mancata previsione nel contratto d'appalto delle difficoltà di esecuzione dell'opera derivanti da cause geologiche, idriche e simili, bensì anche la loro imprevedibilità al momento della sua stipulazione, sulla base della diligenza media richiesta dall'attività esercitata, in quanto la suddetta norma costituisce - non diversamente da quella del primo comma dello stesso art. 1664 - una specificazione del principio generale di cui all'art. 1467 secondo comma cod. civ., secondo il quale nei contratti a prestazioni corrispettive, ad esecuzione continuata o periodica o differita, ciascuna parte assume su di sé il rischio degli eventi che alterino il valore economico delle rispettive prestazioni, entro i limiti rientranti nell'alea normale del contratto, che, pertanto, dev'essere tenuta presente da ciascun contraente al momento della sua stipulazione e nel cui ambito, con riferimento all'appalto, vanno appunto ricondotti gli eventi indicati dal secondo co. dell'art. 1664, ove non siano stati imprevedibili secondo la cennata diligenza. |
| <i>Corte di Cassazione, sez. II civile, 17/10/1998, n. 10288</i><br><br><b>REVISIONE DEL PREZZO – art. 1664 co. 1</b>     | Il diritto alla revisione del prezzo di appalto per aumento nel costo dei materiali o della mano d'opera è subordinato alla duplice condizione che l'incidenza di esso sul prezzo complessivo sia superiore al decimo e che, usando la diligenza e la perizia media, non fosse prevedibile al momento del contratto di appalto.   |
| <i>Corte di Cassazione, sez. II civile, 23/8/1993, n. 8903</i><br><br><b>DEROGA 1664</b>                                  | In tema di appalto, stante la derogabilità della normativa della revisione del prezzo di cui all'art. 1664 cod. civ., è consentito alle parti nell'esercizio della loro autonomia negoziale di ampliare gli ordinari margini di rischio dell'appaltatore ponendo interamente a carico di quest'ultimo, con la pattuizione dell'invariabilità del corrispettivo, l'alea correlata alla sopravvenienza di una maggiorazione dei costi, anche con riferimento a situazioni sopravvenute, astrattamente riconducibili nell'ambito di operatività dell'art. 1467 cod. civ. e comportanti, quindi, l'eccessiva onerosità dell'esecuzione dell'opera per sopraggiunti eventi straordinari ed imprevedibili.  |
| <i>Corte di Cassazione, sez. II civile, 12/3/1992, n. 3013</i><br><br><b>DEROGA 1664</b>                                  | La disposizione dell'art. 1664 cod. civ. relativa alla revisione del prezzo del contratto di appalto non ha carattere vincolante per le parti, le quali, pertanto, possono derogarvi fissando convenzionalmente un diverso limite di aumento ovvero rimuovendo quello legale o escludendo dalla revisione l'aumento del costo di talune prestazioni. Ne discende che la clausola con la quale si escluda, in deroga all'art. 1664 cod. civ., il diritto   |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>dell'appaltatore all'ulteriore compenso per le difficoltà impreviste incontrate nell'esecuzione dell'opera (cosiddetto appalto a forfait), non comporta alcuna alterazione della struttura ovvero della funzione dell'appalto, nel senso di renderlo un contratto aleatorio, ma solo un ulteriore allargamento del rischio, senza che questo esorbiti dall'alea normale di questo tipo contrattuale. Ne` in relazione a tale clausola la volontà delle parti di rinunciare alla revisione dei prezzi deve estrinsecarsi in particolari espressioni formali, purché` chiaramente manifestata.</p>   |
| <p><i>Corte di Cassazione, sez. II civile, 16/1/1987, n. 292</i></p> <p><b>REVISIONE DEL PREZZO – art. 1664 co. 1</b></p>     | <p>Nel contratto di appalto, il rischio della sopravvenuta onerosità della prestazione, nei limiti stabiliti dall'art. 1664, 1° comma, è posto a carico del committente; tale rischio è sopportato dall'appaltatore solo per la parte degli aumenti che si determinano dopo che sia stato costituito in mora per il caso di ritardo nell'adempimento.</p>   |
| <p><i>Corte di Cassazione, Sez. I civile, 16/1/1986, n. 227</i></p> <p><b>DIFFICOLTA' DI ESECUZIONE – art. 1664 co. 2</b></p> | <p>L' art. 1664 secondo comma cod. civ., il quale prevede il diritto dell'appaltatore ad un equo indennizzo quando cause geologiche, idriche o simili rendano più onerosa la prestazione, non può trovare applicazione nelle diverse ipotesi in cui analoghe conseguenze si verifichino per fatto del terzo o per "factum principis" (nella specie, chiusura di una discarica pubblica, implicante un più lungo trasporto per smaltire i materiali di scavo), salva restando la rilevanza di tali fatti ai fini della disciplina generale dell'art. 1467 cod. civ. in tema di onerosità sopravvenuta.</p>   |
