

# ANCE Campania News

7 LUGLIO  
2023

NUMERO  
25/11

Nuovi immobili di proprietà dello Stato sono a disposizione di privati per il recupero, riuso e buona gestione, per un massimo di 50 anni.

L'Agenzia del Demanio ha pubblicato una nuova tranche di bandi di concessione, nell'ambito delle attività legate ai Progetti a Rete, iniziative complesse di **rigenerazione del patrimonio pubblico** di valore culturale, identitario e di pregio paesaggistico, per la valorizzazione economica, sociale e culturale, connotate da forti elementi identitari.

L'Agenzia propone 4 beni in 'Concessione-Locazione di Valorizzazione': si tratta del Forte Catona - Ex deposito munizioni a pochi chilometri da Reggio Calabria, inserito nel sistema dei Forti Umbertini dello Stretto, che fa parte della Rete dei Forti e Fortificazioni e della Ex caserma della Guardia di Finanza a Bova Marina (RC) inserita nella Rete Dimore.

Tra le dimore storiche in Lombardia vengono proposti per l'affidamento in gestione il Fabbricato delle vecchie carceri a Vigevano (PV) e l'Ex casello idraulico a Mantova, inserito nella Rete Cammini e Percorsi, dedicata agli edifici distribuiti sui tracciati ciclopedonali e storico-religiosi. Nell'ambito della stessa rete l'Agenzia ha pubblicato il bando anche per un bene in Concessione Gratuita a Piazza Brembana (BG), l'Ex Tiro a Segno Nazionale.

I bandi sono pubblicati nella **sezione Gare e aste**: c'è tempo fino alle ore 12 del **27 novembre 2023** per presentare l'offerta. Questi nuovi avvisi pubblici seguono di pochi giorni l'avvio della sperimentazione dei **bandi per la concessione agevolata** di edifici pubblici dismessi rivolti agli Enti del Terzo Settore (ETS) per recuperarli e favorire lo sviluppo e la promozione di attività di interesse generale sul territorio nazionale, incrementando così il valore economico e sociale degli immobili dello Stato. A oggi - spiega il Demanio - sono 46 in totale gli immobili dei Progetti a Rete che l'Agenzia ha affidato in concessione e altri 8 sono in fase di aggiudicazione. Nel corso degli anni, sono stati selezionati progetti innovativi in grado di ripensare l'uso del patrimonio pubblico non utilizzato, assicurandone la tutela e la funzione pubblica attraverso nuove attività - ospitalità, eventi culturali, ricreativi, sportivi, di presidio, scoperta e promozione del territorio. Da *Edilportale*.



## In questo numero

1 Immobili dello Stato: l'Agenzia del Demanio propone nuove concessioni di beni

1

2 In Campania bando da 325,8mln per gli ospedali di comunità

2

3 Anche con il nuovo codice è doveroso attivare il soccorso istruttorio per le irregolarità formali

3

4 In Italia il mercato immobiliare alberghiero è in crescita del 40%

4

5 Nel 2022 dall'Agenzia delle Entrate pochi accertamenti con incassi minimi

5





## In Campania bando da 325,8mln per gli ospedali di comunità

Un maxi appalto misto di lavori e servizi per un valore teorico complessivo di oltre 325,8 milioni di euro (esattamente 325.825.444,81 euro) finanziato con fondi Pnrr (Missione 6 componente 1). Lo ha mandato in gara la regione Campania per realizzare "case della comunità", "ospedali della comunità" e "centrali operative territoriali". La gara fa espressamente riferimento agli articoli 35, 58 e 60 del Dlgs n.50/2016. L'avviso è stato inviato alla Gazzetta europea il 30 giugno ma è stato pubblicato solamente il 5 luglio. Ad oggi - 5 luglio, ore 16:00 - il bando (insieme a tutti gli altri documenti di gara) non figura caricato sul [sito](#) della stazione appaltante.

Il bando è suddiviso in 20 lotti. Per ciascun lotto è previsto un accordo quadro (ai sensi dell'articolo 54 del Dlgs 50) da sottoscrivere con l'aggiudicatario. L'accordo quadro consiste in «lavori e servizi tecnici di ingegneria ed architettura» della durata di quattro anni. Ciascun concorrente può presentare offerte per tutti i lotti, ma potrà aggiudicarsene al massimo uno. A fronte di un valore medio di 16,3 milioni di euro, i lotti hanno tagli molto variabili. Si va dagli 8 milioni circa dei lotti 7 (Caserta) e 19 (Salerno) ai 34,7 milioni del lotto n.5 (Caserta).

