

ALLEGATO 2)

Costo di costruzione a scomputo opere di urbanizzazione

27 giugno 2018

Il TAR Lombardia ammette lo scomputo dal costo di costruzione

La decisione del TAR Lombardia n. 1525 del 18 giugno 2018 (resa nei confronti del Comune di Milano) è innovativa perché riconosce la possibilità di scomputare i costi delle opere di urbanizzazione realizzate dal privato non solo dagli oneri di urbanizzazione, ma anche dal contributo commisurato al costo di costruzione.

La sentenza contraddice sul punto la Corte dei Conti per la Lombardia (parere n. 154 del 14 maggio 2018), che aveva comunque riconosciuto la scomputabilità indistinta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dai relativi contributi.

Da ANCE Campania 29 giugno 2018

La compensazione per la corresponsione del costo di costruzione La Corte dei conti della Lombardia nella sua delibera (154/2018) nega la possibilità di assolvere il debito tributario del costo di costruzione con la realizzazione di opere di urbanizzazione. Le due poste sarebbero disomogenee e la legge comunque prevede lo scomputo solo rispetto agli oneri di urbanizzazione. La giurisprudenza anche recentissima e del Tar Lombardia è tuttavia di diverso avviso: le decisioni riconoscono la possibilità per i Comuni e gli operatori di avvalersi della compensazione per regolare anche la corresponsione del costo di costruzione. Secondo i Tar la legge non si esprime sul metodo di riscossione del costo di costruzione, né ha previsto che dovesse essere pagato in denaro; anzi «nulla impedisce che la scelta del pagamento, con compensazione o meno sia rimessa all'accordo delle parti» (Tar Cagliari 193/2016). Ancora: «La natura tributaria non elimina la possibilità di sostituire il versamento con forme alternative di pagamento e/o compensazione con opere urbanistiche stabilite dalle parti» atteso che «il carattere indisponibile dell'obbligazione tributaria non si traduce nella imposizione di una sola forma solutoria dei costi di costruzione che non ha alcuna tipizzazione monetaria inderogabile (Tar Pescara 1142/2010)». E da ultimo: «Deve escludersi che la natura tributaria dell'obbligazione possa non ammettere un accordo tra le parti inerente la sola forma solutoria dell'adempimento e, come tale, inidoneo a ledere il principio di indisponibilità che governa la materia» (Tar Milano 1525 del 18 giugno 2018, pubblicata la scorsa settimana).

Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36

Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'[articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78](#), recante delega al Governo in materia di contratti pubblici

(G.U. n. 77 del 31 marzo 2023 - S.O. n. 12)

Entrata in vigore: 1 aprile 2023

Efficacia: 1 luglio 2023

(..omissis ..)

Titolo II - L'ambito di applicazione, il responsabile unico e le fasi dell'affidamento.

Art. 13. (Ambito di applicazione)

1. Le disposizioni del codice si applicano ai contratti di appalto e di concessione.
2. Le disposizioni del codice non si applicano ai contratti esclusi, ai contratti attivi e ai contratti a titolo gratuito, anche qualora essi offrano opportunità di guadagno economico, anche indiretto.
3. Le disposizioni del codice non si applicano ai contratti di società e alle operazioni straordinarie che non comportino nuovi affidamenti di lavori, servizi e forniture. Restano ferme le disposizioni del testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, di cui al [decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175](#), in materia di scelta del socio privato e di cessione di quote o di azioni.
4. Con regolamento del Ministro degli affari esteri e della cooperazione internazionale, adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sentita l'Autorità nazionale anticorruzione (ANAC), sono disciplinate, le procedure di scelta del contraente e l'esecuzione del contratto da svolgersi all'estero, tenuto conto dei principi fondamentali del presente codice e delle procedure applicate dall'Unione europea e dalle organizzazioni internazionali di cui l'Italia è parte. Resta ferma l'applicazione del presente codice alle procedure di affidamento svolte in Italia.
5. L'affidamento dei contratti di cui al comma 2 che offrono opportunità di guadagno economico, anche indiretto, avviene tenendo conto dei principi di cui agli articoli 1, 2 e 3.
6. Le definizioni del codice sono contenute nell'[allegato I.1](#).
- 7.** Le disposizioni del codice si applicano, altresì, all'aggiudicazione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi

dell'[articolo 16, comma 2, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#), e dell'[articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione. L'[allegato I.12](#) individua le modalità di affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione.

ALLEGATO I.12 - Opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione **([Articolo 13, comma 7](#))**

Articolo 1. Ambito di applicazione

1. Con il presente allegato sono individuate le modalità di affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo previste dall'[articolo 13, comma 7, del codice](#), per le quali non trovano applicazione gli [articoli 37, 45, e 81 del codice](#). In relazione alla fase di esecuzione del contratto si applicano esclusivamente le norme che disciplinano il collaudo di cui all'[articolo 116 del codice](#).

Art. 2. Progettazione

1. L'amministrazione che rilascia il permesso di costruire o altro titolo abilitativo può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il titolo presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del suddetto titolo, un progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto.

Art. 3. Modalità di affidamento

1. Con riferimento all'affidamento delle opere di cui all'articolo 2, l'amministrazione, sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica, indice una gara con le modalità previste dagli [articoli 71 e 72 del codice](#).

2. L'amministrazione stabilisce che il contratto ha per oggetto la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori.

3. L'offerta economica deve indicare distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza.

Art. 4. Urbanizzazione a scomputo

1. Per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'[articolo 13, comma 7, del codice](#), relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo per gli importi inferiori a quelli di cui

all'articolo 14 del codice, si applicano le previsioni di cui all'[articolo 50, comma 1, del codice](#).

Art. 5. Urbanizzazione primaria

1. Nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del codice, calcolato secondo le disposizioni di cui all'articolo 14, comma 9, del codice, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'[articolo 16, comma 2-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#).