| <p><i>Corte di Cassazione, Sez. II civile, 5/6/1991, n. 6363</i></p> <p><b>VARIANTI IN GENERE</b></p>                         | <p>Nel contratto di appalto il committente ha diritto di ottenere l'opera realizzata con le modalità costruttive esplicitamente previste nel contratto e nel capitolato, dovendo le varianti al progetto essere concordate fra le parti, salva la particolare disciplina per le variazioni necessarie. Pertanto il committente può pretendere l'eliminazione delle varianti introdotte dall'appaltatore, anche se queste non importano una diminuzione di valore dell'opera, ovvero, in ipotesi, ne comportino un aumento.</p>  |
| <p><i>Tribunale Genova, 23/8/2016</i></p> <p><b>ONEROSITÀ O DIFFICOLTÀ DELL'ESECUZIONE</b></p>                                | <p>Presupposto per il diritto dell'appaltatore all'equo compenso, ex art. 1664 c.c., è non solo la mancata previsione nel contratto d'appalto delle difficoltà di esecuzione dell'opera derivanti da cause geologiche, idriche e simili, bensì anche la loro imprevedibilità al momento della sua stipulazione, sulla base della diligenza media richiesta dall'attività esercitata. La norma in parola costituisce, invero, una specificazione del principio generale di cui all'art. 1467, comma 2, c.c., secondo il quale nei contratti a prestazioni corrispettive, ad esecuzione continuata o periodica o differita, ciascuna parte assume su di sé il rischio degli eventi che alterino il valore economico delle rispettive prestazioni, entro i limiti rientranti nell'alea normale del contratto, che, pertanto, deve essere tenuta presente da ciascun contraente al momento della sua stipulazione e nel cui ambito, con riferimento all'appalto, vanno appunto ricondotti gli eventi indicati dall'art. 1664, comma 2, c.c. qualora non imprevedibili secondo la cennata diligenza.</p> |
| <p><i>Tribunale Reggio Emilia Sez. I, 11/3/2016</i></p> <p><b>VARIAZIONI AL PROGETTO – art.1659</b></p>                       | <p>L'appaltatore può provare con ogni mezzo di prova che le variazioni dell'opera appaltata siano state richieste dal committente, richiedendosi la prova scritta dell'autorizzazione di quest'ultimo solo laddove le variazioni siano dovute all'iniziativa dell'appaltatore.</p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p><i>Trib. Frosinone, 24/01/2017</i></p> <p><b>OPERE EXTRA CONTRATTUALI</b></p>                                  | <p>Le opere extra-contratto eseguite dall'appaltatore, qualora coerenti con l'oggetto del contratto e strumentali alla realizzazione delle opere commissionate, non integrano variazioni progettuali soggette a preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 1659 c.c..</p>  |
| <p><i>Tribunale L'Aquila, 26/3/2012, n. 196</i></p> <p><b>OPERE EXTRA CONTRATTUALI - regime probatorio</b></p>    | <p>In tema di appalto, le variazioni dell'opera vanno concordate dalle parti e l'accordo provato per iscritto ai sensi dell'art. 1569 comma 2° c.c. Nel caso in cui trattasi di opere ulteriori ed indipendenti dall'opera originariamente pattuita, poiché non comportanti variazioni del progetto o comunque dell'opera, si tratta di un nuovo ed ulteriore contratto di appalto che va provato nelle forme ordinarie, con esclusione della prova testimoniale e per presunzioni. Detto divieto determina l'irrelevanza della prova dell'esecuzione della prestazione poiché da un lato, desumere dall'esecuzione l'avvenuta pattuizione sarebbe il risultato di un'inferenza e dall'altro poiché non è possibile affermare con certezza che quanto eseguito dall'appaltatore sia stato effettivamente ed espressamente pattuito con il committente prima dell'esecuzione. Il divieto della prova presuntiva vige con particolare rigore per i contratti di rilevante valore economico in ragione dell'onere di prudenza posto a carico delle parti nell'assunzione di impegni che richiedano notevoli conseguenze patrimoniali oltre che per la necessità per le parti di precostituirsi una prova che prevenga o agevoli la soluzione delle possibili liti. E' evidente che la presenza di una prova documentale garantisce maggiore attendibilità e precisione essendo meno soggetta a possibili alterazioni ovvero a valutazioni divergenti.</p> |