Per ciascun lotto l'aggiudicazione è in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, considerando i seguenti elementi (e relativi punteggi): adeguatezza dell'offerta e modalità di svolgimento dei servizi di progettazione (max 20 punti su 100); miglioramento delle soluzioni previste nei Pfte (max 16 punti su 100); struttura d'impresa e organizzazione delle attività (max 18 punti su 100); sistema di cantierizzazione e sostenibilità ambientale nel rispetto del principio del Dnsh (max 16 punti su 100); adozione e rispetto delle clausole premiali previste dal Pnrr (max 8 punti su 100); ulteriori criteri premianti (max 2 punti su 100); offerta economica lavori (max 15 punti su 100); offerta economica progettazione (max 5 punti su 100). Per partecipare c'è tempo fino al 9 agosto prossimo. *NT+*.



## Anche con il nuovo codice è doveroso attivare il soccorso istruttorio per le irregolarità formali

Il soccorso istruttorio, e quindi la possibilità per l'operatore di correggere un mero errore della documentazione amministrativa dell'offerta presentata, costituisce un obbligo per la stazione appaltante. Segnatamente, come rileva la sentenza del Tar Marche, sez. I, [n.349/2023](#), l'attivazione del soccorso in parola «a fronte di meri vizi di forma o di ogni altra irregolarità della domanda – a prescindere, quindi, dalla tipologia del vizio inficiante la dichiarazione – costituisce, di fatto, un espresso obbligo di legge, come affermato anche da una consolidata giurisprudenza (ex multis, Tar Lombardia, Milano, n. 580/2022)». Il vincolo in argomento, per il Rup, emerge con maggior evidenza soprattutto nel nuovo Codice dei contratti (art. 101) rispetto a quanto si desume dal comma 9 dell'art. 83 del Codice del 2016. Il giudice marchigiano rammenta che l'orientamento giurisprudenziale consolidato, ritenendo prevalente il favore verso la più ampia partecipazione possibile alle competizioni, "ha sposato" la teoria sostanzialistica del soccorso istruttorio. Secondo questa teoria il soccorso istruttorio è funzionale ad assicurare la selezione della miglior offerta rinvenibile sul mercato, «imponendo alla stazione appaltante di operare nel perseguimento della predetta finalità, a prescindere, quindi, dall'esistenza di ininfluenti irregolarità formali». Impedendo la c.d. caccia all'errore. Ciò comporta, nel caso di meri vizi di forma solo potenzialmente escludenti – determinati da una difformità tra ciò che viene riportato/allegato nella documentazione prodotta per la partecipazione rispetto alla realtà -, che in caso di pacifico possesso dei requisiti di partecipazione, l'appaltatore interessato «dovrà» essere ammesso alla gara previa attivazione del classico sub-procedimento di regolarizzazione. Detto orientamento, si legge ancora in sentenza, deve ritenersi assolutamente pacifico ed in tempi recenti risulta ribadito dallo stesso Consiglio di Stato (con la sentenza n. 1308/2022). Il Collegio ha ricordato come «lo scopo della gara è dunque quello di selezionare il concorrente che, in possesso dei requisiti richiesti dalla legge di gara, risulti il più idoneo all'esecuzione delle prestazioni oggetto dell'affidamento. Il diritto pubblico ha lo scopo di premiare il 'merito' degli operatori privati», con la conseguenza che gli «errori, le omissioni dichiarative e documentali che non intaccano le predette garanzie sostanziali, in quanto non alterano in alcun modo il leale confronto competitivo, non avvantaggiano cioè nessun concorrente a discapito degli altri, non possono quindi avere portata espulsiva». Ciò che impedisce l'attivazione della correzione/integrazione "postuma", rispetto al termine ultimo per presentare l'offerta, è la carenza «ab origine dei requisiti di partecipazione o di elementi essenziali dell'offerta». In situazioni simili, infatti, l'intervento del Rup che richiedesse/consentisse integrazioni avrebbe il solo effetto di violare la par condicio «tra i concorrenti, che funge da contraltare al principio del favor participationis». Nel caso di specie, inoltre, l'attivazione del soccorso istruttorio appariva anche azione amministrativa logica stante il fatto che l'operatore escluso commetteva, nella dichiarazione, un evidente errore sull'importo «relativo ai contratti di fornitura analoghi, riportando un numero inferiore rispetto» al limite minimo che consentiva la partecipazione ed informava immediatamente la stessa stazione appaltante dell'errata compilazione del Dgue («inviando i files corretti»)







