

## ConsulEntilocali

Consulenza e Formazione per  
Pubbliche Amministrazioni ed  
Aziende

Milano: C.so Porta Vittoria, 47  
Tel. 02.36503807 - 02.55186208  
Fax: 02.36503932  
Triuggio: Via Vitt. Emanuele, 39  
Tel./Fax: 0362.970244

[www.consulentilocali.it](http://www.consulentilocali.it)  
[info@consulentilocali.it](mailto:info@consulentilocali.it)



**QUALITALIA  
CONTROLLO TECNICO  
Srl**

Via Mecenate, n. 90  
20138 Milano (MI)  
Tel. 02.50995050  
Fax 02.50995051

[www.qualitaliacontrollotecnico.it](http://www.qualitaliacontrollotecnico.it)  
[info@qualitaliacontrollotecnico.it](mailto:info@qualitaliacontrollotecnico.it)



**QUALITALIA  
SERVIZI Srl**

Via Mecenate, n. 90  
20138 Milano (MI)  
Tel. 02.50995050  
Fax 02.50995051

[www.qualitaliaservizi.it](http://www.qualitaliaservizi.it)  
[info@qualitaliaservizi.it](mailto:info@qualitaliaservizi.it)

Milano, Marzo 2009

### AI COMUNI

c.a. Sindaco  
Segretario comunale  
Responsabile settore edilizia privata  
Responsabile settore lavori pubblici  
Responsabile settore contratti

### AGLI OPERATORI ECONOMICI PRIVATI TITOLARI DI PERMESSI DI COSTRUIRE

## OGGETTO: Realizzazione di opere pubbliche a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione - Proposta di consulenza

L'esecuzione di opere pubbliche a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione costituisce da sempre un problema per la Pubblica Amministrazione Locale e per l'operatore economico che deve realizzare un proprio intervento edilizio, grande o piccolo che esso sia.

La normativa succedutasi negli anni è stata oggetto di svariate modifiche e interpretazioni giurisprudenziali anche da parte della Corte di Giustizia Europea (basti pensare alla famosa sentenza "Bicocca" del 12/07/2001 - C 399/98) e, da ultimo, a creare abbastanza confusione, se ancora ce ne fosse bisogno, è intervenuta la modifica apportata alla materia da parte del D.Lvo 11/09/2008, n. 152 (cd. Terzo correttivo appalti), entrato in vigore il 17/10/2008.

Tralasciando la genesi e la storia della normativa sull'esecuzione di opere pubbliche a scomputo degli oneri, è opportuno ricordare le tre principali disposizioni attualmente vigenti contenute nel D.Lvo n. 163/06 e s.m.i. e precisamente:

- l'art. 32, c. 1, lett. g) per opere di importo pari o superiori alla soglia comunitaria (ad oggi Euro 5.150.000,00)
- l'art. 122, c. 8, per opere di importo inferiore alla soglia comunitaria
- l'art. 253, c. 8 che detta una disciplina transitoria disponendo che *"Limitatamente ai lavori di importo sotto soglia, le disposizioni dell'art. 32, c. 1, lett. g) e dell'art. 122, c. 8, non si applicano alle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi da parte di soggetti privati"*

*che, alla data di entrata in vigore del codice (1.7.2006), abbiano già assunto nei confronti del Comune l'obbligo di eseguire i lavori medesimi a scomputo degli oneri di urbanizzazione”.*

In sintesi, dalla difficoltosa lettura di tali disposizioni emerge che nell'ordinamento italiano non vi è più la differenza, per quanto attiene la procedura di realizzazione, tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto il legislatore le ha sottoposte alla medesima disciplina che prevede la procedura di gara per la loro realizzazione.

Dalla normativa si desume altresì che l'operatore economico privato, a differenza del passato, non può più eseguire direttamente le opere pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria o secondaria siano esse di importo inferiore o superiore alla soglia comunitaria. L'unica differenza consiste nel tipo di procedura da utilizzare:

- per opere di importo pari o superiore alla soglia comunitaria trova applicazione l'art. 55 del D.Lvo n. 163/06 e s.m.i. (*procedura aperta o ristretta*)
- per opere di importo inferiore alla soglia comunitaria si applica la procedura di cui all'art. 57, c. 6 del D.Lvo n. 163/06 e s.m.i. (*procedura negoziata*).

La normativa non chiarisce in modo inequivoco chi debba essere il soggetto appaltatore delle opere a scomputo e la dottrina propende anche per la possibilità che la gara venga svolta dall'operatore economico privato che si andrebbe a “sostituire” in toto alla pubblica amministrazione diventando, ai sensi dell'art. 32 del citato D.Lvo n. 163/06 e s.m.i. soggetto aggiudicatore. In tal senso, in attesa di un intervento in materia dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici, si sono già mosse alcune grandi realtà istituzionali del nostro paese (Regione Veneto, Comune di Roma, Comune di Milano, Comune di Bologna, Comune di Napoli, Comune di Torino, Comune di Verona, Comune di Firenze).

