

Pantaleo De Finis

LE RISERVE, LE VARIANTI E IL COLLAUDO NEI CONTRATTI PUBBLICI

2ª Edizione riveduta e aggiornata al “*Correttivo*” (D. Leg.vo 31/12/2024, n. 209)
e alla Legge n. 105 del 18/07/2025

Precedenti edizioni di questo volume:

Le riserve, le varianti e il collaudo nei contratti pubblici - 1^a ed. luglio 2024 - ISBN 978-88-6219-363-4

© Copyright Legislazione Tecnica 2025

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

ISBN: 978-88-6219-386-3

Finito di stampare nel mese di novembre 2025 da

LOGO SRL

Via Marco Polo, 8 - 35010 - Borgoricco (PD)

Legislazione Tecnica S.r.L.

00144 Roma, Via dell'Architettura 16

Servizio Clienti

Tel. 06/5921743 - Fax 06/5921068

servizio.clienti@legislazionetecnica.it

Portale informativo: www.legislazionetecnica.it

Shop: ltshop.legislazionetecnica.it

Il contenuto del testo è frutto dell'esperienza dell'Autore, di un'accurata analisi della normativa e della pertinente giurisprudenza. Le opinioni contenute nel testo sono quelle dell'Autore, in nessun caso responsabile per il loro utilizzo. Il lettore utilizza il contenuto del testo a proprio rischio, ritenendo indenne l'Autore da qualsiasi pretesa risarcitoria. I testi normativi riportati sono stati elaborati e controllati con scrupolosa attenzione. Sono sempre peraltro possibili inesattezze od omissioni, ma che non possono comportare responsabilità dell'Editore.

*Ad Alessia e Federica
Come sempre e per sempre*

PANTALEO DE FINIS

Architetto e consulente di impresa, è Presidente dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Matera. Già manager in imprese di costruzioni nazionali per la realizzazione e il contenzioso di appalti di opere pubbliche, è stato anche responsabile di una Centrale unica di committenza e Dirigente tecnico presso un ente pubblico di area vasta.

È autore da molti anni di numerosi testi di normativa tecnica e di pratica nel campo dei lavori pubblici.

La sezione relativa al paragrafo 3.9 *"Il certificato di regolare esecuzione"* è stata redatta in collaborazione con l'Arch. Vito Porcari.

INDICE

INTRODUZIONE ALLA II EDIZIONE	10
-------------------------------------	----

PARTE PRIMA DISCIPLINA

CAPITOLO 1 - LE RISERVE	15
1.1 L'istituto della riserva	15
1.2 La finalità	16
1.3 Le motivazioni	16
1.4 Riserve alla consegna dei lavori	18
1.4.1 Consegna totale dei lavori	18
1.4.2 Ritardo nella consegna dei lavori	19
1.4.3 Consegna dei lavori parziale	20
1.4.4 Consegna dei lavori in via d'urgenza	21
1.4.5 Differenze riscontrate alla consegna dei lavori - Consegna negativa	21
1.5 Riserve per sospensione dei lavori illegittima	22
1.5.1 Le sospensioni	22
1.5.2 Risarcimenti in caso di sospensioni non di forza maggiore	23
1.5.2.1 <i>Spese generali infruttifere</i>	24
1.5.2.2 <i>Lesione dell'utile</i>	24
1.5.2.3 <i>Mancato ammortamento macchinari</i>	25
1.5.2.4 <i>Retribuzioni inutilmente corrisposte</i>	25
1.5.3 Ripresa dei lavori	26
1.6 Riserve per approvazione di varianti	27
1.7 Riserve concernenti la gestione contabile	28
1.7.1 Contabilità dei lavori	28
1.7.1.1 <i>Il giornale dei lavori</i>	29
1.7.1.2 <i>Il libretto delle misure</i>	30
1.7.1.3 <i>Il registro di contabilità e il sommario del registro di contabilità</i>	32
1.7.1.4 <i>Lo stato di avanzamento dei lavori e il certificato di pagamento</i>	33
1.7.1.5 <i>Liste di giornate di operai, noli, provviste e somministrazioni</i>	35