## In Italia il mercato immobiliare alberghiero è in crescita del 40%

La pandemia non ha lasciato conseguenze nel turismo mondiale. Entro la prima metà del prossimo anno si supereranno i movimenti registrati nel 2019. Il boom del turismo mondiale non è omogeneo, ma premia l'Europa e i Paesi più stabili. Il boom del turismo impatta in modo positivo sia nel mercato degli alberghi che in settori del tutto nuovi, come la locazione breve.

Gli **investimenti immobiliari alberghieri mondiali** nel 2022 sono lievemente diminuiti (-1,5% rispetto al 2021), raggiungendo i settantadue miliardi di euro, con interesse disomogeneo per localizzazione relativa, ambiti urbani, luoghi di villeggiatura e livello delle strutture. A livello europeo il mercato immobiliare alberghiero è rimasto sostanzialmente stabile, chiudendo il 2022 con un fatturato di 20,5 miliardi di euro (21,2 nel 2021) bloccato dall'aumento dei costi e dalle crescenti preoccupazioni geopolitiche: per l'anno in corso si prevede un valore a 19,5 miliardi, con un aumento a partire dal 2024 (25 miliardi stimati).

L'**Italia** prosegue nel suo trend positivo e chiude il 2022 con un **incremento del 40% del fatturato** complessivo, pari a 3,5 miliardi di euro, mentre per il 2024 si attende un riallineamento ai livelli fatti registrare nel 2019.

Questi sono alcuni dei dati che emergono dal **Rapporto 2023 sul mercato immobiliare alberghiero**, che è stato presentato nel corso di Hospitality Forum 2023, organizzato lunedì scorso a Milano da Castello SGR (uno dei più importanti investitori in questo segmento) e Scenari Immobiliari. "Il 2023 - afferma Francesca Zirstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - è iniziato in modo positivo per il mercato immobiliare alberghiero europeo. L'attività degli investitori è aumentata dopo la limitata intensità del 2022, con un incremento delle allocazioni nel comparto, rispetto al primo trimestre dello scorso anno, superiore al 15% che porta a 4 miliardi di euro di patrimonio investito. Tra gli operatori continua a vigere un discreto ottimismo con un livello di sicurezza proporzionale alle caratteristiche del segmento, **massimo per il lusso, minimo, ma comunque sufficiente, per le strutture economy**. La solida ripresa dei flussi turistici e la rimessa a sistema del patrimonio immobiliare non ha provocato l'effetto sperato dal lato degli investimenti istituzionali. Il segmento nel 2022 è stato formato per poco meno dell'80% da soggetti europei che con gli investitori cross-border, tra i quali è stato evidente il ritorno della domanda asiatica, hanno riguardato per tre quarti immobili unici e per un quarto portafogli".

"La crescita del fatturato generato dal mercato immobiliare alberghiero italiano nel 2022 - dichiara Giampiero Schiavo, CEO di Castello SGR - è senza dubbio un segnale incoraggiante. Vista l'incertezza che caratterizza questo momento storico, è necessario comunque che tutti gli attori del mercato - ognuno nel proprio ruolo - continuino ad impegnarsi soprattutto su due direttrici: rendere maggiormente attrattivo l'intero territorio nazionale, anche attraverso un rafforzamento delle infrastrutture, e continuare a **rinnovare il patrimonio alberghiero italiano** per essere maggiormente attrattivi sul versante del turismo internazionale".

