

Le Tipologie Omogenee di Lavorazioni (TOL): Quadro normativo, applicazione e profili operativi

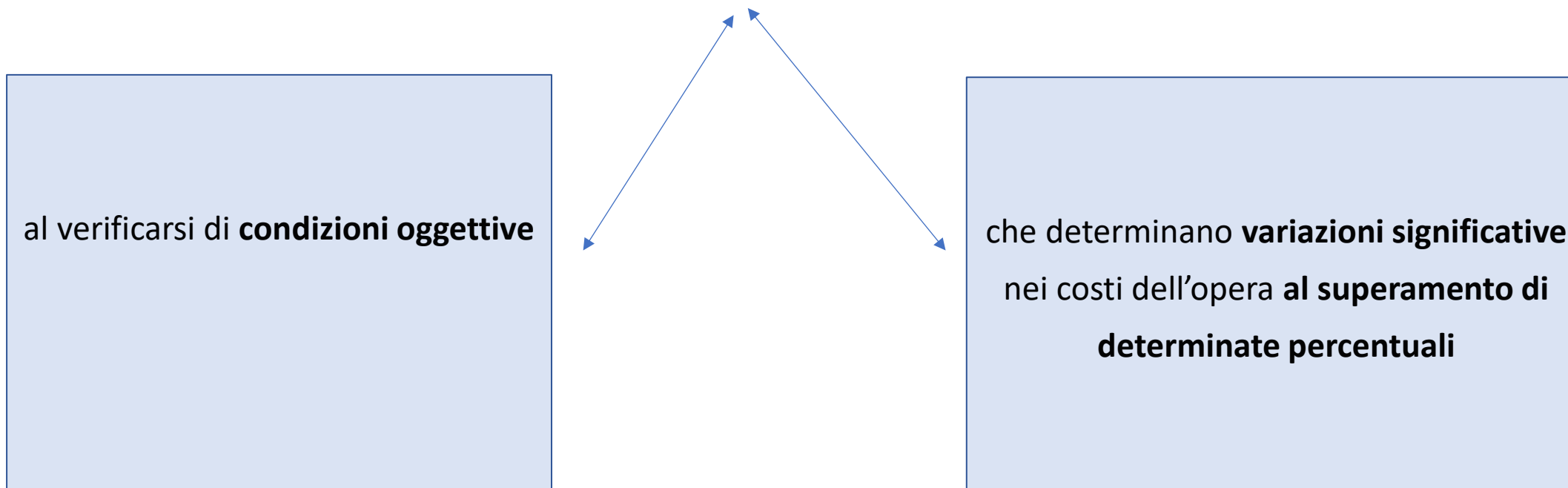
Roma, 24 giugno 2026

Avv. Francesca Ottavi

La Revisione dei Prezzi nei Contratti Pubblici

La revisione dei prezzi, **resa obbligatoria nei contratti pubblici dal Codice 36/2023,**

prevede l'inserimento di clausole per **l'adeguamento automatico del valore del contratto**



Modifiche Principali all'Articolo 60

Il decreto correttivo, pur confermando l'impianto generale del meccanismo revisionale, **ha introdotto importanti innovazioni sia nell'articolo 60 , sia introducendo il nuovo Allegato II.2-bis**, che definisce le concrete modalità applicative delle clausole revisionali.

1 Nuove Percentuali di Riferimento

La soglia per l'attivazione della revisione prezzi è stata abbassata dal **5% al 3%** dell'importo complessivo, mentre la percentuale di compensazione è stata innalzata **dall'80% al 90%** del **valore eccedente** la variazione del 3%, **applicata alle prestazioni da eseguire.**

2 Nuovi Indici Sintetici

Per determinare la variazione dei costi nei contratti di lavori, non si utilizzano più gli indici sintetici di costo di costruzione elaborati dall'ISTAT, ma **nuovi indici individuati secondo le modalità stabilite nel nuovo Allegato II.2-bis**, sulla base delle Tipologie Omogenee di Lavorazioni **(TOL).**

3 Adozione degli Indici

I singoli indici di costo delle lavorazioni, necessari per determinare gli indici sintetici, **sono adottati con provvedimento del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**, sentita l'ISTAT, sulla base delle 20 diverse Tipologie Omogenee di Lavorazioni.

