

Rassegna del 23/09/2020

SCENARIO

23/09/2020	Arena	9	«A22, con la nuova concessione a rischio lavori per 477 milioni»	Zanetti Valeria	1
23/09/2020	Giornale di Vicenza	33	Tre milioni per classi a prova di virus	Zorzan Alessia	3
23/09/2020	Nuova Venezia	51	Campus scientifico a via Torino pronto entro il prossimo anno	...	5
23/09/2020	Sole 24 Ore	27	L'annuncio dell'Economia: confronto con i tecnici sul 110%	Latour Giuseppe	7
23/09/2020	Sole 24 Ore	16	Rigenerazione urbana per rilanciare l'immobiliare - La rigenerazione urbana motore della ripresa post Covid-19 - La rigenerazione urbana potrà essere il motore della ripresa post Covid-19	Dezza Paola	8
23/09/2020	Sole 24 Ore	16	Palenzona: «Lo Stato sostenga chi investe» - «Lo Stato agevoli gli investimenti»	L.ca.	10
23/09/2020	Sole 24 Ore	16	Settore commerciale, investimenti ridotti di un quarto	Cavestri Laura	11
23/09/2020	Sole 24 Ore	19	In breve - Trevi, migliorano ebitda e risultato	...	12
23/09/2020	Sole 24 Ore - Focus	6	Chi non paga tasse o contributi può essere escluso dai lavori	Iorio Antonio	13
23/09/2020	Sole 24 Ore - Focus	2	Di Semplificazioni Imprese e studi - Dal decreto negli appalti calendario a sei velocità	Madeo Ilaria - Melandro Pierdanilo	14
23/09/2020	Sole 24 Ore - Focus	3	Lavori sopra soglia con termini compressi	Melandro Pierdanilo	16
23/09/2020	Sole 24 Ore - Focus	4	Sotto soglia, fino a 150mila euro è possibile l'affidamento diretto	Valcastelli Benedetta	17
23/09/2020	Sole 24 Ore - Focus	2	Contratti labour intensive, no al prezzo più basso	...	19

INFRASTRUTTURE. Allarme congiunto del presidente della Provincia Scalzotto e del sindaco di Verona Sboarina

«A22, con la nuova concessione a rischio lavori per 477 milioni»

A tanto ammonterebbe la perdita nel Veronese se non sarà prorogata la scadenza del 30 novembre per arrivare alla liquidazione dei soci privati

Valeria Zenetti

No a una nuova concessione per la gestione dell'A22. Si alla proroga dell'esistente, che porterebbe in eredità 477 milioni di euro di investimenti sul territorio veronese nei prossimi 10 anni. È questa la posizione che è stata espressa ieri da Manuel Scalzotto, presidente della Provincia di Verona e vicepresidente di Autostrada del Brennero, con Federico Sboarina sindaco di Verona, in un appello congiunto, che mette sotto i riflettori la conversione, prevista nelle prossime settimane del Decreto Agosto, che potrebbe modificare l'assetto di Autobrennero. Provincia e Comune sono nell'elenco dei soci pubblici della Spa autostradale.

LIQUIDAZIONE SOCI PRIVATI.

«Se si procederà con una nuova concessione e con la liquidazione delle quote dei soci privati, è altamente probabile che i fondi destinati a investimenti anche in territorio veronese vengano pressoché azzerati o quasi», fa notare Scalzotto.

GLI INTERVENTI A RISCHIO.

Verrebbe a mancare poco meno di mezzo miliardo di euro «per il miglioramento del tracciato autostradale e altre opere pubbliche strategiche soprattutto per la viabilità. Un duro colpo per gli operatori economici del Veronese e anche un freno allo sviluppo in un contesto che è già stato provato dall'emergenza Covid-19», sottolinea, alludendo alla terza corsia tra Verona e Modena e alla terza cor-

sia dinamica Bolzano Sud-Verona, alle barriere antitumore e alle aree di servizio (Affi e Povegliano). Potrebbero andare in fumo», stima Scalzotto, «anche i contributi alle Province per opere esterne all'asse autostradale, come il finanziamento per la mediana provinciale da Nogare Rocca a Isola della Scala.

GESTIONE OCULATA.

Anche Sboarina rimarca come la proroga della concessione esistente «permetterebbe di garantire un programma straordinario di investimenti sui territori. Le disponibilità finanziarie di A22 sono anche frutto di una gestione oculata e rispettosa degli utenti in termini di tariffe e manutenzioni dell'autostrada». Il paradosso è che «gli enti territoriali che hanno amministrato in modo efficace Autobrennero potrebbero pagare le conseguenze di un eventuale nuova concessione in termini di mancati o minori investimenti», denuncia Sboarina «Non è solo Verona a essersi accorta del pericolo imminente: diversi soci stanno sviluppando iniziative per sostenere la proroga della concessione di A22».

LESCADENZE.

Ma perché tanta attenzione al Decreto Agosto? Con il provvedimento, il Governo ha dato tempo fino al 30 novembre per la sottoscrizione degli atti convenzionali di concessione per A22. Si tratta della quarta proroga che sta dilatando i termini del rinnovo in house a causa dell'irrisolta liquidazione dei

privati presenti nel capitale sociale. Quest'ultimo slittamento si deve al Partito Democratico, preoccupato poiché l'Autorità garante della concorrenza e del mercato ha ufficialmente chiesto a inizio estate di avviare le procedure di gara per l'individuazione di un nuovo concessionario. Finché ci sono i privati, infatti, la modalità in house è in contrasto con il parere della Commissione europea datato 20 novembre 2018.

«Il rischio è di non avere comunque i tempi tecnici per liquidare i privati e, riuscendoci, di rimanere senza le risorse che nelle intenzioni originarie sarebbero state messe a disposizione dei territori», evidenzia Scalzotto che si chiede se la via d'uscita più semplice non possa consistere nella ripresa del dialogo con l'Europa, dato che l'asse viario è di primaria importanza per collegare Nord e Sud del continente.

PROPOSTA DI NUOVO RINVIO.

Un contributo alla soluzione del nodo, in queste settimane, è arrivato anche dal senatore Pd, Vincenzo D'Arienzo che ha depositato un emendamento al Decreto Agosto per consentire un ulteriore differimento, al 31 dicembre della sottoscrizione degli atti di concessione.

L'emendamento prevede anche che la Regione Trentino Alto Adige e gli enti locali della tratta A22 procedano al riscatto delle azioni possedute dai privati, su delibera dell'assemblea dei soci, adottata con la maggioranza prevista per le assemblee straordinarie. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Federico Sboarina e Manuel Scalzotto in una foto d'archivio

Tre milioni per classi a prova di virus

Oltre ai 2,2 milioni "mirati",
sono previsti altri 600 mila euro

Le risorse sono destinate a lavori
strutturali e all'affitto di nuove aule

Coperto con fondi del ministero il "buco" di sette milioni dovuto all'imposta di trascrizione

Alessia Zorzan

Appena il tempo di vederli entrare, che già devono uscire per essere investiti, ma l'importante è che quei soldi per le casse della Provincia ci passino. E così è, vista la manovra di bilancio approvata ieri dal Consiglio provinciale, che, con una serie di variazioni al documento economico, ha messo ordine a trasferimenti e stanziamenti finalizzati alla messa in sicurezza degli istituti scolastici di competenza provinciale, ossia le scuole superiori.

