

La realizzazione delle opere di urbanizzazione nel D. Leg.vo 50/2016

Questo articolo riepiloga le procedure per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo della quota del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, nonché realizzate nell'ambito di convenzioni di lottizzazione o urbanistiche. Sono messe in luce le procedure previste dal Codice dei contratti pubblici di cui al D. Leg.vo 50/2016 in confronto con il «vecchio» D. Leg.vo 163/2006, con schemi riepilogativi, interpretazioni delle disposizioni dubbie e chiarimenti sulla determinazione del valore delle opere al fine di verificare il superamento della soglia comunitaria.

A cura di Dino de Paolis (*)

Fast Find®: per trovare tutta la normativa e le altre risorse utili sull'argomento >>>

- 1 Collegati al sito www.legislazionetecnica.it
- 2 Digita nel campo di ricerca in alto a destra il codice AR363

PREMESSA

Gli oneri di urbanizzazione

Nel nostro ordinamento vige il principio generale dell'onerosità del permesso di costruire, che si esplica attraverso il pagamento, a carico del richiedente il titolo, del «contributo di costruzione».

Il contributo si compone di due parti autonome tra loro, che hanno diverse finalità e diversi presupposti, modi di calcolo, tempi di corresponsione: una parte commisurata al costo di costruzione ed una parte commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. Questa seconda componente - legata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione - può in determinati casi essere assolta dal richiedente assumendo su di sé l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione necessarie in funzione del nuovo insediamento edilizio che si vuole realizzare, «a scomputo» totale o parziale del pagamento del contributo (da ora in avanti, «opere a scomputo»).

Gli accordi tra i comuni ed i costruttori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione sono regolati dalla normativa sui lavori pubblici, contenuta nel D. Leg.vo 18/04/2016, n. 50 (ed in precedenza nel D. Leg.vo 12/04/2006, n. 163), come di seguito meglio chiarito.

I riferimenti nel T.U. dell'edilizia e nella Legge urbanistica

Lo schema sopra descritto può avvenire sia nel caso di semplice richiesta di permesso di costruire che nel caso di operazioni più complesse, come ad esempio iniziative di lottizzazione o attuazione di piani urbanistici di dettaglio comunque denominati.

Dal punto di vista prettamente edilizio, l'art. 16, comma 2, del Testo unico dell'edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 dispone infatti che «a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (...) con le modalità e le

(*) Direttore Editoriale Legislazione Tecnica.

garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune».

Quanto invece al lato urbanistico, l'art. 28, comma 5, della L. 17/08/1942, n. 1150 (cosiddetta «Legge urbanistica») anche contiene previsioni in proposito, disponendo che l'autorizzazione alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio è subordinata alla stipula di una convenzione che preveda, tra l'altro, «l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi». Tale quota è da determinarsi in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.

Quali sono le opere di urbanizzazione

L'art. 4 della L. 29/09/1964, n. 847, definisce «opere di urbanizzazione primaria»: a) strade residenziali; b) spazi di sosta o di parcheggio; c) fognature; d) rete idrica; e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; f) pubblica illuminazione; g) spazi di verde attrezzato; g-bis) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e successive modificazioni, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici.

L'art. 4 della L. 29/09/1964, n. 847, definisce viceversa «opere di urbanizzazione secondaria»: a) asili nido e scuole materne; b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo; c) mercati di quartiere; d) delegazioni comunali; e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi; f) impianti sportivi di quartiere; g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; h) aree verdi di quartiere.

Occorre tener presente che la qualificazione delle singole tipologie di opere all'interno dell'una o dell'altra classe richiede spesso un'interpretazione da parte degli organi preposti. Per esempio, il Consiglio di Stato, con la sentenza 25/06/2007 n. 3637, ha ritenuto che la realizzazione di piste ciclabili, percorsi pedonali, ponti, segnaletica stradale ed alberature, rientri nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria trattandosi - in questo caso - di lavori afferenti ad un miglior utilizzo delle strade residenziali da parte dei cittadini. In tale prospettiva, potremmo affermare che le urbanizzazioni primaria, mirando a realizzare servizi ed infrastrutture di base, assolvono allo scopo di rendere l'area edificabile effettivamente abitabile e fruibile da parte dei futuri residenti; di contro, le opere di urbanizzazione secondaria mirano a dotare la comunità di servizi di interesse generale come ospedali, edifici di culto, impianti sportivi.

