

SIA: anche se il contratto è stipulato a corpo, le prestazioni aggiuntive devono essere remunerate

Armeli B. - 24/10/2025

Il tema non è affatto nuovo e rappresenta una tra le maggiori criticità che gli affidatari dei servizi di progettazione, e in generale dei servizi tecnici, si ritrovano spesso ad affrontare.

La stessa OICE, a commento dei dati riportati dall'ultimo Osservatorio sulle gare pubbliche di SIA, ha evidenziato l'esigenza di "azioni per ripristinare condizioni di equilibrio contrattuale fra le parti", ribadendo altresì la "necessità di un contratto-tipo perché anche nella fase esecutiva le distorsioni in danno di professionisti, studi e società sono molteplici"[1]. E tra queste possiamo credere che, senza dubbio, rientri anche la mancanza di riconoscimento di un compenso aggiuntivo, nonostante lo svolgimento di prestazioni ulteriori rispetto a quelle contrattuali, a fronte di un contratto stipulato "a corpo". Tema affine è poi quello riguardante la possibile corresponsione di un compenso maggiore rispetto a quello originariamente pattuito nel caso in cui il valore del costo dei lavori, su cui è stato inizialmente parametrato il corrispettivo, si incrementi in modo imprevedibile e sproporzionato.

Certamente, le ultime scelte legislative, anche a valle di alcune prese di posizione significative dell'ANAC, tenderebbero ad un superamento della problematica, bastando guardare, in ordine puramente normativo: i) all'attuale previsione di una specifica clausola di rinegoziazione in virtù dell'art. 9 del d.lgs. 36/2023; ii) all'istituto della revisione dei prezzi di cui al relativo art. 60; iii) nonché alla disciplina della modifica dei contratti in corso di esecuzione prevista dall'art. 120 del medesimo Codice, specie alla luce della lettura che ne viene data sia dal Disciplinare-tipo dell'OICE (aggiornato al 1° agosto 2025), sia dal nuovo (schema di) Bando-tipo ANAC n. 2/2025[2], come noto ancora in itinere.

In particolare, l'ANAC, nel proprio Bando-tipo, attualmente ancora in consultazione, specifica per i servizi di ingegneria e architettura, oltre all'istituto della revisione per il caso di contratti di durata, che, ai sensi dell'art. 9 del Codice, "la stazione appaltante può prevedere clausole di rinegoziazione, specie quando il contratto risulta particolarmente esposto per la sua durata, per il contesto economico di riferimento o per altre circostanze, al rischio delle interferenze da sopravvenienze". A riguardo, il suggerimento dell'OICE è quello di prevedere l'applicazione di dette clausole "nei casi in cui la variazione del costo dei lavori su cui si calcola il valore dei servizi di ingegneria e architettura si dimostra in corso d'opera superiore alla percentuale del 30%"[3].

Inoltre, con riguardo alle eventuali modifiche da effettuarsi ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. a)[4], del d.lgs. 36/2023, la stessa Autorità richiede espressamente di "[d]ettagliare altresì, in una specifica tabella, il corrispettivo previsto per le prestazioni aggiuntive". Mentre con riferimento alle eventuali modifiche da effettuarsi ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. b)[5] e c)[6], del d.lgs. 36/2023, nel proprio Disciplinare-tipo, l'OICE, oltre a precisare che dette modifiche sono consentite solo se l'aumento del prezzo non supera il 50% del valore del contratto iniziale, puntualizza altresì in una clausola espressa che "[i]l compenso dell'affidatario viene conseguentemente aggiornato all'importo finale dei lavori applicandosi il ribasso offerto in gara relativamente alle attività individuate dalla stazione appaltante".

Le clausole predette, che dovrebbero andare a sostanziare la *lex specialis* di gara, troverebbero applicazione a prescindere che il contratto venga poi stipulato a forfait, come in effetti risulta spesso essere il contratto di appalto di SIA. Il perché di una siffatta scelta si può facilmente ravvisare anche richiamando i principi generali espressi a riguardo dalla Cassazione.