Nel complesso si parla di quasi tre milioni di euro tra adeguamenti strutturali, miglioramento della connettività e reperimento di spazi aggiuntivi. Spese possibili grazie a risorse dell'ente e trasferimenti dello Stato mirati, ma anche al ristoro del "buco" di bilancio dovuto alle minori entrate legate in particolare al mancato introito dell'imposta provinciale di trascrizione, collegata alle immatricolazioni dei veicoli. Un giro d'affari, quest'ultimo, di quasi 3 milioni al mese per palazzo Nievo, che tuttavia si è praticamente azzerato nei mesi del lockdown. «Per il bilancio provinciale - chiarisce il consigliere delegato Carlo Dalla Pozza - è stata calcolata una perdita di circa 7 milioni, che ci sono stati fortunatamente riconosciuti dallo Stato, altrimenti avremmo dovuto probabilmente rivedere la programmazione di alcune opere». Pericolo scampato dunque grazie alla quo-

ta di 7,1 milioni destinata dal ministero dell'Interno a palazzo Nievo durante il riparto del fondo nazionale di 3,5 miliardi per il ristoro delle perdite di gettito di Comuni, città metropolitane e Province.

Se questi 7 milioni permettono di non stravolgere la programmazione generale dell'ente, altri trasferimenti mirati, come detto, hanno permesso di agire in via straordinaria sulle scuole. Sempre da Roma, dal ministero dell'Istruzione, sono arrivati infatti 1,7 milioni di euro per interventi di adeguamento funzionale di ambienti scolastici, da rendicontare entro il 31 dicembre (è rientrato in questa voce, ad esempio, anche l'acquisto di banchi e sedie anti-Covid). A questi si aggiungono altri 500 mila euro dal fondo unico nazionale per l'edilizia scolastica, finalizzati a interventi urgenti di edilizia scolastica per il contenimento del contagio.

Sempre per il mondo scolastico, o meglio per l'adattamento delle strutture scolastiche provinciali alle esigenze legate alla nuova normalità imposta dalla pandemia, palazzo Nievo ha destinato altri 300 mila euro per incrementare il fondo di funzionamento delle scuole per migliorare la connettività degli edifici, ossia potenziare cablaggi e collegamenti internet, visto il repentino ricorso alla didattica a distanza, tuttora usata per scongiurare assembramenti. Altri 300 mila euro, infine, sono stati stanziati per coprire le spese legate alle locazioni e al rimborso di oneri per il reperimento di nuove aule in strutture extrascolastiche per permettere lo svolgimento delle lezioni scolastiche in sicurezza. Due necessità, queste, emerse e discusse anche nel corso della riunione dei consiglieri delegati dello scorso primo settembre. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Approvate dal Consiglio provinciale le variazioni di bilancio relative a trasferimenti e stanziamenti per la sicurezza delle scuole. ARCHIVIO

Campus scientifico a via Torino pronto entro il prossimo anno

Per la stessa scadenza terminata anche la casa dello studente di San Giobbe con 229 posti-letto disponibili nella città storica, poi toccherà a Mestre

Si avviano alla conclusione due importanti cantieri edili di Ca' Foscari: a Mestre, in via Torino, il Campus Scientifico con la costruzione del quinto edificio (Epsilon), a Venezia, al Campus Economico di San Giobbe, la residenza studentesca da 229 posti letto. Le due costruzioni saranno terminate nel corso del prossimo anno e andranno ad ampliare gli spazi dell'Ateneo a disposizione di studenti e docenti

«Il mio mandato ebbe inizio con l'apertura del Campus Scientifico» ha detto il rettore uscente Michele Bugliesi che dal primo ottobre sarà sostituito da Tiziano Lippiello. «Oggi mi accingo a chiuderlo con il completamento di questi due cantieri strategici per lo sviluppo dell'Ateneo. È un passaggio importante, che segna l'inizio di una nuova fase di nuovi progetti e traguardi per Ca' Foscari».

L'edificio Epsilon, che costituirà il campus mestrino, in fase di ultimazione, sorge sul piano interrato già realizzato con i precedenti lavori

di costruzione del Campus Scientifico, ultimati a settembre 2014. Il palazzo è il quinto dei nuovi edifici (Alfa, Beta, Delta, Gamma) del Campus. I lavori saranno ultimati entro dicembre 2020 e l'edificio entrerà pienamente in funzione entro la prima metà del 2021. L'intervento ha visto un investimento di 13,5 milioni di euro. Epsilon è composto da 4 piani fuori terra, ha una superficie di circa 4.800 metri quadri oltre al piano interrato. Nell'edificio troveranno collocazione al piano terra 2 aule e 2 sale studio, uffici di campus e laboratori didattici; i piani primo, secondo e terzo saranno invece dedicati alla ricerca con 23 laboratori di ricerca (circa 1530 metri) e 41 studi/uffici (circa 840 metri).

Dopo un importante intervento di bonifica ambientale sono stati recentemente avviati i lavori di realizzazione della residenza studentesca che prevedono la costruzione di un edificio di 5 piani fuori terra (circa 6000 metri) oltre ad un piano interrato (circa 2200 mq), per complessi-

vi 8200 metri quadri. Complessivamente saranno disponibili 142 posti letto, con un investimento di circa 15 milioni di Euro. L'ultimazione dei lavori è prevista nella primavera del 2022.

Sull'area del Campus, verso il Canal Salso, è stata inoltre prevista la realizzazione di un ulteriore edificio polifunzionale, di due piani fuori terra o, da destinare ad uso mensa/refettorio, spazi per attività sportive (spogliatoi e palestra per le attività di yoga), e aule studio al piano primo. Per tale intervento è stato previsto un investimento di circa 6,5 milioni di Euro, con avvio dei lavori nel 2022. Infine con la realizzazione della casa dello studente di San Giobbe, Ca' Foscari completa il più esteso campus universitario di Venezia centro-storico che ha comportato sino ad oggi un impegno complessivo di oltre 64 milioni di euro (di cui 42 milioni di lavori già eseguiti e circa 20 milioni di lavori per la residenza studentesca). Previsti complessivamente 229 posti-letto. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Il cantiere per il nuovo campus in via Torino



Lavori a San Giobbe per la costruzione della casa dello studente

L'annuncio dell'Economia: confronto con i tecnici sul 110%

CASA

Villarosa incontrerà Anaci, ingegneri e architetti per eventuali semplificazioni

I decreti su requisiti minimi e asseverazioni presto pubblicati in Gazzetta

Giuseppe Latour

Normativa sul 110% finalmente completa. Ora si apre subito il cantiere delle semplificazioni e degli aggiustamenti.

I due tasselli che mancavano per completare il quadro delle regole sul superbonus sono stati limati a sufficienza: il decreto asseverazioni e quello sui requisiti minimi, entrambi di competenza del ministero dello Sviluppo economico (con il concerto di Mef, Mit e Ambiente per il decreto requisiti), stanno per approdare in Gazzetta ufficiale, dopo avere ottenuto il visto della Corte dei conti.

Ad annunciarlo è stato ieri il sottosegretario al ministero dell'Economia, Alessio Villarosa: «I due decreti ministeriali, asseverazioni e requisiti, per il superbonus 110% hanno superato il controllo della Corte dei conti e sono stati registrati correttamente». Il lavoro di revisione e verifica dei testi, insomma, è stato completato. Ora mancano solo i tempi tecnici della burocrazia: l'approdo in Gazzetta, e la relativa entrata in vigore, avranno tempi velocissimi. «Entrambi i decreti - prosegue Villarosa - sono in procinto di pubblicazione in Gazzetta ufficiale. L'iter è finalmente concluso».