1.7.1.6	<i>Il conto finale</i>	35
1.7.2	Contabilità semplificata.....	37
1.7.3	Anticipazione del prezzo.....	37
1.8	Somme urgenze	38
1.9	Modalità di iscrizione e domande contabili.....	39
CAPITOLO 2 - LE VARIANTI		43
2.1	Variazioni e addizioni al progetto approvato - Principi generali.....	43
2.2	Il quinto d'obbligo	49
2.3	Offerta più vantaggiosa - Varianti.....	51
2.4	Procedura di approvazione delle varianti - Documenti della perizia di variante.....	52
2.4.1	Quadro comparativo	53
2.4.2	Determinazione e approvazione dei nuovi prezzi non contemplati nel contratto	54
2.4.3	Atto di sottomissione	54
2.4.4	Oneri tecnici.....	54
2.4.5	Variante in appalti a corpo.....	55
2.5	Disposizioni in materia di revisione dei prezzi dei materiali	57
2.6	Comunicazioni ANAC.....	58
2.7	Ulteriori modifiche del contratto.....	60
CAPITOLO 3 - IL COLLAUDO		61
3.1	Definizione e oggetto del collaudo	61
3.2	Tempistica dello svolgimento del collaudo	62
3.3	Designazione dell'organo di collaudo.....	64
3.4	Lo svolgimento del collaudo	67
3.4.1	Attività preparatoria	67
3.4.2	La visita di collaudo	68
3.4.3	Valutazioni dell'organo di collaudo	69
3.4.4	Difetti ed eccedenze	69
3.5	Il certificato di collaudo	70
3.6	I provvedimenti finali.....	73
3.7	Le operazioni di collaudo in corso d'opera.....	74
3.8	La presa in consegna anticipata.....	75
3.9	Il certificato di regolare esecuzione	76
3.10	Compensi	78
3.11	Le responsabilità del collaudatore.....	80

PARTE SECONDA FORMULARIO

Si riporta di seguito l'indice della modulistica fornita a corredo del volume, nell'Area download collegata allo stesso. La sigla accanto a ciascun elemento identifica il nome del file; gli elementi contrassegnati con $\frac{1}{2}$ sono disponibili unicamente in formato elettronico per il download.

<i>RVC/1</i>	Schema di riserva	85
<i>RVC/2</i>	Esempio di calcolo per sospensione	95
<i>RVC/3</i>	Schema regolamento riserve	97
<i>RVC/4</i>	Estratto di capitolato speciale d'appalto	101
<i>RVC/5</i>	Relazione perizia di variante.....	106
<i>RVC/6</i>	Atto di sottomissione.....	109
<i>RVC/7</i>	Verbale di concordamento nuovi prezzi.....	112
<i>RVC/8</i>	Analisi nuovi prezzi	114
<i>RVC/9</i>	Analisi elementare dei mezzi	115
<i>RVC/10</i>	Quadro comparativo - A misura.....	116
<i>RVC/11</i>	Quadro comparativo - A corpo.....	117
<i>RVC/12</i>	Verbale di determinazione della pesatura autocarri	118
<i>RVC/13</i>	Verbale di pesatura.....	120
<i>RVC/14</i>	Verbale di prova idraulica	122
<i>RVC/15</i>	Verbale di prelievo di campione.....	124
<i>RVC/16</i>	Avviso visita di collaudo.....	126
<i>RVC/17</i>	Processo verbale di visita di collaudo.....	127
<i>RVC/18</i>	Parere del collaudatore su lavorazioni non autorizzate	131
<i>RVC/19</i>	Certificato di collaudo	133
<i>RVC/20</i>	Trasmissione certificato di collaudo - Invito alla firma	143
<i>RVC/21</i>	Avviso ai creditori - Dichiarazione direttore dei lavori	144
<i>RVC/22</i>	Parere del collaudatore sulla penale	145
<i>RVC/23</i>	Parere del collaudatore sulla proroga.....	147
<i>RVC/24</i>	Relazione del collaudatore sulle riserve	149
<i>RVC/25</i>	Relazione del RUP sulle riserve dell'impresa	155
<i>RVC/26</i>	Relazione riservata del collaudatore su lavorazioni non autorizzate	160

