

# ***Rassegna stampa***

Centro Studi C.N.I. 13 febbraio 2018



## **STAZIONI APPALTANTI**

**Italia Oggi** 13/02/18 P. 31 Stagioni appaltanti certificate **Andrea Mascolini** 1

---

## **INVESTIMENTI**

**Sole 24 Ore** 13/02/18 P. 3 In Italia crescono le risorse ma la spesa resta ferma al palo 2

---

## **PERIZIE IMMOBILIARI**

**Italia Oggi** 13/02/18 P. 28 Immobili, verifiche sul luogo **Giuseppe D'Amico** 4

---

## CONTRATTI PUBBLICI/IL DPCM ATTUATIVO DEL CODICE

### Stazioni appaltanti certificate

Presenza di un sistema di qualità certificato, basso livello di soccombenza nel contenzioso, laureati in economia per affidare gare di concessione o Ppp (Partenariato pubblico privato). Sono questi alcuni dei requisiti previsti per qualificare le stazioni appaltanti contenute nell'atteso dpcm (ex art. 38 del codice dei contratti pubblici) che si applicherà agli appalti di servizi e forniture oltre 40 mila e di lavori oltre i 150 mila euro e consentirà anche di ridurre il numero in attuazione dei principi della legge delega/2016. Si tratta però di un provvedimento che, come altri previsti nel codice, ha una applicazione alquanto lenta: una volta approvato il dpcm - e per arrivarci bisognerà acquisire il parere dell'Autorità nazionale anticorruzione (Anac), del Consiglio di Stato e della Conferenza unificata - serviranno ancora altri due provvedimenti: uno dell'Anac finalizzato a definire (ex art. 38, comma 6 del codice dei contratti) le «modalità attuative del sistema di qualificazione» prevedendo anche «un congruo termine per dotarsi dei requisiti necessari alla qualificazione». Una volta approvato questo atto, nei 90 giorni successivi il sistema entrerà a regime. Quindi senza queste indicazioni tutta la macchina rimarrà bloccata. Nel frattempo dovrà essere adottato un secondo provvedimento (entro 90 giorni dall'entrata in vigore del dpcm) che rimane in capo al ministero dell'economia e servirà a mettere a punto «apposite linee guida esplicative» dei criteri adottati per la verifica degli adempimenti organizzativi.

Assai articolata è anche la disciplina transitoria delineata nel testo che, come detto, presuppone che Anac emani l'atto di sua competenza. Si lasciano infatti 18 mesi alle stazioni appaltanti che hanno fatto domanda per attrezzarsi, quindi per un anno e mezzo potranno conservare «la capacità di espletare la propria attività, e di acquisire il codice

identificativo di gara (Cig)».

Nel merito il testo uscito da Palazzo Chigi, trasmesso a regioni e comuni per acquisire l'intesa in sede di conferenza unificata, prevede requisiti di qualificazione minimi che le amministrazioni dovranno soddisfare, legati a tre ambiti operativi: programmazione e progettazione; gestione e controllo della fase di affidamento; gestione e controllo di esecuzione, collaudo e messa in opera. Le stazioni appaltanti saranno qualificate in quattro fasce di importo e in relazione alla stabilità dell'organizzazione deputata a gestire le gare in un determinato ambito territoriale (ad esempio è rilevante la presenza di sedi decentrate). Per quel che concerne le qualifiche del personale, ad esempio, viene prevista l'obbligatoria presenza di un laureato in scienze economiche per gestire affidamenti in concessione o in Ppp.

Per i lavori il personale dovrà assicurare l'utilizzo di proprio personale nell'esecuzione e nel collaudo dei lavori. Per quel che riguarda il sistema di formazione interno alla stazione appaltante si fa riferimento anche alle conoscenze in materia di anticorruzione e trasparenza. Vengono previsti anche dei requisiti premianti legati alla presenza di sistemi di gestione della qualità ISO 9001 certificati da organismi accreditati, dall'utilizzo di metodi e strumenti elettronici (esempio il Bim, Building information modelling), alla valutazione da parte di Anac sull'adozione di misure di prevenzione dei rischi di corruzione e promozione della legalità. Sarà valutato anche il livello di soccombenza nel contenzioso negli ultimi tre anni (non più del 30%). Le amministrazioni senza requisiti potranno scegliere se dotarsi di quanto previsto nel decreto o delegare una stazione appaltante qualificata.