Si tratta di un passaggio importante per la vita del superbonus. I due provvedimenti erano stati, infatti, firmati a inizio

agosto, subito prima degli interventi di attuazione dell'agenzia delle Entrate. La loro pubblicazione era, però, rimasta sospesa per diverso tempo, probabilmente a causa della grande complessità degli allegati tecnici: tra le altre cose, contengono il riepilogo di tutti i nuovi massimali di spesa. Non a caso, stavano già scatenando qualche dubbio tra gli operatori.

Ora questa fase si sta per chiudere, perché la Corte dei conti ha completato il suo lavoro di registrazione. Stando alle parole del sottosegretario, però, si sta per aprire una nuova fase: sarà, in qualche modo, un tagliando alle regole in materia di superbonus, arrivate finalmente al momento dell'attuazione pratica.

«Avvierò - spiega ancora Villarosa - un ciclo di incontri con l'Ordine degli ingegneri e degli architetti, l'Anaci e le associazioni di categoria delle imprese, per recepire eventuali richieste di semplificazione che possano agevolare la fruizione di questa misura che rappresenta uno dei più grandi successi per l'economia nazionale e per il M5S al Governo».

L'obiettivo è attivare, da subito, una fase di confronto con tutti i tecnici coinvolti nell'applicazione delle nuove regole. Attraverso questo dialogo, sarà possibile valutare l'impatto pratico delle nuove norme. Si cercherà, così, di risolvere dubbi, ma anche di lavorare a future semplificazioni delle regole.

Impossibile prevedere in che direzione si muoveranno queste semplificazioni, sebbene siano molti i dubbi che i tecnici stanno avanzando in queste settimane. Di certo, l'idea è di evitare che l'applicazione delle norme subisca dei blocchi: tramite questo confronto, i problemi saranno risolti in tempi rapidi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Rigenerazione urbana per rilanciare l'immobiliare

Paola Dezza — a pag. 16

Real estate La rigenerazione urbana motore della ripresa post Covid-19

La rigenerazione urbana traino alla ripresa del settore immobiliare e dell'economia: questo il focus del Real Estate & Finance summit del Sole24Ore Cavestri e Dezza — a pag. 16

La rigenerazione urbana potrà essere il motore della ripresa post Covid-19

REAL ESTATE

Il settore immobiliare è infrastrutturale e merita parte del Recovery fund

Al Re&Finance Summit del Sole 24 Ore 2.500 iscritti e mille utenti collegati

Paola Dezza

La sfida è complessa, ma se vinta permetterà a molti quartieri delle nostre città di cambiare volto, ripristinare una vita di qualità, sicurezza e servizi.

La rigenerazione urbana è l'occasione per ricucire periferie dimenticate e quartieri dormitorio con il resto delle città. La sfida, accelerata dal coronavirus, è rivisitare intere zone da dotare di servizi funzionali anche a sacche della popolazione che si trovano in posizioni difficili o disagiate.

Come farlo? La politica deve iniziare a leggere il real estate come infrastruttura, nella quale viviamo, lavoriamo, facciamo acquisti e così via. Perché l'apporto del segmento pubblico è essenziale nell'individuare progetti per lo meno di medio periodo.

In occasione del terzo appuntamento del Real Estate & Finance summit del Sole24Ore (con 2.500 iscritti e mille uten-

ti collegati) ieri si è discusso di come la rigenerazione urbana possa fare da traino alla ripresa del settore immobiliare e dell'economia. In sei mesi abbiamo vissuto cambiamenti epocali. Di stili di vita e di lavoro. Ed è cambiata la domanda immobiliare sia residenziale sia di natura commerciale. Quale la risposta del settore? «È una industria che vale moltissimi punti del Pil, con l'indotto - ha detto Mario Abbadessa, a capo di Hines in Italia -. Oggi la rigenerazione urbana può dare risposte, in termini di servizi, soprattutto a certe fasce della società. Dalle mamme che cercano spazi per lavorare da casa alle giovani coppie che cercano affitti a canoni sostenibili. L'immobiliare deve assumere una valenza sociale». Tema caro anche a Luigi Aiello di Prelios, che sottolinea la necessità di servizi ad hoc per specifiche categorie di abitanti.

Si è parlato anche di Recovery fund e di come questi fondi se destinati in parte all'industria immobiliare potrebbero essere un importante volano per la crescita. «Il real estate è una infrastruttura e così va valutata - ha detto Aldo Mazzocco, ceo di Generali real estate -. Non credo che il Covid-19 porti alla deurbanizzazione e a uno svuotamento definitivo degli uffici - evento che provocherebbe una crisi pesante vista l'importanza dell'asset class nei portafogli dei grandi investitori -. Viviamo cambiamenti transitori, alcuni diventeranno permanenti ma non in maniera tale

da stravolgere il mondo immobiliare».

«Il Covid modificherà in parte le abitudini della gente - dice Stephen Coticoni di Bnp Paribas Re -. Ma di fatto ha solo accelerato processi già presenti come lo sviluppo dell'e-commerce, della logistica e del flexible work». Variazioni nelle abitudini di vita che incideranno sul modo di progettare riqualificazioni urbane che, come ha sottolineato Valeria Falcone di Barings, ormai riguardano quartieri interi e spicchi di città e non più il singolo edificio. Bisogna puntare a replicare modelli nati a Milano, che ha fatto da apripista, in città secondarie ma fertili al cambiamento. Come il progetto che Varde sta terminando a Bologna.

L'urgenza della rigenerazione da tramettere al settore pubblico punta a trattenere i capitali esteri, interessati all'Italia ma pronti a trasferirsi altrove se qui non ci sono le condizioni. Caso di scuola è stato quello dell'ex area Expo oggi Mind dove Leandlease porta avanti l'idea di innovazione. In questo senso bisogna pensa-



Dir. Resp.: Fabio Tamburini

Tiratura: 94605 - Diffusione: 146178 - Lettori: 745000: da enti certificatori o autocertificati

re di allargare lo spettro d'azione nella residenza. «È questo un filone da copiare dall'estero - dice Davide Albertini di Risnamamento - . Abbiamo bisogno di istituzionalizzare il mercato della residenza, anche con il build to rent».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Rigenerazione urbana.
Lo skyline di Milano: molti progetti in cantiere

Il Sole 24 ORE **3° Real Estate & Finance Summit** **Un evento di 24 ORE EVENT**
Motore della ripresa nell'era del post covid

In collaborazione con: **Hines** **TOP PARTNERS REAL ESTATE** **PRELOS** **RIUNIVERSITÀ** **Official Partner: 24 ORE EVENT** **Event Partner: GVA, Republic Street** **Incluso il tuo biglietto**

Il Sole 24 Ore. Un momento dei lavori del Real estate & Finance Summit

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

Palenzona: «Lo Stato sostenga chi investe»

— a pagina 16

LE CONCLUSIONI DI FABRIZIO PALENZONA, PRESIDENTE DI PRELIOS

«Lo Stato agevoli gli investimenti»

«Gli immobiliari sono innovatori e il Recovery fund sia pilastro di sviluppo»

MILANO

«Le scelte politiche o le fai o le insegui. Il pubblico abbia un disegno che consenta ai privati di investire, innervando banda larga, servizi digitali, infrastrutture fisiche e virtuali». È una nuova "alleanza" tra Stato italiano ed operatori economici privati per non perdere il treno di un'occasione unica di modernizzazione del Paese quella che ha invocato ieri Fabrizio Palenzona, presidente del gruppo Prelios, tirando le conclusioni del Real Estate & Finance Summit del Sole 24Ore.

