



Prot. ct/20/2013/URB

Chieti li, 02.12.2013

Opere a scomputo, ok alle linee guida di Itaca

Approvato dalle Regioni un documento per chiarire i rapporti tra operatori edilizi e Amministrazioni. Si cerca di fare chiarezza nella realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione. La Conferenza delle Regioni ha approvato le **linee guida** proposte da **Itaca**, Istituto per l'innovazione e trasparenza negli appalti e la compatibilità ambientale.

Cosa sono e come funzionano le opere a scomputo

Nel documento sottoposto alla **Conferenza delle Regioni** è stato spiegato che il permesso di costruire viene rilasciato dietro il pagamento di un contributo commisurato alle spese di urbanizzazione e ai costi di costruzione. L'operatore edilizio che richiede il permesso di costruire può scegliere se pagare il contributo per intero o realizzare direttamente le opere secondo una convenzione che viene assimilata ad un appalto. Ciò significa che i lavori non possono essere suddivisi in lotti per evitare l'evidenza pubblica e che bisogna rispettare i principi di concorrenza, pubblicità, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza.

Quando la convenzione prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione oltre lo scomputo dei relativi oneri, l'obbligo di rispettare i principi dell'evidenza pubblica sussiste se le opere sono destinate a ristabilire l'equilibrio alterato dalla lottizzazione. Se, invece, sono volte a risolvere criticità già esistenti prima della trasformazione urbanistica, le opere avranno carattere gratuito e saranno escluse dall'obbligo di indire una gara pubblica.

Il documento spiega inoltre che le opere di urbanizzazione vanno considerate nel loro "valore lordo". La quantificazione del loro costo deve cioè comprendere il costo delle opere e relativa Iva, le spese tecniche per la progettazione esecutiva, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, gli allacciamenti ed eventuali imprevisti. Sulla base del valore lordo deve essere stipulata un'apposita fidejussione per la garanzia degli obblighi assunti dall'operatore edilizio.

Opere sopra la soglia comunitaria

Per l'affidamento delle opere di urbanizzazione primaria, l'operatore edilizio può ricorrere ad un contratto d'appalto con corrispettivo parzialmente o totalmente costituito da cessione di beni o diritti reali. Se la gara è bandita dal Comune, la convenzione dovrà prevedere che l'operatore edilizio presenti il progetto preliminare. L'operatore potrà partecipare alla gara solo se non ha preso parte in nessun modo alla progettazione. In ogni caso, il contratto con l'appaltatore è stipulato sempre dall'operatore in veste di committente.

Opere sotto la soglia comunitaria

L'operatore edilizio può affidare le opere di urbanizzazione sottosoglia mediante procedura negoziata, consultando almeno cinque operatori economici, selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato.



Prot. ct/20/2013/URB

Chieti li, 02.12.2013

Esecuzione e ruolo del Comune

Quando la gara è bandita dall'operatore edilizio, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo deve prevedere il potere di vigilanza del Comune nel corso dell'intero procedimento di realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il Comune deve nominare un responsabile del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con il compito di sovrintendere alle fasi di realizzazione e di collaudo.

Ruolo dell'operatore edilizio in qualità di committente

Anche l'operatore edilizio, in qualità di committente, deve nominare il Responsabile unico del procedimento con i compiti di richiedere l'iscrizione al Simog, Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici, richiedere il Cig, curare l'inoltro dei dati e il rispetto delle norme sulla tracciabilità.

Il Responsabile unico del procedimento deve comunicare al responsabile designato dal Comune le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori, il nominativo dell'aggiudicatario, i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari.

Termini per la realizzazione delle opere

La convenzione deve disciplinare il termine di esecuzione delle opere di urbanizzazione, le sanzioni in caso di inosservanza e la possibilità di proroga del termine di validità dei titoli edilizi.

(fonte Edilportale)

Commissione Territorio
Architetto **Marcello Borrone**