

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

---

22 Gennaio 2026

Negli accordi urbanistici tra amministrazioni comunali e soggetti privati, la realizzazione di opere pubbliche a totale carico del privato è soggetta alle regole del Codice dei contratti pubblici (D.lgs. 36/2023) ogni volta che, in cambio di tali opere, l'ente pubblico riconosca un corrispettivo o comunque un vantaggio economicamente valutabile.

Il principio è stato ribadito dall'Anac con il **parere consultivo n. 55 del 22 dicembre 2025**, reso a seguito di una richiesta avanzata da un ente locale che chiedeva di poter escludere dalle regole pubblistiche 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.

Richiamando precedenti orientamenti sul tema, l'Anac ha chiarito alcuni punti fondamentali:

- 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