

GUIDA ANCE - APPALTI PRIVATI: QUANDO L'APPALTATORE HA DIRITTO AD UN AUMENTO DEL CORRISPETTIVO

Posted on 20 Aprile 2026

Category: Urbanistica e territorio

In che misura può variare il corrispettivo di un appalto a fronte di modifiche progettuali, difficoltà esecutive o dell'attuale eccezionale rincaro dei materiali?

ANCE (Direzione Edilizia e Territorio) ha realizzato la **Guida *"Contratto di appalto e revisione del corrispettivo – Approfondimento normativo e Giurisprudenziale (aprile 2026)"*** che offre un'analisi della normativa vigente e della prassi giurisprudenziale.

Il documento offre un quadro aggiornato in materia di **gestione del corrispettivo nei contratti di appalto privati,** tema che risulta particolarmente delicato nell'attuale periodo, caratterizzata da instabilità geopolitica e da aumenti improvvisi e rilevanti dei prezzi di diverse materie prime.

In linea generale, una delle problematiche che più frequentemente emergono nelle vicende contrattuali tra committente e appaltatore, durante l'esecuzione di lavori edili in ambito privatistico, riguarda proprio la **variazione del corrispettivo originariamente pattuito**.

Tale criticità ha assunto un peso ancora maggiore nel contesto economico attuale e, nonostante i dati siano in continua evoluzione, è presumibile che i suoi effetti continueranno a manifestarsi anche nei prossimi mesi.

Nello svolgimento di lavori edili privati commissionati in appalto, specie laddove questi hanno uno sviluppo temporale prolungato nel tempo, possono verificarsi una serie di situazioni tali da dare luogo alla necessità di variare il prezzo concordato.

La **finalità della Guida** è quella di offrire una **analisi operativa di tutte le disposizioni normative che possono tornare utili**, laddove le parti non abbiano previsto una disciplina specifica, per evitare contrasti che possano portare ad un rallentamento nell'esecuzione dei lavori o anche alla risoluzione del contratto.

Un aspetto centrale sottolineato dalla Guida è che la determinazione del prezzo non può essere considerata isolatamente, ma va letta nel contesto complessivo delle obbligazioni assunte dalle parti.

Pertanto, 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.

Nella Guida sono analizzate in particolare le seguenti **tematiche**, articolate in specifici paragrafi:

- LA DETERMINAZIONE NEL PREZZO NELL'APPALTO (paragrafo 1)
- LA REVISIONE DEI PREZZI DOVUTA AD UN AUMENTO DEI COSTI DEI MATERIALI O DELLA MANODOPERA (paragrafo 2)
- ECCEZIONALE INCREMENTO DEL COSTO DELLE MATERIE PRIME – INDICAZIONI OPERATIVE

(paragrafo 3)

- LA REVISIONE DEI PREZZI DOVUTA A DIFFICOLTA' DI ESECUZIONE (paragrafo 4)
- LE DIVERSE TIPOLOGIE DI VARIANTI IN FASE DI ESECUZIONE (paragrafo 5, 6, 7,8 e 9)
- L'ECCESSIVA ONEROSITÀ SOPRAVVENUTA DELLA PRESTAZIONE NELL'APPALTO (paragrafo 10)