LA DISCIPLINA NEL «VECCHIO» D. LEG.VO 163/2006

Procedure per l'affidamento

Il D. Leg.vo 163/2006 assoggettava ad una diversa disciplina la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria, nonché i casi di opere da realizzare di importo superiore o inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria per i lavori pubblici:

— opere di **urbanizzazione primaria**:

- se di *importo inferiore alla soglia* di rilevanza comunitaria, si ammetteva l'**esecuzione diretta** da parte del titolare del permesso di costruire, pertanto senza assoggettamento ad alcuna delle procedure ad evidenza pubblica previste dal D. Leg.vo 163/2006, purché si trattasse di **opere «funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio»** (art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, introdotto dal D.L. 201/2011 ⁽¹⁾);

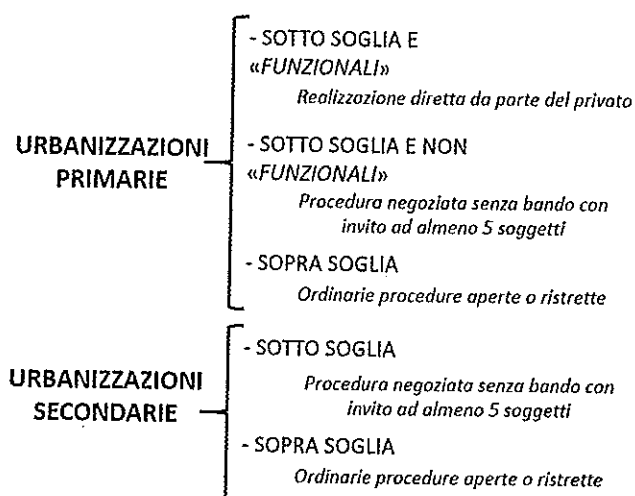
⁽¹⁾ Si ricorda che una disposizione analoga era contemplata dal D.L. 70/2011 (art. 5, comma 2, lettera a), n. 2), ma è stata in seguito espunta dalla legge di conversione. Nella relazione illustrativa al decreto legge tale intervento veniva motivato con «l'esigenza di progettare unitariamente le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria e di fare in modo che le stesse fossero eseguite contestualmente e in maniera coordinata con gli interventi principali. L'esecuzione di tali opere, infatti, essendo un onere connaturato alla trasformazione urbanistica del territorio, pone problemi di interferenze con la realizzazione degli edifici previsti all'interno dell'ambito territoriale oggetto di trasformazione».

- se di *importo inferiore alla soglia* di rilevanza comunitaria ma «*non funzionali*» occorre applicare la **procedura prevista dall'art. 122, comma 8, del D. Leg.vo 163/2006** (vedi più avanti);
- se di importo superiore alla *soglia* di rilevanza comunitaria occorre invece applicare le **ordinarie procedure aperte o ristrette** previste dal D. Leg.vo 163/2006;
- opere di **urbanizzazione secondaria**:
 - se di *importo inferiore alla soglia* di rilevanza comunitaria occorre applicare la **procedura prevista dall'art. 122, comma 8, del D. Leg.vo 163/2006** (vedi più avanti);
 - se di *importo superiore alla soglia* di rilevanza comunitaria occorre invece applicare le **ordinarie procedure aperte o ristrette** previste dal D. Leg.vo 163/2006.

La procedura di cui all'art. 122, comma 8, del D. Leg.vo 163/2006, che a sua volta fa riferimento all'art. 57, comma 6, consiste in una procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando di gara, con invito da rivolgere ad almeno 5 soggetti - se sussistenti in tal numero aspiranti idonei - da individuarsi sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, ed aggiudicazione secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa, previa verifica del possesso dei requisiti di qualificazione previsti per l'affidamento di contratti di uguale importo mediante procedura aperta, ristretta, o negoziata previo bando.

