

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

La gestione delle varianti negli appalti privati

GUIDA PRATICA 

**Approfondimento
normativo, prassi
giurisprudenziale,
formulario**

Aprile 2024



VARIANTI PROGETTUALI: INQUADRAMENTO

<i>Negli appalti privati valgono le regole del contratto e/o del codice civile.</i> <i>Le varianti in fase esecutiva: perché si verificano</i>	Negli appalti di lavori privati, la disciplina delle varianti progettuali, se non diversamente regolata dalle parti all'interno del contratto, trova la sua fonte normativa agli articoli: • 1659 (variazioni concordate del progetto), • 1660 (variazioni necessarie) • e 1661 (variazioni ordinate dal committente) del codice civile. Durante l'esecuzione dell'appalto possono, infatti, verificarsi situazioni in cui a causa di varie ragioni, come ad esempio cambiamenti nelle richieste del committente o imprevisti non individuabili durante la fase di progettazione, diventa necessario apportare modifiche, integrazioni o sostituzioni rispetto al progetto iniziale. Deve, comunque, trattarsi di variazioni che non snaturano il progetto originario e che possono consistere, ad esempio, in una modifica dei materiali utilizzati per la realizzazione dell'opera oppure in una modifica della forma, della struttura, delle dimensioni o del funzionamento dell'opera. Esse, inoltre, possono interessare non solo la consistenza obiettiva dell'opera, ma anche le modalità esecutive e portare non solo a modifiche in senso stretto, ma ad aggiunta o eliminazione di alcune lavorazioni.
<i>Il punto di partenza per identificare ciò che rientra all'interno degli accordi contrattuali è la relazione tra le varianti e le clausole del contratto/capitolato tecnico.</i>	In primo luogo, occorre operare una distinzione tra le lavorazioni incluse negli obblighi contrattuali e quelle considerate extra-contrattuali. Di conseguenza andrà verificato quali, delle attività correlate all'esecuzione delle opere contrattuali, risultino essere comprese nel corrispettivo concordato e quali, invece, siano escluse, definendo i criteri per la valutazione economica. Gestire correttamente queste variazioni in modo efficiente e collaborativo assume un significato importante. Questa affermazione evidenzia l'importanza di una corretta definizione e pianificazione contrattuale al fine di minimizzare eventuali successivi disaccordi tra il Committente e l'Appaltatore durante l'esecuzione dell'appalto. Precisare, il più possibile e in modo dettagliato tutte le opere incluse nell'accordo, offre una base solida per quantificare correttamente il lavoro richiesto.

<i>Favorire l'approccio collaborativo per una maggiore fiducia tra le parti</i>	Questo approccio favorisce una migliore gestione delle richieste di variazione e delle possibili controversie contrattuali, garantendo una maggiore trasparenza e chiarezza nell'esecuzione del progetto. Inoltre, dedicare attenzione alla fase iniziale di negoziazione contrattuale può contribuire a stabilire una relazione di fiducia tra le parti e a promuovere una cooperazione più efficace durante tutta la durata del progetto.
--	--

<i>Il contenuto della Guida</i>	<i>Nei paragrafi successivi sono approfondite le diverse tipologie di varianti previste dal codice civile e le condizioni che devono ricorrere affinché all'appaltatore sia riconosciuto il diritto di chiedere un corrispettivo extra per la loro esecuzione.</i> <i>Prima di passare all'analisi delle fonti normative, nel prossimo paragrafo dal titolo "LE VARIANTI IN FASE DI ESECUZIONE: TIPOLOGIE E DISCIPLINA APPLICABILE", verrà fornita un'illustrazione generale sul regime delle varianti attenzionando, successivamente, alcuni aspetti pratici di rilievo comune.</i> <i>Essendo una prassi diffusa quella di apportare le varianti, obiettivo di questa Guida è anche quello di fornire consigli e indicazioni affinché, con le giuste informazioni, ci si possa dotare di uno strumento attraverso il quale poter controllare, verificare e tracciare, le fasi caratterizzanti le diverse modifiche subite dal progetto dal punto di vista dei costi, dei tempi e delle modalità esecutive.</i> <i>Aspetto importante come si vedrà riveste l'utilizzo di clausole contrattuali appropriate per gestire e regolamentare le varianti al fine di:</i> <i>- definire uno o più criteri per l'individuazione delle lavorazioni da considerare contrattuali o extracontrattuali;</i> <i>- definire come debbano individuarsi le varianti onerose rispetto quelle non onerose;</i> <i>- definire le modalità attraverso le quali segnalare la necessità di apportare le varianti e il regime autorizzativo nonché la documentazione e i contenuti che dovranno essere parte integrante della richiesta;</i> <i>- definire il criterio di valutazione economica delle ulteriori lavorazioni.</i>
--	---



LE VARIANTI IN FASE DI ESECUZIONE: TIPOLOGIE E DISCIPLINA APPLICABILE

Occorre distinguere le tipologie di varianti perché non tutte danno diritto ad un corrispettivo extra

Le variazioni possono essere apportate non solo prima dell'inizio dei lavori ed in corso d'opera, ma anche dopo la loro ultimazione e comunque fino a quando l'opera non venga accettata dal committente senza riserve.

Tuttavia, non ogni attività o prestazione aggiuntiva determina il sorgere in capo all'appaltatore del diritto ad ottenere un maggior corrispettivo.

Non rientrano, nella disciplina delle varianti, quelle modifiche prevedibili o di modesta entità che essendo determinabili solo nel corso della realizzazione dell'intervento, devono ritenersi comprese nell'originario piano dell'opera.

Diverso è, tuttavia, il caso in cui le "inadeguatezze" di un progetto esecutivo redatto dalla committenza siano tali da alterare in maniera significativa alcuni aspetti dedotti in contratto quali il corrispettivo ma anche i tempi di esecuzione.

Un'altra è poi l'ipotesi, rispetto a quelle sopra descritte, dei **lavori extra contrattuali** ossia di lavori che sono comunque connessi all'appalto principale, ma ne estendono la portata esecutiva. Può accadere nella prassi che il committente, durante l'esecuzione dei lavori, decida di farne eseguire degli ulteriori che si potrebbero essere funzionali rispetto ai primi commissionati ma anche scollegati.

Dato che si è in presenza di nuovi lavori, si dovrà prevedere anche una modifica degli accordi, e quindi **l'appaltatore avrà sempre diritto ad un adeguamento del corrispettivo¹.**

¹¹ Esempio: "Le parti espressamente pattuiscono che, qualora intervengano imprevisti, varianti al progetto e/o lavorazioni extra preventivo, verranno quantificate comunque in accordo tra le parti e la direzione lavori utilizzando i prezzi già noti ed eventualmente concordandone di nuovi, facendo comunque riferimento, ove possibile, all'offerta economica già emessa dall'Impresa ed al Prezzario ...ovvero a..... In ogni caso tutte le lavorazioni extra preventivo dovranno essere preventivamente quantificate per iscritto e sottoscritte dalla committenza".