«Bisogna fare uno sforzo – ha sottolineato con forza Palenzona – affinché la politica nazionale, che ha in mano le chiavi del Recovery fund, sia convinta a spendere quelle risorse per creare le condizioni che consentano al privato di investire e creare sviluppo».

«È un'occasione eccezionale per il pubblico – ha affermato ancora Palenzona –, che se la perde siamo rovinati, di creare le condizioni di base di infrastrutturazione del territorio nazionale che consentano agli operato-

ri, su piani definiti e regole certe, di poter investire. Possiamo creare le condizioni affinché ci siano gli investitori e nel prossimo futuro le nuove generazioni riescano a contribuire a pagare questo enorme debito».

Investimenti che per Palenzona possono agevolare la qualità della vita delle fasce più disagiate della popolazione, contribuendo a diminuire le disuguaglianze. Per questo, la rigenerazione urbana «è vitale», dice Palenzona, evidenziando però che «è ancora troppo radicata in Italia l'idea dell'immobiliarista palazzinaro e speculatore. Non è così. Oggi i grandi investitori e operatori sono innovatori. La politica – ha concluso Palenzona – sappia guardare a queste competenze per modernizzare istruzione, ricerca, servizi alla persona, sanità, rete digitale e connettività dei territori».

— L.Ca.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



FABRIZIO PALENZONA
È il presidente del Gruppo Prelios

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



REPORT BNP PARIBAS

Settore commerciale, investimenti ridotti di un quarto

**Crollo dell'alberghiero
Capitali esteri concentrati
tra Milano e (un po') Roma**

Laura Cavestri

MILANO

Una battuta d'arresto – istantanea e imprevedibile – dopo i record macinati nel 2019. E soprattutto l'incertezza di capire quanto la crisi autunnale, la tenuta dei posti di lavoro e dei redditi delle famiglie potranno determinare effetti di più lungo periodo.

Un quadro in contrazione

Secondo l'ultimo Outlook di Scenari Immobiliari, Il fatturato del mercato immobiliare italiano, nel 2020, non raggiungerà i 110 miliardi di euro, in calo del 15,2% rispetto al 2019. Con il comparto residenziale che perde il 10%, l'alberghiero che crolla del 70 e il terziario di quasi il 30 per cento.

In un Paese che, per il 75% dipende da investitori esteri, il Covid ha danneggiato soprattutto gli investimenti in immobili commerciali.

I danni al settore commerciale

A fotografare il quadro, l'ultimo studio di Bnp Paribas dedicato al segmento, secondo cui nel primo semestre 2020 il calo è stato del 25% annuo. Nel real estate commerciale italiano sono stati investiti poco più di 2 miliardi di euro nel secondo trimestre, pari a -38% rispetto allo stesso periodo del 2019 e del -13% rispetto alla media degli ultimi 5 anni. Anche il numero delle transazioni risulta dimezzato a 30 rispetto alle 60 riportate dello stesso periodo 2019.

In pratica, il primo semestre si

chiude e con investimenti per 3,8 miliardi di euro contro i 5 miliardi del 2019.

A pesare di più il segmento uffici, che nel semestre ha attirato 1,8 miliardi di euro di cui 1,5 solo su Milano.

Il crollo dell'alberghiero è certificato dai numeri: 410 milioni di euro e un calo dell'80% rispetto alla prima metà del 2019. Il retail si è invece fermato a 800 milioni di investimento nel semestre. In coda – per volumi – la logistica, con un calo del 55% (280 milioni di euro nel primo semestre) nonostante durante i mesi del lockdown si sia visto un grande ricorso agli acquisti online.

Resta il problema della estrema polarizzazione degli investimenti, con Milano che è la "calamita" principale, seguita, spesso a distanza, da Roma. «La maggior parte degli investimenti, il 57%, sono giunti a Milano – spiegano gli analisti di Bnp Paribas – mentre a Roma si sono diretti il 9% del totale. La provenienza dei capitali è stata domestica per 1,1 miliardi di euro, destinati soprattutto al settore uffici. Tra gli investitori stranieri, Austria e Germania hanno primeggiato, con 480 milioni investiti. Altri 350 milioni sono giunti dagli Usa».

Stabili i rendimenti prime

Per il momento sembrano tenere i rendimenti sugli investimenti di fascia alta, intorno al 3,30% per il settore uffici a Milano a al 4% a Roma. Al 3,25% i rendimenti high street di Milano mentre per Roma si parla del 3,50%. Valori stabili anche per la logistica, rispettivamente al 5,25% il rendimento medio a Milano e al 5,50% quello di Roma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

IN BREVE

INGEGNERIA

**Trevi, migliorano
ebitda e risultato**

Trevi chiude il semestre con ricavi a 238,4 milioni (301,7 a giugno 2019) in calo del 21%, ed Ebitda ricorrente a 34,3 milioni (24,1 nel 2019) in crescita del 43%. Il risultato operativo ritorna positivo a 7,2 milioni.



Gare/5

LE IRREGOLARITÀ

Chi non paga tasse o contributi può essere escluso dai lavori

Rischio di sanzioni immotivate soprattutto in caso di accertamenti non definitivi

PAGINA A CURA DI

Antonio Iorio

■ La nuova norma introdotta dal decreto Semplificazioni che integra le cause di esclusione dalle gare pubbliche, contenute nell'articolo 80 del Codice degli appalti in presenza di accertamenti fiscali non definitivi, potrebbe comportare l'esclusione di molte imprese dalle procedure di appalto.

In sintesi la nuova disposizione prevede che un operatore economico possa essere escluso dalla partecipazione a una procedura se la stazione appaltante sia a conoscenza e possa dimostrare che non abbia ottemperato agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali non definitivamente accertati qualora tale mancato pagamento costituisca una grave violazione.

Questa previsione non trova applicazione allorché l'impresa abbia pagato o si sia impegnato in modo vincolante a pagare imposte o contributi, compresi eventuali interessi o multe, o quando il debito tributario o previdenziale sia comunque estinto, purché il tutto si sia perfezionato prima della scadenza del termine per la presentazione delle domande.

La norma genera parecchie perplessità ma soprattutto non pare siano stati adeguatamente ponderati i suoi effetti.

Innanzitutto non sembra sia stato valutato che molte contestazioni fiscali sono spesso l'esito di personali interpretazioni dei funzionari/verificatori che, almeno in un caso su tre (secondo le ultime statistiche sul contenzioso) sono poi annullate dai giudici.

Si pensi a tutte le ipotesi in cui, ad esempio, per la quantificazione dei maggiori ricavi i verificatori

applicano percentuali di ricarico esagerate o prive di riscontro concreto nella realtà. Si giunge così a contestazioni anche molto elevate di asserite somme sottratte al fisco che tuttavia il contribuente non ha mai evaso.

Di sovente poi gli uffici formulano contestazioni nei più svariati settori impositivi solo perché ritengono che il valore normale dei beni ceduti sia inferiore a quello di mercato.