**Andrea Mascolini**

© Riproduzione riservata



**I progetti.** Stanziamenti cresciuti dal 2016

# In Italia crescono le risorse ma la spesa resta ferma al palo

**L**a crisi economica degli ultimi dieci anni, sovrapposta in Italia ai problemi di finanza pubblica, ha prodotto una frenata degli stanziamenti statali in conto capitale (per investimenti) del 43% dal 2008 al 2015, mentre le spese correnti hanno continuato a crescere, +11,7% (dati Ance, Associazione costruttori).

Fin qui è cosa nota, tant'è che i governi Renzi e Gentiloni, a partire dal 2016 e fino all'ultima legge di bilancio, hanno annunciato e realizzato una netta inversione di tendenza, con aumento di stanziamenti statali annui per opere pubbliche nell'ordine del 40% nominale; e mettendo in pista programmi di investimento pluriennali, finanziati, per 140 miliardi di euro (stima Ance).

Strade, ferrovie, investimenti al Sud, dissesto idrogeologico, scuole, post-terremoto: i soldi ci sono, sbaglia chi invoca «più risorse per le infrastrutture».

Il problema è che questi soldi, in grandissima parte, non si sono ancora tradotti in cantieri. La svolta nella spesa reale per investimenti in opere pubbliche doveva avvenire già nel 2016, ma il settore è calato ancora, un altro -2,6% secondo i calcoli del Cresme, -4,5% per l'Ance; e così ancora nel 2017, -1,5% per il Cresme, negativo (in fase di calcolo) per l'Ance. Nonostante l'aumento degli investimenti ferroviari, infatti (+50%), i lavori Anas e autostradali sono al minimo, e gli investimenti dei Comuni dopo il -47% nel 2009-2014 (elaborazioni Ance) e la fiammata del +16% del 2015, nel 2016 sono riscesi del 13,5% e nel 2017 di un altro -7% circa, tornando ai minimi del 2014.

La serie storica elaborata dall'Ance, fra l'altro, segnala che il calo delle opere pubbliche è costante in Italia dal 2005, trasversale a governi di ogni colore, con un crollo complessivo del 55%.

L'Ance riconosce che «dal 2016 i governi hanno invertito il

trend dei finanziamenti, con importanti iniezioni di risorse per le infrastrutture», ma «si registra una cronica difficoltà a trasformare queste risorse in cantieri e spesa effettiva». L'Ance ricorda i tempi lunghi per l'approvazione dei programmi Anas e Rfi. O i passaggi approvativi, tra Cipe, Corte dei Conti e decreti vari a cui devono essere sottoposti i programmi Fsc (Sud).

L'Ance ricorda il gap infrastrutturale accumulato (scuole, edilizia pubblica, strade, ferrovie, difesa del suolo). «Ogni miliardo di euro speso nelle costruzioni porta 15 mila posti di lavoro - calcolano - e il 97% degli acqui-

## ICOSTRUTTORI

Ance: investimenti effettivi costantemente in discesa dal 2005, crollo del 55%: tra le cause procedure farraginose e codice appalti

sti sono in "made in Italy"».

Servono dunque accelerazioni e semplificazioni, ad esempio limitando il ruolo del Cipe all'approvazione dei programmi e non più le singole opere. Ma secondo l'Ance - anche il Codice appalti 2016 va radicalmente ripensato, eliminando il ruolo di regolatore dell'Anac e tornando a un regolamento unico. Ma in generale il Codice, ancora inattuato per due terzi, va semplificato in aspetti come il subappalto e le procedure di gara, l'offerta più vantaggiosa, i controlli solo formali di legalità.

Il Cresme è tuttavia convinto, stimando l'impatto di bandi e aggiudicazioni, che già quest'anno la spesa in infrastrutture tornerà a crescere, +4,8% in valori reali, e così continuerà per almeno quattro anni, al 3-4% annuo.

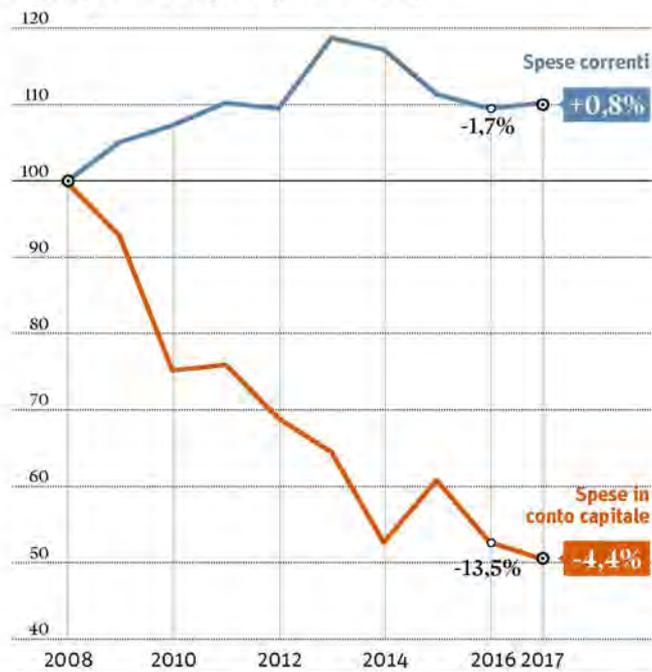
**A.A.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Il crollo degli investimenti locali in Italia

