Lâ??aumento dei prezzi dei materiali nei contratti dâ??appalto

Descrizione

Come lâ??impresa appaltatrice puÃ² gestire lâ??eccessiva onerositÃ dei lavori

Lâ??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**.

agorapro.eu

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 Ã¨ noto, infatti, tali interventi devono essere accompagnati da unâ??asseverazione sulla congruitÃ 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 dellâ??appaltatore

Mentre nel settore pubblico il legislatore Ã¨ intervenuto con il Decreto Sostegni-bis, recentemente convertito in legge, creando un meccanismo di compensazione a favore delle imprese appaltatrici per mitigare lâ??aumento dei prezzi oltre una certa soglia, **per quanto riguarda i cantieri privati non Ã¨ 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 lâ??**art. 1664 c.c., disciplinante lâ??onerositÃ o difficoltÃ di esecuzione nei contratti dâ??appalto**. Tale articolo prevede che, qualora per effetto di circostanze imprevedibili, si siano verificati aumenti (o diminuzioni) nel costo dei materiali o della mano dâ??opera, tali da determinare un aumento (o, viceversa, una diminuzione) superiore al 10% del prezzo complessivo pattuito, lâ??appaltatore (o, in caso di diminuzione, il committente) puÃ² chiedere una **revisione del prezzo**. Revisione che puÃ² essere accordata solo per quella differenza che eccede il 10%.

La disposizione di cui allâ??art. 1664 c.c. contiene sostanzialmente unâ??eccezione al principio dellâ??invariabilitÃ del prezzo e si pone altresÃ¬ come norma speciale rispetto a quella sullâ??eccessiva onerositÃ sopravvenuta (di cui allâ??art. 1467 c.c.) prevista per i contratti in generale.

Lâ??imprevedibilitÃ delle circostanze prevista dalla norma in commento, va stabilita con riferimento al momento della conclusione del contratto. La causa dellâ??aumento (o della diminuzione) dei prezzi deve essere ovviamente **estranea ai contraenti**. Non puÃ², ad esempio, chiedersi la revisione quando lâ??aumento Ã¨ correlato alla tardiva consegna dellâ??opera da parte dellâ??appaltatore. La norma trova frequente applicazione nel caso di **fenomeni inflattivi**, che determinano una lievitazione dei costi (sul punto la giurisprudenza Ã¨ ormai consolidata). Pertanto, non sembrano esservi dubbi sul fatto che lâ??appaltatore possa far leva su tale norma in un momento storico in cui, per esempio, lâ??aumento del prezzo dellâ??acciaio per cemento armato, registrato da novembre 2020 a luglio 2021, Ã¨ stato pari al 243,3%, in una misura quindi del tutto sproporzionata rispetto al tasso di aumento prevedibile.

Le imprese di costruzioni che hanno giÃ firmato un contratto dâ??appalto che non contiene alcuna clausola disciplinante la **sopravvenuta onerositÃ 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 dallâ??art. 1664 c.c.. CiÃ² a patto che il contratto stesso non preveda lâ??invariabilitÃ del prezzo, ponendo cosÃ¬ a carico dellâ??appaltatore il rischio correlato ad una sopravvenuta maggiorazione dei costi.

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

agorapro.eu

Aumento dei prezzi e Superbonus 110

Per quanto riguarda gli interventi di cui al Superbonus 110, si Ã¨ giÃ anticipato che i prezzari regionali e quello edito dalla DEI non stanno tenendo il passo degli aumenti dei materiali. PuÃ² essere quindi che, in conseguenza di tali aumenti, **i prezzi a consuntivo di alcune lavorazioni eccedano i massimali previsti della legge**. Qualora lâ??appaltatore possa far valere la revisione del prezzo in forza dellâ??art. 1664 c.c. o di una clausola contrattuale ad hoc, il rischio si sposta sul committente, che non godrÃ delle detrazioni su quella parte del prezzo dei lavori che eccede appunto i massimali.

Facendo un esempio concreto, se fino allâ??aprile del 2021 era ipotizzabile, tenuto conto dei prezzi dei materiali al tempo applicati, che, su un importo complessivo dei lavori di â?¬ 100.000,00, il committente potesse godere delle detrazioni massime previste dal Superbonus 110 â?? con un esborso quindi di fatto pari a 0 â?? , con i prezzi attualmente praticati Ã¨ verosimile che lâ??esborso sia di circa â?¬ 20.000,00, pari alla quota del prezzo che eccede i massimali.
â??

Scritto da
Avv. Alfredo Pivato, Diritto Commerciale e Societario, con il contributo di Denis Michielin
Geometra, Project Manager

Servizi AgorÃ pro 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 AgorÃ pro*.**

Categoria

Immobili ed Edilizia

agorapro.eu