

Regioni. La guida di Itaca sulle opere a scomputo.

Urbanizzazioni, la gara non serve

ROMA

Le opere di urbanizzazione realizzate dall'operatore edilizio privato oltre gli obblighi "tabellari" (legge regionale più delibera comunale) e volte a risolvere criticità urbanistiche preesistenti all'intervento edilizio non sono soggette al principio generale dell'obbligo di affidamento con gara pubblica da parte dell'operatore. E dunque l'operatore può realizzarle direttamente, se è costruttore, o affidarle a chi vuole con procedura privatistica.

Questa interpretazione (in contrasto con la determinazione 4/2008 dell'Autorità di vigilanza sui Contratti pubblici), è una delle quattro principali novità contenute nelle «Linee guida su Realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo», elaborate da Itaca (emanazione delle Regioni) e approvato dalla Conferenza delle Regioni nei giorni scorsi.

Il documento non ha un valore normativo cogente, ma è stato elaborato e approvato dalla Regioni per fornire da una parte un vademecum riepilogativo, soprattutto per i piccoli Comuni, su una materia da anni controversa, dall'altra per cercare di chiarire.

Tornando al punto più innovativo sollecitato dalle linee guida, Itaca fa riferimento al caso diffuso in cui, nei grandi interventi di trasformazione urbana, nella convenzione tra Comune e operatore si prevedano a carico del privato opere di urbanizzazione di costo superiore al valore tabellare degli oneri (se venissero pagati). In questi casi - ragiona Itaca (il documento è stato scritto da un pool di giuristi di varie Regioni) - le opere oltre "lo scomputo" (cioè l'onere tabellare) sono in parte "funzionali" all'intervento, cioè «necessarie a ripristinare l'equilibrio alterato dalla trasformazione urbanistica», dunque fanno parte di quelle "dovute", e dunque rien-

trano nel principio generale dell'assoggettamento a gara pubblica se di importo superiore ai 5 milioni di euro.

Se invece tali opere, pur accettate dall'operatore nella convenzione, sono in realtà state chieste dal Comune «per risolvere criticità urbanistiche già esistenti prima della trasformazione urbana» (ad esempio, un parco che non c'era nel quartiere, un sottopasso ferroviario esterno al perimetro, l'ospedale

L'INTERPRETAZIONE

Gli interventi dei privati richiesti dal Comune per compensare gli oneri urbanistici possono essere affidati privatamente

etc.), Itaca sostiene che in tali casi si tratta di opere date "gratuitamente" dal privato, e dunque non dovranno essere soggette all'obbligo di gara, e invece il privato sarà libero di realizzarle in proprio o affidarle a chi vuole con procedura privatistica.

Una interpretazione, come si diceva, in contrasto con la determina 4/2008 dell'Autorità sui Contratti. Le Linee Guida Itaca suggeriscono poi di utilizzare comunque la procedura negoziata (cinque imprese invitate) per l'affidamento delle opere di urbanizzazione (secondaria) sottosoglia, e aiutano a definire il concetto di opere di urbanizzazione primaria sottosoglia «funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica». Itaca e le Regioni suggeriscono poi ai Comuni di individuare un "responsabile" interno del procedimento a cui spetti il compito di vigilare l'attuazione della convenzione Comune-operatore, e propongono due bozze di convenzione-tipo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