<i>DLL/1</i>	Attestazione stato dei luoghi	↓
<i>DLL/2</i>	Convocazione dell'appaltatore	↓
<i>DLL/3</i>	Processo verbale di consegna dei lavori	↓
<i>DLL/4</i>	Processo verbale di consegna dei lavori urgente	↓
<i>DLL/5</i>	Processo verbale di consegna dei lavori parziale	↓
<i>DLL/6</i>	Processo verbale di mancata consegna dei lavori per assenza dell'appaltatore	↓
<i>DLL/7</i>	Processo verbale di mancata consegna dei lavori per discordanze	↓
<i>DLL/8</i>	Comunicazione di recesso dell'appaltatore per ritardo nella consegna dei lavori	↓
<i>DLL/9</i>	Accoglimento di istanza di recesso.	↓
<i>DLL/10</i>	Mancato accoglimento di istanza di rescissione	↓
<i>DLL/11</i>	Comunicazione d'inizio dei lavori agli enti previdenziali e assicurativi	↓
<i>DLL/12</i>	Dichiarazione di effettivo inizio	↓
<i>DLL/13</i>	Verbale di constatazione	↓
<i>DLL/18</i>	Verbale di prove di qualifica del conglomerato cementizio	↓
<i>DLL/19</i>	Relazione su sinistri alle persone e/o danni alle proprietà	↓
<i>DLL/20</i>	Verbale di accertamento danni per causa di forza maggiore	↓
<i>DLL/21</i>	Verbale di coordinamento e cooperazione	↓
<i>DLL/22</i>	Verbale di riunione	↓
<i>DLL/23</i>	Verbale di sopralluogo. Ordine di sospensione dei lavori	↓
<i>DLL/24</i>	Verbale di sopralluogo. Proposta di sospensione dei lavori ..	↓
<i>DLL/25</i>	Ordine di servizio	↓
<i>DLL/26</i>	Giornale dei lavori	↓
<i>DLL/27</i>	Libretto delle misure - Lavori a misura	↓
<i>DLL/28</i>	Libretto delle misure - Lavori a corpo	↓
<i>DLL/29</i>	Verbale relativo al libretto delle misure.....	↓
<i>DLL/30</i>	Lista settimanale degli operai e dei mezzi d'opera	↓
<i>DLL/31</i>	Lista delle provviste	↓
<i>DLL/32</i>	Registro di contabilità - Lavori a misura	↓
<i>DLL/33</i>	Registro di contabilità - Lavori a corpo	↓
<i>DLL/34</i>	Sommario del registro di contabilità - Lavori a misura	↓

DLL/35	Sommario del registro di contabilità - Lavori a corpo	↓
DLL/36	Stato di avanzamento dei lavori	↓
DLL/37	Certificato di pagamento	↓
DLL/38	Certificato di ultimazione dei lavori	↓
DLL/39	Certificato fine lavori con prescrizioni	↓
DLL/40	Verifica esecuzione lavori	↓
DLL/42	Comunicazione di ultimazione lavori agli istituti assicurativi ..	↓
DLL/43	Relazione del direttore dei lavori sul conto finale	↓
DLL/44	Trasmissione atti e documenti per la liquidazione finale	↓
DLL/45	Verbale di sospensione dei lavori	↓
DLL/46	Verbale di ripresa dei lavori	↓
DLL/47	Certificato di regolare esecuzione	↓
DLL/56	Parere del direttore dei lavori sulla penale	↓
DLL/57	Parere del direttore dei lavori sulla proroga	↓

PARTE TERZA APPENDICE NORMATIVA

D. Leg.vo 31/03/2023 n. 36 (<i>Stralcio parti di riferimento</i>)	163
Allegato II.14 al D. Leg.vo 31/03/2023 n. 36 (<i>Stralcio parti di riferimento</i>)	184

NOTA PER IL DOWNLOAD

Il libro cartaceo è corredato di formule da personalizzare e riutilizzare, reperibili dal lettore nell'Area download collegata al volume, accessibile collegandosi all'indirizzo:

www.legislazionetecnica.it/download

ed inserendo il codice riportato in seconda di copertina dopo aver effettuato l'accesso con le proprie credenziali (chi non ne fosse in possesso dovrà preventivamente effettuare la registrazione gratuita al sito).



**Pagine non disponibili
in anteprima**



Si riporta nella seguente tabella un quadro sinottico relativo alle possibilità di modifica del contratto.