Il Nuovo Allegato II.2-bis

L'Allegato II.2-bis introduce la disciplina per la revisione dei prezzi nei contratti pubblici

Struttura dell'Allegato

L'Allegato II.2-bis disciplina le modalità di applicazione delle clausole di revisione dei prezzi. Si compone di **16 articoli** complessivi e **4 Tabelle Tecniche (A, B, C e D)** che definiscono le concrete modalità applicative delle clausole revisionali.

Obbligatorietà delle Clausole

L'articolo 2 ribadisce l'**obbligatorietà dell'inserimento delle clausole revisionali nei documenti iniziali di gara**, chiarendo che devono garantire meccanismi automatici di riequilibrio contrattuale al verificarsi di determinate condizioni.

1

2

3

Ambito di Applicazione

L'articolo 1 definisce l'**ambito oggettivo** di riferimento della revisione prezzi, precisando che si applica sia ai lavori di **nuova costruzione** che ai lavori di **manutenzione ordinaria e straordinaria**.

In caso di **contratti misti**, occorrerà riferirsi alle disposizioni dell'Allegato per ciascuna componente dell'appalto.

Attivazione delle Clausole Revisionali

Le clausole di revisione prezzi si attivano **automaticamente** al superamento della soglia del 3% di variazione dell'indice sintetico, con riconoscimento del 90% del valore eccedente, senza necessità di richiesta dell'appaltatore.

1

Attivazione Automatica

L'articolo 3 prevede che le clausole revisionali siano attivate automaticamente dalla stazione appaltante, anche in assenza di istanza di parte, quando la variazione dell'indice sintetico supera, in aumento o in diminuzione, la soglia del 3% dell'importo contrattuale risultante dal provvedimento di aggiudicazione.

2

Monitoraggio degli Indici

La stazione appaltante deve monitorare l'andamento degli indici per verificare la sussistenza delle condizioni di attivazione, in presenza delle quali sorge il diritto al riconoscimento revisionale pari al 90% del valore eccedente la variazione del 3%.

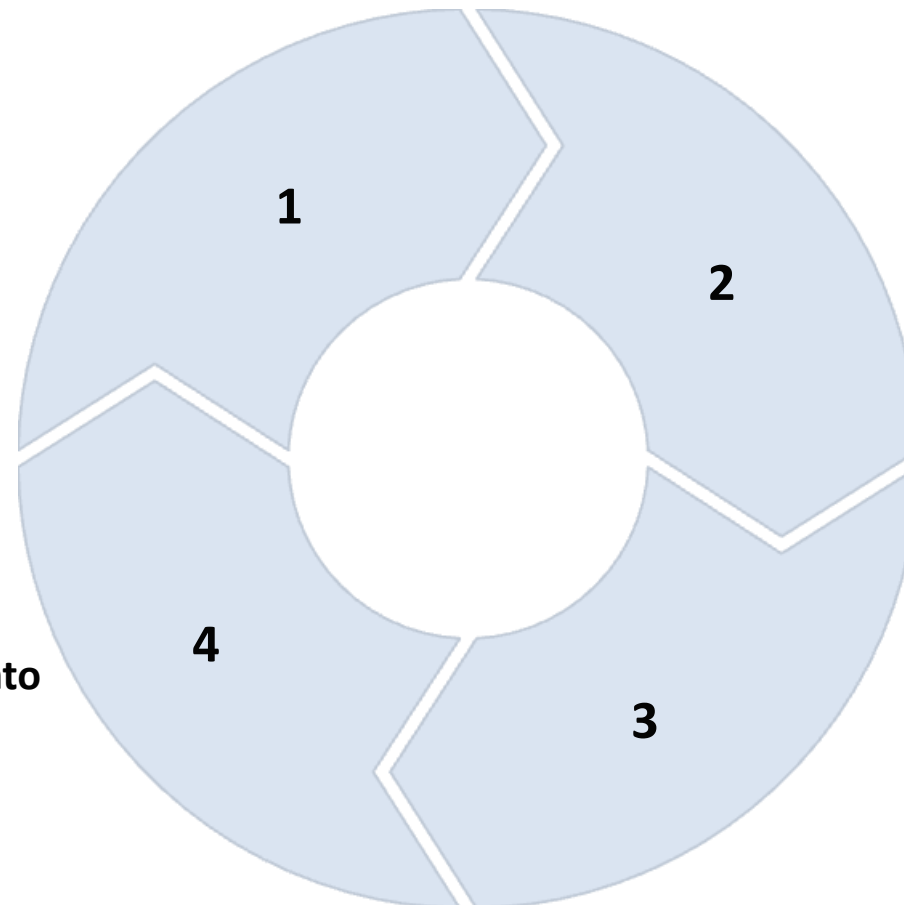
Individuazione dell'Indice Sintetico

Selezione dell'Indice

L'indice sintetico da utilizzare per la revisione prezzi deve essere indicato dal **progettista in fase di elaborazione del progetto posto a base di gara.**

