



LE CONVENZIONI
CON I COMUNI
OGGI DEVONO
SEGUIRE LE
REGOLE DEGLI
APPALTI PUBBLICI:
LE INCOMBENZE
PER LE IMPRESE

LE NUOVE REGOLE DA SEGUIRE PER LE “OPERE A SCOMPUTO”: L’ASSISTENZA DEL COLLEGIO

Affrontiamo in questo articolo i problemi relativi al caso di privati che, a seguito del permesso di costruire, ovvero nel contesto più ampio di convenzioni urbanistiche, eseguono direttamente le opere di urbanizzazione.

Questi interventi vengono genericamente chiamati “opere a scomputo”, in quanto l’amministrazione comunale anziché richiedere al privato il pagamento della somma necessaria per costruire le opere urbanizzative, impone al privato di realizzarle, computandole in diminuzione, cioè “a scomputo”, dall’importo dovuto.

E’ qui opportuno ricordare che oggi il privato che ha stipulato una tale convenzione ha l’obbligo di rispettare la disciplina che regola gli appalti pubblici.



Le esigenze della vita odierna impongono di dotare i quartieri, in particolare quelli periferici di nuova edificazione, di tutti quei servizi che agevolano le relazioni interpersonali, che alimentano la crescita culturale e la dotazione di centri per l’educazione scolastica.

Non solo. Nella realizzazione di nuove aree urbane a vocazione residenziale si devono tenere in debito conto le necessità di mobilità, mentre le abitazioni devono essere dotate di tutti i confort, in

particolare di servizi idonei alla comunicazione non solo telefonica.

Per il legislatore urbanistico tutto questo è inquadrato nell’ambito genericamente indicato come quello relativo alle “opere di urbanizzazione”, intendendo per tali tutte le opere infrastrutturali o a diretto servizio della singola abitazione o del quartiere.

Suddivise in “primarie”, cioè essenziali per la vivibilità anche della singola unità immobiliare (come strade residenziali; spazi

LA LEGGE PREVEDE
UNA PROCEDURA
DI APPALTO A CURA
DELL'IMPRESA
O DEL PRIVATO
AL QUALE SPETTI
LA REALIZZAZIONE
DELLE OPERE

di sosta o di parcheggio; fognature; rete idrica, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; pubblica illuminazione; spazi di verde attrezzato) e "secondarie", di più ampia portata (come asili nido e scuole, mercati di quartiere, municipi, chiese, impianti sportivi, centri sociali e culturali, cimiteri, impianti di smaltimento dei rifiuti), sono sempre state di competenza del Comune.

L'unica eccezione è quella riguardante il caso di privati che, a seguito della concessione edilizia, oggi chiamato permesso di costruire, ovvero nel contesto più ampio di convenzioni urbanistiche, eseguivano direttamente tali opere.

Questi interventi vengono genericamente chiamati "opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione", in quanto l'amministrazione comunale anziché richiedere al privato il pagamento della somma necessaria al comune per costruire le opere urbanizzative (da cui la locuzione "oneri di urbanizzazione") impone al privato di realizzarle, computandole in diminuzione, cioè "a scomputo", dall'importo dovuto.

Senza voler entrare nel merito dell'analisi giuridica e tecnica di questi lavori è qui opportuno ricordare che mentre prima, almeno in alcuni ambiti, il privato (colui che vuol porre in essere gli interventi edificatori e perciò principalmente il cittadino, le società immobiliari, le imprese di costruzione che eseguono in proprio costruzioni per la successiva vendita), che aveva richiesto il permesso di costruire o fatto una convenzione con il Comune, poteva realizzare gli interventi senza alcun vincolo, ora deve rispettare la disciplina che regola gli appalti pubblici, pur essendo un privato il soggetto che li realizza.

In questo contesto si pongono perciò nuovi problemi per le imprese di costruzione che devono



appaltare lavori a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovendo porre in atto procedure di evidenza pubblica che non conoscono.