<i>Il progetto nell'appalto</i>	In aggiunta vale la pena precisare che l'autonomia nella scelta delle modalità esecutive è cosa diversa rispetto all'attività di predisposizione del progetto. Al riguardo, la giurisprudenza ha evidenziato che <i>“la legge non dispone a carico di quale parte gravi l'obbligo della redazione del progetto, onde sono decisive al riguardo le specifiche pattuizioni negoziali, che possono, perciò, essere basate anche su un preventivo predisposto dall'appaltatore – con la specifica indicazione dei lavori da eseguire – che sia incondizionatamente accettato dal committente, così dandosi luogo alla formazione di un valido ed efficace accordo contrattuale”</i> [Corte di Cassazione, sez. 2 civile, 9 febbraio 2022 n. 4076, Corte di Cassazione, sez. 2 civile, 27 febbraio 2019 n. 5734].
<i>La conformità dell'opera al progetto</i>	In ogni caso qualora il contratto di appalto faccia riferimento ad un progetto (indipendentemente da chi l'abbia redatto) l'opera dovrà essere eseguita dall'impresa appaltatrice in conformità del medesimo progetto ed a regola d'arte. Conclusione, questa, avvalorata da quanto previsto all'art. 1659 c.c., che impedisce all'appaltatore di apportare, senza l'autorizzazione del committente, variazioni non concordate così da garantire che il risultato sia conforme alle richieste del committente.
<i>Il ruolo di controllo sull'esecuzione del progetto da parte committente</i>	Il committente mantiene sempre un ruolo attivo sulle modalità esecutive del contratto soprattutto laddove sia nominato un direttore dei lavori, al quale è normalmente assegnato un ruolo di sorveglianza circa la conformità della progressiva esecuzione dell'opera al progetto e, al tempo stesso, un potere di intervento volto a garantire la realizzazione dell'opera stessa senza difetti costruttivi.
<i>Il ruolo di controllo sull'esecuzione del progetto da parte dell'appaltatore</i>	Anche l'appaltatore, in virtù delle sue specifiche conoscenze è tenuto a verificare la correttezza del progetto. Come più volte chiarito dalla giurisprudenza <i>“anche laddove egli si attenga alle previsioni del progetto altrui, come nel caso in cui il committente predispone il progetto e fornisce indicazioni sulla relativa realizzazione, l'appaltatore può comunque essere ritenuto responsabile per i vizi dell'opera se, nel fedelmente eseguire il progetto e le indicazioni ricevute, non segnala eventuali carenze ed errori, giacché la prestazione da lui dovuta implica anche il controllo e la correzione degli eventuali errori del progetto”</i> [Cass. civ. Sez. I, 25/03/2022, n. 9733, Cass. civ. Sez. II, 05/06/2023, n. 15661, Cass. civ. Sez. I, 25/03/2022, n. 9733]. Questo significa che l'appaltatore non può limitarsi solo ad eseguire ciò che è stato specificato nel progetto, ma deve anche esercitare un certo

	grado di controllo e correzione sugli eventuali errori presenti nel progetto stesso. Di conseguenza, sussiste un dovere per l'appaltatore di attivarsi al fine di segnalare la necessità di apportare varianti al progetto e ciò anche nel proprio interesse per non incorrere in addebiti di responsabilità. Da parte dell'appaltatore occorre prestare attenzione anche al momento in cui, sottoscrivendo di aver preso visione del capitolato e di tutta la documentazione tecnica egli dichiara di avere valutato tutte le problematiche e le difficoltà per l'esecuzione delle opere e di avere già ricevuto dalla committenza ogni informazione ritenuta necessaria. Questa sottoscrizione ha conseguenze molto importanti in quanto l'appaltatore afferma di aver ricevuto tutte le informazioni ritenute necessarie dal committente per svolgere il lavoro in modo adeguato. In pratica, l'appaltatore si impegna a essere consapevole delle condizioni del contratto e delle specifiche del progetto prima di iniziare l'esecuzione dei lavori, assumendosi la responsabilità delle conoscenze e delle valutazioni fatte.
<i>Prestare attenzione alle clausole contrattuali</i> <i>Il caso dell'appalto affidato da un condominio</i>	Le parti potrebbero prevedere nel contratto un particolare rigore formale per tutte le modifiche o aggiunte dei lavori da cui potessero derivare ulteriori oneri economici a carico del committente. Questo potrebbe verificarsi, ad esempio, quando il committente è un condomino perché non sarà sufficiente l'autorizzazione del direttore lavori ma occorrerà il consenso dell'assemblea, unico organo legittimato ad esprimere la volontà della collettività condominiale. In assenza di tale consenso per ogni ulteriore lavoro o variante l'appaltatore non potrà vantare alcunché. E' tuttavia, consentito all'assemblea di approvare successivamente le varianti delle opere di manutenzione straordinarie appaltate, comportanti un aumento delle spese medesime. La Corte di Cassazione [Ordinanza n. 4430 del 21 febbraio 2017] ha comunque precisato che la delibera assembleare deve determinare l'oggetto del contratto da stipulare con l'impresa, le opere da eseguire ed il loro costo delle stesse. Non è necessario che siano specificati tutti i particolari dell'opera ma devono quantomeno essere individuati <i>“gli elementi costruttivi fondamentali nella loro consistenza qualitativa e quantitativa”</i>. Sono, tuttavia, ammissibili integrazioni della delibera di approvazione dei lavori, pur inizialmente indeterminata, sulla base di accertamenti

	tecniche che saranno compiuti in un secondo momento. <i>“In ogni caso l'autorizzazione da parte dell'assemblea può reputarsi comprensiva di ogni altro lavoro intrinsecamente connesso nel preventivo approvato”</i>. In caso, invece, di variazioni rispetto al progetto originariamente appaltato che riguardino le modalità costruttive sarà necessaria una nuova deliberazione assembleare assunta con le medesime maggioranze previste per l'affidamento dei lavori iniziali.
<i>Il ruolo del direttore dei lavori nell'approvazione delle varianti ha natura strettamente tecnica</i>	Come affermato dalla giurisprudenza [Cassazione civile sez. I, 30/09/2021, n.26582] l'incarico del direttore dei lavori riguarda la fase esecutiva e comincia nel momento in cui l'opera ha un progetto, approvato dal committente. A norma dell'art. 1387 c.c., il direttore dei lavori, persona di fiducia del committente, <i>assume la rappresentanza del committente limitatamente alla materia strettamente tecnica. Ha poteri di controllo sull'esecuzione dell'appalto, avendo come compito anche quello di portare a conoscenza del committente errori, imperfezioni, vizi ovvero difetti, ordinando, se del caso, l'interruzione dei lavori.</i> Quindi il direttore dei lavori assume la rappresentanza del committente limitatamente alla materia strettamente tecnica e le sue dichiarazioni sono, pertanto, vincolanti per il committente medesimo soltanto se siano contenute in detto ambito tecnico, come l'accettazione dell'opera perché conforme al progetto ed eseguita ad opera d'arte. Le decisioni del DL (salvo diversi ed espliciti accordi) <i>sono prive di valore vincolante quando invadono altri campi (ad esempio, determinazione del prezzo, variazioni dell'appalto, nuovi lavori, accettazione del prezzo finale)</i>. La conseguenza è che le dichiarazioni rese dal rappresentante senza poteri non vincolano in alcun modo il soggetto falsamente rappresentato [Trib. Roma, 16/2/2004].
La gestione delle varianti esecutive: CONSIGLI PRATICI 	Le varianti esecutive in un contratto di appalto privato possono essere gestite attraverso alcuni passaggi comuni che qui si riportano a mero titolo esemplificativo: 1. “Identificazione” Le varianti possono derivare da modifiche progettuali, da condizioni del sito non note all'inizio, da nuove e ulteriori preferenze del committente ecc. <u>È importante identificare chiaramente la natura e l'entità delle varianti.</u>