Nel corso del 2022 il turismo internazionale globale ha recuperato il 66% dei livelli pre-pandemia: a fine anno il numero di turisti che hanno viaggiato all'estero è arrivato a 960 milioni, più del doppio del 2021, anche se ancora il 34% in meno rispetto al 2019. Nella prima metà dell'anno il numero di arrivi ha raggiunto il 37,5% del totale, mentre nel secondo semestre ha registrato seicento milioni di arrivi internazionali, pari al 62,5% degli spostamenti complessivi. L'Europa, la più grande regione di destinazione al mondo, ha registrato 585 milioni di arrivi nel 2022, raggiungendo quasi l'80% dei livelli pre-pandemia; in particolare l'Europa occidentale ha raggiunto livelli pari all'87%. Questo risultato è stato sostenuto da una solida domanda intraregionale e dall'attuazione di misure di viaggio coordinate, tali per cui il vecchio Continente ha rappresentato nel 2022 il 64% degli arrivi globali. da *Edilportale*.

## Nel 2022 pochi accertamenti dall'Agenzia delle Entrate con incassi minimi

Redditometri, studi di settore ed indagini finanziarie fanno flop: anche nel 2022 pochi gli accertamenti eseguiti ed incassi ridotti all'osso.

Il numero di accertamenti sintetici (noti anche come redditometro) sebbene in lievissimo aumento nel 2022 (352 atti rispetto ai 322 del 2021) ha registrato un gettito nell'anno di soli 300 mila euro; stessa sorte per le indagini finanziarie con un numero di soggetti coinvolti in riduzione rispetto al 2021 ed una maggiore imposta accertata di 209 milioni di euro. Disfatta anche per l'attività di controllo svolta attraverso gli studi di settore con 358 accertamenti eseguiti e 8 milioni di euro di maggiore imposta rilevata. Questi sono i numeri resi disponibili dall'Agenzia delle entrate ed evidenziati dalla Corte dei conti nel relazione sul rendiconto generale dello Stato 2022, documento pubblicato lo scorso 28 giugno, in merito all'attività di accertamento effettuata tramite gli strumenti citati (si veda ItaliaOggi di ieri).

Dall'analisi dei dati risulta evidente la scelta dell'Agenzia delle entrate di non concentrare tempo e risorse in determinate arrivate di controllo ormai considerate poco performanti. L'accertamento sintetico, disciplinato dall'articolo 38 del dpr 600 del 1973 che permette la ricostruzione del reddito complessivo del contribuente sulla base delle spese da questi effettuate nel corso del periodo d'imposta, è infatti strumento in abbandono con atti emessi che passano dai quasi tremila dell'annualità 2018 ai soli 352 del 2022. In pesante calo anche l'utilizzo delle indagini finanziarie che vedevano nel 2010 oltre 11 mila soggetti controllati ridotti ora a poco meno di 2000 con 3643 accertamenti prodotti (dato in aumento rispetto al 2021 che chiudeva con 1691 atti) ed una maggior imposta accertata di 209 milioni di euro. In contrazione, sotto tutti gli aspetti, anche la performance in termini di accertamento degli studi di settore. Il numero di accertamenti eseguiti tramite lo strumento è infatti passato dai circa 1800 del 2018 ai soli 358 del 2022 ed una maggiore imposta accertata anch'essa in costante remissione che passa dai 18 milioni del 2018 ai soli 8 del 2022. La Corte nel documento sottolinea come l'attività dell'Agenzia delle entrate negli ultimi anni abbia puntato principalmente alla compliance piuttosto che su strumenti giudicati poco performanti e dunque in fase di abbandono (redditometro in primis). La compliance infatti è strumento in grande ascesa che permette ai contribuenti la possibilità di regolarizzare in autonomia la propria posizione fiscale attraverso il ravvedimento operoso e al contempo aumenta la velocità degli incassi per l'erario e snellisce la gestione dell'attività di controllo, di fatto demandata ai contribuenti stessi. Va detto però che se in termini di accertamento vi è un sostanziale abbandono di determinati strumenti, un effetto benefico indiretto si ritrae dall'utilizzo di altri strumenti come gli indici sintetici di affidabilità fiscale (Isa), indicatori che, misurando attraverso un metodo statistico-economico, dati e informazioni relativi a più periodi d'imposta, forniscono una valutazione di sintesi (su una scala di valori che va da 1 a 10) tramite la quale è possibile da parte del contribuente verificare la normalità e la coerenza della gestione professionale o aziendale, correlando ad esse specifici benefici. Il numero di soggetti che hanno dichiarato maggiori componenti positivi per migliorare il profilo di affidabilità è infatti passato dai 109.025 del 2020 ai 143.106 con un maggior base imponibile di 1.746.132 euro rispetto ai 1.188.238 del 2020 ed un valore medio di 12.202 euro. Da *Italia oggi*.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10  
Napoli 80121

