

ACQUISTO NUOVA SEDE DELL'ORDINE

Viene richiesto parere al Consiglio Nazionale circa le modalità e l'iter procedurale da seguire per acquistare una nuova sede per le esigenze dell'Ordine provinciale, considerato che un immobile che risponde alle esigenze del Consiglio è già stato individuato e che sono disponibili i relativi mezzi finanziari, costituiti anche da un mutuo erogabile da Inarcassa.

Sulla questione è possibile osservare quanto segue.

In primo luogo è bene sottolineare che si intendono qui fornire alcune linee guida, fermo restando che per gli aspetti contabili è opportuno che il Consiglio dell'Ordine si rivolga al proprio commercialista o consulente di fiducia.

Si intendono inoltre richiamati tutti i principi ed i criteri contenuti nel precedente parere CNI 11/11/2003, che ad ogni buon conto si allega.

Passando al merito della vicenda, sembra indubitabile che anche in questa operazione di acquisto debbano trovare accoglimento quelle regole di trasparenza, correttezza, efficienza ed economicità che sorreggono l'attività delle pubbliche amministrazioni e quindi degli Ordini professionali.

Ne deriva in primo luogo il necessario rispetto dell'obbligo fondamentale di motivazione e giustificazione delle scelte effettuate, anche facendo riferimento alla convenienza della soluzione individuata e al confronto con la precedente spesa di locazione dei locali destinati a sede dell'Ordine.

Queste argomentazioni, si ritiene, andranno quindi inserite ed allegate alla delibera consiliare con cui il Consiglio dell'Ordine deciderà di adottare la soluzione in esame, approvandone costi e requisiti.

Per quanto concerne la approvazione da parte dell'assemblea degli iscritti dell'operazione economica - evenienza che appare quantomeno opportuna se non obbligata - si rimanda ai contenuti del parere CNI citato, in tema di adunanza straordinaria ed ordinaria e relativi quorum.

Affinché gli iscritti possano pronunciarsi con cognizione di causa, appare inoltre necessario che la delibera consiliare di assenso all'operazione dia conto della avvenuta ricognizione dei prezzi di mercato, della regolarità della procedura e della capienza di bilancio, e, dunque, della espressa indicazione dei mezzi finanziari con cui si darà copertura all'impegno di spesa, delle caratteristiche dell'immobile che le rendono idoneo allo scopo (destinazione a sede dell'Ordine) e del parere positivo espresso dagli uffici od organi contabili, ove presenti.

Per quanto riguarda il previsto mutuo, si ritiene che sia sufficiente l'attestazione - da parte dell'istituto mutuante - che sussistono tutte le condizioni previste per concedere il finanziamento richiesto.

Le indicazioni che precedono sono quelle che, a parere del Consiglio Nazionale, possono sopperire alla mancanza di una puntuale disciplina espressa da seguire per l'acquisto di beni immobili da parte degli Ordini provinciali.

Fermo restando, come accennato, il necessario rispetto dei principi contabili, specie riguardo le modalità di pagamento e il carattere di congruità e certezza del prezzo convenuto, da validare eventualmente anche tramite una apposita stima del bene individuato.

Gli organi di controllo, infatti, sono particolarmente attenti alla verifica che gli importi convenuti si dimostrino in linea e non eccedenti rispetto ai prezzi di mercato (per gli acquisti Consip v. circolari CNI n. 495/2006 e n. 386/2004).

A fini informativi, inoltre, si rammenta che - come segnalato nella circolare CNI n. 495/2006 - la legge finanziaria 2006, all'art. 1, comma 23, dispone che le pubbliche amministrazioni di cui al decreto legislativo 165/2001, ad eccezione degli enti territoriali, "possono annualmente acquisire immobili per un importo non superiore alla spesa media per gli immobili acquisiti nel precedente triennio".

Per quanto concerne, infine, l'individuazione delle somme necessarie e la legittimazione sul punto dell'Ordine, è proprio la legge istitutiva (art. 5, punto 2), l. 24/6/1923 n. 1395) ad attribuire al Consiglio dell'Ordine l'amministrazione dei proventi e delle spese e la destinazione del contributo a sopperire "alle spese di funzionamento dell'Ordine", fermo restando l'approvazione da parte dell'assemblea del conto consuntivo e del bilancio preventivo (art. 7, primo comma, decreto legislativo luogotenenziale 23/11/1944 n. 382).

Allegato: parere CNI 11/11/2003

DOCUMENTO 11/11/2003 - PARERE

FONTE CNI

TIPO DOCUMENTO PARERE

NUMERO

DATA 11/11/2003

RIFERIMENTO

NOTE

ALLEGATI

TITOLO

ACQUISTO NUOVA SEDE DELL'ORDINE

TESTO

Viene richiesto al Consiglio Nazionale di esprimere parere in relazione ad una serie di quesiti concernenti i criteri e le modalità da osservare per l'acquisto di una nuova sede per il Consiglio dell'Ordine, con contestuale messa in vendita della vecchia.

In primo luogo è doveroso precisare come ogni richiesta di parere debba riguardare ambiti ragionevolmente contenuti, in base all'ampiezza della problematica e in considerazione dei limiti propri per una trattazione in questa sede.