	2. “Valutazione” Una volta identificate, le varianti devono essere <u>valutate in termini di impatto sul costo, sul programma dei lavori e sulla qualità</u>. Questa valutazione dovrebbe coinvolgere sia il committente che l'appaltatore. 3. “Rinegoziazione” Le parti devono negoziare le condizioni delle varianti, compresi i costi aggiuntivi e le modifiche al programma. Questo potrebbe richiedere la revisione dei termini contrattuali esistenti e la necessità di integrare il contratto. 4. “Modalità di approvazione” Una volta concordate, le varianti dovrebbero essere formalmente approvate dalle parti. Le parti interessate devono essere costantemente informate sullo stato delle varianti e sui loro impatti sul progetto 5. “Documentazione” È importante tenere traccia di tutte le varianti apportate al contratto, per evitare possibili fraintendimenti e contestazioni.
--	--

LE VARIAZIONI ALLE MODALITÀ CONVENUTE DELL'OPERA (art. 1659 c.c.)



<i>L'appaltatore non può apportare variazioni alle modalità convenute dell'opera se il committente non le ha autorizzate</i>	Nella premessa che il corretto modo di gestire il presentarsi di una problematica in fase esecutiva da parte dell'impresa consiste nel riferire subito al committente/direttore lavori quanto riscontrato in modo da poter valutare insieme le possibili soluzioni adottabili, il primo comma dell'art. 1659 codice civile stabilisce una regola generale ossia il divieto per l'appaltatore di effettuare variazioni rispetto al progetto originario e alle modalità esecutive concordate con il committente. Si tratta di un principio posto a tutela della parte committente a garanzia che non siano apportate variazioni all'opera su iniziativa autonoma dell'appaltatore. Il committente, anche tramite il proprio direttore lavori (se a ciò appositamente delegato) può, però, approvare, per iscritto, le varianti suggerite/ritenute opportune dall'appaltatore.
---	---

<i>La responsabilità dell'appaltatore per varianti non autorizzate</i>	La norma pone, quindi, un principio in base al quale qualsiasi iniziativa intrapresa arbitrariamente dall'Appaltatore, anche nel caso in cui la variazione risulti necessaria, non è consentita. Qualora l'Appaltatore abbia introdotto in modo arbitrario delle variazioni al progetto potrà pertanto essere chiamato a rispondere delle possibili segnalazioni di difformità avanzate dal Committente o dal Direttore dei Lavori.
<i>Il committente può chiedere l'eliminazione della variante non autorizzata o una riduzione del prezzo</i>	In caso di varianti apportate arbitrariamente che causino un pregiudizio all'opera il committente può chiedere che la variazione venga eliminata, oppure, può esigere una riduzione del prezzo. Infatti, come già detto, nell'appalto il committente ha diritto ad ottenere che l'opera sia realizzata con le modalità costruttive esplicitamente previste nel contratto e nel capitolato, dovendo le varianti al progetto essere concordate fra le parti. Il committente può altresì pretendere l'eliminazione delle varianti introdotte dall'appaltatore, anche se queste non importano una diminuzione di valore dell'opera.
<i>Il committente può chiedere anche la risoluzione del contratto</i>	Se poi l'opera, a seguito della variante, risulti del tutto inadatta alla sua destinazione, il committente può richiedere la risoluzione del contratto. In ogni caso è sempre salvo il risarcimento del danno.
<i>Approvazione della variante possibile anche a fine lavori</i>	Può anche darsi che l'approvazione della variante intervenga successivamente alla sua esecuzione. Se ciò avviene quando i lavori sono ancora in corso sarà necessaria la forma scritta. Se, invece, l'assenso viene prestato in fase di verifica e collaudo allora si riterrà implicito in tale atto. E' bene precisare che <i>"qualora le modifiche aggiuntive al progetto siano di natura ed importanza tale da potersi considerare oggetto di un nuovo contratto, non trovano applicazione le limitazioni probatorie di cui all'art. 1659 c.c."</i> [Tribunale Treviso Sez. III, 26-10-2017].
<i>L'appaltatore ha sempre l'onere di, controllo sulla validità tecnica del progetto</i>	Di norma nei contratti sono inserite delle previsioni che consentono all'appaltatore di segnalare tempestivamente eventuali lacune e incongruenze contenute nei documenti progettuali. Ciò è importante anche ai fini di eventuali responsabilità. In ogni caso è bene ricordare che, come chiarito anche dalla giurisprudenza maggioritaria, rientra tra gli obblighi di diligenza dell'appaltatore, senza necessità di una specifica pattuizione, esercitare il controllo della validità tecnica del progetto fornito dal committente, anche in relazione alle caratteristiche del suolo su cui l'opera deve sorgere, posto che dalla corretta progettazione, oltre che dall'esecuzione dell'opera, dipende il risultato promesso.

<i>Il diritto dell'appaltatore al pagamento extra delle varianti</i>	Il terzo comma dell'articolo 1659 prevede che l'appaltatore abbia diritto ad un corrispettivo extra per le variazioni apportate. Ciò è sicuramente possibile laddove si tratti di contratti di appalto cd. "a misura" mentre laddove il corrispettivo sia "a corpo" ossia è stato globalmente e preventivamente determinato l'appaltatore, se non è previsto diversamente nel contratto, non ha diritto al compenso aggiuntivo. Pertanto, negli appalti a corpo il prezzo contrattualmente pattuito tra le parti può subire variazioni in aumento o in diminuzione e l'appaltatore avrà diritto ad un compenso ulteriore per i lavori extracontratto, ma solo se le parti lo hanno previsto espressamente nel contratto. Il concetto di immodificabilità del prezzo "a corpo", tuttavia, non è però assoluto ed inderogabile. La Cassazione ha, infatti, affermato che, se l'incremento dei lavori da eseguire risulta di rilevante entità e deriva da carenze quantitative e qualitative della progettazione originaria, l'appaltatore ha diritto ad un compenso ulteriore per i lavori aggiuntivi eseguiti su richiesta del committente o per effetto di varianti, il quale andrà calcolato "a misura" limitatamente alle quantità variate. <i>E' buona prassi verificare il contenuto delle clausole contrattuali sulla determinazione dell'extra compenso</i> Per quanto riguarda l'autonomia contrattuale può risultare senza dubbio opportuno che la definizione delle possibili varianti trovi una puntuale specificazione anche per quanto riguarda il compenso. Soprattutto laddove il corrispettivo è definito "a forfait" è consigliabile per l'appaltatore verificare bene il contenuto delle clausole in esame.
<i>La rideterminazione dei tempi di fine lavori in conseguenza delle varianti</i>	La regola generale contenuta nell'articolo 1659 non dice nulla ma potrebbe anche verificarsi il caso per cui la modifica eseguita abbia comportato un aumento della durata dei lavori. Al riguardo è consigliabile delineare nel contratto una apposita clausola di tutela in tal senso.
<i>L'integrazione delle carenze progettuali non costituisce variante</i>	Laddove, tuttavia, i dettagli esecutivi non siano stati puntualmente definiti dal contratto, si ritiene che l'appaltatore sarà libero di determinarli unilateralmente. In tal caso le modifiche decise nel corso dell'esecuzione non saranno assoggettate alla disciplina prevista dall'art. 1659, mancando la determinazione concordata suscettibile di modifica. Come affermato in dottrina <i>"non appartengono alle varianti, oltre ai lavori extracontrattuali, neppure quelle modalità di esecuzione dell'opera che non sono state determinate e che pertanto spetterà</i>

