

## L'aumento dei prezzi dei materiali nei contratti d'appalto

### Descrizione

## ***Come l'impresa appaltatrice può gestire l'eccessiva onerosità dei lavori***

L'ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili) ha recentemente lanciato un allarme considerata la **crescita esponenziale dei prezzi delle materie prime** (acciaio, rame, polietilene, pvc ecc.).

Si tratta di un problema non solo per le imprese edili che hanno firmato i contratti prima di questo aumento esponenziale ma anche per quelle che stanno definendo le offerte e i capitolati e non possono sapere se e in quale misura tali aumenti continueranno. Tali imprese rischiano infatti concretamente di avere **problemi di approvvigionamento e/o di mantenimento dei loro margini**.

La questione si pone, in maniera particolare, nei cantieri aventi ad oggetti interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico di cui al [Superbonus 110](#). Come è noto, infatti, tali interventi devono essere accompagnati da un'assai erazione sulla congruità dei prezzi unitari, attraverso la quale un tecnico attesta il rispetto dei costi massimi per tipologia di intervento, agganciati ai prezzari regionali o al prezzario DEI (elaborato dal Genio civile).

### I rimedi a disposizione dell'appaltatore

Mentre nel settore pubblico il legislatore è intervenuto con il Decreto Sostegni-bis, recentemente convertito in legge, creando un meccanismo di compensazione a favore delle imprese appaltatrici per mitigare l'aumento dei prezzi oltre una certa soglia, **per quanto riguarda i cantieri privati non è invece stato creato un sistema ad hoc per far fronte al problema**. Per tali cantieri, compresi quelli aventi ad oggetto interventi di cui al [Superbonus 110](#), bisogna quindi fare riferimento agli strumenti ordinari.

Assume particolare rilevanza l'**art. 1664 c.c., disciplinante l'onerosità o difficoltà di esecuzione nei contratti d'appalto**. Tale articolo prevede che, qualora per effetto di circostanze imprevedibili, si siano verificati aumenti (o diminuzioni) nel costo dei materiali o della mano d'opera, tali da determinare un aumento (o, viceversa, una diminuzione) superiore al 10% del prezzo complessivo pattuito, l'appaltatore (o, in caso di diminuzione, il committente) può chiedere una **revisione del prezzo**. Revisione che può essere accordata solo per quella differenza che eccede il 10%.

La disposizione di cui all'art. 1664 c.c. contiene sostanzialmente un'eccezione al principio dell'invariabilità del prezzo e si pone altresì come norma speciale rispetto a quella sull'eccessiva onerosità sopravvenuta (di cui all'art. 1467 c.c.) prevista per i contratti in generale.

L'imprevedibilità delle circostanze prevista dalla norma in commento, va stabilita con riferimento al

momento della conclusione del contratto. La causa dell'aumento (o della diminuzione) dei prezzi deve essere ovviamente **estranea ai contraenti**. Non può, ad esempio, chiedersi la revisione quando l'aumento è correlato alla tardiva consegna dell'opera da parte dell'appaltatore. La norma trova frequente applicazione nel caso di **fenomeni inflattivi**, che determinano una lievitazione dei costi (sul punto la giurisprudenza è ormai consolidata). Pertanto, non sembrano esservi dubbi sul fatto che l'appaltatore possa far leva su tale norma in un momento storico in cui, per esempio, l'aumento del prezzo dell'acciaio per cemento armato, registrato da novembre 2020 a luglio 2021, è stato pari al 243,3%, in una misura quindi del tutto sproporzionata rispetto al tasso di aumento prevedibile.

Le imprese di costruzioni che hanno già firmato un contratto d'appalto che non contiene alcuna clausola disciplinante la **sopravvenuta onerosità della prestazione**, possono quindi pretendere, ad opera ultimata, una revisione del prezzo in aumento per quella differenza eccedente il 10%, facendo leva su quanto previsto dall'art. 1664 c.c.. Ciò a patto che il contratto stesso non preveda l'invariabilità del prezzo, ponendo così a carico dell'appaltatore il rischio correlato ad una sopravvenuta maggiorazione dei costi.

Qualora, invece, l'impresa edile sia ancora nella fase di formulazione dell'offerta, non potendo prevedere se e in quale misura interverrà un aumento dei prezzi dei materiali e/o della mano d'opera, potrà proporre al committente l'inserimento nel contratto d'appalto di una **clausola che lo metta al riparo da tali aumenti oltre una certa soglia**. Quella di cui all'art. 1664 c.c. è infatti una norma disponibile, ben potendo le parti fissare un diverso limite di aumento, oppure escludere dalla revisione l'aumento del costo di talune prestazioni. L'appaltatore potrebbe, ad esempio, proporre di accettare il rischio di aumento dei prezzi solo fino alla soglia del 5% (inferiore quindi a quella prevista dall'art. 1664 c.c.), magari limitatamente a quei materiali che, considerati i volumi, incidono significativamente sul prezzo complessivo.

## **Aumento dei prezzi e Superbonus 110**

Per quanto riguarda gli interventi di cui al [Superbonus 110](#), si è già anticipato che i prezzari regionali e quello edito dalla DEI non stanno tenendo il passo degli aumenti dei materiali. Può essere quindi che, in conseguenza di tali aumenti, **i prezzi a consuntivo di alcune lavorazioni eccedano i massimali previsti della legge**. Qualora l'appaltatore possa far valere la revisione del prezzo in forza dell'art. 1664 c.c. o di una clausola contrattuale ad hoc, il rischio si sposta sul committente, che non godrà delle detrazioni su quella parte del prezzo dei lavori che eccede appunto i massimali.

Facendo un esempio concreto, se fino all'aprile del 2021 era ipotizzabile, tenuto conto dei prezzi dei materiali al tempo applicati, che, su un importo complessivo dei lavori di € 100.000,00, il committente potesse godere delle detrazioni massime previste dal [Superbonus 110](#) – con un esborso quindi di fatto pari a 0 – , con i prezzi attualmente praticati è verosimile che l'esborso sia di circa € 20.000,00, pari alla quota del prezzo che eccede i massimali.

### **Scritto da**

**Avv. Alfredo Pivato, Diritto Commerciale e Societario, con il contributo di [Denis Michielin](#)  
Geometra, Project Manager**

Servizi Agoràpro collegati a questo articolo:

[Interventi di costruzione, manutenzione e ristrutturazione  
Superbonus 110%](#)

***Per ricevere periodicamente le nostre news nella tua casella e-mail,  
[iscriviti alla newsletter Agoràpro.](#)***

### **Categoria**

Immobili ed Edilizia

agorapro.eu