Spesso si assiste - ad esempio - a contestazioni alle imprese immobiliari di maggiori ricavi perché un appartamento è stato venduto considerando un certo valore al metro quadro e altri invece con prezzi differenti e non si tiene conto della differente tipologia dell'immobile, dell'esposizione diversa, delle finiture e così via, quasi pretendendo che l'impresa venda sempre e comunque allo stesso prezzo.

In questi casi è sintomatica della consapevolezza degli stessi uffici di aver "esagerato" nelle contestazioni, la circostanza che la stessa agenzia delle Entrate, in occasione dell'eventuale procedimento di adesione, sia disponibile ad abbattere anche sensibilmente la propria iniziale pretesa solo a condizione però che il contribuente aderisca alla proposta.

Vi sono poi tutte le contestazioni sulle fatture soggettivamente inesistenti dove viene richiesta l'Iva sugli acquisti perché secondo i verificatori il contribuente si sarebbe dovuto accorgere che il proprio fornitore non rispettava gli obblighi fiscali, senza considerare che non ha tratto alcun beneficio da questi illeciti (avendo lui pagato l'Iva al fornitore) e che per scoprirlo la Gdf o l'agenzia delle Entrate ci ha impiegato degli anni.

Si rischia, in sostanza, di escludere aziende da gare pubbliche immotivatamente.

In presenza di accertamenti non definitivi, la norma prevede peraltro una facoltà di esclusione (e non un obbligo) in capo alla stazione appaltante. Tuttavia non viene individuato il perimetro di una simi-

le facoltà, cui verosimilmente potrebbero conseguire, azioni legali sia da parte degli altri concorrenti, sia dell'impresa interessata.

Mal si comprende poi come il giudice amministrativo possa valutare la fondatezza dell'accertamento fiscale non definitivo a base di una eventuale esclusione, atteso che anche le contestazioni fiscali di grave entità si rivelano infondate solo al termine di un lungo contenzioso tributario.

L'esclusione potrebbe scattare in presenza di gravi violazioni come disciplinate dall'articolo 80 del codice appalti.

In estrema sintesi si tratta di rettifiche per somme superiori a 5 mila euro: l'entità di tale importo di fatto rende "grave violazione" tutte le contestazioni.

• RIPRODUZIONE RISERVATA

PUNTI CRITICI



Gli annullamenti

Non sembra sia stato valutato che molte contestazioni fiscali sono spesso l'esito di personali interpretazioni dei funzionari/verificatori che in molti casi sono poi state annullate dai giudici.

I maggiori ricavi

Per quantificare i maggiori ricavi i verificatori applicano percentuali di ricarico esagerate o prive di riscontro concreto nella realtà. Si giunge così a contestazioni anche molto elevate di asserite somme sottratte al fisco che tuttavia il contribuente non ha mai evaso.



APPALTI, DIGITALIZZAZIONE, OPERAZIONI SOCIETARIE

DI Semplificazioni Imprese e studi

Dal decreto negli appalti calendario a sei velocità

Il provvedimento introduce modifiche di tipo temporaneo, proroghe e riforme strutturali del Codice

LA MAPPA

Disposizioni molto eterogenee producono incroci complessi nelle regole in materia di appalti e gare: essenziale una ricognizione

PAGINA A CURA DI

**Ilaria Madoe
Pierdanilo Melandro**

Sei intervalli temporali, nei quali agiranno le regole del decreto Semplificazioni. Il Dl 76/2020 ha portato modifiche alla disciplina dei contratti pubblici destinate ad avere un impatto differenziato.

TRE DIVERSE CATEGORIE

Le nuove disposizioni possono essere distinte in tre categorie: disposizioni che prorogano la scadenza di alcune norme temporanee introdotte dallo sblocca cantieri; disposizioni che, a propria volta, coniano alcune novelle temporanee; disposizioni che intervengono sul Codice appalti, modificandolo in via permanente. Queste disposizioni sono estremamente eterogenee. Serve, allora, uno schema ricognitivo.

PRIMO INTERVALLO TEMPORALE

Per le procedure la cui determina a contrarre sia stata pubblicata tra l'entrata in vigore del decreto (17 luglio 2020) ed il 31 dicembre 2021:

- Sottosoglia (articolo 1, comma 1): le stazioni appaltanti devono terminare gli affidamenti diretti entro due mesi e le procedure negoziate in quattro mesi. Il mancato rispetto dei termini può essere causa di danno erariale per il Rupo dell'esclusione dell'impresa;
- Sottosoglia (articolo 1, commi 2 e 3): elevata da 40mila a 150mila euro la soglia per gli affidamenti diretti di lavori; soglia a 75mila euro per gli affidamenti diretti di servizi e forniture, inclusi i servizi di progettazione. Poi, scattano le procedure negoziate senza bando con 5 inviti per i lavori fino a 350mila euro, 10 inviti da 350mila a un milione di euro e 15 inviti tra 1 milione e 5,35 milioni;
- Equiparazione dei criteri di aggiudicazione (articolo 1, comma 3);
- Niente garanzia provvisoria del 2% per gli appalti sottosoglia (articolo 1, comma 4), salvo che la stazione appaltante non motivi una scelta diversa;
- Avvisi (articolo 1, comma 5-bis): cancellato l'obbligo di pubblicare un avviso di aggiudicazione per gli affidamenti diretti sotto i 40mila euro;
- Soprasoglia (articolo 2, commi 1 e 2): gli affidamenti soprasoglia devono avvenire entro 6 mesi dalla determina a contrarre. L'assegnazione dei contratti deve avvenire con tempi ridotti previsti dalle procedure di urgenza, anche in caso di procedure competitive con negoziazione e dialoghi competitivi;
- Appalti anticrisi: via libera alla procedura negoziata e introduzione della «maxi deroga»;
- Deroghe per gli appalti del gruppo Ferrovie dello Stato (articolo 2-ter);
- Verifiche antimafia (articolo 3): l'informativa liberatoria consente di stipulare i contratti salvo le verifiche da completarsi in 60 giorni;
- Sospensione dei lavori (articolo 5, commi 1-3): divieto di sospensione dei lavori se non per motivi legati a norme

- penali antimafia, gravi ragioni di ordine pubblico, tecnico o pubblico interesse;
- Risoluzione del contratto per crisi di impresa (articolo 5, comma 4);
- Collegio consultivo tecnico per i lavori pubblici (articolo 6).

SECONDO INTERVALLO TEMPORALE

Per le tutte procedure, anche pendenti all'entrata in vigore del decreto, fino al 31 dicembre 2021:

- Semplificazioni per le gare in corso (articolo 8, comma 1): autorizzazione consegna/esecuzione in via d'urgenza anche dopo l'aggiudicazione non efficace; limitazioni del sopralluogo; riduzione dei termini procedurali; avvio di procedure non previste dalla programmazione;
- Proroghe alle disposizioni temporanee del decreto sblocca cantieri (articolo 8, comma 7): estensione ai settori ordinari della possibilità di prevedere l'inversione procedimentale nell'apertura delle buste; possibilità per i piccoli comuni di bandire gare in autonomia, salvo norme sui soggetti aggregatori; sospensione del divieto di appalto integrato; sospensione dell'obbligo di scegliere i commissari di gara tra gli esperti iscritti nello speciale Albo Anac; parere del Consiglio Superiore dei lavori pubblici da 50 a 100 milioni.