all'appaltatore di determinare egli stesso. Qui infatti non si è in presenza di alcuna modifica ma semplicemente di una attuazione del contratto".



LE VARIAZIONI NECESSARIE PER REALIZZARE L'INTERVENTO A "REGOLA D'ARTE"

<i>Le varianti indispensabili per la corretta esecuzione dell'intervento che non dipendono da responsabilità delle parti</i>	Le varianti necessarie di cui all'articolo 1660 del codice civile sono quelle non previste dalla parti e non concordate, ma che risultano necessarie e indispensabili per il completamento dell'opera a regola d'arte. Vale la regola generale già esposta per cui, l'appaltatore dovrà prontamente informare il committente (tramite la direzione lavori) delle variazioni che si rendono indispensabili per una corretta realizzazione dell'opera. Difatti, anche laddove egli si attenga alle previsioni del progetto fornito dal committente per la sua relativa realizzazione, l'appaltatore può, comunque, essere ritenuto responsabile per i vizi dell'opera se non segnala eventuali carenze ed errori. L'art. 1660 trova applicazione solo in quanto la necessità di apportare le variazioni non sia imputabile ad alcuna delle parti ad esempio perché sono cambiate le regole tecniche vigenti in un determinato settore o si sono verificate circostanze sopravvenute².
<i>Il consenso del committente</i>	Il consenso del committente per le variazioni necessarie, diversamente da quanto accade per quelle proposte dall'appaltatore, può essere dato anche verbalmente non essendo richiesta la forma scritta. Ne consegue che l'appaltatore potrà fornire la prova del consenso del committente con ogni mezzo.
<i>Il diritto dell'appaltatore al pagamento delle variazioni</i>	L'appaltatore è tenuto ad eseguire le variazioni che si rendono necessarie con diritto sia all'adeguamento del corrispettivo sia ad un prolungamento dei tempi di realizzazione dell'opera senza che ciò comporti conseguenze negative a suo carico.

² Le circostanze impreviste rilevanti in questo contesto sono differenti da quelle previste dall'articolo 1664 del codice civile: qui le circostanze in questione non sono rilevanti perché influenzano la difficoltà o l'onerosità dell'esecuzione, ma perché renderebbero l'esecuzione dell'opera contraria a norme vigenti; inoltre, non provocano una semplice modifica del compenso, ma comportano una variazione qualitativa dell'opera.

<i>necessarie e il diritto di recesso</i>	Qualora le variazioni necessarie siano di consistenza tale da superare il sesto del prezzo convenuto (articolo 1660 comma 2) o se l'appaltatore non abbia la capacità di poter proseguire nell'esecuzione dell'opera egli potrà recedere dal contratto ed avere diritto eventualmente anche ad una indennità che però il codice civile non quantifica. In altre parole l'Appaltatore, in caso di varianti di importo superiore ad un sesto del prezzo convenuto può opporsi alla realizzazione nel caso in cui non vi sia la disponibilità a rivedere le condizioni contrattuali, esercitando eventualmente il diritto di recesso. Diversamente se l'importo delle varianti è minore di un sesto rispetto al prezzo convenuto l'Appaltatore non può opporsi alla loro realizzazione e dovrà comunicare gli eventuali compensi extra che vorrebbe farsi corrispondere. Per prevenire eventuali complicazioni, è consigliabile specificare nel contratto d'appalto che le variazioni necessarie siano comunicate per iscritto al committente, consentendogli di valutarle adeguatamente. Nello specifico, dottrina e giurisprudenza sono concordi nell'affermare che l'indennizzo previsto dalla norma necessariamente estendersi alle spese sostenute dall'appaltatore e il pregiudizio da questi subito per quella parte della sua organizzazione che è rimasta inutilizzata a causa del diritto di recesso esercitato.
--	--

LE VARIAZIONI ORDINATE DAL COMMITTENTE (art. 1661 codice civile)

<i>Le varianti ordinate dal committente e le implicazioni tecnico-economiche per l'appaltatore</i>	Una tipologia di variante sicuramente diffusa nella prassi è quella derivante da nuove richieste in corso d'opera ordinate dal Committente. L'art. 1661 del codice civile disciplina l'ipotesi di variazioni al contratto d'appalto ordinate, appunto, dal committente durante l'esecuzione dei lavori. Finalità di tale norma è quella di assicurare che l'opera soddisfi pienamente le aspettative del committente, senza tuttavia pregiudicare la posizione dell'appaltatore che avrà comunque diritto al compenso per i maggiori lavori eseguiti. Le varianti proposte non possono però, ai sensi del primo comma dell'articolo 1661, superare il sesto del prezzo complessivo dell'opera. Ai fini della loro quantificazione possono essere sommate
---	---

tutte la varianti richieste anche se le stesse, prese singolarmente, non supererebbero il 16.66% dell'importo pattuito in sede contrattuale.

Quando le variazioni richieste dal committente rientrano nei limiti appena indicati l'appaltatore è tenuto ad adempiere (un eventuale rifiuto potrà essere considerato inadempimento contrattuale) a fronte però del riconoscimento di un **compenso extra il quale sarà dovuto anche se il prezzo dell'opera sia stato fissato a corpo. In questo caso quindi è proprio la norma di legge che legittima l'incremento del corrispettivo che non risulta, pertanto, condizionato a un espresso riconoscimento del committente o ad una riserva espressa dell'appaltatore.** E' però necessario che la variante introdotta giustifichi un aumento del corrispettivo spettante all'appaltatore, il che si verificherà quando questa abbia nel concreto comportato un aumento dei costi.

Per procedere con qualsiasi modifica, **è importante che il Committente le comunichi tempestivamente**, al fine di garantire la continuità delle lavorazioni. Una volta ricevuta la richiesta di modifica, diventa responsabilità e interesse dell'Appaltatore esaminare dettagliatamente gli aspetti tecnico-economici delle variazioni proposte. Questo approfondimento è fondamentale per assicurarsi contro eventuali cambiamenti aggiuntivi che potrebbero sorgere in seguito.