| <p><i>Trib. Roma, Sez. IX, 1/09/2010</i></p> <p><b>OPERE EXTRA CONTRATTUALI</b></p>                               | <p>In tema di appalto, qualora tra le parti si sia raggiunta una nuova pattuizione integrativa dell'originario contenuto contrattuale che non necessiti di una consacrazione scritta, non trova applicazione l'art. 1659 c.c. Tale norma, infatti, regola la distinta ipotesi in cui l'appaltatore, di sua iniziativa, decida di apportare variazioni o modificazioni alle modalità di esecuzione delle opere commissionate.</p>   |
| <p><i>Corte di Cassazione, Sez. II civile, 22/4/2003, n. 6398</i></p> <p><b>ART. 1659 – regime probatorio</b></p> | <p>L'articolo 1659 comma 2, (secondo cui l'appaltatore non può apportare variazioni alle modalità convenute dell'opera se il committente non le ha autorizzate e "l'autorizzazione si deve provare per iscritto") regola l'ipotesi in cui l'appaltatore, di sua iniziativa, abbia deciso di apportare variazioni e modificazioni alle modalità di esecuzione delle opere, mentre il regime probatorio più severo previsto dalla norma in esame non si applica né alle variazioni indicate dal committente né a quelle concordate tra le parti, potendosi, in tale caso, la prova ricavare da qualsiasi mezzo e anche in via presuntiva.</p>  |
| <p><i>Tribunale Roma, 24/5/2000</i></p> <p><b>DEROGA ART. 1664</b></p>  | <p>L'inserzione nel contratto d'appalto di una clausola che, in deroga all'art. 1664 c.c., escluda la possibilità dell'appaltatore di domandare la revisione del prezzo, addossa all'appaltatore un rischio che non eccede la normale alea contrattuale, con la conseguenza che essa non è idonea a trasformare l'appalto, da contratto commutativo qual è, in contratto aleatorio.</p>  |
| <p><i>Corte di Cassazione, Sez. II civile, 27/7/1984, n. 4440</i></p> <p><b>ART. 1659</b></p>                     | <p>Poiché la norma di cui all'art. 1659 cod. civ. - che inibisce all'appaltatore di apportare, senza l'autorizzazione del committente, variazioni alle modalità convenute dell'opera - tende ad assicurare che il risultato sia conforme, anche nei particolari, a quello che il committente si era proposto, non è consentito all'appaltatore adottare materiali o forme diverse, anche se di maggior pregio, non potendo egli sostituirsi al committente nello scegliere le modalità esecutive capaci di caratterizzare l'opera, secondo le preferenze manifestate al momento della conclusione del contratto, e restando esclusa l'illegittimità della variazione</p>   |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>soltanto se la diversità dei materiali o dei particolari esecutivi sia - secondo la prudente valutazione del giudice del merito - di scarsa rilevanza e non comporti una sostanziale differenza rispetto alla prestazione dedotta in contratto.</p>  |
| <p><i>Trib. Torre Annunziata, Sez. II, 17/03/2015</i></p> <p><b>VARIANTI ARTT. 1659 – 1661 - regime probatorio</b></p>                      | <p>In tema di appalto, con riferimento alle variazioni dell'opera, il regime probatorio è diverso a seconda del caso che le variazioni siano dovute all'iniziativa dell'appaltatore o a quella del committente. Nel primo caso, l'art. 1659 c.c. richiede che le modifiche siano autorizzate dal committente e che l'autorizzazione risulti da atto scritto ad substantiam, nel secondo caso, invece, l'art. 1661 c.c. consente, secondo i principi generali, all'appaltatore di provare con tutti i mezzi consentiti, ivi comprese le presunzioni, che le variazioni sono state richieste dal committente.</p>   |
| <p><i>Corte di Cassazione, Sez. III civile, 31/5/2006 n. 12995</i></p> <p><b>Responsabilità dell'appaltatore per errori progettuali</b></p> | <p>In tema di contratto di appalto, l'appaltatore è tenuto a realizzare l'opera a regola d'arte, osservando, nell'esecuzione della prestazione, la diligenza qualificata ai sensi dell'art. 1176, comma 2, c.c. quale modello astratto di condotta, che si estrinseca (sia egli professionista o imprenditore) nell'adeguato sforzo tecnico, con impiego delle energie e dei mezzi normalmente ed obiettivamente necessari od utili in relazione alla natura dell'attività esercitata, volto all'adempimento della prestazione dovuta ed al soddisfacimento dell'interesse creditorio, nonché ad evitare possibili eventi dannosi. Anche laddove egli si attenga alle previsioni del progetto altrui, come nel caso in cui il committente predispone il progetto e fornisce indicazioni sulla relativa realizzazione, l'appaltatore