

## **L'applicazione della normativa sulla realizzazione delle opere pubbliche per le opere di urbanizzazione<sup>1</sup>**

La **sentenza della Corte di Giustizia Europea del 12 luglio 2001 (C-399/98)** ha sancito il principio secondo cui le opere di urbanizzazione previste da un piano di lottizzazione hanno natura di opera pubblica. La realizzazione di tale opere deve, dunque, avvenire nel rispetto delle norme dettate per l'esecuzione di opere pubbliche e, quindi, salvo che non ricorrano i presupposti per la trattativa privata, previo esperimento di gara.

Questo vale anche nell'ipotesi in cui il titolare della lottizzazione si impegni a realizzare direttamente l'opera a scomputo totale o parziale del contributo per oneri di urbanizzazione. In tale caso, l'obbligo di affidare la costruzione dell'opera, nel rispetto della procedura ad evidenza pubblica, incombe sul titolare della lottizzazione, il quale agisce non già come soggetto privato bensì come "mandatario" dell'amministrazione, sicché gli atti da esso compiuti, ancorché formalmente di diritto privato, costituiscono esercizio di una funzione oggettivamente pubblica.

Il principio sancito dalla Corte di Giustizia vale sia per le opere di urbanizzazione primaria sia per le opere di urbanizzazione secondaria: il punto centrale della sentenza è che l'obbligo di realizzare direttamente le opere viene assunto, dal privato, nell'ambito del rapporto contrattuale nel quale la controprestazione dell'amministrazione consiste nella rinuncia a pretendere il pagamento dell'importo dovuto a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

**Il contenuto di tale sentenza riguarda solo le opere il cui valore (Iva esclusa) sia pari o superiore alla soglia comunitaria.**

A ciò soccorre oltre che la **Circolare del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 18.12.2001 n.462** anche la recente disposizione di legge prevista dall'**art.7, comma 1, lett. a) della legge 1.8.2002 n.166**, che modifica l'**art.2 della legge 11.2.1994 n.109**, il cui **comma 5** prevede quanto segue:

«La disposizione della presente legge [legge n.109/1994. Disposizioni concernenti gli appalti di opere pubbliche, ndr.] non si applicano direttamente dai privati a scomputo di contributi connessi ad atti abilitanti all'attività edilizia o conseguenti agli obblighi di cui al quinto comma dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n.1150, e successive modificazioni, o di quanto agli interventi assimilabile; **per le singole opere d'importo superiore alla soglia comunitaria i soggetti privati sono tenuti ad affidare le stesse nel rispetto delle procedure di gara previste dalla citata direttiva 93/37/CEE**».

Tale norma si applica a qualsiasi tipo di intervento realizzato da soggetti a scomputo di oneri di urbanizzazione, ivi comprese società strumentali di enti pubblici.

---

<sup>1</sup> Tale nota di orientamento fa diretto riferimento, oltre che alla normativa e giurisprudenza citata, alla bibliografia: MANGANO, *La Ue boccia l'affidamento senza gara per eseguire opere di urbanizzazione*, in *Edilizia e territorio*, n.29/2001; QUAGLIA, *Le opere di urbanizzazione tra convenzioni urbanistiche e procedure di evidenza pubblica*, in *Rivista italiana di diritto pubblico comunitario*, 2001; MARCHEGIANI, *La normativa italiana in materia urbanistica alla luce di una recente sentenza del giudice comunitario*, *Rivista italiana di diritto pubblico comunitario*, 2001; CUGURRA, *Normativa comunitaria e opere di urbanizzazione*, 2002.