



**CONSIGLIO NAZIONALE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI**

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

Il Presidente

EdN/AA/rm

Roma, 16 marzo 2023

**Spett.le
Consiglio dell'Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Parma**

Inviato a mezzo e-mail

Oggetto: PO 36-2023 - Procedure acquisto sede istituzionale

Si fa seguito al quesito del 02.02.2023, indirizzato al Tesoriere del Consiglio Nazionale Salvatore Regalbuto, con il quale si chiedono chiarimenti sulle procedure da seguire per l'acquisto della sede istituzionale, per rappresentare quanto segue.

Con riferimento al primo quesito, relativo alle modalità che l'Ordine deve adottare per l'acquisto della sede, si fa presente che l'art. 17, comma 1, lett. a), del D. Lgs. 50/2016 prevede che le disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici non si applicano agli appalti e alle concessioni di servizi aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni.

Tale esclusione, però, non determina la piena libertà di azione dell'Amministrazione perché rileva anche l'articolo 4 del Codice in base al quale "l'affidamento dei contratti pubblici aventi ad oggetto lavori, servizi e forniture, dei contratti attivi, esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione oggettiva del presente codice, avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica."

Il Consiglio di Stato, con proprio parere numero affare 395/2018 (Cons. St., comm. spec., 10 maggio 2018, n. 124), ha sancito che l'art. 4 del Codice dei Contratti, letto in combinato disposto con l'art. 17, lett. a), dello stesso Codice, comporta che, in riferimento ai contratti "aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni", vanno rispettati i principi "di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica" previsti dal citato art. 4 per tutti i contratti pubblici esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione oggettiva del Codice.

Il Consiglio di Stato ribadisce, dunque, che tra i contratti pubblici "aventi ad oggetto [...] forniture", di cui all'art. 4 del Codice (già art. 27 del d.lgs. n. 163 del 2006) devono essere compresi i contratti di acquisto di immobili di cui all'art. 17, lett. a) (già art. 19, comma 1, lett. a, del D. Lgs. n. 163 del 2006), in quanto, come evidenziato anche nel parere n. 855 del 1° aprile 2016, nel Codice sono disciplinate forme contrattuali non solo riconducibili agli appalti, ma pure ad altri tipi contrattuali; anche perché la nozione comunitaria di appalto è ben più ampia di quella interna delineata dal Codice Civile.

Pertanto, le amministrazioni pubbliche sono tenute a rispettare i principi dell'ordinamento comunitario nelle procedure per l'acquisizione o per l'affitto di immobili da utilizzare per proprie finalità istituzionali.

L'Ordine dovrebbe, dunque, garantire pubblicità ed apertura alla concorrenza del servizio che gli occorre e potrebbe, quindi, espletare una procedura aperta al mercato, mediante pubblicazione di una manifestazione di interesse sul proprio sito istituzionale, in modo da acquisire formalmente la migliore proposta per l'acquisto.

Corre, altresì, l'obbligo di precisare che la disciplina applicabile ai contratti d'acquisto o di locazione, anche se esclusa dal campo di applicazione del Codice dei Contratti pubblici, vede comunque l'obbligo di applicazione dei suddetti principi e del vincolo di tracciabilità propri della disciplina generale in materia di contratti pubblici.

A tal proposito si segnala che l'Autorità Nazionale Anticorruzione Anac con il Comunicato del Presidente del 16 ottobre 2019 "*Indicazioni relative all'obbligo di acquisizione del CIG e di pagamento del contributo in favore dell'Autorità per le fattispecie escluse dall'ambito di applicazione del codice dei contratti pubblici*" ha previsto che per i contratti di cui all'art.17, comma 1, lett. a) ricorre l'obbligo di tracciabilità mediante acquisizione di smart-cig, senza limiti di importo, e non è dovuto il pagamento del contributo all'Autorità.

Relativamente al secondo quesito, dal combinato disposto dell'art. 12 lett. l) del D. Lgs. 139/2005 e dell'art. 4 comma 1 lett. a) del Vs. Regolamento contabile, si ritiene che il Consiglio dell'Ordine sia l'organo competente a deliberare in merito all'acquisto della sede istituzionale.

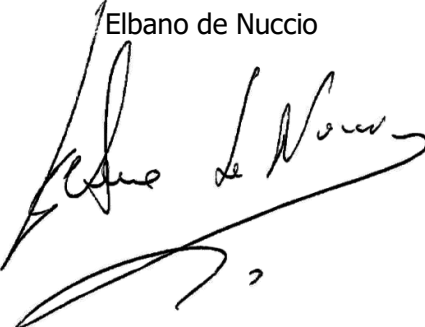
È consigliabile effettuare una approfondita istruttoria¹ che documenti la ragionevolezza e l'utilità dell'acquisto del bene, nel rispetto dei principi del buon andamento (art. 97, comma 2, Cost.) e dell'equilibrio di bilancio (art. 97, comma 1, e 119 comma 1 Cost.), che vincolano l'amministrazione ad impiegare nel modo più efficiente possibile le risorse di cui dispone ai fini del perseguimento degli interessi pubblici affidati alla sua cura.

Il Consiglio dell'Ordine, nell'ambito della propria autonomia decisionale e per massima trasparenza, potrà valutare se consultare l'Assemblea degli Iscritti preventivamente all'assunzione della citata delibera.

Dell'operazione di acquisto dell'immobile dovrà esserne data adeguata rappresentazione ed informativa nei conti dell'Ordine sottoposti a delibera dell'Assemblea generale degli iscritti ai sensi dell'art. 19 D. Lgs. 139/2005.

Cordiali saluti.

Elbano de Nuccio



¹ Come ausilio nell'attività estimativa, il Consiglio può avvalersi anche dei parametri elaborati dall'Osservatorio del mercato immobiliare, o di una consulenza professionale considerato che nell'attuale assetto normativo non vi è la norma che imponga di avvalersi dei servizi estimativi forniti dal competente Ufficio provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate.