

LE OPERE PUBBLICHE NELLE CONVENZIONI URBANISTICHE

di **Paolo Bertacco, Founder Bertacco Recla & Partners**

L'impegno a realizzare opere di urbanizzazione nell'ambito delle convenzioni urbanistiche rappresenta senza dubbio un passaggio delicato nella negoziazione tra l'operatore privato e la pubblica amministrazione. In massima parte, tale complessità è dovuta al fatto di dover conciliare nelle norme della convenzione, esigenze diverse e talvolta molto distanti, che a loro volta trovano la loro disciplina nel diritto civile e nel diritto amministrativo. Infatti, alla necessità dell'operatore privato di avere una disciplina che gli consenta di mantenere un controllo pieno dei tempi, dei modi e soprattutto dei costi dell'opera pubblica che assume a proprio carico, così da poterli raccordare e coordinare con quelli del più ampio intervento di sviluppo urbanistico, si contrappone la posizione dell'amministrazione che, con l'obiettivo di acquisire al patrimonio comunale l'opera pubblica, vuole disciplinarne la realizzazione come se fosse essa stessa ad eseguirla. Il compito del legale è quello di disegnare un assetto contrattuale che coniughi la duplice esigenza del privato alla piena realizzazione dello sviluppo immobiliare in coerenza con le tempistiche e gli investimenti programmati e del pubblico alla realizzazione, tempestiva ed efficace, delle opere di urbanizzazione assunte dal soggetto attuatore.

In questa attività numerosi possono essere le criticità che vengono in rilievo, tutte figlie di quella diversità di posizione cui si accennava in precedenza. Tra queste la prima



Paolo Bertacco



**Bertacco Recla
& Partners**

è sicuramente rappresentata dalla capacità di individuare con esattezza e previsione la tipologia e il valore di tutte le opere di urbanizzazione affidate al privato e la loro eventuale articolazione in distinti lotti funzionali. Questa attività, molto spesso sottovalutata e considerata gestibile nelle fasi successive alla stipula della convenzione, è invece importantissima per la possibilità gestire la fase delle gare e degli affidamenti con maggiore semplicità e flessibilità. Un secondo elemento di criticità frequente è rappresentato dalla gestione della disciplina delle varianti che l'amministrazione ritiene di dover apportare in relazione a sopravvenute motivazioni di interesse generale. La commistione di interessi ed esigenze contrapposti cui si faceva cenno sopra, regolati peraltro da ambiti diversi del diritto, induce talvolta a non prevedere discipline specifiche con l'effetto però spostare in avanti un problema che però, quando capita nel pieno dello sviluppo urbanistico, può avere impatti molto negativi. Un terzo profilo critico va rinvenuto, infine, nella disciplina del collaudo è sempre puntualmente prevista nelle convenzioni ma che spesso è carente delle previsioni sulle modalità e i termini di riconsegna al Comune definitiva dell'opera collaudata. Si tratta di un tema che spesso non viene colto nella sua importanza ma che risulta, vince cruciale per circoscrivere le rispettive responsabilità e poter chiudere un'operazione di sviluppo senza pendenze. Si potrebbe certamente continuare a lungo.

Ritornando però a quanto si diceva all'inizio, trattandosi di un tema in cui la diversità di posizione tra pubblico e privato è notevole e al tempo stesso deve essere conciliata in norme definite, possiamo concludere auspicando che prima o poi si giunga a discipline convenzionali standard che risolvano almeno parte delle criticità che emergono, dando uniformità di regole a favore di una maggiore certezza nel settore dello sviluppo immobiliare.



Un elemento di criticità frequente è la gestione della disciplina delle varianti che l'amministrazione ritiene di dover apportare in relazione a sopravvenute motivazioni di interesse generale