Art. 120 del D. Leg.vo 36/2023 - Modifica dei contratti in corso di esecuzione

RIFERIMENTO LEGISLATIVO	TIPI DI MODIFICHE E CONDIZIONI
Comma 1, lettera a)	Previsione di modifiche negli atti di gara tramite clausole chiare, precise e inequivocabili. Tali modifiche non devono alterare la natura generale del contratto.
Comma 1, lettera b)	Modifiche in caso di sopravvenuta necessità di prestazioni supplementari, se un cambiamento del contraente produce entrambi i seguenti effetti: 1) sia impraticabile per motivi economici o tecnici; 2) comporti per la stazione appaltante notevoli disagi o sostanziale incremento dei costi. L'eventuale aumento di prezzo non deve eccedere il 50% del valore del contratto iniziale (comma 3).
Comma 1, lettera c)	Varianti in corso d'opera, da intendersi come modifiche rese necessarie in corso di esecuzione dell'appalto per effetto delle seguenti circostanze imprevedibili da parte della stazione appaltante, fatti salvi gli ulteriori casi previsti nella legislazione di settore: 1) le esigenze derivanti da nuove disposizioni legislative o regolamentari o da provvedimenti sopravvenuti di autorità o enti preposti alla tutela di interessi rilevanti; 2) gli eventi naturali straordinari e imprevedibili e i casi di forza maggiore che incidono sui beni oggetto dell'intervento; 3) i rinvenimenti, imprevisi o non prevedibili con la dovuta diligenza nella fase di progettazione; 4) le difficoltà di esecuzione derivanti da cause geologiche, idriche e simili, non prevedibili dalle parti in base alle conoscenze tecnico-scientifiche consolidate al momento della progettazione.
Comma 1, lettera d)	Modifiche ammesse in caso di sostituzione dell'aggiudicatario a causa di una delle seguenti circostanze: 1) le modifiche soggettive implicanti la sostituzione del contraente originario sono previste in clausole chiare, precise e inequivocabili dei documenti di gara; 2) all'aggiudicatario succede, per causa di morte o insolvenza o a seguito di ristrutturazioni societarie, che comportino successione nei rapporti pendenti, un altro

(segue)

	<p>operatore economico che soddisfi gli iniziali criteri di selezione, purché ciò non implichi ulteriori modifiche sostanziali al contratto e non sia finalizzato ad eludere l'applicazione del codice, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 124;</p> <p>3) nel caso in cui la stazione appaltante assume gli obblighi del contraente principale nei confronti dei suoi subappaltatori.</p>
<p>Comma 6, lettere a), b), c) e d)</p>	<p>Sempre consentite le modifiche non sostanziali.</p> <p>Modifiche sostanziali se:</p> <p>a) la modifica introduce condizioni che, se fossero state contenute nella procedura d'appalto iniziale, avrebbero consentito di ammettere candidati diversi da quelli inizialmente selezionati o di accettare un'offerta diversa da quella inizialmente accettata, oppure avrebbero attirato ulteriori partecipanti alla procedura di aggiudicazione;</p> <p>b) la modifica cambia l'equilibrio economico del contratto o dell'accordo quadro a favore dell'aggiudicatario in modo non previsto nel contratto iniziale;</p> <p>c) la modifica estende notevolmente l'ambito di applicazione del contratto;</p> <p>d) un nuovo contraente sostituisce quello cui la stazione appaltante aveva inizialmente aggiudicato l'appalto in casi diversi da quelli previsti al comma 1, lettera d).</p>
<p>Comma 7, lettere a), b) e c)</p>	<p>Modifiche non sostanziali se:</p> <p>a) si assicurino risparmi, rispetto alle previsioni iniziali, da utilizzare in compensazione per far fronte alle variazioni in aumento dei costi delle lavorazioni;</p> <p>b) si realizzino soluzioni equivalenti o migliorative in termini economici, tecnici o di tempi di ultimazione dell'opera, ivi compresa la sopravvenuta possibilità di utilizzo di materiali, componenti o tecnologie non esistenti al momento della progettazione che possono determinare, senza incremento dei costi, significativi miglioramenti nella qualità dell'opera o di parte di essa, o riduzione dei tempi di ultimazione;</p> <p>c) gli interventi imposti dal direttore dei lavori per la soluzione di questioni tecniche emerse nell'esecuzione dei lavori che possano essere finanziati con le risorse iscritte nel quadro economico dell'opera.</p>
<p>Comma 8</p>	<p>Modifiche consentite nel rispetto di clausole di rinegoziazione contenute nel contratto.</p>
<p>Comma 9</p>	<p>Modifiche e varianti in corso d'opera (quinto d'obbligo). Non possono alterare la natura generale del contratto.</p>

Il Correttivo del 2024 inserisce all'art. 120, relativo alle modifiche di contratto, il comma 15-*bis*. Con questa previsione di legge il Legislatore fornisce un ulteriore strumento alla stazione appaltante volto alla risoluzione di problematiche sorte in fase di realizzazione dovute a eventuali errori o omissioni riscontrati nella progettazione. Fondamentale sarà il ruolo del RUP e del DL nella verifica in contraddittorio con il progettista e l'appaltatore delle criticità riscontrate e l'individuazione delle soluzioni necessarie.

Nei contratti relativi ai beni culturali non sono considerate varianti le modifiche dei contratti disposte dal direttore dei lavori per prevenire o ridurre danneggiamenti ai beni oggetto del contratto, quando queste variazioni non modifichino la qualità dell'esecuzione e non comportino una variazione del 20% del valore di ogni singola categoria, e nel limite del 10% dell'intero importo complessivo.