Come ricordato più volte dalla Suprema Corte, infatti, la distinzione tra le due tipologie di appalto, "a misura" e "a corpo", assume rilevanza nella fase esecutiva del rapporto conseguente alla stipulazione del contratto, nel senso che, mentre nell'appalto "a misura" il corrispettivo può variare in più o in meno rispetto all'ammontare pattuito in funzione della maggiore o minore quantità di lavoro eseguito, nell'appalto "a corpo" o a forfait il prezzo convenuto è fisso ed invariabile, senza che nessuna delle parti contraente possa pretendere una modifica del prezzo convenuto, sulla base di una verifica delle quantità delle lavorazioni effettivamente eseguite (Cass. civ., sez. I, 7 giugno 2012 n. 9246). In sostanza, l'immodificabilità del prezzo "a corpo" determina l'assunzione da parte dell'appaltatore dell'alea rappresentata dalla maggiore o minore quantità dei fattori produttivi che si rendano necessari rispetto a quella prevista nell'offerta, così che la quantificazione "a corpo" del corrispettivo è volto anche a distribuire il rischio nel senso che il committente si assume il rischio che i costi siano inferiori e l'appaltatore che siano superiori al preventivo (Cass. civ., n. 9246/2012, cit.). Detto altrimenti, anche per voce del Consiglio di Stato, nei casi in cui il corrispettivo è determinato "a corpo", la variazione delle lavorazioni non ha riflessi sulla regolamentazione economica in quanto l'operatore si fa integralmente carico delle modifiche apportate facendole rientrare nel prezzo offerto (Cons. Stato, sez. V, 24 novembre 2021, n. 7866).

Tuttavia, la medesima giurisprudenza ha altresì più volte precisato come l'immodificabilità del prezzo "a corpo" non sia inderogabile, potendo rideterminarsi il compenso previsto nell'ipotesi in cui le variazioni sopravvenute siano di un'entità tale da modificare l'oggetto del contratto, minando l'equilibrio contrattuale delle parti[7].

Anzitutto, al fine di preservare l'equilibrio contrattuale, è necessario che l'appaltatore, al momento dell'offerta, possa correttamente rappresentarsi tutti gli elementi che possono influire sulla sua previsione di spesa (Cass. civ., n. 9246/2012, cit.). Infatti, solo ove risulti rispettato dalle parti l'obbligo di comportarsi secondo buona fede ai sensi dell'art. 1175 c.c., e dunque solo ove siano stati rappresentati tutti gli elementi che possono influire sulla previsione di spesa dell'esecutore del servizio, può gravare su quest'ultimo il rischio relativo all'ulteriore quantità di lavoro che si renda necessaria rispetto a quella prevedibile, potendosi ritenere che la maggiore onerosità del servizio rientri nell'alea normale del contratto.

Diversamente, quando non siano stati correttamente rappresentati tutti gli elementi che possono influire sulla previsione di spesa, anche a causa di negligenza o imperizia dell'amministrazione ovvero per insufficienza di indagini tecniche o studi, si può ritenere che l'intervenuta maggiore onerosità non rientri nell'alea normale del contratto, essendosi ingenerata nell'appaltatore un'erronea rappresentazione -inevitabile con l'impiego della diligenza da lui esigibile- in ordine ai costi ed alle modalità esecutive. Da qui il conseguente necessario superamento della soglia fissa ed invariabile del prezzo fissato a corpo (Cass. civ., sez. I, 23 settembre 2021, n. 25828).

Inoltre, più in generale, la giurisprudenza ha confermato che, in ipotesi di appalto a corpo, il prezzo può essere modificato quando dalle modifiche successive ai disegni esecutivi e alle specifiche tecniche fornite dalla stazione appaltante derivi un'evidente modifica all'oggetto del contratto, per la necessaria realizzazione di opere e lavori differenti rispetto a quelle individuate al momento della fissazione del prezzo, poiché in tal caso si determina l'effettivo superamento del rischio assunto con l'offerta a corpo, oltre l'alea normale, con diritto al compenso per gli ulteriori lavori svolti (Trib. Bologna, sez. II, 8 luglio 2024, n. 1999; cfr. anche Cass. civ., sez. I, ord. 25 settembre 2017, n. 22268).

Deve dunque pacificamente riconoscersi un adeguamento del prezzo complessivo pattuito nell'ipotesi in cui intervengano delle diminuzioni, degli aumenti o delle modifiche che comportino il mutamento del progetto originale. Tale ultima ipotesi deve infatti ritenersi integrata, con conseguente adeguamento del corrispettivo originariamente pattuito, nel caso in cui vengano previste in corso d'opera delle variazioni che modifichino il progetto originariamente approvato, ossia nel caso in cui l'esecutore abbia svolto dei lavori aggiuntivi che non si sostanzino esclusivamente in differenze quantitative dei lavori assunti per l'esecuzione dello stesso, ma che risultino da modifiche dei disegni esecutivi o delle specifiche tecniche inizialmente previste. In sostanza, pur essendo il prezzo fissato "a corpo", l'appaltatore ha diritto ad un compenso ulteriore per i lavori aggiuntivi eseguiti su richiesta del committente o per effetto di varianti, il quale deve essere calcolato "a misura" limitatamente alle quantità variate (Corte appello L'Aquila, 29 aprile 2025, n. 544[8]).

