

numero 1

# BUSSOLE SICUREZZA

Mini-guide operative per orientarsi  
nel settore della sicurezza privata

## LA REVISIONE PREZZI NEGLI APPALTI DI SERVIZI



CONFEDERSICUREZZA  
e servizi



in collaborazione con

FONDAZIONE ASFÀLEIA

— ασφάλεια —

# Introduzione alla collana

## Bussole Sicurezza

---

In un settore complesso e in continua evoluzione come quello della sicurezza privata, avere punti di riferimento chiari è essenziale.

Le “Bussole Sicurezza” nascono con questo obiettivo: offrire strumenti pratici, sintetici e affidabili per orientare le decisioni quotidiane dell'imprenditore e del professionista della sicurezza.

Ogni fascicolo affronta un tema chiave – normativo, gestionale, operativo – in modo diretto e concreto, con l'ambizione di fare chiarezza e fornire soluzioni reali.

Pensate come guide di rapido utilizzo, le Bussole si leggono in poco tempo, ma offrono spunti e indicazioni capaci di fare la differenza nella gestione dell'impresa.

*Perché quando il contesto cambia, servono strumenti agili.*

*E ogni passo deciso comincia da una buona direzione.*

# Prefazione

---

*Riteniamo non sfugga a nessuno il fatto che se un progetto vuole essere realizzato non si può prescindere dal trovare chi, come e con quali mezzi lo stesso possa essere portato a compimento e, soprattutto, con quali costi e se non portato avanti in proprio, chi possa essere officiato a farlo.*

*In buona sostanza partiamo da lontano per arrivare...vicino, per approdare al ben noto istituto dell'Appalto, istituto che, per il frequente passare dalla fisiologia alla patologia degli incombenti che ne rendono fruibile l'applicazione, non è assente dalle cronache nazionali e/o locali.*

*E non sempre le cronache sono benigne.*

*Vero è che siamo la culla del diritto da sempre riconosciuta. Vero è che siamo il paese che fa una legge per semplificare l'insieme delle leggi.*

*Vero che la metabolizzazione delle leggi da parte degli operatori economici che debbono applicarle aiuta la sopravvivenza di genere delle categorie preposte all'ermeneutica delle leggi stesse, Magistrati, Avvocati, Ingegneri, Dirigenza degli enti locali e nazionali, Polizia locale, Guardia di Finanza eccetera.*

*Vero che la "revisione prezzi" è sempre più argomento da sudoku...una volta sarebbe stato da scassaquindici...per via dell'anagrafe.*

*Per quanto ci riguarda abbiamo ritenuto doveroso venire incontro alla nostra platea associativa e, perché no, alla generalità dei possibili interessati a capire come si legge la bussola amministrativa.*

*Per questo, per far questo al meglio, abbiamo chiesto all'Avvocato Massimiliano Brugnoletti, professionista seguace del fare senza complicare e del rendere lineari i percorsi a volte sinusoidali del legislatore e del giudicante, di spendere una parte importante del suo tempo lavoro per fornirci una mappa leggibile di cosa necessita prioritariamente per avere un'immagine chiara, nitida, non soggetta a interpretazioni capotiche, o, peggio che mai, valida da sinistra a destra e da destra a sinistra.*

*Ve la offriamo in formato grafico "leggero".*

*Speriamo di aver fatto cosa utile e ringraziamo l'avv. Brugnoletti per averci regalato, come sempre, il suo tempo professionale.*

*Il Presidente di ConFederSicurezza e Servizi*

**Avv. Luigi Gabriele**

numero 1

---

# LA REVISIONE PREZZI NEGLI APPALTI DI SERVIZI

---

giugno 2025



*a cura di Brugnoletti&Associati*



## **LA REVISIONE PREZZI NEGLI APPALTI DI SERVIZI: STATO DELL'ARTE ANCHE ALLA LUCE DEL D.LGS. N. 209 DEL 31 DICEMBRE 2024 (DECRETO CORRETTIVO AL CODICE DEGLI APPALTI).**

Nella presente nota si illustrerà il quadro, ad oggi definitivo, dell'istituto della **“revisione prezzi” nel settore dei servizi**, segnalando che vigono discipline diverse in relazione alla data di pubblicazione del bando.