TERZO INTERVALLO TEMPORALE



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

Per tutte le procedure per le quali sia scaduto il termine di presentazione delle offerte entro il 22 febbraio 2020:

- Obbligo di aggiudicare le gare entro il 31 dicembre 2020 (articolo 8, comma 2);
- Obbligo di aggiudicare gli appalti specifici basati su accordi quadro entro il 31 dicembre 2020 (articolo 8, comma 3).

QUARTO INTERVALLO TEMPORALE

Per i lavori in corso al 17 luglio:

- Liquidazione del Sal dei lavori effettuati (articolo 8, comma 4): il direttore lavori dovrà emettere un Sal entro 15 giorni dall'entrata in vigore del decreto e il certificato di pagamento entro i successivi cinque. I pagamenti devono essere effettuati entro 15 giorni dall'emissione del certificato. Devono essere riconosciuti alle imprese gli extracosti di sicurezza legati all'emergenza. La mancata esecuzione delle opere a causa del rispetto delle norme anti-Covid non è imputabile all'esecutore.

QUINTO INTERVALLO TEMPORALE

Per le procedure avviate tra l'entrata in vigore del decreto (17 luglio 2020) ed il 31 dicembre 2023:

- Possibile deroga al dibattito pubblico (articolo 8, comma 6 bis).

SESTO INTERVALLO TEMPORALE

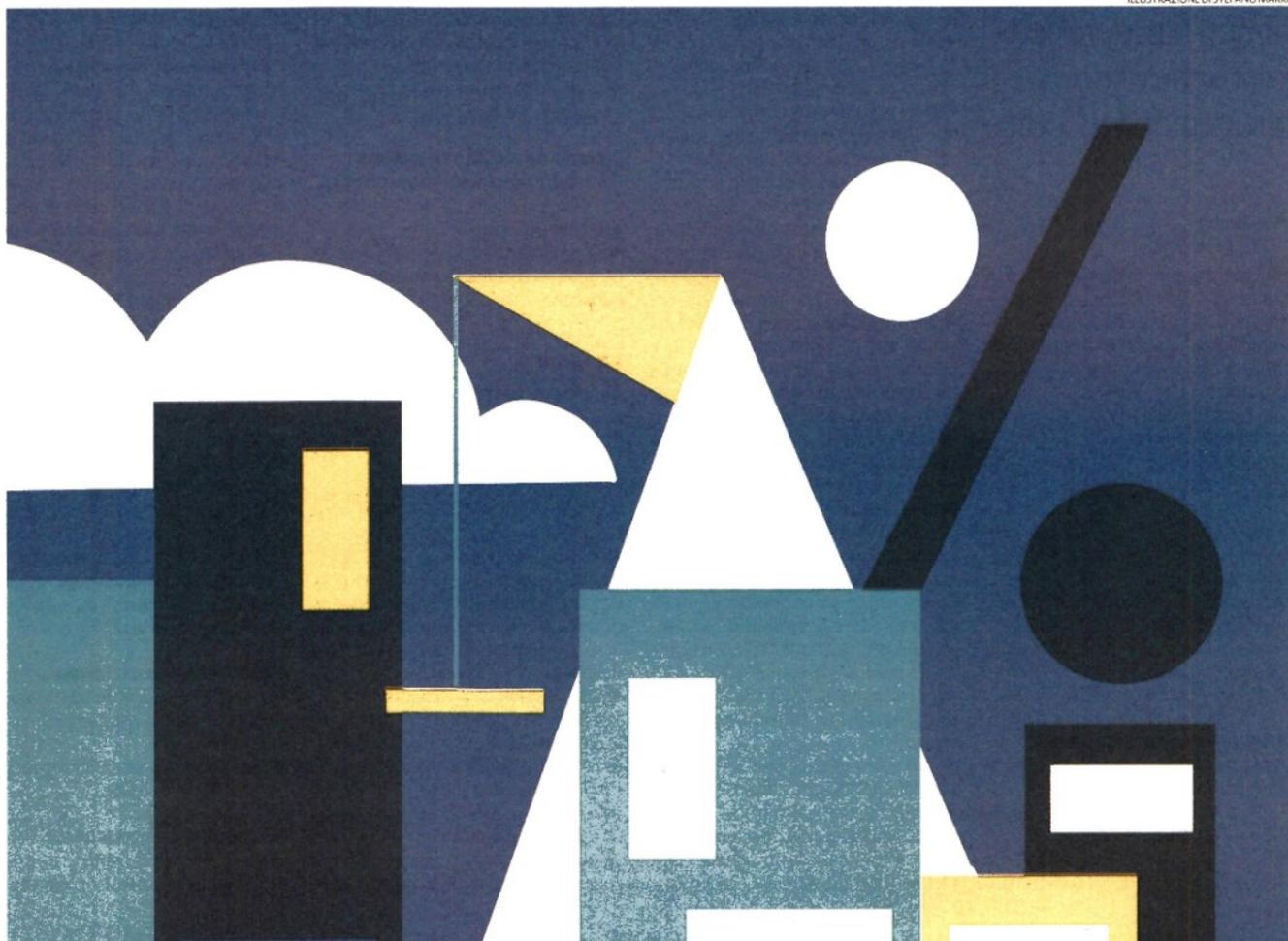
Disposizioni permanenti:

- Sottosoglia (articolo 1, comma 5-bis): non obbligatoria la pubblicazione dell'avviso sui risultati della procedura di affidamento diretto;
- Stipula del contratto (articolo 4): per tutte le procedure, la stipulazione del contratto deve avvenire entro 60 giorni dall'aggiudicazione. Eventuali proroghe concordate con l'aggiudicatario sono ammesse solo «nell'interesse alla sollecita esecuzione del contratto». Eventuali ritardi non possono essere giustificati con la pendenza dei ricorsi e possono essere valutati ai fini della responsabilità erariale e disciplinare;
- Procedure il cui bando o avviso è stato pubblicato dopo il 16 luglio 2020

(articolo 8, comma 5): estensione agli enti del Terzo settore della legge 241/1990 e il Codice Civile; estensione delle clausole sociali ai contratti sottosoglia; modifica delle modalità di qualificazione delle stazioni appaltanti; inclusione degli archeologi professionisti tra i soggetti a cui possono essere affidati servizi di progettazione; obbligo per il consorziato di indicare i consorziati per i quali eventualmente concorre; esclusione dell'operatore per gravi irregolarità fiscali e contributive anche non definitivi; adeguamento del valore della polizza al valore dell'appalto; applicazione del Codice del Terzo settore agli appalti di servizi sociali; modifiche alle forme di partenariato nei beni culturali; modifiche alla gestione dei ricavi nei contratti di rendimento energetico o di prestazione energetica (Epc); proposte di Project financing anche per contratti già inclusi negli strumenti di programmazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ILLUSTRAZIONE DI STEFANO MARRA



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

Le procedure. Da aggiudicare in sei mesi, la tagliola preoccupa le grandi centrali di committenza

Lavori sopra soglia con termini compressi

L'OBBLIGO

Viene introdotto di nuovo il collegio consultivo tecnico: era già previsto nel Codice ma era stato criticato da Anac e Consiglio di Stato

Pierdanilo Melandro

Il decreto semplificazioni si occupa delle procedure sopra la soglia comunitaria, la cui determina a contrarre sia adottata entro il 31 dicembre 2021.

I contratti sopra soglia, compresi i servizi di ingegneria e architettura, saranno ordinariamente affidati mediante procedura aperta o ristretta e, qualora ne sussistano i presupposti e previa motivazione, mediante procedura competitiva con negoziazione e dialogo competitivo.

