

Newsletter del 15 maggio 2025

a cura di Maria Grazia Buonanno, Matteo Rinaldi e Alessandro Albesano

CONSTRUCTION

GIURISPRUDENZA

Obbligo di verifica del progetto esecutivo da parte dell'appaltatore.

L'appaltatore è responsabile per ritardo nei lavori derivante da una causa geologica non contemplata nel progetto esecutivo, se questa può comunque essere accertata secondo l'ordinaria diligenza tramite strumenti, conoscenze e procedure normali. Ciò in quanto l'appaltatore è obbligato a verificare la validità tecnica del progetto esecutivo redatto dal committente anche in assenza di uno specifico obbligo contrattuale. Cass. Civ., sez. I, 1° maggio 2025, n. 11503.

Revisione dei prezzi degli appalti di servizi soggetti al D.lgs. n. 50/2016.

Negli appalti di servizi regolati dal D.lgs. n. 50/2016 in cui è prevista la clausola di revisione prezzi mediante applicazione dell'indice ISTAT di variazione prezzi per le famiglie di operai e di impiegati (indice FOI), la revisione in favore dell'appaltatore può avere luogo solo per le voci di costo che hanno subito un effettivo incremento. Difatti, tale revisione mira, per un verso, a tutelare l'esigenza dell'Amministrazione di evitare che il corrispettivo subisca aumenti incontrollati tali da sconvolgere il quadro finanziario sulla cui base è avvenuta la stipula del contratto; per altro verso, mira a tutelare l'interesse dell'appaltatore a non subire l'alterazione dell'equilibrio contrattuale in conseguenza delle modifiche dei costi che ragionevolmente si verificano nell'arco del rapporto e che potrebbero indurlo ad una riduzione degli standard qualitativi. Cons. Stato, sez. IV, 5 maggio 2025, n. 3787.

Calcolo del mancato guadagno a seguito di risoluzione di contratto preliminare di vendita immobiliare.

In caso di risoluzione del preliminare di vendita di un immobile per rifiuto ingiustificato del promissario acquirente a stipulare il contratto definitivo, il promittente venditore ha diritto ad essere risarcito per il danno da eventuale deprezzamento dell'immobile. Tale danno è pari alla differenza tra il prezzo di vendita indicato nel preliminare e il valore di mercato dell'immobile al momento in cui l'inadempimento è divenuto definitivo. Il risarcimento è dovuto anche in assenza di prova sulla perdita di *chance* di vendere l'immobile nella vigenza del preliminare. Cass. Civ., sez. II, 3 aprile 2025, n. 8905.

SEGNALAZIONI

Polizze catastrofali: proroga per medie, piccole e microimprese.

Con il Decreto-Legge n. 39 del 31 marzo 2025, l'obbligo di stipulare la polizza catastrofale è stato prorogato a favore delle medie, piccole e microimprese. In particolare, l'obbligo è stato differito:

- al 1° ottobre 2025 per le medie imprese (tra 50 e 250 dipendenti);
 - al 31 dicembre 2025 per le piccole (meno di 50 dipendenti) e microimprese (meno di 10 dipendenti).
- Per le grandi imprese (più di 250 dipendenti) resta fermo il termine del 31 marzo 2025, ma con un periodo di tolleranza fino al 30 giugno 2025.

Il mancato rispetto del termine viene preso in considerazione dalle pubbliche amministrazioni ai fini dell'erogazione degli incentivi statali o di altre risorse pubbliche. D.l. n. 39 del 31 marzo 2025.

Chiarimenti sulla compatibilità tra il ruolo di collaboratore del RUP e del Direttore dei Lavori.

Non sussiste un divieto espresso a ricoprire il ruolo di collaboratore sia del RUP sia del Direttore dei Lavori per uno stesso appalto. La compatibilità tra i due ruoli è rimessa alla valutazione discrezionale della stazione appaltante, tenuto conto delle attività che il professionista sarebbe chiamato a svolgere.

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, 3 aprile 2025, n. 3360.