può comunque essere ritenuto responsabile per i vizi dell'opera se, nel fedelmente eseguire il progetto e le indicazioni ricevute, non segnala eventuali carenze ed errori, giacché la prestazione da lui dovuta implica anche il controllo e la correzione degli eventuali errori del progetto, mentre va esente da responsabilità laddove il committente, pur reso edotto delle carenze e degli errori, gli richieda di dare egualmente esecuzione al progetto o gli ribadisca le indicazioni, in tale ipotesi risultando l'appaltatore stesso ridotto a mero "nudus minister", cioè passivo strumento nelle mani del primo, direttamente e totalmente condizionato dalle istruzioni ricevute senza possibilità di iniziativa o vaglio critico. In ogni altro caso la prestazione dovuta dall'appaltatore implica anche il controllo e la correzione degli eventuali errori del progetto.</p> |
| <p><i>Trib. Piacenza, 23/02/2010</i></p> <p><b>Responsabilità dell'appaltatore per errori progettuali</b></p>                               | <p>Nel caso di vizi dell'opera derivanti da una carente progettazione, l'appaltatore risponde, in solido col progettista, sia nel caso in cui si sia accorto degli errori e non li abbia tempestivamente denunciati al committente, sia nel caso in cui, pur non essendosi accorto degli errori, lo avrebbe potuto fare con l'uso della normale diligenza e delle normali cognizioni tecniche. Infatti, anche in presenza di un progetto, residua pur sempre un margine di autonomia per l'appaltatore che gli impone di attenersi alle regole dell'arte e di assicurare alla controparte un risultato tecnico conforme alle esigenze, eliminando le cause oggettivamente suscettibili di inficiare la riuscita della realizzazione dell'opera. Rientra pertanto tra gli obblighi di diligenza dell'appaltatore, senza necessità di una specifica pattuizione, esercitare il controllo della validità tecnica del progetto fornito dal committente, posto che dalla corretta progettazione, oltre che dall'esecuzione dell'opera, dipende il risultato promesso; e che l'obbligazione dell'appaltatore è di risultato. Conseguentemente, l'appaltatore è esentato da responsabilità solo ove dimostri che gli errori non potevano essere riconosciuti con l'ordinaria diligenza richiesta all'appaltatore stesso; ovvero nel caso in cui, pur essendo gli errori stati prospettati e denunciati al committente, questi ha però imposto, direttamente o tramite il direttore dei lavori, l'esecuzione del</p>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>progetto ribadendo le istruzioni, posto che in tale eccezionale caso l'appaltatore ha agito come nudus minister, a rischio del committente e con degradazione del rapporto di appalto a mero lavoro subordinato.</p>   |
| <p><i>Corte di Cassazione civile, 7/11/1984, n. 5624</i></p> <p><i>Responsabilità dell'appaltatore per errori progettuali</i></p>          | <p>L'art. 1669 c. c. pone a carico dell'appaltatore una presunzione di colpa iuris tantum, la quale, verificandosi la rovina o il pericolo di rovina, ovvero la sussistenza, nell'opera, di gravi difetti, da provarsi dal committente che invochi, anche in giudizio, la responsabilità, può essere vinta dall'appaltatore con la dimostrazione della responsabilità esclusiva (non concorrente) del committente o del suo direttore dei lavori, o anche del progettista, per avere esso appaltatore agito senza alcun margine di autonomia quale nudus minister, per l'insistenza dello stesso committente e a rischio di questo; in tale caso, però, l'appaltatore, per poter andare esente da responsabilità, qualora non abbia inteso o non abbia potuto avvalersi dei rimedi previsti dall'art. 1660 c. c. per apportare al progetto le variazioni necessarie a che l'opera possa essere eseguita a regola d'arte, non può limitarsi a dimostrare di avere suggerito soluzioni più valide, occorrendo invece che egli provi, oltre al dissenso da lui manifestato a compiere l'opera secondo le modalità a suo tempo stabilite, anche di essere stato cionondimeno richiesto di eseguirle ugualmente a rischio del committente, potendo solo in tal caso essere considerato come mero esecutore del volere di quest'ultimo, senza alcun margine di autonomia.</p> |