Salvo interventi sospensivi dell'autorità giudiziaria, il decreto impone, tuttavia, la riduzione dei termini procedurali (articoli 60 comma 3, 61 comma 6, 62 comma 5, 74 commi 2 e 3 del Codice appalti) per ragioni di urgenza, che si presumono comunque sussistenti. Nella motivazione del provvedimento che dispone la riduzione dei termini non sarà necessario dar conto delle ragioni di urgenza, che si considerano sussistenti.

La riduzione dei termini nel senso appena citato è stata introdotta per garantire la rapida conclusione delle procedure di aggiudicazione. Occorre evidenziare che, trattandosi di appalti di valore superiore alle soglie, quindi, di sicuro interesse transfrontaliero, la previsione di stringenti termini anche per la presentazione delle offerte da parte di operatori economici stranieri, potrebbe avere effetti negativi in termini di minore partecipazione alle procedure di gara e, quindi, determinare un restringimento della concorrenza.

Infatti, sebbene sia condivisibile la finalità di ridurre i tempi di affidamento, in coerenza con quanto raccomandato dalla Commissione europea per far fronte alla crisi determinata dalla pandemia, questa norma rischia di non avere quella portata semplificatoria auspicata. Peraltro, la novella sembra prevedere queste riduzioni in termini di obbligo e non di facoltà ed in maniera automatica ed indiscriminata rispetto ad ogni tipologia di procedura. La violazione dei termini e delle tempistiche, infatti, costituirà motivo di valutazione e causa di responsabilità erariale del

Rup e, se imputabile all'operatore economico, ne determinerà l'esclusione dalla procedura o la risoluzione di diritto del contratto.

Ne consegue che, se con riferimento ad appalti non complessi questa norma risulta attuabile, diversamente alcuni affidamenti di maggiore complessità (quelli a maggiore valore aggiunto) rischiano di generare un effetto contrario a quello auspicato, non consentendo, dal lato degli operatori economici, di avere un congruo termine per predisporre la propria offerta o di far emergere la qualità della propria attività, e dal lato delle stazioni appaltanti di lavorare con la necessaria serenità nelle diverse fasi del procedimento.

Sul punto, le centrali di committenza, tra cui i soggetti aggregatori regionali e Consip, hanno segnalato in fase di conversione l'impossibilità di rispettare i tempi per gare multi-lotto e con prestazioni disomogenee. Dovrebbero, a questo scopo, essere modificate le strategie di gara prevedendo, a titolo esemplificativo, il ricorso a un numero sempre maggiore di criteri quantitativi e tabellari ovvero l'utilizzo del criterio del minor prezzo ogni qual volta è consentito dalla norma.

Con riferimento ai soli lavori pubblici, sempre sopra soglia, il Dl ha previsto l'obbligatorietà presso ogni stazione appaltante, fino al 31 luglio 2021, della costituzione di un collegio consultivo tecnico prima della data di avvio dei lavori e comunque non oltre dieci giorni da tale data, con funzioni specificamente individuate e legate alla fase di esecuzione contrattuale. Non si tratta di una novità: previsto nella versione iniziale del Codice appalti, poi cancellato, (e criticato a più riprese dall'Anac e dal Consiglio di Stato), il collegio consultivo tecnico è stato recentemente reintrodotta dal decreto sblocca-cantieri.

Con il decreto Semplificazioni, non solo questo organismo viene riproposto ma viene addirittura reso obbligatorio per tutti gli appalti di importo superiore alle soglie comunitarie prima dell'avvio dell'esecuzione. Questo significa che le stazioni appaltanti dovranno necessariamente dotarsi di uno staff di esperti per tutti i lavori di importo superiore a 5,35 milioni di euro. In tutti gli altri casi, la nomina del collegio sarà possibile ma non sarà obbligatoria.

F. RIPRODUZIONE RISERVATA



Gare/3

LE PROCEDURE DI AGGIUDICAZIONE

Sotto soglia, fino a 150mila euro è possibile l'affidamento diretto

Aumentano i casi in cui si può evitare la competizione Assegnazioni lavori con tempi più stretti

Benedetta Valcastelli

■ Tempi più rapidi, procedure accorciate, ma anche molti dubbi. Il decreto Semplificazioni ha introdotto numerose modifiche alla disciplina dei contratti pubblici sotto soglia.

PROCEDURE RIDOTTE

L'articolo 1, anzitutto, prevede uno snellimento dei tempi di aggiudicazione delle procedure, finalizzati a limare le lungaggini procedimentali connesse all'affidamento dei contratti pubblici (in questo caso sotto soglia). La disciplina ha carattere transitorio - dal momento che ha efficacia limitata alle procedure avviate entro il 31 dicembre 2021 - e derogatorio rispetto alle previsioni del Codice dei contratti pubblici.

In questi casi, l'aggiudicazione o l'individuazione definitiva del contraente deve avvenire entro il termine di due mesi dalla data di adozione dell'atto di avvio del procedimento, aumentati a quattro mesi nei casi di procedura negoziata senza bando. Restano salve le ipotesi in cui la procedura di gara sia sospesa per effetto di provvedimenti dell'autorità giudiziaria.

Questa tempistica appare adeguata nel caso di affidamento diretto, che per definizione non comporta una successione di atti e limita al massimo l'iter procedurale. Non è invece scontato che la deadline di quattro mesi - prevista per le procedure negoziate senza bando - sia sufficiente: queste procedure, infatti, pur consentendo alla Pa di trattare direttamente con un operatore economico le condizioni del contratto, comportano determinate fasi temporali, soprattutto nel caso dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Le conseguenze per la violazione di questi termini, la mancata tempesti-

va stipulazione del contratto e il tardivo avvio dell'esecuzione dello stesso possono infatti essere valutati ai fini della responsabilità del Rup per danno erariale e, qualora imputabili all'operatore economico, costituiscono causa di esclusione dell'operatore dalla procedura o di risoluzione del contratto per inadempimento.

È evidente che la formulazione della norma lascia ampi spazi di discrezionalità nella valutazione della responsabilità del Rup e dell'operatore economico: sarebbe stato opportuno definire le modalità di accertamento del profilo dell'imputabilità del ritardo, cui si riconnette la responsabilità del Rup. Resta fermo che sulla base dei principi generali il Rup potrà motivare il ricorso alla procedura ordinaria, che con i termini dimezzati e l'inversione procedimentale garantisce una durata ristretta della gara e un'ampia partecipazione delle imprese.

L'AFFIDAMENTO

Il comma 2 dell'articolo 1 disciplina le procedure per l'affidamento delle attività di esecuzione di lavori, servizi e forniture, nonché dei servizi di ingegneria e architettura, inclusa l'attività di progettazione, di importo inferiore alle soglie comunitarie, fermo quanto previsto dagli articoli 37 e 38 del Codice appalti (in materia di centralizzazioni, aggregazioni e qualificazioni delle stazioni appaltanti). Nello specifico:

- affidamento diretto per lavori di importo inferiore a 150mila euro e per servizi e forniture, compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 75mila euro (si noti che il decreto legge prevedeva anche per forniture e servizi la soglia di 150mila euro; la legge di conversione ha abbassato il limite a 75mila per servizi e forniture);
- procedura negoziata, senza bando, di cui all'articolo 63 del Codice appalti, previa consultazione;
- di almeno 5 operatori economici, ove esistenti, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, che tenga conto anche di una diversa dislocazione territoriale delle imprese invitate, individuati in base ad indagini di mercato o tramite elenchi di operato-

ri economici, per l'affidamento di servizi e forniture, compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo pari o superiore a 75mila euro e fino alle soglie e di lavori di importo pari o superiore a 150mila euro e inferiore a 350mila euro, oppure

● di almeno 10 operatori per lavori di importo pari o superiore a 350mila euro e inferiore a un milione di euro, ovvero di almeno 15 operatori per lavori di importo pari o superiore a un milione di euro e fino alle soglie. La legge di conversione ha previsto anche che le stazioni appaltanti diano evidenza dell'avvio delle procedure negoziate tramite pubblicazione di un avviso nei rispettivi siti internet istituzionali.