Le parti sono libere di determinare in maniera diversa rispetto alle indicazioni del codice civile la misura di calcolo dell'extra compenso potendo anche escludere il diritto dell'appaltatore all'incremento del corrispettivo purché tale esclusione sia concordata di volta in volta in relazione alla specifica variante introdotta. **Si nega, infatti, la legittimità di una clausola che con la quale sia escluso a priori il riconoscimento del compenso a fronte di una qualsiasi modifica ordinata dal committente.**

*L'autorizzazione
del committente*

Nell'ipotesi di variante ordinata dal committente, se questa non risulti in forma scritta, l'appaltatore può provarlo con tutti i mezzi consentiti, ivi comprese le presunzioni.

*La ridefinizione
dei tempi di
esecuzione
dell'opera*

Peraltro, **la variante ordinata dal committente legittima anche a ridefinire i tempi di esecuzione dell'opera.** Naturalmente è utile che l'appaltatore, prima di dar corso alle modifiche proposte, fornisca alla committenza e al direttore dei lavori l'indicazione sulle nuove

<i>Il diritto di recesso dell'appaltatore</i>	tempistiche e modalità di esecuzione che il committente dovrà, dal canto suo, approvare. Questa ridefinizione dei tempi di completamento precluderà ovviamente l'applicazione delle penali che erano state concordate per il ritardo. Probabilmente potrebbe essere necessaria anche una integrazione al contratto con la quale saranno recepite le modifiche intervenute ed approvate. Quando, invece, le variazioni, pur essendo contenute nei limiti suddetti, comportano notevoli modificazioni della natura dell'opera o dei quantitativi nelle singole categorie di lavori previste nel contratto per l'esecuzione dell'opera medesima all'appaltatore è consentito rifiutare l'adempimento. Superato, invece, tale limite l'impresa potrà comunque recedere dal contratto salvo il pagamento delle opere già realizzate. La possibilità per il committente di chiedere variazioni in corso d'opera può, in ogni caso, essere regolata fin da subito in sede di sottoscrizione del contratto anche in maniera diversa rispetto alla previsioni codicistiche. Sicuramente sarà da ritenersi vessatoria se non addirittura nulla la disposizione contrattuale con la quale venisse conferito al committente il potere di ordinare varianti senza che tale diritto sia circoscritto in alcun modo.
--	---

VARIANTI PER DIFFICOLTÀ DI ESECUZIONE: SOPRAVVENIENZE GEOLOGICHE, IDRICHE E SIMILI

<i>Le circostanze sopravvenute che comportano la necessità di variare le modalità esecutive</i>	Per completare il quadro normativo è utile ricordare che il secondo comma dell'articolo 1664 del codice civile contiene la disciplina delle circostanze sopravvenute che possono giustificare la revisione del prezzo concordato tra le parti. Queste circostanze riguardano specificamente eventi come variazioni geologiche, idriche o simili, che aumentano la complessità nell'adempimento del contratto, rendendo più gravoso l'impegno per l'appaltatore in termini di esecuzione di corrispettivo. Tale regola potrà essere applicata, salvo diverso accordo, a fronte di una qualsiasi causa naturale che abbia conseguenze sullo svolgimento dei lavori.
--	--

In realtà si tratta di una categoria di varianti con profili molto diversi rispetto a quelle finora analizzate.

Qui si fa riferimento a tutte quelle situazioni in cui durante le fasi esecutive ci si trova davanti ad **ostacoli realizzativi tali per cui, nonostante si siano seguite le indicazioni progettuali, risulta necessario apportare delle modifiche che potrebbero avere un maggior costo.**

In merito al concetto di sopravvenienza, si segnala che il secondo comma dell'art. 1664 c.c., risulta volto a disciplinare non solo le circostanze effettivamente sopraggiunte nel corso dell'esecuzione, ma anche quei fatti già sussistenti al momento della stipula, ma non conoscibili dalle parti rilevare, infatti, saranno le difficoltà di esecuzione che abbiano nel concreto reso la prestazione dell'appaltatore "notevolmente più onerosa". Ne consegue che, in astratto, potrà rilevare anche una difficoltà che comporti un incremento dell'onerosità inferiore al decimo del prezzo complessivo.

In questa ipotesi l'appaltatore ha diritto ad un equo compenso che dovrà esser calcolato in relazione alla maggiore onerosità sopravvenuta della prestazione. La determinazione del compenso suppletivo è basata sulla richiesta dell'appaltatore in contraddittorio col committente. In caso di disaccordo potrà intervenire il giudice.

La giurisprudenza maggioritaria ha sostenuto finora che il secondo comma dell'art. 1664 si riferirebbe solo a difficoltà di esecuzione sopravvenute, derivanti da cause "naturali" e non troverebbe quindi applicazione per quelle provocate da sopravvenienze oggettive di tipo diverso, sebbene produttive di effetti identici od analoghi, quali "fatti umani sociali ed economici attinenti al reperimento di manodopera o allo sciopero delle maestranze".

La disposizione del secondo comma è comunque anch'essa derogabile dalle parti che in sede contrattuale possono escludere del tutto tale facoltà oppure fissare dei parametri convenzionali.

La gestione delle varianti negli appalti privati

GUIDA PRATICA

APPENDICE NORMATIVA

Fattispecie	RIFERIMENTI NORMATIVI	
PRINCIPIO DELL'INVARIABILITA' DEL CONTENUTO E DEL PREZZO DELL'APPALTO	Art. 1655	L'appalto è il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro.
LE VARIAZIONI PROPOSTE DALL'APPALTATORE ED APPROVATE DAL COMMITTENTE	Art. 1659	L'appaltatore non può apportare variazioni alle modalità convenute dell'opera se il committente non le ha autorizzate. L'autorizzazione si deve provare per iscritto. Anche quando le modificazioni sono state autorizzate, l'appaltatore, se il prezzo dell'intera opera è stato determinato globalmente, non ha diritto a compenso per le variazioni o per le aggiunte, salvo diversa pattuizione.
LE VARIAZIONI NECESSARIE PER REALIZZARE L'INTERVENTO A "REGOLA D'ARTE"	Art. 1660	Se per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte è necessario apportare variazioni al progetto e le parti non si accordano, spetta al giudice di determinare le variazioni da introdurre e le correlative variazioni del prezzo. Se l'importo delle variazioni supera il sesto del prezzo complessivo convenuto, l'appaltatore può recedere dal contratto e può ottenere, secondo le circostanze, un'equa indennità. Se le variazioni sono di notevole entità, il committente può recedere dal contratto ed è tenuto a corrispondere un equo indennizzo.
LE VARIAZIONI ORDINATE DAL COMMITTENTE	Art. 1661	Il committente può apportare variazioni al progetto, purché il loro ammontare non superi il sesto del prezzo complessivo convenuto. L'appaltatore ha diritto al compenso per i maggiori lavori eseguiti, anche se il prezzo dell'opera era stato determinato globalmente. La disposizione del comma precedente non si applica quando le variazioni, pur essendo contenute nei limiti suddetti, importano notevoli modificazioni della natura dell'opera o dei quantitativi nelle singole categorie di lavori previste nel contratto per l'esecuzione dell'opera medesima.
LA REVISIONE DEI PREZZI DOVUTA A DIFFICOLTA' DI ESECUZIONE	Art. 1664 co. 2	Se nel corso dell'opera si manifestano difficoltà di esecuzione derivanti da cause geologiche, idriche e simili, non previste dalle parti, che rendano notevolmente più onerosa la prestazione dell'appaltatore, questi ha diritto a un equo compenso.

