NEWS 379/2026: Appalti a corpo: per maggiori lavori il prezzo non si modifica automaticamente.

25 Novembre 2026

Il Tribunale di Milano, con la sentenza n. 7107/2026, che si allega, chiarisce che le maggiori quantità eseguite rispetto al computo metrico non danno automaticamente diritto a compensi aggiuntivi. Una pronuncia che richiama le imprese edili alla necessità di valutare attentamente i rischi contrattuali.

Nell'appalto a corpo, eseguire più lavori di quelli stimati non significa necessariamente avere diritto a essere pagati di più. È questo il principio ribadito dal Tribunale di Milano con la sentenza n. 7107/2026, depositata il 16 settembre 2026, che affronta una questione particolarmente rilevante per le imprese di costruzioni: la differenza tra appalto a corpo e appalto a misura e le conseguenze economiche derivanti da errori o sottostime delle quantità progettuali.

Il caso: 97 metri quadrati di copertura in più, ma nessun compenso aggiuntivo

La controversia riguardava il rifacimento del tetto di un edificio condominiale, affidato a un'impresa mediante un contratto a corpo per un importo complessivo di **75.891 euro oltre IVA**.

Il computo metrico allegato al contratto prevedeva una superficie di copertura di 300 metri quadrati, mentre quella effettivamente interessata dai lavori era di circa 397 metri quadrati con uno scostamento del +32,3% e maggiori oneri accertati dal CTU per € 15.745 oltre IVA, Importo non riconosciuto come ulteriore credito sulla base del contratto originario).

Nonostante la maggiore superficie effettivamente lavorata, il Tribunale ha escluso il diritto dell'impresa al compenso aggiuntivo richiesto, rilevando che si trattava delle stesse lavorazioni già comprese nell'oggetto dell'appalto e che non risultava dimostrato un valido accordo modificativo del corrispettivo.

APPALTO A CORPO E APPALTO A MISURA: DUE MODALITÀ, RISCHI DIFFERENTI

La sentenza offre l'occasione per richiamare una distinzione fondamentale nella contrattualistica edilizia.

Appalto a corpo	**Appalto a misura**
Il prezzo è stabilito complessivamente per la realizzazione dell'opera.	Il prezzo è determinato applicando i prezzi unitari alle quantità effettivamente eseguite.
Le maggiori quantità, entro l'alea ordinaria del contratto, restano a carico dell'impresa.	Le maggiori quantità delle lavorazioni contrattuali incidono sul corrispettivo secondo le regole pattuite.
Il computo metrico concorre a definire il prezzo, ma non determina automaticamente il pagamento a consuntivo.	Il computo e la contabilizzazione delle quantità assumono rilevanza diretta nel calcolo del compenso.

Il punto critico per l'impresa è evidente: nell'appalto a corpo, un errore nella stima delle quantità può trasformarsi in un maggiore costo non recuperabile, incidendo direttamente sul margine economico della commessa.

La presenza di un computo metrico dettagliato, con quantità e prezzi unitari, non è di per sé sufficiente a trasformare un appalto a corpo in un appalto a misura.

VARIANTI E LAVORI AGGIUNTIVI: NON BASTA IL CONSENSO DEL DIRETTORE DEI LAVORI

Un ulteriore aspetto evidenziato dalla sentenza riguarda la gestione delle opere extracontrattuali. Nel caso esaminato, il contratto prevedeva che eventuali lavori aggiuntivi dovessero essere preventivamente autorizzati oppure, in caso di urgenza, ratificati dall'assemblea condominiale.

Il Tribunale ha chiarito che la semplice conoscenza delle maggiori lavorazioni da parte del direttore dei lavori non equivale all'autorizzazione a modificare il prezzo contrattuale. Occorre, pertanto, distinguere tra un aumento delle quantità necessarie a realizzare l'opera originariamente pattuita e una vera modifica dell'oggetto dell'appalto, che può giustificare un corrispettivo ulteriore alle condizioni previste dalla legge e dal contratto.

LE INDICAZIONI OPERATIVE PER LE IMPRESE DI COSTRUZIONI

ANCE Ragusa richiama l'attenzione delle imprese associate sull'importanza di una corretta impostazione dei contratti e di un'attenta valutazione preventiva degli elaborati progettuali.

In particolare, risulta opportuno:

1. **Verificare le quantità prima dell'offerta**, soprattutto quando il corrispettivo è stabilito a corpo e il computo metrico è predisposto dalla committenza.
2. **Definire puntualmente l'oggetto dell'appalto**, individuando lavorazioni comprese, esclusioni e presupposti per l'eventuale riconoscimento di ulteriori compensi.
3. **Valutare la scelta del sistema a misura** quando le quantità effettive non siano attendibilmente determinabili in fase progettuale, oppure prevedere, ove concordato, una contabilizzazione mista.
4. **Formalizzare preventivamente le varianti**, individuando il soggetto legittimato ad autorizzarle e concordando il relativo corrispettivo.
5. **Disciplinare espressamente le conseguenze degli scostamenti quantitativi significativi**, senza confidare in un automatico adeguamento del prezzo a consuntivo.

Resta ferma, nei casi in cui ne ricorrano i presupposti, l'applicazione delle disposizioni del Codice civile in materia di variazioni dell'opera, revisione del prezzo e difficoltà di esecuzione, tra cui gli articoli 1659, 1660, 1661, 1664 e 1665.

LA CONSIDERAZIONE DI ANCE RAGUSA

La pronuncia evidenzia una criticità che merita particolare attenzione: **la scelta dell'appalto a corpo non può tradursi in una sottovalutazione dei rischi economici che l'impresa assume al momento della sottoscrizione del contratto.**

Quando le quantità riportate negli elaborati progettuali risultano significativamente inferiori a quelle effettivamente necessarie, il rischio è che l'impresa debba sostenere costi maggiori senza poter ottenere una corrispondente integrazione del prezzo.

È quindi fondamentale che, soprattutto negli interventi di ristrutturazione e recupero edilizio, nei quali

le condizioni effettive delle opere possono presentare elementi di incertezza, il sistema di determinazione del corrispettivo sia coerente con il livello di conoscenza progettuale e con l'effettiva possibilità di quantificare preventivamente le lavorazioni.

L'appalto a corpo non è di per sé sfavorevole all'impresa, ma richiede un progetto sufficientemente definito, una corretta valutazione delle quantità e una precisa disciplina contrattuale delle varianti. L'appalto a misura, viceversa, consente di remunerare le quantità effettivamente eseguite, senza tuttavia eliminare la necessità di autorizzare eventuali opere estranee all'oggetto contrattuale.

La tutela dell'impresa comincia, pertanto, prima dell'apertura del cantiere, attraverso una consapevole valutazione del contratto e dei rischi connessi alla sua esecuzione.

Allegati

NEWS_379_2026
Apri
sentenza_n_7107_2026
Apri