

Accordi urbanistici: quando le opere pubbliche a carico del privato vanno in gara

22 Gennaio 2026



Nell'ambito degli accordi urbanistici, l'esecuzione di opere pubbliche a totale cura e spesa del privato è soggetta alle norme del Codice appalti (D.lgs. 36/2023) ogni volta che, a fronte di tale impegno, l'amministrazione comunale riconosca un corrispettivo o comunque un vantaggio economicamente valutabile.

È quanto ribadito dall'ANAC con il **parere consultivo n. 55 del 22 dicembre 2025**, rilasciato ad un ente locale che chiedeva di poter escludere dalle regole pubblicistiche la realizzazione di talune opere pubbliche oggetto di un accordo con un privato, per le quali non era previsto lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione. Nello stesso accordo il comune consentiva, mediante variante urbanistica, la modifica della destinazione delle aree e degli immobili del privato assegnando l'uso residenziale.

L'ANAC, richiamando precedenti pareri sullo stesso tema, ha sottolineato che:

- gli accordi fra pubblico e privato hanno carattere oneroso in tutti i casi in cui, a fronte di una prestazione a carico del privato, vi sia il riconoscimento di un corrispettivo (denaro, ovvero concessione del diritto di sfruttamento dell'opera, cessione in proprietà o in godimento di beni) o comunque di vantaggi economici, come avvenuto nella presente fattispecie;
- questi accordi non sono quindi configurabili come contratti a titolo gratuito e non possono essere esclusi dall'applicazione del Codice appalti come previsto dall'art. 13, comma 2 e 5 o dall'art. 56, comma 2 dello stesso;
- le opere pubbliche oggetto di tali accordi devono essere affidate seguendo la disciplina prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo (art. 13, comma 7 e Allegato I.12 del Codice appalti).

Allegati

[ANAC_parere_55_2025](#)

[Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

**Direzione Edilizia
e Territorio**

Tel. 06 84567.277

E-Mail:

[ediliziaeterritorio@a
nce.it](mailto:ediliziaeterritorio@ance.it)