Si riporta di seguito uno schema grafico riassuntivo.

Schema 1
Procedure per la realizzazione di opere a scomputo nel D. Leg.vo 163/2006



Livello di progettazione a base di gara

Quanto alla messa in gara con le ordinarie procedure aperte o ristrette, l'art. 32, comma 1, lettera g), del D. Leg.vo 163/2006 disponeva inoltre che «*L'amministrazione che rilascia il permesso di costruire può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del permesso di costruire, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto preliminare, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 55.*».

Appalti e contratti pubblici

Opere non realizzate a scomputo ma in base a convenzione

Nell'impianto del D. Leg.vo 163/2006 la disciplina in questione si applicava non solo nei casi di opere soggette alla richiesta del permesso di costruire, ma **anche alla realizzazione di opere da parte del privato in forza di convenzioni** (convenzioni urbanistiche, convenzioni di lottizzazione o altri atti di contenuto simile variamente denominati) a contenuto edificatorio e/o urbanistico, come chiarito dall'ANAC con la Determinazione n. 4 del 02/04/2008.

Quanto invece alla fattispecie di esecuzione diretta disciplinata dall'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, il suo ambito di applicazione include esplicitamente non solo la realizzazione diretta degli «*interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale*» da parte del titolare del permesso a costruire ma si estende anche alle opere di urbanizzazione primaria previste «*nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati*».

LA DISCIPLINA NEL D. LEG.VO 50/2016

Procedure per l'affidamento

L'applicazione del nuovo Codice dei contratti pubblici di cui al D. Leg.vo 50/2016 alla realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo è disposta dall'art. 1, comma 2, il quale alla lettera e) prevede l'applicazione del medesimo Codice ai «*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 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'affidamento di tali tipologie di opere è contemplato dall'**art. 36, commi 3 e 4**, del D. Leg.vo 50/2016, il quale ha apportato limitate ma significative modifiche al regime precedente, ponendo di fatto maggiori vincoli per queste tipologie di affidamento, sempre e comunque da sottoporre alle procedure ordinarie aperte o ristrette anche se di importo inferiore alla soglia (art. 36, comma 3), fatta eccezione per la confermata applicazione dell'esecuzione diretta per le opere di urbanizzazione primaria «*funzionali*» ai sensi del D.P.R. 380/2001 (art. 36, comma 4).

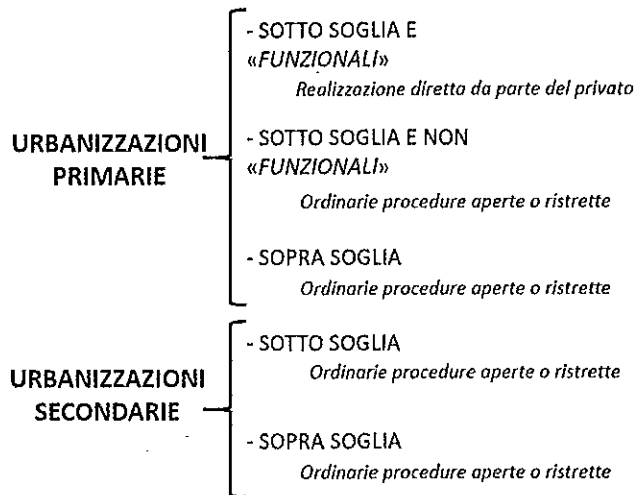
La realizzazione di opere a scomputo è pertanto ora assoggettata al seguente regime:

- opere di **urbanizzazione primaria**:
 - se di *importo inferiore alla soglia* di rilevanza comunitaria, continua ad essere ammessa l'**esecuzione diretta** da parte del titolare del permesso di costruire senza assoggettamento ad alcuna delle procedure ad evidenza pubblica previste dal D. Leg.vo 50/2016, ove si tratti di opere «*funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio*» ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, esplicitamente richiamato dal comma 4 dell'art. 36 del D. Leg.vo 50/2006;
 - se di importo superiore alla *soglia* di rilevanza comunitaria nonché in caso di opere «*non funzionali*», seppure di importo inferiore alla soglia, occorre invece applicare le **ordinarie procedure aperte o ristrette con pubblicazione di avviso o bando di gara** previste dal D. Leg.vo 50/2016;
- opere di **urbanizzazione secondaria**:
 - occorre in ogni caso fare riferimento alle **ordinarie procedure aperte o ristrette previa pubblicazione di un bando o avviso di gara**, sia se di importo inferiore che di importo superiore alla *soglia* di rilevanza comunitaria.