Chiaro è che i summenzionati principi espressi con specifico riguardo all'appalto pubblico di lavori devono (in quanto possono) essere, *mutatis mutandis*, applicati

anche all'appalto pubblico di servizi di ingegneria e architettura. Del resto, questa sorta di traduzione l'ha da tempo operata la stessa ANAC, con il "famoso" Comunicato del Presidente 8 novembre 2022, nel quale l'Autorità ha appunto richiamato il consolidato orientamento della giurisprudenza civile in ordine proprio alla questione dell'immodificabilità del prezzo nei contratti a corpo.

Come si ricorderà, in detta occasione, l'ANAC ha rilevato, in particolare, come tale principio non sia assoluto ed inderogabile, ma trovi un limite nella pedissequa rispondenza dell'opera da eseguire ai disegni esecutivi ed alle specifiche tecniche forniti dalla stazione appaltante, sulla base dei quali l'offerente ha eseguito i propri calcoli e le proprie stime economiche e si è determinato a formulare la propria offerta, ritenendola congrua e conveniente rispetto alle prestazioni da eseguire. Infatti, soltanto se l'opera da eseguire è descritta in modo preciso, sulla base di un progetto dettagliato che include tutti gli elaborati necessari, il concorrente potrà sopportare il rischio delle quantità rispetto al prezzo pattuito senza che ciò legittimi la trasformazione dell'appalto in un contratto aleatorio e ciò anche tenendo conto degli obblighi di correttezza e buona fede che discendono dagli artt. 1175 e 1375 c.c. (cfr. della medesima Autorità, già: Deliberazione del 21 febbraio 2002, n. 51 e Deliberazione del 12 novembre 2014, n. 18).

Ne consegue pertanto che, se l'incremento delle prestazioni da eseguire risulti di rilevante entità e derivi da carenze quantitative e qualitative della progettazione originaria, l'affidatario ha diritto ad un compenso ulteriore per i lavori (rectius, servizi) aggiuntivi eseguiti su richiesta del committente o per effetto di varianti. Detto compenso, poi, dovrà essere calcolato "a misura" limitatamente alle quantità variate. Dunque, anche nell'appalto a corpo le prestazioni introdotte in variazione dell'originaria prestazione devono essere, comunque, oggetto di autonomo apprezzamento, con conseguente erogazione del corrispondente corrispettivo. L'invariabilità del corrispettivo, infatti, comporta l'indifferenza delle eventuali maggiori o minori quantità nella realizzazione della prestazione contrattuale, ma non si riferisce all'esecuzione di prestazioni ulteriori rispetto a quelle oggetto di affidamento.

L'ANAC ha perciò concluso, ad integrazione delle indicazioni fornite, a suo tempo, nelle Linee guida n. 1 e nel Comunicato del 3 febbraio 2021, che "non solo è necessario che la documentazione di gara riporti l'elenco dettagliato delle prestazioni oggetto dell'incarico e i relativi corrispettivi (secondo i criteri stabiliti dal DM 17 Giugno 2016 (c.d. Decreto Parametri) ma che qualsiasi prestazione non espressamente considerata deve ritenersi al di fuori del vincolo contrattuale e potrà essere richiesta in corso di esecuzione nei limiti in cui è consentito all'amministrazione esercitare lo ius variandi".

Il medesimo principio è stato poi ribadito nell'Atto del Presidente ANAC, 25 ottobre 2023 (Fasc. n. 4146/2023), posto che, già a monte, la stazione appaltante è tenuta a quantificare tutti i costi sopportati dall'affidatario per eseguire le prestazioni dedotte nel contratto d'appalto a perfetta regola d'arte (ANAC, Parere precontenzioso, 19 febbraio 2025, n. 49).

In conclusione, l'adeguamento del compenso iniziale, in ragione delle sopravvenienze occasionate nelle more dell'esecuzione contrattuale, passa inevitabilmente attraverso una modifica (dell'oggetto) del contratto di appalto, da ricondursi, in virtù della natura pubblica del negozio, entro i limiti e le condizioni di cui all'art. 120 del Codice (ovvero art. 106 del previgente d.lgs. 50/2016). Dunque, solo nei limiti in cui, alla stregua dell'interpretazione del contratto, la prestazione da eseguirsi sia corrispondente -ovvero inglobata- a quella pattuita, il corrispettivo non potrebbe subire variazioni, rimanendo in particolare "fisso ed invariabile" per il caso di appalto "a corpo". Viceversa, una volta riconosciute (rectius, approvate) le prestazioni ulteriori, rese necessarie per l'esatta esecuzione delle attività affidate e inizialmente non preventivate, non si può non riconoscere altresì l'adeguamento del corrispettivo dovuto per le stesse[9].