Riferimento temporale

Il punto di partenza per il computo delle variazioni è l'indice revisionale **relativo al mese del provvedimento di aggiudicazione.**



Calcolo dell'Indice

L'indice consiste in una **media ponderata di indici selezionati tra quelli definiti dal MIT, sulla base delle tipologie omogenee di lavorazioni (TOL) riportate nella tabella A.**

Procedura di Composizione

Il progettista deve scomporre l'importo del progetto **secondo le diverse TOL**, attribuire un **peso percentuale a ciascuna TOL** e calcolare l'indice sintetico **secondo una formula specifica.**

Valutazione del Riferimento Temporale

Il processo di revisione prezzi si basa sul mese di aggiudicazione come riferimento temporale, con clausole di salvaguardia per sospensioni o proroghe e termini massimi di aggiudicazione variabili in base alla procedura utilizzata.



Momento di Riferimento

Il momento di riferimento temporale per il calcolo della revisione prezzi **è stato individuato nel mese del provvedimento di aggiudicazione**. Per ANCE, sarebbe stato preferibile far riferimento al mese relativo al termine di scadenza per la presentazione dell'offerta.



Clausola di Salvaguardia

Una parziale "**clausola di salvaguardia**" è rappresentata dalla precisazione che, nel caso di sospensione o proroga dei termini di aggiudicazione, il valore di riferimento rimane quello **dell'indice revisionale** relativo al mese di scadenza **del termine massimo per l'aggiudicazione**.



Termini Massimi di Aggiudicazione

I **termini massimi di aggiudicazione** variano in base alla procedura e al criterio di aggiudicazione, da un minimo di 3 mesi per la procedura negoziata senza bando con massimo ribasso, fino a 10 mesi per la procedura ristretta con OEPV (all. I.3).

Verifica delle Variazioni e Pagamento

Il processo di revisione prezzi prevede un monitoraggio costante delle variazioni, l'accertamento del superamento della soglia del 3%, e la regolazione degli importi in concomitanza con i pagamenti dei SAL.

Monitoraggio delle Variazioni

Il direttore dei lavori monitora la variazione dei costi del contratto secondo le **cadenze** indicate nei documenti di gara, **comunque ad intervalli non superiori a quelli di aggiornamento degli indici revisionali applicati all'appalto.**

Accertamento del Superamento della Soglia

Se il direttore dei lavori accerta che la variazione dell'indice sintetico ha superato **la soglia del 3%** rispetto all'importo iniziale del contratto, ne **dà comunicazione al RUP e all'appaltatore.** La variazione è calcolata come variazione dell'indice sintetico al momento della rilevazione rispetto a quello corrispondente al valore del mese di aggiudicazione.