Il Collegio dei Costruttori di Brescia ha dunque deciso di fornire un adeguato supporto alle aziende associate nella predisposizione degli atti e delle procedure che la norma prevede per l'aggiudicazione delle "opere a scomputo".

I principali adempimenti da porre in essere, quantomeno per quasi tutti gli interventi effettuati nella provincia di Brescia che non superano in valore la soglia "comunitaria" di poco superiore ai cinque milioni di euro, si possono così brevemente riassumere, in base all'elenco che sintetizziamo in una serie di punti utili come

Il Collegio dei Costruttori di Brescia ha dunque deciso di fornire un adeguato supporto alle aziende associate nella predisposizione degli atti e delle procedure che la norma prevede per l'aggiudicazione delle "opere a scomputo", agevolando così le imprese.

Sono abbastanza numerosi gli adempimenti da porre in essere, quantomeno per quasi tutti gli interventi effettuati nella provincia di Brescia che non superano in valore la soglia "comunitaria" che è fissata ad un valore di poco superiore ai cinque milioni di euro.

A RICHIESTA
GLI UFFICI
PREDISPONGONO
OGNI ATTO
ED EFFETTUANO
LE PROCEDURE
NON "RISERVATE"
ALLE IMPRESE

memorandum per tutte le imprese chiamate ad affrontare questa novità normativa. Eccoli riassunti in nove paragrafi principali:

- predisposizione di una "determina a contrarre", ancorché non strettamente necessaria, ma utile perché l'impresa indichi quali sono i lavori da realizzare, le ditte da invitare a presentare offerta, la costituzione del seggio di gara, ecc., elementi utili agli uffici del Collegio Costruttori per predisporre i successivi adempimenti;

- registrazione della propria posizione nel sito informatico dell'Autorità di Vigilanza degli appalti pubblici e successiva registrazione dei lavori da appaltare;

- effettuazione del versamento all'Autorità del contributo dovuto dall'impresa quale stazione appaltante;

- predisposizione della lettera di invito, contenente anche le norme che disciplineranno l'aggiudicazione dei lavori;

- spedizione dell'invito alle cinque, o più, ditte prescelte perché presentino la propria offerta;

- ricezione, protocollazione e custodia delle offerte pervenute;

- svolgimento di gara informale, non in seduta pubblica;

- stesura del verbale di gara con individuazione del miglior offerente;

- comunicazione alle ditte offerenti circa le offerte pervenute e l'indicazione della miglior offerta, con la richiesta alla ditta aggiudicataria dei documenti necessari alla stipula del contratto d'appalto;

- predisposizione del testo del contratto e sua sottoscrizione da parte dell'impresa appaltante e di quella aggiudicataria.

Nell'insieme di queste procedure gli uffici, a richiesta dell'azienda associata, predispongono il testo di ogni atto ed effettuano tutte le procedure, ad eccezione di quelle



riservate all'impresa (firma degli atti, pagamento del contributo all'Autorità, presidenza del seggio di gara), provvedendo a ricevere le offerte e svolgere la gara informale presso gli uffici dell'associazione.

Qualora peraltro l'impresa associata lo preferisse, i funzionari del Collegio potranno seguire anche solo una parte degli adempimenti sopra elencati, lasciando all'impresa la gestione di specifiche procedure. Rimane come sempre anche la possibilità che l'impresa chieda agli uffici del Collegio una semplice visura di controllo degli atti che la stessa ha predisposto, specialmente il testo della convenzione già sottoscritta con il comune o ancora in bozza.

Questa attività, come detto,

viene attuata quale servizio nei confronti della aziende associate al Collegio Costruttori.

Si richiede pertanto che il soggetto attuatore o promotore, cioè colui che dovrà appaltare le opere a scomputo, sia un'impresa associata.

Qualora peraltro si trattasse di un soggetto non iscrivibile al collegio, come la semplice persona fisica o ditta non edile, il Collegio si propone a supporto dell'intero procedimento qualora le ditte invitate a presentare offerta siano associate al Collegio.

Si aggiunge quindi un nuovo servizio a fianco delle imprese che sono associate al Collegio Costruttori Edili di Brescia. ■