---

[1] V. in questo Portale: "OICE – Gare servizi tecnici", 22/10/2025.

[2] Destinato ad applicarsi a qualunque "Procedura aperta per l'affidamento di contratti pubblici di servizi di architettura e ingegneria di importo pari o superiore alle soglie di rilevanza europea di cui all'articolo 14 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo".

[3] Del resto, l'ANAC aveva già ritenuto conforme all'assetto normativo l'adeguamento operato da una stazione appaltante che aveva predisposto "un meccanismo di rimodulazione del corrispettivo della progettazione coerentemente con il DM 17 giugno 2016 qualora, all'avvenuta emissione del rapporto conclusivo di verifica della progettazione stessa, dovesse emergere una modifica delle opere tale da comportare una diversa valorizzazione delle stesse rispetto alle originarie previsioni" (ANAC, Atto del Presidente 17 gennaio 2024 – Fasc. ANAC 4009/2023). Infatti, come ricordato dalla stessa ANAC, nel bilanciamento dei contrapposti interessi, l'interesse privato non può essere sacrificato rispetto a quello pubblico e generale fino al punto di compromettere l'equità della remunerazione (cfr. Delibera del 26 gennaio 2022, n. 31).

[4] I contratti di appalto possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento, sempre che, nonostante le modifiche, la struttura del contratto o dell'accordo quadro e l'operazione economica sottesa possano ritenersi inalterate, qualora le modifiche, a prescindere dal loro valore monetario, siano state previste in clausole chiare, precise e inequivocabili dei documenti di gara iniziali.

[5] I contratti di appalto possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento, per la sopravvenuta necessità di lavori, servizi o forniture supplementari, non previsti nell'appalto iniziale, ove un cambiamento del contraente nel contempo: i) risulti impraticabile per motivi economici o tecnici; ii) comporti per la stazione appaltante notevoli disagi o un sostanziale incremento dei costi.

[6] I contratti di appalto possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento, sempre che, nonostante le modifiche, la struttura del contratto o dell'accordo quadro e l'operazione economica sottesa possano ritenersi inalterate, per le varianti in corso d'opera, da intendersi come modifiche rese necessarie in corso di esecuzione dell'appalto per effetto delle seguenti circostanze imprevedibili da parte della stazione appaltante, fatti salvi gli ulteriori casi previsti nella legislazione di settore: i) esigenze derivanti da nuove disposizioni legislative o regolamentari o da provvedimenti sopravvenuti di autorità o enti preposti alla tutela di interessi rilevanti; ii) eventi naturali straordinari e imprevedibili e casi di forza maggiore che incidono sui beni oggetto dell'intervento; iii) rinvenimenti, imprevisi o non prevedibili con la dovuta diligenza nella fase di progettazione; iv) difficoltà di esecuzione derivanti da cause geologiche, idriche e simili, non prevedibili dalle parti in base alle conoscenze tecnico-scientifiche consolidate al momento della progettazione.

[7] Solo infatti allorquando tali variazioni sono di lieve entità, non si pone il tema della necessità di assicurare l'equilibrio economico e finanziario del rapporto convenzionale (Cass. civ., sez. I, 7 giugno 2012 n. 9246).

[8] In sintesi: "[l]'appalto a corpo si caratterizza per la tendenziale stabilità del prezzo, essendo il relativo rischio assunto dall'appaltatore. A differenza del contratto a misura, il prezzo nell'appalto a corpo resta invariabile rispetto alle prestazioni effettivamente eseguite salvo che le variazioni progettuali incidano in modo sostanziale sull'oggetto negoziale e sul bilanciamento delle prestazioni. Il prezzo può essere modificato soltanto in caso di variazioni progettuali di rilievo che devono essere previamente approvate dal RUP".

[9] V. già Linee guida ANAC n. 1, ove si legge che "[A]l fine di garantire il principio dell'equo compenso [...], al professionista non possono essere richieste prestazioni ulteriori rispetto a quelle a base di gara, che non sono state considerate ai fini della determinazione dell'importo a base di gara" (parte III, punto 2, pag. 8).