La gestione delle varianti negli appalti privati

GUIDA PRATICA

Rassegna di Giurisprudenza	
Corte di Cassazione Sez. 2 Civile, 5/3/2024 n. 5898 SULLA DISTINZIONE TRA VARIANTI E OPERE EXTRA CONTRATTUALI	In tema di appalto, le nuove opere richieste dal committente costituiscono varianti in corso d'opera ove, pur non comprese nel progetto originario, siano necessarie per l'esecuzione migliore ovvero a regola d'arte dell'appalto o, comunque, rientrino nel piano dell'opera stessa e, invece, sono lavori extracontrattuali se siano in possesso di una individualità distinta da quella dell'opera originaria, pur se ad essa connessi, ovvero ne integrino una variazione quantitativa o qualitativa oltre i limiti di legge, sicché, nel primo caso, l'appaltatore è, in linea di principio, obbligato ad eseguirle, mentre, nel secondo, le opere debbono costituire oggetto di un nuovo appalto. Ed invero, ricadono nell'ambito dei lavori extracontrattuali le seguenti tre categorie di interventi: a) i lavori richiesti dal committente, che non abbiano alcuna relazione con l'originaria opera appaltata, non costituendone un suo completamento o un suo sviluppo o una sua sostituzione, ma una mera aggiunta; b) i lavori che incidono in modo così radicale sull'opera commissionata, tanto da modificarne la natura, cioè l'essenza, a cui fa riferimento l'art. 1661, secondo comma, c.c.; c) le opere modificative richieste, allorquando l'opera appaltata sia stata già ultimata e accettata. I suddetti lavori non vanno ad incidere sulle clausole negoziali, sicché non rilevano, se non in via di fatto, ai fini del pattuito termine di consegna delle opere.
Cass. civ. Sez. I Ord., 05/09/2023, n. 25800 SULLA DISTINZIONE TRA VARIANTI E OPERE EXTRA CONTRATTUALI	In tema di appalto, le nuove opere richieste dal committente costituiscono varianti in corso d'opera ove, pur non comprese nel progetto originario, siano necessarie per l'esecuzione migliore, ovvero a regola d'arte dell'appalto o, comunque, rientrino nel piano dell'opera stessa; costituiscono, invece, lavori extracontrattuali quelli in possesso di un'individualità distinta rispetto all'opera originaria, seppure ad essa connessi, ovvero ne integrano una variazione quantitativa o qualitativa oltre i limiti di legge, sicché nel primo caso l'appaltatore è, in linea di principio, obbligato ad eseguirle.
Corte di Cassazione, sez. 2 Civile, 4/12/2023 n. 33748 SUL REGIME PROBATORIO DELLE VARIANTI	In tema di appalto, il regime probatorio delle variazioni dell'opera muta, a seconda che le stesse siano dovute all'iniziativa dell'appaltatore ovvero a quella del committente; mentre nel primo caso l'articolo 1659 c.c., richiede che le modifiche siano autorizzate dal committente e che l'autorizzazione risulti da atto scritto ad substantiam, nel secondo, invece, l'articolo 1661 c.c., consente all'appaltatore, secondo i principi generali, di provare con tutti i mezzi consentiti, incluse le presunzioni, che le variazioni siano state richieste dal committente.

La gestione delle varianti negli appalti privati

GUIDA PRATICA

Tribunale Milano Sez. VII Sent., 14/09/2022	In tema di appalto, le nuove opere richieste dal committente costituiscono varianti in corso d'opera ove, pur non comprese nel progetto originario, siano necessarie per l'esecuzione migliore ovvero a regola d'arte dell'appalto o, comunque, rientrino nel piano dell'opera stessa e, invece, sono lavori extracontrattuali se siano in possesso di una individualità distinta da quella dell'opera originaria pur ad essa connessi ovvero ne integrino una variazione quantitativa o qualitativa oltre i limiti di legge, sicché, nel primo caso, l'appaltatore è, in linea di principio, obbligato ad eseguirle, mentre, nel secondo, le opere debbono costituire oggetto di un nuovo appalto.
Corte d'Appello Milano Sez. IV Sent., 06/11/2020 Art. 1664 c.c. SULL'AUTONOMIA NEGOZIALE PER LA REVISIONE DEL CORRISPETTIVO	In tema di appalto, stante la derogabilità della normativa della revisione del prezzo di cui all'art. 1664 c.c., è consentito alle parti nell'esercizio della loro autonomia negoziale di ampliare gli ordinari margini di rischio dell'appaltatore ponendo interamente a carico di quest'ultimo, con la pattuizione dell'invariabilità del corrispettivo, l'alea correlata alla sopravvenienza di una maggiorazione dei costi, anche con riferimento a situazioni sopravvenute.
Corte d'Appello Bolzano Sent., 06/11/2020 SULLE VARIAZIONI CHE SUPERANO UN SESTO DELL'IMPORTO	In tema di appalto, qualora il committente richieda variazioni al progetto il cui ammontare ecceda il sesto del prezzo complessivo pattuito, l'appaltatore non è tenuto ad eseguirle, ma ove abbia accettato di compierle si realizza un'ipotesi di concordata modifica dei patti originari, e l'appaltatore ha diritto soltanto al maggior compenso per gli ulteriori lavori eseguiti, e non al risarcimento di danni, non configurandosi alcun inadempimento del committente.
Tribunale Termini Imerese, 01/08/2019 SULLE MODALITA' DI AUTORIZZAZIONE ALLE VARIANTI	Il committente può rifiutare l'opera in presenza di variazioni anche quando l'opera, per effetto delle stesse, sia aumentata di valore. L'autorizzazione, poi, può essere anche preventiva, nel contratto di appalto: in tal caso la volontà delle parti deve essere valutata con attenzione, soprattutto se l'autorizzazione è generica. Può essere successiva, cioè a variante già eseguita, ma, se l'opera è ancora in corso, va rispettato il 2 co. Se, invece, viene data in sede di verifica finale o di collaudo, non è più necessario che risulti per iscritto, e può essere anche tacita.
Cass. civ. Sez. II Ord., 20/08/2019, n. 21515 SUL TERMINE DI CONSEGNA E SULLE VARIAZIONI PROGETTUALI	In tema di appalto, quando, nel corso dell'esecuzione del contratto il committente abbia richiesto all'appaltatore notevoli ed importanti variazioni del progetto, il termine di consegna e la penale per il ritardo, pattuiti nel contratto, vengono meno per effetto del mutamento dell'originario piano dei lavori, di tal che, perché la penale conservi efficacia, occorre che le parti di comune accordo fissino un nuovo termine. Il potere conferito al giudice dall'art. 1384 c.c. di ridurre la penale manifestamente eccessiva è fondato proprio sulla necessità di correggere le modalità di espressione della autonomia privata, riportandole nei limiti in cui opera il riconoscimento di essa, mediante l'esercizio di uno