Determinazione delle Somme

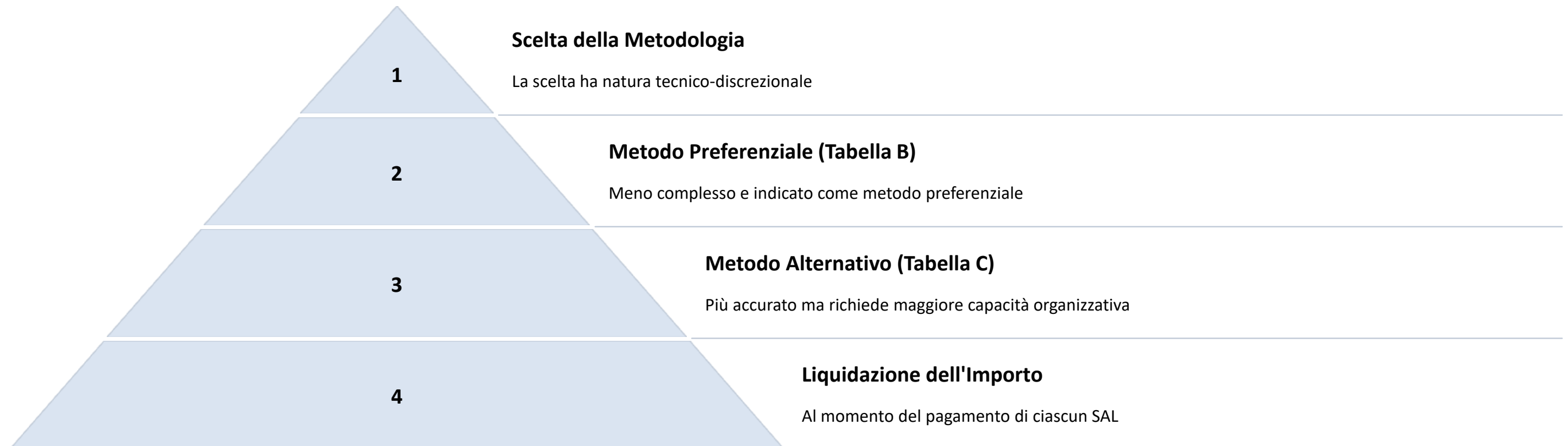
La determinazione delle somme dovute a titolo di revisione prezzi avviene in concomitanza **con la scadenza degli stati di avanzamento dei lavori**, attraverso l'adozione di **uno specifico SAL revisionale** che integra quello contrattuale. Possibili anche modalità semplificate

Regolazione degli Importi

La **regolazione** degli importi revisionali, in aumento o in diminuzione, **deve avvenire in occasione del pagamento dei SAL contrattuali.** Eventuali importi non regolati sono compensati a valere sulla rata di saldo.

Metodologie di Calcolo dell'Importo Revisionale

Le stazioni appaltanti possono scegliere tra **due metodologie di calcolo** (Tabella B preferenziale o Tabella C alternativa) per l'importo revisionale, che deve essere liquidato ad ogni stato di avanzamento lavori.



Subappalto e Sub-contratti

I contratti di subappalto devono includere clausole di revisione prezzi allineate al contratto principale. Queste clausole sono negoziate tra le parti, con l'appaltatore responsabile della loro corretta attuazione. Il pagamento può avvenire direttamente dalla committente o tramite l'appaltatore.

Clausole Obbligatorie

I subappalti e i sub-contratti oggetto di comunicazione alla stazione appaltante devono contenere clausole di revisione dei prezzi che si attivano al verificarsi delle stesse condizioni previste per il contratto principale. Tale inserimento è previsto come obbligatorio anche dal nuovo comma 2-bis introdotto all'articolo 119.

Definizione delle Clausole

Le clausole sono definite tra le parti, tenendo conto del meccanismo revisionale e dei limiti di spesa dell'articolo 60, delle specifiche prestazioni oggetto del subappalto/subcontratto e delle modalità di determinazione degli indici sintetici. Della corretta attuazione è responsabile l'appaltatore.

Pagamento Diretto

Nelle ipotesi di pagamento diretto del subappaltatore da parte della committente, sarà quest'ultima a determinare le somme dovute secondo le regole stabilite all'articolo 5. Negli altri casi, provvede l'appaltatore secondo le disposizioni inserite nel contratto di subappalto.

La copertura economica

La revisione prezzi è finanziata tramite **accantonamenti specifici**, con **l'obbligo di reintegro** quando le risorse scendono sotto una soglia critica.

In particolare

L'articolo 15 stabilisce che le stazioni appaltanti utilizzano

- ✓ gli **accantonamenti specifici** previsti nel quadro economico,
- ✓ **al 50% delle risorse** accantonate per **imprevisti**,
- ✓ le somme derivanti dai ribassi d'asta e
- ✓ le somme disponibili relative ad altri interventi già collaudati.

Quando le somme disponibili risultano utilizzate o impegnate **in una percentuale pari o superiore all'80%**, la stazione appaltante deve attivare in tempo utile **le procedure per il reintegro**.

Disciplina Transitoria

La disciplina transitoria stabilisce una **chiara demarcazione temporale per l'applicazione dei nuovi indici sintetici**: le procedure avviate dopo la pubblicazione del provvedimento MIT seguiranno i nuovi indici, mentre quelle precedenti continueranno con gli indici ISTAT esistenti.