**TELEFONO:**

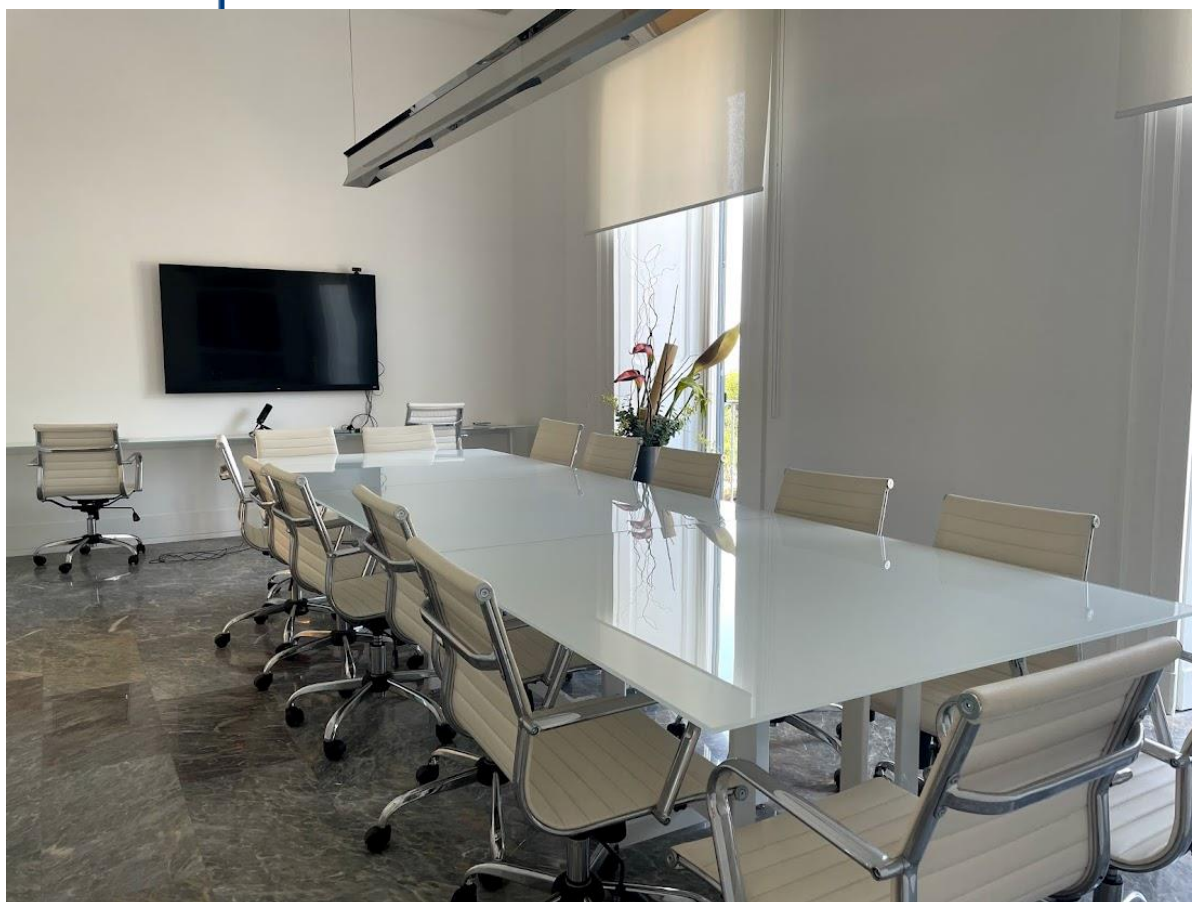
0817645851

**MAIL**

info@ancecampania.it

Siamo sul web  
[ancecampania.it](http://ancecampania.it)

**ANCE** | CAMPANIA



*ANCE Campania – uffici*