\* \* \*

### **I. Revisione prezzi nei contratti aggiudicati in relazione a bandi pubblici dopo il 1° gennaio 2025** (disciplina applicabile: art. 60 del d.lgs. 36/2023, post d.lgs. 209/2024)

Il Decreto Correttivo ha profondamente modificato le regole sulla revisione prezzi previste all'art. 60 dal codice degli appalti del 2023: il d.lgs. 209/2024 ha modificato il **comma 2**, ha introdotto il nuovo **comma 2 bis** ed ha previsto un nuovo allegato, l'**Allegato II.2-bis**.

Le nuove norme si applicano ai **contratti** aggiudicati a seguito di gara bandita dopo il **1° gennaio 2025: questa è dunque la disciplina che regolerà la revisione prezzi del prossimo futuro.**

Per i contratti di **servizi** che rientrano in questa finestra temporale la normativa prevede un **duplice meccanismo di revisione prezzi: la revisione straordinaria<sup>1</sup> e la revisione ordinaria<sup>2</sup>.**

**1) La revisione straordinaria** è prevista all'art. 60, commi 1 e 2, e scatta alla presenza di **“eccezionali” e “straordinari” aumenti del costo delle prestazioni**; gli aumenti che questa revisione va a compensare sono “eccezionali” e tale eccezionalità giustifica la franchigia del 5%, che la norma introdotta dal Correttivo esplicitamente pone a carico dell'appaltatore<sup>3</sup>; essa infatti presuppone aumenti (“straordinari”) ben più alti rispetto a detta soglia (vedi aumenti dei costi sotto Covid), sopra la quale si farà carico la Stazione appaltante (per l'80%)<sup>4</sup>.

---

1 Art. 60, comma 2 (post modifica “Correttivo), d.lgs. 36/2023.

2 Art. 60, comma 2 bis, d.lgs.36/2023.

3 Si segnala che la precedente versione del comma 2 dell'art. 60 del d.lgs. 36/2023 aveva sollevato criticità interpretative: vi era chi – soprattutto il Consiglio di Stato – riteneva che il 5% rappresentasse la sola soglia di “attesa” della revisione, superata la quale la revisione dovesse essere completa, comprendendo anche il primo 5%; altri - la pressoché totalità delle Stazioni appaltanti - ritenevano invece che, come poi il Correttivo ha esplicitato, il 5% fosse una vera e propria franchigia, onde la revisione dovesse accordarsi solo per la parte eccedente.

4 Per i soli lavori la soglia dell'alea si abbassa al 3% e la variazione dell'eccedenza viene riconosciuta per il 90%. Tale differenza, rispetto ai servizi ed alle forniture, è giustificata dal fatto che, per i lavori, non è prevista la revisione dei prezzi “ordinaria” prevista per i servizi dal comma 2-bis.



**La revisione straordinaria**, come previsto dal comma 1 dell'art. 60, **è obbligatoria** e deve essere necessariamente prevista negli atti di gara<sup>5</sup>; essa è automaticamente attivata dalla Stazione appaltante non appena sussistano i presupposti anche in assenza di istanza di parte<sup>6</sup>.

La revisione “scatta” alla presenza di due presupposti:

- **(i)** al verificarsi di **particolari condizioni di natura oggettiva**,
- **(ii)** che tali condizioni abbiano determinato **una variazione** del costo della fornitura o del servizio, in aumento o in diminuzione, **superiore al 5% dell'importo complessivo**.

In questo caso è automaticamente **riconosciuto un corrispettivo revisionale pari all'80% del (solo) valore eccedente**<sup>7</sup>.

Spetta alla Stazione appaltante, sulla base dell'attività oggetto dell'appalto, **individuare nei documenti di gara (i)** la descrizione dell'oggetto dell'appalto secondo il sistema unico europeo di classificazione (CPV), e **(ii)** individuare il relativo **indice revisionale di riferimento** tra gli indici ISTAT indicati nelle **Tabelle D1, D2 e D3 dell'Allegato II.2-bis**, nelle quali, ad ogni tipologia di servizio (identificato da uno o più CPV), è associato uno o più indici ISTAT<sup>8</sup>.

Sempre nell'Allegato è previsto che, in sostituzione di quelli appena richiamati, si possa fare ricorso a indici di variazione del prezzo specifici per l'ambito merceologico di riferimento, qualora previsti in base alla disciplina di settore<sup>9</sup>.

Poiché è onere della Stazione appaltante procedere con detta revisione, essa deve **monitorare periodicamente l'andamento degli indici di riferimento con la frequenza stabilita nei documenti di gara iniziali**<sup>10</sup>, al fine di valutare se sussistono le condizioni per l'attivazione

---

5 Per giurisprudenza costante, la clausola di revisione straordinaria obbligatoria è vigente anche se non prevista in gara (e, addirittura, anche se fosse negata) perché precetto di legge inderogabile.

