

Opere di urbanizzazione a scomputo: il quadro delle regole

30 Gennaio 2020

La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione è regolata principalmente dal Dpr 380/2001 “Testo Unico Edilizia” e dal D.lgs. 50/2016 “Codice appalti pubblici” e negli ultimi anni ha subito numerose modifiche.

L’art. 16, comma 2 del Testo Unico Edilizia prevede che *“A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione... con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune”*. Per gli interventi da realizzarsi mediante piano attuativo, il riferimento principale è invece l’art. 28, comma 5 della Legge 1150/1942 in tema di convenzioni di lottizzazione, ma applicabile in via generale a tutte le tipologie di convenzioni urbanistiche.

Premesso che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono individuate nell’art. 16, commi 7, 7-bis e 8 del TUE, la loro realizzazione è assoggettata alle norme pubblicistiche e regolata dal Codice appalti. In particolare:

- l’art. 1 del Codice appalti disciplina le opere, sia primarie che secondarie, di importo pari o superiore alla soglia comunitaria (dal 1° gennaio 2020 pari a 5.350.000 € ai sensi del Regolamento UE 1829/2019);
- l’articolo 36 del Codice disciplina le opere di urbanizzazione il cui valore si colloca al di sotto della soglia comunitaria. Si evidenzia che per le opere di urbanizzazione primaria, sotto soglia comunitaria, funzionali all’intervento di trasformazione urbanistica del territorio, l’art. 16, comma 2-bis del Dpr 380/2001 prevede l’esecuzione diretta da parte del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione quindi il Codice appalti.

Come ribadito di recente anche nelle Linee Guida ANAC n. 4 in tema di contratti pubblici di importo inferiore alla soglia comunitaria, la determinazione del valore delle opere da realizzarsi a scomputo deve avvenire in conformità a quanto previsto dell’art. 35 del Codice che disciplina i metodi di calcolo del valore stimato degli appalti.

L’Ance fornisce di seguito uno schema aggiornato delle procedure per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo.

Tipologia opere

Opere primarie e secondarie di importo pari o superiore alla soglia comunitaria

(Art. 1, comma 2, lettera e) D.lgs. 50/2016)

Procedure

Gara con le modalità previste dagli artt. 60 (procedura aperta) o 61 (procedura ristretta)

Opere di importo inferiore alla soglia comunitaria
(art. 36, comma 3 D.lgs. 50/2016)

- **affidamenti di importo inferiore a 40.000 euro** - affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici o amministrazione diretta;
- **affidamenti di importo pari o superiore a 40.000 euro e inferiore a 150.000 euro** - affidamento diretto previa valutazione di tre preventivi, ove esistenti ovvero amministrazione diretta, fatto salvo l'acquisto e il noleggio di mezzi, per i quali si applica comunque la procedura di cui al periodo precedente. L'avviso sui risultati della procedura di affidamento contiene l'indicazione anche dei soggetti invitati;
- **affidamenti di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a 350.000 euro** - procedura negoziata di cui all'articolo 63 previa consultazione, ove esistenti, di almeno dieci operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici. L'avviso sui risultati della procedura di affidamento contiene l'indicazione anche dei soggetti invitati;
- **affidamenti di lavori di importo pari o superiore a 350.000 euro e inferiore a 1.000.000 di euro** - procedura negoziata di cui all'articolo 63 (senza pubblicazione di bando di gara) previa consultazione, ove esistenti, di almeno quindici operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici. L'avviso sui risultati della procedura di affidamento contiene l'indicazione anche dei soggetti invitati;
- **affidamenti di lavori di importo pari o superiore a 1.000.000 di euro e fino alla soglia comunitaria** - ricorso alle procedure di cui all'articolo 60 (procedura aperta), fatto salvo quanto previsto dall'articolo 97, comma 8.

Opere primarie, funzionali all'intervento, di importo inferiore alla soglia comunitaria
(artt. 36, comma 4 D.lgs. 50/2016 e 16, comma 2 bis costruire, senza applicazione del D.lgs. 50/2016. Dpr 380/2001)

Esecuzione diretta del titolare del permesso di costruire, senza applicazione del D.lgs. 50/2016.

Si evidenzia infine che molti comuni hanno regolato nel dettaglio la materia (es. Delibera della Giunta comunale di Milano n. 1117/2013) e pertanto sarà necessario verificare le normative locali nell'ambito delle procedure realizzative.

In allegato:

•Le norme sulle opere a scomputo contenute nel D.lgs. 50/2016 e nel Dpr 380/2001

•Le Linee Guida ANAC n. 4