Sono ammesse varianti fino ad un aumento del 20% dell'importo del contratto quando ricorrano motivi sopraggiunti, come rinvenimenti imprevisi ed imprevedibili, e sia necessario adeguare l'impostazione complessiva del progetto. Sono altresì ammesse le varianti, sempre nel limite del 20%, quando sia necessario perseguire gli obiettivi del finanziamento e l'evoluzione dei criteri relativi alla disciplina del restauro.

2.2 IL QUINTO D'OBBLIGO

Una ulteriore modifica di contratto riguarda l'aumento o la diminuzione delle prestazioni del contratto fino a un valore del 20%¹⁷, comunemente detta “*quinto d'obbligo*”. Questa fattispecie di modifica era già presente nella normativa previgente ed è stata riconfermata nell'attuale Codice con l'unica novità riguardante l'esplicita previsione negli atti di gara. Risulta fondamentale precisare che la modifica relativa al quinto dell'esecuzione del contratto si differenzia dalle restanti varianti, in quanto la sua natura risiede nell'esclusiva variazione quantitativa delle prestazioni già contrattualizzate. L'introduzione di un nuovo prezzo è unicamente pertinente alle varianti in corso d'opera e non alla modifica di contratto del quinto d'obbligo. Inoltre, precisa la Cassazione civile, sentenza n. 5848 del 22/02/2022, che: “*in tema di appalto di opere pubbliche, la scelta se disporre o meno varianti in corso d'opera, eccedenti il limite del quinto d'obbligo, compete al committente, che non può essere obbligato a far eseguire opere significativamente diverse da quelle progettate, neanche qualora il responsabile unico del procedimento abbia rilasciato parere favorevole e l'appaltatore, pur potendo opporre un legittimo rifiuto, vi abbia consentito. Tuttavia, stante la natura privatistica del rapporto, tale facoltà discrezionale deve essere esercitata nel rispetto dei principi generali di correttezza, lealtà e buona fede e del dovere di cooperare all'adempimento dell'appaltatore ai sensi dell'art. 1206 c.c.*”.

¹⁷ Si rinvia al testo dell'art. 120, comma 9, del D. Leg.vo 36/2023 riportato nell'Appendice normativa.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



RVC/17

PROCESSO VERBALE DI VISITA DI COLLAUDO

Lavori di
Appaltatore
Contratto del rep. n.
registrato a in data
CIG CUP

PROCESSO VERBALE DI VISITA

(Art. 19, comma 5, dell'Allegato II.14 al D. Leg.vo 36/2023)

1. PREMESSA

Progetto principale

Il progetto iniziale, redatto in data da, approvato
in data con deliberazione di n., prevedeva
la seguente spesa:

(inserire il quadro economico del progetto iniziale)

Perizia di variante

Successivamente fu redatta la perizia suppletiva in data da,
approvata in data con deliberazione di,
e prevedeva la seguente spesa:

(inserire il quadro economico del progetto iniziale della/e eventuali perizie)

Descrizione del progetto

Le opere consistono in

Collaudatore

Con lettera prot. in data del
è stato incaricato lo scrivente che ha giorni
per l'emissione del certificato.

2. VERBALE DI VISITA

Visita

Il giorno è stata condotta la visita di collaudo a seguito del
preavviso con nota

Interventi

Sono intervenuti alla visita di collaudo, i Signori:

..... in qualità di direttore dei lavori
..... in qualità di rappresentante dell'impresa
..... in qualità di

Risultato della visita

Con la scorta del progetto, del contratto, dei documenti contabili e della perizia
suppletiva, il sottoscritto collaudatore, insieme agli altri intervenuti suddetti, ha
compiuto una ricognizione dei luoghi, rendendosi conto delle lavorazioni:

.....
.....

Sono stati poi analizzati il grado di finitura e le fasi di lavoro in relazione al
cronoprogramma di progetto, rilevando che (*notazioni di rilievo: es. buona
qualità dei materiali, messa in opera ecc.*)

.....
.....

Per le opere strutturali, non più ispezionabili, l'impresa e il direttore dei lavori
hanno concordemente assicurato che le opere eseguite nel pieno rispetto degli
elaborati di progetto e i dosaggi sono stati rigorosamente riscontrati. Pertanto, si
è preso visione del collaudo statico svolto dal e dei risultati delle
prove sui materiali eseguiti a cura del laboratorio