| <p><i>Corte di Cassazione, Sez. II civile, 19/6/1996, n. 5632</i></p> <p><i>Responsabilità dell'appaltatore per errori progettuali</i></p> | <p>Le contestazioni circa la eventuale ineseguibilità del progetto o la necessità di variazioni, ai fini dell'esonero dell'appaltatore dalle responsabilità che la legge espressamente gli attribuisce, devono essere tempestivamente comunicate da questi direttamente al committente, e non al direttore dei lavori, atteso che costui, quale ausiliare del committente, ne assume la rappresentanza limitatamente alle sole materie strettamente tecniche.</p>   |
| <p><i>Corte di Cassazione civile, 10/8/1961, n. 1952</i></p> <p><i>ART. 1660 c.c.</i></p>  | <p>In tema di appalto l'art. 1660 c.c., relativo alle variazioni necessarie del progetto, non prevede che le variazioni necessarie all'esecuzione dell'opera debbono essere previamente concordate prima della esecuzione dell'opera stessa; esso riguarda invece quelle variazioni la cui necessità sorge dalla esecuzione dell'opera e che non siano state previste. Il riferimento al mancato accordo fra le parti in esso contenuto, non essendo prevista alcuna sanzione deve intendersi non nel senso che il diritto al pagamento delle variazioni sia subordinato all'adempimento dell'onere dell'appaltatore di avvertire il committente della necessità delle variazioni ma nel senso che se manca l'accordo, egli esegue le variazioni a suo rischio qualora il giudice non ne accerti obiettivamente la necessità e non ne determini il prezzo.</p>  |
| <p><i>Corte di Cassazione, Sez. II civile, 4/5/2011, n. 9796</i></p> <p><i>ART. 1660 c.c.</i></p>  | <p>Nel caso in cui il corrispettivo dell'appalto - secondo un progetto che non preveda l'esecuzione di determinate opere - sia stato stabilito senza alcun riferimento alle opere ulteriormente sopravvenute e realizzate, il prezzo delle necessarie variazioni integrative, a meno che non risulti una contraria volontà delle parti, non può considerarsi compreso in quello previsto nell'appalto e - anche quando il progetto sia stato predisposto dall'appaltatore - deve essere determinato dal giudice ai sensi dell'art. 1660 cod. civ.</p>   |
| <p><i>4/5/2011 n. 9796</i></p> <p><i>ART. 1661 c.c.</i></p>  | <p>In tema di varianti al progetto nell'esecuzione di un appalto d'opere, l'art. 1661 c.c. prevede che il committente possa richiedere all'appaltatore l'esecuzione di tali varianti nei limiti del sesto del prezzo originario e l'appaltatore sia obbligato ad eseguirle con diritto al compenso per i maggiori lavori eseguiti,</p>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>salvo che esse comportino "notevoli modificazioni della natura dell'opera". Ne consegue che, nell'ipotesi delle "notevoli" varianti dell'opera, non trova applicazione l'art. 1661 citato, ma viene in discussione la sussistenza stessa del diritto del committente di richiedere dette varianti, là dove, però, una volta che le opere richieste siano eseguite dall'appaltatore, quest'ultimo ha diritto a richiedere il riconoscimento di corrispettivi ulteriori rispetto al prezzo di appalto originariamente concordato" .</p>  |
| <p><i>Corte di Cassazione, Sez. II civile, 28/11/2001 n. 7242</i></p> <p><b>ART. 1661 c.c.</b></p> | <p>Quando, nel corso dell'esecuzione del contratto d' appalto, il committente abbia richiesto all'appaltatore notevoli ed importanti variazioni del progetto, il termine di consegna e la penale per il ritardo, pattuiti nel contratto, vengono meno per effetto del mutamento dell'originario piano dei lavori; perché la penale conservi efficacia, occorre che le parti di comune accordo fissino un nuovo termine. In mancanza, incombe al committente, che persegua il risarcimento del danno da ritardata consegna dell'opera, l'onere di fornire la prova della colpa dell'appaltatore.</p>   |
| <p><i>Corte di Cassazione, Sez. II civile, 18/8/1993, n. 8749</i></p>                              | <p>Il costo delle variazioni apportate al progetto originario nella esecuzione del contratto di appalto è a carico dell'appaltatore, ai sensi dell'art. 1668, comma 1 c.c., nella sola ipotesi in cui le stesse siano accertate e siano da riferirsi all'inadeguatezza dell'esecuzione stessa, e non quali variazioni rese necessarie durante i lavori, per le quali il relativo costo è a carico del committente ex art. 1660 c.c.</p> <p>Le variazioni dovute a fatto oggettivo del committente, quali l'esecuzione di opere che rendono necessaria la variazione del progetto per la ineseguibilità di quello originario, predisposto dal committente, rientrano tra quelle previste dall'art. 1660 c.c., con la possibilità per il committente di recedere dal contratto quando le variazioni siano di notevole entità.</p> |