6 Previsione dettata dall'art. 3, comma 2, dell'All. II.2-bis.

7 Art. 60, comma 2 lett. b, d.lgs. 36/2023. Si segnala che l'inserimento di clausole di revisione prezzi di questo tipo è obbligatorio anche nei contratti di subappalto o nei subcontratti, come previsto nell'art. 119, comma 2 bis, del d.lgs. 36/2023.

8 Detti indici sono selezionati tra quelli dei prezzi al consumo (PC), quelli alla produzione dell'industria (PPI), quelli alla produzione dei servizi (PPS) e quelli delle retribuzioni contrattuali orarie per tipo di contratto e settore economico ATECO.

9 Art. 10, comma 2, All. II.2-bis.

10 È previsto che tale monitoraggio debba avvenire “con la frequenza indicata nei documenti di gara iniziali, comunque non superiore a quella di aggiornamento degli indici revisionali applicati all'appalto, al fine di valutare se sussistono le condizioni per l'attivazione delle clausole di revisione prezzi” (art. 3, comma 1, All. II.2-bis).





della clausola revisionale, e corrispondere all'appaltatore il compenso revisionale pari all'80% della quota eccedente.

**2)** La novità di maggiore rilievo introdotta dal Correttivo è la **revisione ordinaria**, prevista dall'art. 60, comma 2 bis. Essa è preordinata a **garantire l'originario potere di acquisto del prezzo offerto**.

Mentre la revisione straordinaria prevista dal comma 2 dell'art. 60 ha ad oggetto i “costi” e prevede un meccanismo di adeguamento del corrispettivo per compensarne l'aumento; quella prevista dal comma 2 bis ha ad oggetto il “corrispettivo”, ossia il prezzo di aggiudicazione, prevedendo un meccanismo di “indicizzazione” che compensi il minore potere di acquisto del prezzo offerto durante i contratti di durata, prescindendo dall'aumento o meno dei costi (lo schema è quello dell'adeguamento ISTAT dei contratti di locazione).

Le due revisioni assolvono dunque ad esigenze diverse, pertanto operano indistintamente: è infatti previsto che l'incremento di prezzo riconosciuto in virtù dei meccanismi ordinari di adeguamento del prezzo del contratto (comma 2-bis) non deve considerarsi nel calcolo della variazione del costo prevista nella revisione straordinaria (comma 2)<sup>11</sup>.

La revisione ordinaria prevede, appunto, meccanismi “ordinari” di adeguamento del prezzo contrattuale:

- tali meccanismi seguono l'andamento dell'**indice inflattivo ISTAT** (FOI, NIC, IPCA), che è **diverso** dagli indici ISTAT rilevanti per la revisione straordinaria;
- l'adeguamento del prezzo in questo caso si applica senza alcuna soglia;
- l'indice inflattivo di riferimento è **individuato dalle parti, in sede contrattuale**.

Quest'ultimo è il punto nevralgico della revisione ordinaria: essa non è prevista di diritto e negli atti di gara, ma deve essere **inserita nel contratto dalle parti** (si badi bene: non è una facoltà della sola Amministrazione) **previa negoziazione tra Stazione appaltante e appaltatore**<sup>12</sup>, in piena e reale applicazione dei principi del “risultato” e della “fiducia”.

---

<sup>11</sup> Art. 60, comma 2-bis, secondo periodo, d.lgs. n. 36/2023.

<sup>12</sup> “Resta ferma la facoltà (delle parti) di inserire nel contratto ... meccanismi ordinari di adeguamento del prezzo del contratto all'indice inflattivo convenzionalmente individuato tra le parti” (art. 60, comma 2-bis, d.lgs. 36/2023).



La norma presuppone e incentiva dunque l'interlocuzione tra Stazione appaltante e aggiudicatario ai fini della più adeguata conformazione della clausola di adeguamento ordinario alla specificità del singolo contratto di servizi o forniture, tenuto quindi conto dell'oggetto della prestazione (individuato da uno o più CPV), della sua durata e dei tempi effettivi di esecuzione.

In **sede negoziale**, pertanto, le parti non solo (i) individuano l'**indice inflattivo operante**, ma (ii) fissano le modalità operative di adeguamento dei prezzi, tra cui la **frequenza con cui è riconosciuta e corrisposta** la specifica variazione del prezzo in funzione della misurazione ISTAT assunta a riferimento.