Si riporta di seguito uno schema grafico riassuntivo.

Schema 2

Procedure per la realizzazione di opere a scomputo nel D. Leg.vo 50/2016



Coordinamento con le procedure ordinarie del D. Leg.vo 50/2016

Da una interpretazione letterale della norma - a nostro giudizio dello stato dei fatti, ed in assenza di ulteriori chiarimenti ufficiali da parte dell'ANAC, l'unica possibile - sembrerebbe pertanto che con riferimento a tale tipologia di lavori debbano considerarsi derogate le ordinarie procedure di scelta del contraente ammissibili ai sensi del D. Leg.vo 50/2016, il quale ammette di norma il ricorso all'affidamento diretto per i lavori di importo inferiore a 40.000 Euro, e la procedura negoziata per importi inferiori ad 1.000.000 Euro (con invito da estendere ad almeno 5 operatori per importi inferiori a 150.000 Euro e ad almeno 10 operatori per importi pari o superiori a 150.000 ed inferiori ad 1.000.000 Euro) ⁽²⁾.

Tale impostazione emerge da un'attenta lettura delle norme, ed in particolare:

- dell'art. 1, comma 2, lettera e), del D. Leg.vo 50/2016 il quale con riferimento a queste tipologie di lavori dispone espressamente che «*l'amministrazione, sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 60 o 61*», i quali a loro volta disciplinano le procedure aperte e le procedure ristrette;
- dell'art. 36, comma 3, il quale dispone espressamente che «*per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'articolo 1, comma 2, lettera e), del presente codice, relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo di importo inferiore alla soglia comunitaria, si fa ricorso alla procedura ordinaria con pubblicazione di avviso o bando di gara*».

Quanto sopra fa dunque propendere per la **necessità di applicare sempre e comunque le ordinarie procedure aperte o ristrette con pubblicazione di avviso o bando di gara in caso di realizzazione di opere a scomputo di qualsiasi importo, fatto salvo il caso delle urbanizzazioni primarie sotto soglia e «funzionali»**, per le quali, si ribadisce, resta fermo il disposto dell'art. 16, comma 2-*bis*, del D.P.R. 380/2001, che ne consente l'esecuzione diretta da parte del privato titolare del permesso di costruire.

Considerazioni sulla impostazione del D. Leg.vo 50/2016

Quella sopra descritta è a nostro giudizio una impostazione a nostro giudizio eccessivamente restrittiva, poiché se da un lato vi è l'interesse del costruttore alla realizzazione diretta delle opere a scomputo sia per il probabile risparmio sui costi sia per la possibilità di controllare direttamente i tempi di esecuzione delle opere, in modo che al momento dell'ultimazione dei lavori gli edifici privati siano dotati delle urbanizzazioni necessarie alla loro effettiva fruibilità esplicitando il pieno il proprio valore di mercato, dall'altro è **evidente anche l'interesse dell'amministrazione all'esecuzione diretta da parte del costruttore**.

⁽²⁾ Si rinvia per approfondimenti all'articolo «*Procedure di scelta del contraente e criteri di aggiudicazione nel D. Leg.vo 50/2016*» (Fast Find AR1230).

Appalti e contratti pubblici

È infatti più che plausibile in questi casi il contenimento dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, posto che - essendo in prevalenza imprenditori edili i proprietari di lotti da urbanizzare - la realizzazione diretta da parte degli stessi eliminerebbe la componente di profitto che l'impresa individuata attraverso il confronto pubblico inserirebbe inevitabilmente nell'offerta. Questo ovviamente senza nulla togliere alla necessità di rispettare i principi generali alla base del Codice, che potrebbero essere pienamente soddisfatti anche dall'utilizzo delle procedure negoziate. È auspicabile un chiarimento ufficiale in proposito.

