

Chiarimenti dell'Autorità di vigilanza in materia di Opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione

23 Luglio 2009

Lo scorso 16 luglio 2009 l'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici ha emanato l'allegata **determinazione n. 7** riguardante le *"Problematiche applicative delle disposizioni in materia di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, dopo il terzo decreto correttivo del Codice dei Contratti"*.

Detta determinazione, alla quale si rimanda per ogni necessario approfondimento, risponde ai numerosi quesiti interpretativi, indirizzati all'Autorità da parte di imprese e Stazioni appaltanti, in merito alle problematiche applicative sorte "a valle" della nuova disciplina delle opere a "scomputo" degli oneri di urbanizzazione, introdotta dal D. Lgs. 152/2008 (cd. terzo decreto correttivo).

L'Autorità, data la rilevanza delle questioni da affrontare, ha tenuto, nello scorso mese di giugno, un'audizione con gli operatori del settore, le Amministrazioni competenti ed i rappresentanti della conferenza dei Presidenti delle Regioni, al fine di adottare un atto a carattere generale, contenente indicazioni applicative sulla disciplina di dette opere "a scomputo". All'audizione ha partecipato anche l'Ance che, in quella sede, ha avuto modo di formulare proprie osservazioni al testo-base predisposto dall'Autorità.

Occorre prendere atto, con viva soddisfazione, che molte delle considerazioni evidenziate dall'Ance nel corso dell'audizione non solo sono state condivise dall'Autorità, ma sono state anche inserite nella determinazione n. 7.

Si ritiene opportuno riportare qui, di seguito, le conclusioni della determinazione in esame, alcune delle quali rispecchiano quanto fortemente sostenuto dall'Ance in tale delicata materia.

- 1)** L'art. 32, co. 1, lett. g), primo periodo, del Codice configura una titolarità "diretta", ex lege, della funzione di Stazione appaltante in capo al privato titolare del permesso di costruire (ovvero titolare del piano di lottizzazione o di altro strumento urbanistico attuativo contemplante l'esecuzione di opere di urbanizzazione) che in quanto "altro soggetto aggiudicatore" è tenuto ad appaltare le opere di urbanizzazione a terzi nel rispetto della disciplina prevista dal Codice e, in qualità di Stazione appaltante, è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ferma restando la vigilanza da parte dell'Amministrazione consistente, tra l'altro, nell'approvazione del progetto e di eventuali varianti;
- 2)** gli eventuali risparmi di spesa rimangono nella disponibilità della Stazione appaltante privata, così come eventuali costi aggiuntivi sono a carico dello stesso privato;
- 3)** il collaudo, come già affermato nella determinazione n. 2/2009, costituisce attività propria della Stazione appaltante e, quindi, del soggetto privato titolare del permesso di costruire, ferma restando la funzione di vigilanza da parte dell'Amministrazione che va esplicata nell'approvazione degli atti di collaudo;
- 4)** nell'ipotesi in cui, ai sensi del secondo periodo dell'art. 32, co. 1, lett. g) del Codice, la gara sia bandita dall'Amministrazione pubblica, non è preclusa la partecipazione alla stessa del privato titolare del permesso di costruire (o del piano urbanistico attuativo) purché qualificato ex art. 40 del Codice e purché non abbia direttamente curato la redazione della progettazione preliminare;
- 5)** nell'ipotesi di cui al punto 4, il contratto d'appalto viene stipulato dal titolare del permesso di costruire (o del piano urbanistico attuativo);
- 6)** l'affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo di importo inferiore alla soglia comunitaria

- secondo quanto previsto dall'art. 122, co. 8 del Codice - avviene mediante la procedura negoziata prevista dall'art. 57, co. 6 del Codice, sia nel caso in cui le funzioni di Stazione appaltante siano svolte dal privato, sia nel caso le stesse siano in capo all'Amministrazione;

7) il privato, ai fini dell'affidamento della progettazione, deve rispettare l'art. 91 del Codice, eccezion fatta per i casi in cui - non sussistendo nè il presupposto contrattuale nè il carattere di onerosità della prestazione, poichè il valore del progetto non è compensato con gli oneri di urbanizzazione poichè predisposto in un momento antecedente alla stipula della convenzione urbanistica - non ricorrono i principi che impongono la gara;

8) alle opere di urbanizzazione primaria a scomputo di importo inferiore alla soglia comunitaria comprese nelle convenzioni urbanistiche stipulate prima dell'entrata in vigore del D. Lgs. 152/2008, si applica la disciplina previgente;

9) l'affidamento e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono sottoposti alla vigilanza dell'Autorità;

10) i dati riguardanti l'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono compresi nelle comunicazioni obbligatorie all'Osservatorio dei Contratti pubblici.

[2361-Determinazione n. 7 del 16 luglio 2009.pdf](#)[Apri](#)