La gestione delle varianti negli appalti privati

GUIDA PRATICA

	strumento di intervento equitativo che ristabilisca un congruo contemperamento degli interessi contrapposti, valutando l'interesse del creditore all'adempimento, cui ha diritto, con riguardo all'effettiva incidenza di esso sull'equilibrio delle prestazioni e sulla concreta situazione contrattuale, indipendentemente da una rigida ed esclusiva correlazione con l'entità del danno subito.
<i>Tribunale Reggio Emilia Sez. I, 11/3/2016</i> SULLE VARIAZIONI AL PROGETTO – art. 1659	L'appaltatore può provare con ogni mezzo di prova che le variazioni dell'opera appaltata siano state richieste dal committente, richiedendosi la prova scritta dell'autorizzazione di quest'ultimo solo laddove le variazioni siano dovute all'iniziativa dell'appaltatore.
<i>Trib. Frosinone, 24/01/2017</i> SULLE DEFINIZIONE ELLE OPERE EXTRA CONTRATTUALI	Le opere extra-contratto eseguite dall'appaltatore, qualora coerenti con l'oggetto del contratto e strumentali alla realizzazione delle opere commissionate, non integrano variazioni progettuali soggette a preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 1659 c.c..
<i>Cass. civ. Sez. II Sent., 21/2/2014, n. 4198</i> Art. 1664 c.c. SULLE CLASUOLE CONTRATTUALI CON CUI SI ESCLUDE LA REVISIONE DEL CORRISPETTIVO	La clausola con la quale si escluda, in deroga all'art. 1664 cod. civ., il diritto dell'appaltatore a ulteriore compenso per le difficoltà impreviste incontrate nell'esecuzione dell'opera (cosiddetto appalto "a forfait") non comporta alcuna alterazione della struttura ovvero della funzione dell'appalto, nel senso di renderlo un contratto aleatorio, ma solo un ulteriore allargamento del rischio, senza che questo, pur così ulteriormente allargato, esorbits dall'alea normale del tipo contrattuale.
<i>Cass. civ. Sez. I Sent., 15/2/2013, n. 3830</i> SULLA RESPONSABILITÀ DEL COMMITTENTE	Tra le obbligazioni che scaturiscono, come effetti naturali, dal contratto di appalto, vi è quella, gravante sulla parte committente, di assicurare all'appaltatore, fin dall'inizio del rapporto, e per tutta la durata di questo, la possibilità giuridica e concreta di eseguire il lavoro affidatogli, conseguentemente l'inadempimento di tale obbligo (nella specie l'ente territoriale non aveva apportato le varianti necessarie onde consentire la prosecuzione dei lavori), giustifica la pretesa dell'appaltatore alla risoluzione del contratto.
<i>Tribunale L'Aquila, 26/3/2012, n. 196</i> SULLE OPERE EXTRA CONTRATTUALI - regime probatorio	In tema di appalto, le variazioni dell'opera vanno concordate dalle parti e l'accordo provato per iscritto. Nel caso in cui trattasi di opere ulteriori ed indipendenti dall'opera originariamente pattuita, poiché non comportanti variazioni del progetto o comunque dell'opera, si tratta di un nuovo ed ulteriore contratto di appalto che va provato nelle forme ordinarie, con esclusione della prova testimoniale e per presunzioni.
<i>Trib. Torre Annunziata, Sez. II, 17/03/2015</i>	In tema di appalto, con riferimento alle variazioni dell'opera, il regime probatorio è diverso a seconda del caso che le variazioni siano dovute all'iniziativa dell'appaltatore o a quella del

La gestione delle varianti negli appalti privati

GUIDA PRATICA

SULLE VARIANTI ARTT. 1659 – 1661 - regime probatorio	committente. Nel primo caso, l'art. 1659 c.c. richiede che le modifiche siano autorizzate dal committente e che l'autorizzazione risulti da atto scritto ad substantiam, nel secondo caso, invece, l'art. 1661 c.c. consente, secondo i principi generali, all'appaltatore di provare con tutti i mezzi consentiti, ivi comprese le presunzioni, che le variazioni sono state richieste dal committente.
Corte di Cassazione, Sez. III civile, 31/5/2006 n. 12995 SULLA RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE PER ERRORI PROGETTUALI	In tema di contratto di appalto, l'appaltatore è tenuto a realizzare l'opera a regola d'arte, osservando, nell'esecuzione della prestazione, la diligenza qualificata ai sensi dell'art. 1176, comma 2, c.c. quale modello astratto di condotta, che si estrinseca (sia egli professionista o imprenditore) nell'adeguato sforzo tecnico, con impiego delle energie e dei mezzi normalmente ed obiettivamente necessari od utili in relazione alla natura dell'attività esercitata, volto all'adempimento della prestazione dovuta ed al soddisfacimento dell'interesse creditorio, nonché ad evitare possibili eventi dannosi. Anche laddove egli si attenga alle previsioni del progetto altrui, come nel caso in cui il committente predispone il progetto e fornisce indicazioni sulla relativa realizzazione, l'appaltatore può comunque essere ritenuto responsabile per i vizi dell'opera se, nel fedelmente eseguire il progetto e le indicazioni ricevute, non segnala eventuali carenze ed errori, giacché la prestazione da lui dovuta implica anche il controllo e la correzione degli eventuali errori del progetto, mentre va esente da responsabilità laddove il committente, pur reso edotto delle carenze e degli errori, gli richieda di dare egualmente esecuzione al progetto o gli ribadisca le indicazioni, in tale ipotesi risultando l'appaltatore stesso ridotto a mero "nudus minister", cioè passivo strumento nelle mani del primo, direttamente e totalmente condizionato dalle istruzioni ricevute senza possibilità di iniziativa o vaglio critico. In ogni altro caso la prestazione dovuta dall'appaltatore implica anche il controllo e la correzione degli eventuali errori del progetto.
Corte di Cassazione, Sez. II civile, 19/6/1996, n. 5632 SULLA RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE PER ERRORI PROGETTUALI	Le contestazioni circa la eventuale ineseguibilità del progetto o la necessità di variazioni, ai fini dell'esonero dell'appaltatore dalle responsabilità che la legge espressamente gli attribuisce, devono essere tempestivamente comunicate da questi direttamente al committente, e non al direttore dei lavori, atteso che costui, quale ausiliare del committente, ne assume la rappresentanza limitatamente alle sole materie strettamente tecniche.
Corte di Cassazione, Sez. II civile, 4/5/2011, n. 9796 ART. 1660 c.c. SULLA REVISIONE DEL CORRISPETTIVO	Nel caso in cui il corrispettivo dell'appalto - secondo un progetto che non preveda l'esecuzione di determinate opere - sia stato stabilito senza alcun riferimento alle opere ulteriormente sopravvenute e realizzate, il prezzo delle necessarie variazioni integrative, a meno che non risulti una contraria volontà delle parti, non può considerarsi compreso in quello previsto nell'appalto e - anche quando il progetto sia stato predisposto dall'appaltatore - deve essere determinato dal giudice ai sensi dell'art. 1660 cod. civ.