Alla luce delle considerazioni fatte, si consiglia di **avviare un fattivo colloquio con la Stazione appaltante prima della firma del contratto** per sensibilizzarla ad inserire una clausola ordinaria di revisione del prezzo, segnalando come la stessa sia a tutela del corretto espletamento delle attività, quindi a tutela dell'interesse pubblico.

**II. Revisione prezzi nei contratti aggiudicati in relazione a bandi pubblicati tra 1° luglio 2023 ed il 31 dicembre 2024** (disciplina applicabile: d.lgs. 36/2023, ante d.lgs. 209/2024)

Ai contratti (**anche in corso di esecuzione**) stipulati a seguito di gare i cui bandi siano stati pubblicati dopo il 1° luglio 2023 (e prima del 31 dicembre 2024) trova applicazione l'originario **art. 60 del d.lgs. 36/2023** (ante Correttivo), che prevede solamente una tipologia di revisione, quella "straordinaria".

In questo caso è previsto l'obbligatorio inserimento, sia nei contratti di lavori che di servizi e forniture, di clausole di revisione prezzi (straordinarie), che si attivano:

- (i) al verificarsi di **particolari condizioni di natura oggettiva**,
- (ii) che comportano una variazione del costo, in aumento o in diminuzione, **superiore al 5%** dell'importo complessivo.

Esse operano nella misura dell'**80% della variazione stessa**<sup>13</sup>, in relazione alle prestazioni da eseguire.

Come detto, a tali contratti non si applica il meccanismo ordinario di adeguamento del prezzo contrattuale, di cui al comma 2-bis, di recentissima introduzione.

---

<sup>13</sup> In realtà, l'originaria previsione del comma 2 non prevedeva espressamente che la revisione sarebbe stata applicata solo alla parte eccedente, ma la previsione del Correttivo è purtroppo utile anche ad "interpretare" la versione precedente del comma 2 dell'art. 60.





### **III. Revisione prezzi nei contratti aggiudicati in relazione a bandi pubblicati tra il 27 gennaio 2022 ed il 31 dicembre 2023** (disciplina applicabile: d.l. 4/2022)

Questa è la “parentesi emergenziale” dettata durante il periodo di emergenza sanitaria.

Invero, ai contratti (**anche in corso di esecuzione**) stipulati a seguito di gare i cui bandi siano stati pubblicati **dopo il 27 gennaio 2022 e fino al 31 dicembre 2023** trova applicazione la normativa emergenziale di cui all'art. 29 del Decreto Legge 4/2022, che introduceva l'obbligo di prevedere, nei documenti di gara, clausole revisionali ai sensi dell'articolo 106, comma 1 lett. a), del d.lgs. 50/2016<sup>14</sup>.

### **IV. Revisione prezzi nei contratti aggiudicati in relazione a bandi pubblicati prima del 27 gennaio 2022** (disciplina applicabile: d.lgs. 50/2016)

Nei contratti (**anche in corso di esecuzione**) relativi a procedure i cui bandi siano stati **pubblicati prima del gennaio 2023** sono soggetti alla disciplina del previgente codice degli appalti: d.lgs. 50/2016.

Il codice del 2016 prevede che la revisione prezzi trova applicazione **solo se la stessa è stata prevista negli atti di gara in clausole chiare, precise e inequivocabili**<sup>15</sup>.

### **V. Revisione prezzi nei contratti aggiudicati in relazione a bandi pubblicati prima del 27 gennaio 2022 da parte dei “soggetti aggregatori” regionali** (disciplina applicabile: legge 2018/2015)

In caso di gare bandita dai soggetti aggregatori (vedi gare sanitarie indette su base regionale) vige l'art. 1, comma 511, della Legge 208/2015, che prevede la revisione prezzi al verificarsi di variazioni **non inferiori al 10%** dell'importo complessivo.

\* \* \*

### **VI. La vigenza “senza tempo” del principio di “conservazione del contratto”, oggi dettato dall'art. 9 del d.lgs. 36/2023**

---

<sup>14</sup> Anche in questo caso, essendo un obbligo dettato dalla legge, la richiesta della revisione è possibile anche in assenza della relativa clausola.

<sup>15</sup> Art. 106, comma 1 lett. a), d.lgs. 50/2016.



A tutti i contratti in corso di esecuzione può comunque trovare applicazione il **principio generale di conservazione dell'equilibrio contrattuale**, oggi introdotto all'**art. 9 del d.lgs. n. 36 del 2023**.