LA PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO

L'avviso sui risultati della procedura di affidamento contiene anche l'indicazione dei soggetti invitati. In caso di affidamento diretto per affidamenti inferiori a 40mila euro, la pubblicazione di questo avviso non è obbligatoria.

In linea con questa previsione, il comma 5-bis dell'articolo 1 del decreto modifica l'articolo 36, comma 2 lettera a) del Codice appalti, aggiungendo che «la pubblicazione dell'avviso sui risultati della procedura di affidamento non è obbligatoria». Questa modifica, che incide direttamente sul testo del Codice, è quindi definitiva, a differenza delle altre introdotte dalla norma in esame, che hanno carattere temporaneo.

DETERMINA UNICA

Il comma 3 dell'articolo 1 prevede che gli affidamenti diretti possono essere realizzati tramite un'unica determina a contrarre, o atto equivalente, che contenga gli elementi descritti nell'articolo 32, comma 2 del Codice.



Quest'ultimo prevede che prima dell'avvio delle procedure di affidamento, le stazioni appaltanti, decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte e che nella procedura di cui all'articolo 36, comma 2, lettere a) e b), la stazione appaltante può procedere ad affidamento diretto tramite determina a contrarre, o atto equivalente, che contenga, in modo semplificato, l'oggetto dell'affidamento, l'importo, il fornitore, le ragioni della scelta del fornitore, il possesso da parte sua dei requisiti di carattere generale, nonché il possesso dei requisiti tecnico-professionali, ove richiesti.

Per gli affidamenti di cui al comma 2 lettera b), le stazioni appaltanti, nel rispetto dei principi di trasparenza, di non discriminazione e di parità di trattamento, procedono, a loro scelta, all'aggiudicazione dei relativi appalti sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ovvero del prezzo più basso.

La scelta fra i due criteri appare rimessa alla discrezionalità della stazione appaltante, senza alcuna preferenza da parte del legislatore. Resta comunque fermo quanto previsto dall'articolo 95, comma 3, del Codice (vale a dire le ipotesi in cui si applica obbligatoriamente il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa).

Nel caso di aggiudicazione con il criterio del prezzo più basso, le stazioni appaltanti procedono all'esclusione automatica delle offerte che presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia, anche qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque.

GARANZIE E CLAUSOLE SOCIALI

Per i contratti sotto soglia la stazione appaltante non richiede le garanzie provvisorie. Il Codice dei contratti pubblici già prevede, per l'affidamento diretto, la facoltà della stazione appaltante di non richiedere tale garanzia: la ragione di questa deroga sembra riconducibile alla circostanza per cui nell'affidamento diretto la stazione appaltante individua un contraente di cui già conosce le caratteristiche di serietà ed attendibilità.

Infine, la legge di conversione ha introdotto l'obbligo - prima era una facoltà -, per le stazioni appaltanti, di applicare le clausole sociali nei contratti sotto soglia.

~ RIPRODUZIONE RISERVATA

I criteri di aggiudicazione. Chiarita l'obbligatorietà di utilizzo dell'offerta economicamente più vantaggiosa

Contratti labour intensive, no al prezzo più basso

■ La legge di conversione, intervenendo sull'articolo 1 del decreto dedicato agli appalti sottosoglia, ha ristabilito (o meglio chiarito) l'obbligatorietà di utilizzo del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (miglior rapporto qualità/prezzo) con riferimento alle procedure di gara aventi ad oggetto contratti ad alta intensità di manodopera, anche sotto-soglia.

Si tratta, ad esempio, di servizi sociali e di ristorazione ospedaliera, assistenziale e scolastici, così come previsti dall'articolo 95, comma 3 del Codice dei contratti pubblici. Questa norma stabilisce che il criterio deve essere utilizzato anche per «i contratti relativi all'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura e degli altri servizi di natura tecnica e intellettuale pari o superiori a 40mila euro» e per servizi/forniture, sempre di importo di pari o superiore a 40mila euro, «caratterizzati da notevole contenuto tecnologico o che hanno un carattere innovativo».

L'intervento chiarificatore attuato in sede di conversione, si è reso necessario a causa dei numerosi dubbi sorti a seguito dell'equiparazione tra i due criteri, avviata già con lo Sblocca-Cantieri e confermata nella prima versione del decreto Semplificazioni, nonché a seguito delle perplessità sollevate dall'Anac. L'Autorità di settore aveva segnalato infatti che, pur nella condivisibile esigenza di semplificare gli affidamenti, l'utilizzo del criterio del prezzo più basso negli appalti labour intensive o ad alto contenuto tecnologico avrebbe potuto dare vita ad affidamenti al ribasso giocati sull'abbattimento del costo del lavoro o in danno al contenuto tecnologico della commessa, favorendo ribassi eccessivi ed il proliferare di varianti in corso d'opera.

Il legislatore ha scelto, quindi, di escludere espressamente l'ipotesi di consentire l'impiego del criterio del

minor prezzo per quegli affidamenti in cui si rischia di ricevere offerte impostate sul mero abbattimento del costo del lavoro o in cui si rischia di svilire il contenuto innovativo e tecnologico della commessa, in sfregio agli aspetti qualitativi.

La combinazione tra la nuova impostazione degli affidamenti sottosoglia e la disposizione sui criteri ha dato adito ad ulteriori dubbi applicativi che, a ben vedere, non hanno ragion d'essere. Infatti, essendo consentito l'affidamento diretto fino a 75mila euro per i contratti di forniture e servizi, il criterio del miglior rapporto qualità/prezzo sarà utilizzato unicamente nel caso in cui vi sia un confronto competitivo e non anche quando la stazione appaltante abbia scelto di affidare direttamente l'esecuzione di un contratto ad un determinato operatore economico, senza scrutinare offerte "qualiquantitative".

Ad ogni modo, la stazione appaltante dovrà privilegiare la scelta del criterio del minor prezzo per contratti di importi contenuti ed in relazione a prestazione standardizzate.

Da ultimo, si segnala che è stato ampliato l'ambito di applicazione dell'esclusione automatica delle offerte anomale. Affinché sia attivato tale meccanismo, sarà sufficiente che il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque, in luogo del numero di dieci previsto in via ordinaria dal Dlgs 50/2016. Sul punto, l'Anac ha segnalato che l'estensione di questa previsione a tutti gli affidamenti sotto soglia, a prescindere dalla sussistenza di ragioni di urgenza ed emergenza o dalla necessità di far fronte alle conseguenze derivanti dall'emergenza sanitaria o dalle misure ad essa conseguenti, non solo non è conforme al diritto eurounitario ma pone numerosi dubbi in termini di legittimità oltre che di opportunità.