Livello di progettazione a base di gara

Il già menzionato art. 1, comma 2, lettera e), del D. Leg.vo 50/2016 dispone anche - analogamente a quanto prima previsto dal D. Leg.vo 163/2006 - che l'amministrazione che rilascia il permesso di costruire o altro titolo abilitativo, può prevedere che l'avente diritto a richiedere il titolo presenti 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. **Oggetto del contratto** - previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta - **sono in questi casi la progettazione esecutiva e le esecuzioni di lavori**, in deroga alla regola generale disposta dal D. Leg.vo 50/2016 che prevede di mettere in gara sempre il progetto esecutivo.

L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza.

Opere non realizzate a scomputo ma in base a convenzione

Nell'ambito del quadro delineato dal D. Leg.vo 50/2016 possono sorgere dubbi anche relativamente alle opere non realizzate a scomputo nell'ambito della richiesta del permesso di costruire, ma eseguite in base a convenzioni di lottizzazione o urbanistiche.

Da un lato infatti l'art. 1, comma 2, lettera e), del D. Leg.vo 50/2016 ricomprende esplicitamente tali fattispecie tra quelle soggette all'applicazione del Codice stesso (*«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 (...) ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione»*). Viceversa però, l'art. 20, comma 1, del medesimo D. Leg.vo 50/2016 sottrae all'ambito di applicazione del Codice l'ipotesi di opera pubblica o di lotto o parte di essa realizzata a cura e spese di un privato: *«Il presente codice non si applica al caso in cui un'amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici»*. Resta fermo in questo caso unicamente il rispetto dell'art. 80 del D. Leg.vo 50/2016 sui requisiti generali di partecipazione.

Come anche fatto rilevare dal Consiglio di Stato nell'ambito del parere formulato preventivamente all'approvazione del Codice, la norma in questione si appalesa molto generica e non chiarisce la finalità e le modalità attuative della stessa. Questa fattispecie sembra pertanto doversi applicare unicamente nei casi in cui non sia prevista alcuna controprestazione da parte dell'amministrazione a fronte della realizzazione da parte del privato delle opere di urbanizzazione, sia tale controprestazione adempiuta sotto forma di «scomputo» dagli oneri di urbanizzazione che sotto altra forma. Si tratterebbe in pratica dei **casi in cui la realizzazione delle opere da parte del privato sia caratterizzata dalla totale gratuità**, senza alcun tipo di remunerazione diretta o indiretta. Tale fattispecie appare peraltro poco realistica o comunque confinata a casi molto particolari in concreto difficilmente realizzabili, dunque è parere di chi scrive che possa continuare a ritenersi pienamente applicabile l'equiparazione delle opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti dal permesso di costruire e di quelle realizzate dal privato in base a convenzioni, con applicabilità a queste ultime delle stesse regole sopra descritte, contrariamente a quanto affermato da altri commentatori.

Decorrenza della nuova disciplina del D. Leg.vo 50/2016

Come ampiamente chiarito in altri nostri contributi⁽³⁾, il D. Leg.vo 50/2016 si applica:

- alle procedure e ai contratti per le quali i bandi o avvisi con cui si indice la procedura di scelta del contraente siano pubblicati successivamente alla data di entrata in vigore;

⁽³⁾ Si veda in proposito l'articolo *«Tutte le indicazioni operative per il periodo transitorio di vigenza del D. Leg.vo 50/2016»* (Fast Find AR1241).

— in caso di contratti senza pubblicazione di bandi o di avvisi, alle procedure e ai contratti in cui, alla data di entrata in vigore, non siano ancora stati inviati gli inviti a presentare le offerte.

Inoltre, tra i vari comunicati emanati dall'ANAC per risolvere casi particolari di applicazione nel periodo transitorio, il Comunicato 11/05/2016 ha inserito tra i casi in cui continua ad applicarsi integralmente il regime previgente quello dell'**adesione a convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore del D. Leg.vo 50/2016**. Si ritiene che in questa fattispecie ricadano anche le convenzioni urbanistiche e di lottizzazione oggetto del presente contributo, almeno **nei casi in cui la convenzione** - stante la *ratio* di tale indicazione che mira evidentemente alla tutela dell'affidamento del privato sottoscrittore della convenzione stessa - **detta già indicazioni in merito alla procedura di affidamento dei lavori**. Viceversa, qualora nulla sia indicato, si fa riferimento alla nuova disciplina.

Pertanto si può concludere che:

— **il D. Leg.vo 163/2006 si applica:**

- ai permessi di costruire rilasciati prima dell'entrata in vigore del D. Leg.vo 50/2016;
- alle convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore del D. Leg.vo 50/2016, ove queste dettino indicazioni in merito alla procedura di affidamento, ed a maggior ragione ai casi in cui sia già stata avviata la procedura stessa con la pubblicazione del bando o la spedizione dell'invito;

— **il D. Leg.vo 50/2016 si applica:**

- ai permessi di costruire rilasciati dopo la sua entrata in vigore;
- alle convenzioni stipulate dopo la sua entrata in vigore;
- alle convenzioni stipulate prima della sua entrata in vigore, ove queste non dettino alcuna indicazione in merito alla procedura di affidamento, ed in ogni caso ove non sia ancora stata avviata la procedura stessa con la pubblicazione del bando o la spedizione dell'invito.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE OPERE

Criteri di determinazione

È ovvio che nella materia in esame sia essenziale attribuire una valutazione oggettiva alle opere, perché il valore delle stesse determina il superamento o meno della «soglia», e conseguentemente la procedura da adottare. Sul punto l'ANAC, con la **Determinazione 16/07/2009, n. 7**, ha ritenuto che:

- il valore delle opere su cui commisurare l'importo degli oneri da scomputare è costituito dal **quadrato economico del progetto presentato dal privato ed approvato dall'amministrazione**;
- ai fini dell'individuazione della soglia, l'importo di stima che deve essere considerato è rappresentato dal **valore globale dei differenti lavori**, sommando i valori dei diversi lotti, qualora le opere da realizzare siano suddivise in lotti.

Devono in pratica essere cumulativamente considerati tutti i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria - anche se appartenenti a diversi lotti - la cui esecuzione è in capo al singolo titolare del permesso di costruire. Rimane comunque possibile, ove esigenze temporali o tecniche lo richiedano, l'effettuazione di distinte gare d'appalto, fermo restando che la normativa di riferimento è individuata in base all'importo complessivo delle opere da appaltarsi.

Sono in ogni caso applicabili le norme sul calcolo del valore del contratto contenute nell'**art. 35** del D. Leg.vo 50/2016, il cui approfondimento esula dagli scopi del presente contributo.

Variazione del valore stimato

La menzionata Determinazione 16/07/2009, n. 7 si è posta poi il problema di stabilire se degli eventuali risparmi di spesa - ad esempio per ribasso del prezzo a base d'asta ottenuto in sede di gara - debba beneficiare il privato titolare del permesso di costruire che ha assunto l'obbligo di realizzare l'opera a scomputo, ovvero l'amministrazione locale.

Con considerazioni che si ritengono tutt'ora valide, l'Autorità ha ritenuto che gli eventuali ribassi debbano rimanere nella disponibilità del privato, così come eventuali costi aggiuntivi sono a carico dello stesso secondo una logica di rischio imprenditoriale.

In altri termini - e fatte salve pattuizioni diverse in sede di convenzione - il costruttore adempie al proprio obbligo con la realizzazione dell'opera a regola d'arte ed il suo trasferimento all'amministrazione. Di conseguenza **ogni variazione in aumento o in diminuzione dei costi dell'esecuzione rispetto a quanto stimato ex ante ai fini dello scomputo degli oneri è irrilevante per l'amministrazione**.