Tale principio, difatti, può operare anche prescindendo dall'entrata in vigore del Codice in quanto già rintracciabile nell'ordinamento per il tramite di **un principio "immanente" di rinegoziazione e riconduzione ad equità del contratto, elaborato in giurisprudenza**<sup>16</sup>, che trae fondamento nella clausola generale di buona fede<sup>17</sup> e di cui l'art. 9 del nuovo codice è diretta espressione.

L'art. 9, che oggi costituisce norma di riferimento in materia, ha il pregio di riconoscere **un vero e proprio diritto dell'operatore economico alla rinegoziazione delle condizioni contrattuali (prezzo e prestazioni) secondo buona fede** (per sopravvenute circostanze straordinarie e imprevedibili, estranee alla normale alea contrattuale, all'ordinaria fluttuazione economica e al rischio di mercato che rendano economicamente insostenibile la prosecuzione del servizio o della fornitura).

In applicazione di tale principio, anche per come già declinato nella giurisprudenza anteriore all'entrata in vigore del nuovo codice, è pertanto possibile conseguire, ai fini del riequilibrio delle condizioni contrattuali, una rinegoziazione sia delle componenti di prezzo sia delle prestazioni pur in assenza di clausole di revisione prezzi previste nei documenti di gara.

*Roma, giugno 2025*

---

<sup>16</sup> La Corte di Cassazione ha chiarito che "La risposta all'esigenza manutentiva del contratto e di rinegoziazione necessaria del suo contenuto va ritrovata nell'attuale diritto dei contratti riletto al lume del principio di solidarietà e rivitalizzato in un'ottica costituzionalmente orientata attraverso la clausola di buona fede, che di quel principio è il portato codicistico. ... La rinegoziazione, a fronte di sopravvenienze che alterano il rapporto di scambio, diventa, pertanto, un passaggio obbligato, che serve a conservare il piano di costi e ricavi originariamente pattuito, con la conseguenza che chi si sottrae all'obbligo di ripristinarlo commette una grave violazione del regolamento contrattuale" (Corte di Cassazione: Relazione n. 56, 8 luglio 2020, pagg. 23 e 24).

<sup>17</sup> Sempre secondo la relazione della Corte di Cassazione appena citata "la portata sistematica della buona fede oggettiva nella fase esecutiva del contratto ex art. 1375 c.c. assume assoluta centralità, postulando la rinegoziazione come cammino necessitato di adattamento del contratto alle circostanze ed esigenze sopravvenute" (cfr. Corte di Cassazione: Relazione n. 56, 8 luglio 2020, pag. 22), anche in assenza di clausole revisionali espresse.

# Assistenza legale specializzata per aderenti al circuito ConFederSicurezza e Servizi

---

*Hai bisogno di supporto legale sulla revisione dei prezzi?*

La revisione dei prezzi negli appalti pubblici rappresenta oggi un tema complesso e in continua evoluzione, con un impatto particolarmente significativo nel settore dei servizi e, tra gli altri, nel comparto della vigilanza e sicurezza privata.

In caso di necessità di chiarimenti, consulenza operativa o assistenza legale su casi specifici, è possibile contattare lo **Studio Legale Brugnoletti&Associati**, che potrà offrire il proprio supporto a condizioni agevolate a tutti gli aderenti al circuito **ConFederSicurezza e Servizi**.

Lo Studio vanta una consolidata esperienza nel settore del diritto amministrativo, con particolare competenza in materia di contratti pubblici, procedure di gara e gestione degli adeguamenti contrattuali, inclusa la revisione prezzi.

Maggiori informazioni sono disponibili sul sito

**[www.bugnolettieassociati.com](http://www.bugnolettieassociati.com)**

PEC: [studiobugnolettieassociati@pec.it](mailto:studiobugnolettieassociati@pec.it)

Sedi:

- o **ROMA** Via Antonio Bertoloni, 26b 00197 - Roma
- o **MILANO** Via Larga, 8 20122 - Milano
- o **PALERMO** Piazza Castelnuovo, 50 90141 - Palermo
- o **BOLOGNA** Via Rizzoli, 3 40125 - Bologna

Per ulteriori informazioni è possibile contattare:

**Dott.ssa Emanuela Pini**

[e.pini@brugnolettieassociati.com](mailto:e.pini@brugnolettieassociati.com)

06.8072990



---

Impaginazione a cura di **Mariarosaria Sardelli**