Andamento della spesa corrente e in conto capitale nei Comuni italiani periodo 2008/2017 (n.i. 2008=100)



Fonte: Elaborazione Ance su dati SIOPE

La corte di cassazione ritiene insufficiente il solo ricorso all'osservatorio Omi dell'Agenzia

## Immobili, verifiche sul luogo K.o. l'accertamento che si basa sui valori statistici

DI GIUSEPPE D'AMICO

**G**li accertamenti di valore aventi ad oggetto le cessioni di immobili o di terreni non possono essere svolti con il semplice ricorso ai valori statistici, privi di valore legale, dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi). Gli Uffici devono compiere ispezioni in loco o perizie tecniche in grado di dimostrare l'effettivo scostamento tra il valore dichiarato e quello venale in comune commercio. Sono queste le conclusioni contenute nella sentenza della Corte di Cassazione n. 30163 del 15 dicembre 2017.

Ai sensi dell'art. 51 del Testo Unico del Registro: «... si assume come valore dei beni o dei diritti ... quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto (1 comma). Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari ... si intende per valore il valore venale in comune commercio (2 comma)... l'Ufficio del registro, ai fini dell'eventuale rettifica, controlla il valore di cui al comma primo avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche...» (3 comma).

Nel nostro caso, l'Ufficio aveva rettificato il valore dichiarato di quattro vendite di terreni unicamente in base alle medie statistiche elaborate dell'Agenzia del territorio. La Cassazione ha censurato il comportamento dei verificatori statuendo con la sentenza n. 30163 del 15 dicembre 2017 che: «... la Corte di legittimità ha più volte chiarito che il riferimento alle stime effettuate sulla base dei valori Omi per aree edificabili site nel medesimo comune non è idoneo e suffi-

ciente a certificare il valore dell'immobile, tenuto conto che tale valore può variare in funzione di molteplici parametri quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico nonché lo stato delle opere di urbanizzazione» (Cass. n. 20089 del 6.7.2017; Cass. 18651/2016). Sempre la Cassazione con la sentenza n. 31027 del 4 maggio 2017 ha affermato che: «... lo scostamento dei corrispettivi dichiarati rispetto al valore normale dei beni immobili ceduti, desunto essenzialmente dai dati Omi e da altri dati di tipo statistico (rilevazione dei prezzi degli immobili effettuato dalle Camere di commercio) non costituiscono una presunzione legale (relativa) di percezione di un maggior corrispettivo, ma una presunzione semplice, da valutare unitamente ad altri elementi che ne confermino la gravità, precisione e concordanza».

Sul tema degli accertamenti di valore, è intervenuta

anche la legge comunitaria 2008 che ha ribadito che lo scostamento dei corrispettivi dichiarati rispetto al valore normale non integra una presunzione legale, ma ha natura indiziaria; in altri termini, il mero riscontro di una differenza tra il corrispettivo dichiarato e il valore normale non prova, in alcun modo, l'esistenza di un occultamento di reddito (cfr. Circ. 14 aprile 2010, n. 18/E, paragrafo 3.2 dell'Agenzia delle entrate).

Alla luce delle modifiche comunitarie, i criteri previsti dal provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 27 luglio 2007 per compiere le verifiche sui beni immobili («utili per la determinazione periodica del valore normale dei fabbricati... stabiliti sulla base dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle altre informazioni in

possesso dell'ufficio») non possono essere utilizzati in maniera meccanica, senza considerare l'ubicazione del bene e senza svolgere un sopralluogo idoneo ad attestare le caratteristiche reali del bene.

Il legislatore comunitario è intervenuto per porre termine alla consolidata prassi degli Uffici, tutt'ora presente, di accertare il maggior valore dei beni rispetto a quello dichiarato con il ricorso all'Omi ovvero in base ad indici statistici privi di aderenza alla realtà.

L'onere di provare la fondatezza della rettifica per gli accertamenti di valore spetta sempre all'Ufficio che è tenuto a compiere sopralluoghi e perizie tecniche in grado di motivare il proprio operato.

© Riproduzione riservata