Ne deriva che è possibile qui fornire alcune spiegazioni e indicazioni, potendo poi il Consiglio dell'Ordine, se ritenuto opportuno, rivolgersi ad un commercialista o al settore contabile per ogni altro chiarimento necessario.

Passando all'analisi del primo quesito, non vi è nella legge professionale una previsione espressa che imponga l'approvazione da parte degli iscritti dell'operazione in esame.

A discrezione dell'Ordine, è possibile senz'altro convocare una "adunanza straordinaria" allo scopo, dato che tali assemblee hanno luogo "ogni volta che il Consiglio ritiene conveniente convocarle" (art. 27, terzo comma, R.D. 23/10/1925 n. 2537).

In tal caso le regole per la validità dell'adunanza sono dettate dal secondo comma dell'art. 26 R.D. cit..

Ciò non toglie, comunque, che una verifica ed una forma di approvazione dell'operazione in esame avverrà ugualmente da parte degli iscritti in sede di adunanza ordinaria, convocata per "l'approvazione del conto consultivo dell'anno decorso e del bilancio preventivo dell'anno venturo" (ai sensi del comma 2, art. 27 R.D. cit.), in cui inevitabilmente l'operazione di vendita/acquisto della sede andrà riportata.

Poiché, in ogni caso, il primo comma dell'art. 7 del decreto legislativo luogotenenziale 23/11/1944 n. 382 attribuisce alla responsabilità del Consiglio l'amministrazione dei beni spettanti all'Ordine, è evidente che qualunque operazione economico-finanziaria deve svolgersi nel pieno rispetto dei canoni di economicità, trasparenza e buona amministrazione.

Va poi rammentato che la legge 15/05/1997 n. 127 (cd Bassanini bis) ha abrogato l'art.

17 del codice civile, che imponeva l'autorizzazione governativa - tra l'altro - per l'acquisto di immobili, per cui ora tale autorizzazione non è più necessaria (quarto quesito).

Appare necessario, inoltre, per l'Ente dare atto, nella delibera con la quale si autorizza o si approva la stipula del contratto di compravendita, della avvenuta ricognizione dei prezzi di mercato, della capienza di bilancio e, dunque, della espressa indicazione dei mezzi finanziari con cui si darà copertura all'impegno di spesa, delle caratteristiche dell'immobile che lo rendono idoneo allo scopo (destinazione a sede dell'Ordine) e del parere positivo espresso dagli uffici contabili, ove presenti.

Per quanto concerne il secondo quesito, e quindi la vendita della sede, sembra indubbia la necessità di seguire la procedura dell'evidenza pubblica e quindi la gara, anche se con forme semplificate, utilizzando gli schemi e i principi ricavabili dagli artt. 3 e ss del R.D. 18/11/1923 n. 2440 ("Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato") e dagli artt. 36 e ss del R.D. 23/05/1924 n. 827 ("Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato").

Per quanto riguarda invece l'eventuale mutuo, come accennato, occorrerà rivolgersi ad una banca o ad altri istituti finanziari specializzati.

Con l'occasione si ritiene inoltre utile rappresentare che sulla pregressa disciplina si sono innestate una serie di innovative previsioni, contenute nelle ultime leggi finanziarie, relative all'attività contabile della P.A..

Così, riguardo gli acquisti di beni e di servizi in generale, il comma 5 dell'art. 24 della l. 27/12/2002 n. 289 (legge finanziaria per il 2003) ha stabilito che "anche nelle ipotesi in cui la vigente normativa consente la trattativa privata, le pubbliche amministrazioni possono farvi ricorso solo in casi eccezionali e motivati, previo esperimento di una documentata indagine di mercato, dandone comunicazione alla sezione regionale della Corte dei Conti" (v. allegati).

Così, premesso che in linea generale il legislatore ha recentemente introdotto un sistema accentrato tramite una società apposita (la Consip Spa) per gli acquisti nella PA, il comma 4-bis dell'art. 24 cit. stabilisce che tutte le amministrazioni pubbliche (e quindi anche gli Ordini) "possono stipulare ogni tipo di contratto senza utilizzare le convenzioni quadro definite dalla Consip Spa, (soltanto) qualora il valore dei costi e delle prestazioni dedotte in contratto sia uguale o inferiore a quello previsto dalle stesse convenzioni definite dalla Consip Spa".

Le convenzioni-tipo finora elaborate dalla suddetta società sono rinvenibili sul sito "www.acquistinretepa.it".

Importanti risultano, in generale, anche i commi 1 e 3 dell'art. 24 cit.

Come si vede, la tendenza è quella di creare, a fini di economia e razionalizzazione, un

mercato elettronico degli acquisti da parte della PA, incentivando l'utilizzo di mezzi e procedure telematiche (su cui v. art. 58 l. 23/12/2000, n. 388 e regolamento attuativo).

Quel che occorre sempre tener presente, in conclusione, è la natura pubblica che indirizza e connota ogni attività dell'Ordine provinciale, per cui tale vincolo funzionale richiede il costante rispetto dei principi di buon andamento, efficacia, imparzialità e pubblicità dell'azione amministrativa.

Confidando di aver fornito l'apporto richiesto, distinti saluti.

Allegati:

a) art. 24 l. 27/12/2002 n. 289;

b) art. 58 l. 23/12/2000 n. 388.