Svolgere la procedura di gara da parte del privato è complesso in quanto deve porre in essere praticamente tutte le attività amministrative che normalmente attua la pubblica amministrazione con le conseguenti responsabilità, anche di natura patrimoniale in quanto, in quel momento, è come se gestisse denaro pubblico (non dimentichiamo infatti che l'operatore privato realizza opere pubbliche anziché versare nelle casse dell'ente denaro contante e quindi la P.A. ottiene, in questo caso, una controprestazione “in natura” e cioè l'opera realizzata). Il soggetto privato è tenuto a rispettare la normativa pubblicistica tranne gli istituti previsti nell'art. 32, c. 2, primo periodo del D.Lvo n. 163/06 e s.m.i.

La pubblica amministrazione, che entrerà in proprietà dell'opera pubblica realizzata dal soggetto privato, ha comunque un onere di collaudo e di verificare che la stessa venga costruita a regola d'arte per evitare in futuro di dover sostenere ingenti spese di manutenzione che vanificherebbero completamente l'operazione.

Anche per la Pubblica Amministrazione può diventare difficoltoso porre in essere la procedura di gara in quanto, stante la carenza di risorse umane interne ed i molteplici adempimenti ed incombenze di vario genere cui è chiamata, potrebbe avere difficoltà nel rispettare i termini richiesti dal privato operatore che necessita delle opere di urbanizzazione per la realizzazione del suo intervento.

Le difficoltà procedurali sopra accennate possono essere affrontate più serenamente da entrambe le parti (pubblica amministrazione ed operatore privato) con il supporto di personale giuridico – legale e tecnico che li affianchi nell'espletamento dei molteplici adempimenti tecnico amministrativi.

**ConsulEntilocali**, network di professionisti, legali esperti in materia, **QUALITALIA CONTROLLO TECNICO Srl** (organismo di ispezione di terza parte indipendente di tipo A, accreditato Sincert ai sensi della normativa ISO/IEC 17020) e **QUALITALIA SERVIZI Srl** (Società di servizi, consulenza ed assistenza tecnica ad Enti Pubblici e Società Private), nell'intento di assicurare agli enti locali ed agli operatori privati una quanto più ampia ed articolata assistenza nell'espletamento dei loro compiti vuole fornire agli stessi una consulenza legale e tecnica specializzata supportando gli uffici comunali o gli uffici dei soggetti privati chiamati a dare esecuzione alla sopraccitata normativa per l'esecuzione delle opere pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il servizio offerto, in linea di massima, comprende:

- a) assistenza nell'elaborazione e stesura degli atti convenzionali edilizi/urbanistici e nella predisposizione delle necessarie garanzie finanziarie;
- b) verifica, ai fini della validazione, dei progetti (preliminare, definitivo ed esecutivo) relativi alle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- c) assistenza legale, tecnica e amministrativa per lo svolgimento delle necessarie procedure di gara (per i lavori, per la progettazione, la direzione lavori, il collaudo, ecc.): gestione dei rapporti con l'Autorità di Vigilanza, predisposizione di atti di gara (avvisi, bandi/lettere di invito, forme di pubblicità, verbali di gara, contratto d'appalto, ecc.), nomina della commissione giudicatrice, ecc.
- d) controllo tecnico in corso di esecuzione: assistenza al collaudo in corso d'opera, monitoraggio degli Stati Avanzamento Lavori, rilascio di un rapporto finale valido a fini assicurativi (per gestione delle fidejussioni e rilascio della polizza postuma decennale), ecc.

Poche righe non sono sufficienti a sviluppare concetti così importanti per l'attività dell'ente e dell'operatore privato e perciò si rimane a disposizione per incontrare le SS.LL. al fine di illustrare in dettaglio i contenuti di tale normativa e sviscerare le problematiche concrete afferenti il singolo intervento.

Cordiali saluti.



**ConsulEntilocali**

Consulenza e Formazione per  
Pubbliche Amministrazioni ed  
Aziende

Milano: C.so Porta Vittoria, 47  
Tel. 02.36503807 - 02.55186208  
Fax: 02.36503932  
Triuggio: Via Vitt. Emanuele, 39  
Tel./Fax: 0362.970244

[www.consulentilocali.it](http://www.consulentilocali.it)  
[info@consulentilocali.it](mailto:info@consulentilocali.it)



**QUALITALIA  
CONTROLLO TECNICO  
Srl**

Via Mecenate, n. 90  
20138 Milano (MI)  
Tel. 02.50995050  
Fax 02.50995051

[www.qualitaliacontrollotecnico.it](http://www.qualitaliacontrollotecnico.it)  
[info@qualitaliacontrollotecnico.it](mailto:info@qualitaliacontrollotecnico.it)



**QUALITALIA  
SERVIZI Srl**

Via Mecenate, n. 90  
20138 Milano (MI)  
Tel. 02.50995050  
Fax 02.50995051

[www.qualitaliaservizi.it](http://www.qualitaliaservizi.it)  
[info@qualitaliaservizi.it](mailto:info@qualitaliaservizi.it)