La gestione delle varianti negli appalti privati

GUIDA PRATICA

**Corte di Cassazione, Sez. II
civile, 18/8/1993, n. 8749**

SULLA REVISIONE DEL CORRISPETTIVO

Il costo delle variazioni apportate al progetto originario nella esecuzione del contratto di appalto è a carico dell'appaltatore, ai sensi dell'art. 1668, comma 1 c.c., nella sola ipotesi in cui le stesse siano accertate e siano da riferirsi all'inadeguatezza dell'esecuzione stessa, e non quali variazioni rese necessarie durante i lavori, per le quali il relativo costo è a carico del committente ex art. 1660 c.c.

Le variazioni dovute a fatto oggettivo del committente, quali l'esecuzione di opere che rendono necessaria la variazione del progetto per la ineseguibilità di quello originario, predisposto dal committente, rientrano tra quelle previste dall'art. 1660 c.c., con la possibilità per il committente di recedere dal contratto quando le variazioni siano di notevole entità.

La gestione delle varianti negli appalti privati

GUIDA PRATICA

FORMULARIO



CLAUSOLA CONTRATTUALE PER REGOLARE LA POSSIBILITÀ DI APPORTARE VARIANTI AL PROGETTO, CON LA RIDEFINIZIONE DEL CORRISPETTIVO E DEI TEMPI DI ESECUZIONE DEI LAVORI

Art x (Varianti al Progetto)

- 1. Nel caso in cui, durante l'esecuzione dei lavori, si rendesse necessario apportare delle modifiche di qualsiasi tipo al progetto originario, il Committente e l'Appaltatore convengono fin da ora di procedere alla valutazione di tali varianti di comune accordo.*
- 2. Qualsiasi proposta di modifica al progetto dovrà essere presentata per iscritto e sottoposta all'approvazione congiunta del Committente e dell'Appaltatore. Nel valutare le varianti proposte, le parti terranno conto degli impatti sulla natura e la portata dei lavori, sul costo complessivo del progetto e sui tempi di esecuzione.*
- 3. In caso di accettazione della variante proposta, le parti procederanno, se necessario, alla ridefinizione del corrispettivo e dei tempi di esecuzione dei lavori. Tale ridefinizione sarà formalizzata attraverso un accordo scritto, debitamente firmato da entrambe le parti, che costituirà parte integrante del presente contratto di appalto.*
- 4. Qualora non si raggiunga un accordo tra le parti in merito alla variante proposta o alle relative modalità di ridefinizione del corrispettivo e dei tempi di esecuzione dei lavori, si applicheranno le disposizioni di risoluzione delle controversie previste nel presente contratto.*
- 5. La determinazione del valore delle varianti (necessarie o discrezionali) ai fini della corresponsione dei costi aggiuntivi avverrà secondo i seguenti criteri:.....*
- 6. (facoltativo) Resta in ogni caso salvo il diritto di recesso da parte dell'appaltatore qualora le richieste di variante eccedano per quantità e/o qualità uno o più limiti di cui agli articoli 1660 e 1661 del codice civile.*
- 7. (facoltativo) Non sono in ogni caso considerate varianti e come tali non necessitano di approvazione scritta né di indennizzi o risarcimenti ovvero di richieste di prolungamento dei tempi di esecuzione gli adeguamenti di dettaglio finalizzati alla risoluzione di problematiche realizzative in corso d'opera non puntualmente affrontate negli elaborati progettuali.*

La gestione delle varianti negli appalti privati

GUIDA PRATICA

DA APPALTATORE A COMMITTENTE: RICHIESTA DI INTEGRAZIONE O REVISIONE DEL PROGETTO

Oggetto: Contratto di appalto del

Con la presente, in qualità di legale rappresentante dell'impresa, appaltatrice dei lavori di da Lei commissionati e in corso di esecuzione presso l'immobile di sua proprietà, desidero rappresentare quanto segue.

Il progetto da Lei consegnatoci manca delle seguenti indicazioni esecutive e di dettaglio (oppure presenta le seguenti soluzioni costruttive errate):

Riconoscendo l'importanza di garantire una stretta collaborazione e una comunicazione aperta durante tutte le fasi del progetto, siamo fin da subito disponibile a discutere dettagliatamente le modifiche proposte e ad adottare le misure necessarie per garantire la continuità dei lavori senza ritardi significativi.

A tal riguardo La invito a provvedere alla integrazione (ovvero alla revisione) del progetto entro il termine di giorni dalla ricezione della presente comunicazione.

In difetto, la scrivente impresa si vedrà costretta a sospendere i lavori, non essendo in condizione di eseguire l'opera a regola d'arte.

Resto a vostra disposizione per qualsiasi ulteriore informazione o chiarimento possa essere necessario in merito.

DA APPALTATORE A COMMITTENTE: RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PER VARIAZIONI AI LAVORI DI APPALTO

Oggetto: Contratto di appalto del

Con la presente, in qualità di legale rappresentante dell'impresa, appaltatrice dei lavori di da Lei commissionati e in corso di esecuzione presso l'immobile di sua proprietà, desidero rappresentare la necessità di apportare delle variazioni ai lavori.

Come sapete, stiamo attualmente lavorando alla realizzazione [Descrizione dei Lavori in corso]. Durante l'esecuzione dei lavori, ci siamo resi conto che alcune modifiche possono risultare necessarie per garantire il completamento a regola d'arte e in conformità alle vostre esigenze.

Le variazioni proposte includono [Descrizione dettagliata delle variazioni richieste, inclusi motivazioni a rapporto costi/benefici].

Queste modifiche non altereranno sostanzialmente il costo totale del progetto né il suo completamento entro i tempi concordati
oppure: sebbene le modifiche non saranno tali da alterare la natura dell'opera commissionata, in base ad una prima stima effettuata che si allega alla presente comunicazione, si fa presente che sarà necessaria una integrazione del corrispettivo e una rideterminazione dei tempi di conclusione del contratto.

Naturalmente ogni integrazione del corrispettivo sarà pagata a conclusione della relativa fase lavorativa ovvero al saldo finale.

La gestione delle varianti negli appalti privati

GUIDA PRATICA

Riconoscendo l'importanza di ottenere l'autorizzazione preventiva per qualsiasi modifica al progetto mi impegno a sottoporre a lei e alla D.L. tutte le variazioni proposte per un'approvazione formale.

La invito pertanto a prendere in considerazione la nostra richiesta e di fornire tempestivamente (oppure indicare un termine) l'autorizzazione per le variazioni proposte.

Resto a vostra disposizione per qualsiasi ulteriore informazione o chiarimento possa essere necessario in merito.

