

Massime per Atto Ricercato: Parere sulla Normativa del 17/01/2014 - rif. AG3/2014

Parere sulla Normativa del 17/01/2014 - rif. AG3/2014 d.lgs 163/06 Articoli 32, 53 - Codici 32.6, 53.1

In presenza di atti di natura convenzionale riconducibili nella più vasta categoria degli strumenti di pianificazione urbanistica convenzionata denominati "programmi complessi", le opere pubbliche realizzate dal privato nell'ambito dei richiamati programmi sono assoggettate alla disciplina comunitaria e nazionale in materia di contratti pubblici e il privato deve procedere alla realizzazione dell'opera nel rispetto delle norme dell'evidenza pubblica in forza dell'applicazione estensiva dell'art. 32, comma 1, lett. g), del d.lgs. n. 163/2006.

Parere sulla Normativa del 17/01/2014 - rif. AG3/2014 d.lgs 163/06 Articoli 53 - Codici 53.1

il modulo negoziale della compravendita di cosa futura (art. 1472 c.c.) da parte di una pubblica amministrazione, pur se astrattamente possibile in ragione dell'autonomia negoziale riconosciuta dal nostro ordinamento alle persone giuridiche di diritto pubblico, rappresenta tuttavia secondo la giurisprudenza amministrativa una fattispecie cui ricorrere entro "rigorosi e angusti limiti" giacché, presupponendo, per sua precipua natura, la previa scelta di uno specifico contraente (il proprietario del bene da realizzare che s'intende acquistare), essa comporta una deroga alla regola generale che impone la tutela della par condicio tra tutti gli operatori economici potenziali aspiranti al pubblico appalto. Come statuito nella deliberazione Avcp n. 105/2004 occorre verificarla sussistenza delle condizioni che giustificano il ricorso alla compravendita di cosa futura: a) l'espletamento di una preventiva gara informale, qualora l'area non sia puntualmente localizzabile; b) l'immobile da acquistare posseda caratteristiche che lo rendono infungibile; c) l'immobile abbia la destinazione urbanistica prevista dal PRG; d) sia compiuta una valutazione costi-benefici; e) il titolo di proprietà dell'area sia stato acquisito dal venditore in epoca "non sospetta" rispetto alla determinazione dell'Amministrazione di munirsi del bene; f) l'oggetto del contratto sia esaustivamente determinato sin dal momento della stipula; g) si proceda alla verifica del possesso, da parte del venditore, di sufficienti requisiti di capacità economica che valgano ad assicurare in via preventiva l'adempimento delle obbligazioni contrattuali, requisiti che devono preesistere alla stipulazione del contratto. Qualora dal contratto si desuma che l'obiettivo principale è la costruzione dell'immobile conformemente alle esigenze precisate dall'amministrazione, che detto immobile costituisca un'«opera» ed il suo valore sia di gran lunga superiore alla soglia di rilievo comunitario, che tale contratto sia stato concluso a titolo oneroso, e il Committente sia un'amministrazione aggiudicatrice, si deve ritenere che detto contratto sia qualificato come appalto pubblico.