1

Nuove Procedure

Le disposizioni dell'Allegato II.2-bis si applicano alle procedure di affidamento avviate dopo la pubblicazione del provvedimento del MIT con i nuovi indici (VEDI OLTRE)

2

Procedure in Corso

Alle procedure avviate prima della pubblicazione del provvedimento del MIT continuano ad applicarsi i precedenti indici sintetici individuati da ISTAT. (ATT. VEDI OLTRE)

3

Utilizzo Statistico

Dopo la pubblicazione del provvedimento del MIT, i precedenti indici ISTAT potranno essere utilizzati solo a fini statistici, salvo che per le procedure già avviate.

Tipologie Omogenee di Lavorazioni (TOL) per la revisione prezzi nei lavori pubblici

Il Decreto Direttoriale n. 743 del 30 marzo 2026

Con decreto direttoriale n. 743 del 30 marzo u.s. è stato pubblicato il provvedimento con il quale il MIT ha adottato i **singoli indici di costo delle lavorazioni individuati da ISTAT sulla base delle Tipologie Omogenee di Lavorazioni (cd. TOL)**, di cui alla Tabella A dell'Allegato II.2-bis del Codice dei contratti pubblici (D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36), n. 36/2023.

Il decreto è stato pubblicato sul sito del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti **in data 27 aprile**, acquistando efficacia il medesimo giorno. Si tratta dei 20 Indici mensili di costo necessari per la determinazione dell'indice sintetico da applicare, nei contratti di lavori, ai fini della revisione prezzi di cui all'articolo 60 del Codice dei contratti.

Ambito Temporale di Applicazione dei Nuovi Indici TOL

Ai sensi dell'articolo 2, comma 1 del decreto, recante "Disposizioni Transitorie", in ossequio alla disciplina contenuta nell'articolo 16, comma 1, dell'Allegato II.2-bis del Codice, il meccanismo legato ai nuovi TOL si applica alle procedure di affidamento di contratti di lavori **"avviate" a decorrere dalla data di acquisizione di efficacia del provvedimento (27 aprile 2026).**

L'"avvio" della **procedura** si considera realizzato, a seconda della tipologia, mediante:

- 1) **pubblicazione di un bando o di un avviso di indizione;**
- 2) **trasmissione di un invito;**
- 3) **adozione di una determina a contrarre.**

Applicazione Convenzionale (previo accordo tra le parti)

Inoltre, ai sensi del comma 2 della norma, viene prevista la possibilità per le stazioni appaltanti di applicare convenzionalmente (ossia, **previo accordo tra le parti**) la nuova disciplina anche ad altre procedure e contratti, anche in deroga alle clausole revisionali ivi previste, laddove nel quadro economico dell'intervento vi sia la disponibilità di accantonamenti utilizzabili ai fini revisionali di cui all'art 60, sulla base di quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, lett. e) n. 6, dell'Allegato I.7 del Codice.

In particolare, si tratta delle procedure relative a:

- 1) contratti non ancora stipulati, derivanti da bandi/avvisi pubblicati prima dell'entrata in efficacia del decreto** (27 aprile 2026) ovvero – nel caso di procedure senza pubblicazione di bando/avviso – in relazione ai quali, a tale data, risultino già trasmessi gli inviti a presentare offerta;
- 2) contratti in corso di esecuzione**, con riferimento agli stati di avanzamento dei lavori afferenti alle lavorazioni eseguite e contabilizzate dal DL, ovvero annotate nel libretto delle misure, a far data dall'entrata in efficacia del decreto.

Ora, il richiamo ai **contratti ancora da stipulare di cui al punto 1)**, è riferibile a **quelli derivanti da procedure avviate prima del 27 aprile 2026, aggiudicati sotto la vigenza del Codice 36/2023 e, come tali, soggetti alla disciplina revisionale di cui all'articolo 60.**

Rispetto ad essi, dunque, la norma, ove concordato tra le parti, consente di applicare i nuovi TOL, in luogo dei tre precedenti indici ISTAT, (fabbricato residenziale, capannone industriale, tronco stradale con tratto in galleria) inizialmente previsti.

Per quanto riguarda **i contratti di cui al punto 2)**, possono esservi senz'altro ricompresi **i contratti in corso di esecuzione, affidati sotto la vigenza del Codice 36/2023** –dopo il 1° luglio 2023 (data di efficacia del Codice) – come **tali contenenti il richiamo all'art. 60**; ciò, al posto dei tre precedenti indici ISTAT, inizialmente previsti.

**Grazie per
l'attenzione!**