

15 Febbraio 2022

**Le concrete modalità di esercizio dell'attività di impresa rappresentano un elemento essenziale ai fini della nozione di "organismo di diritto pubblico"**

Con le sentenze gemelle n. 1482 e n. 1494 del 18 gennaio 2022, le Sezioni Unite hanno stabilito che CDP Immobiliare SGR S.p.A. non è qualificabile come organismo di diritto pubblico e, pertanto, non è soggetta all'applicazione delle regole previste dal Codice dei contratti pubblici.

Si tratta di una decisione di notevole impatto generale, attraverso cui la Corte ha chiarito che, ai fini della definizione di "organismo di diritto pubblico", non è sufficiente il perseguimento di obiettivi di interesse generale, come, invece, affermato dalle sentenze del Consiglio di Stato oggetto di impugnativa.

La Corte di Cassazione, in particolare, ha evidenziato che occorre tenere conto di tutti gli elementi di diritto e di fatto pertinenti all'attività degli organismi considerati, dunque, non soltanto delle circostanze che hanno presieduto alla loro creazione, ma anche delle condizioni in cui questi ultimi esercitano *"le attività volte a soddisfare esigenze di interesse generale, ivi compresa, in particolare, la mancanza di concorrenza sul mercato, la mancanza del perseguimento di uno scopo di lucro, la mancanza di assunzione dei rischi collegati a tale attività nonché il finanziamento pubblico eventuale delle attività di cui trattasi"*.

Nell'analizzare le modalità attraverso cui CDP Immobiliare SGR S.p.A. svolge la propria attività di gestione di fondi immobiliari, la Corte di Cassazione ha valorizzato la circostanza che la società opera *"in un settore contraddistinto dall'esistenza di una pluralità di soggetti in competizione tra loro, offrendo al pubblico degli investitori qualificati servizi d'investimento non diversi da quelli prestati dagli altri operatori, sulla base delle medesime regole cui sono assoggettati questi ultimi, e perseguendo obiettivi di rendimento la cui preventiva fissazione esclude, in linea di massima, la possibilità di lasciarsi guidare, nell'esercizio della propria attività, da considerazioni diverse da quelle economiche"*.

Tale attività, per un verso, deve garantire la piena remuneratività a tutela di tutti gli investitori (così come avviene per qualsiasi altra società di gestione del risparmio) e, per altro verso, comporta l'esposizione diretta dalla società al rischio di perdite; rischio di cui la stessa società si fa carico autonomamente, non essendo prevista dallo Statuto alcuna forma di ripianamento di eventuali perdite ad opera della controllante CDP S.p.A.

In conclusione, a giudizio della Corte di Cassazione, alla luce:

- dello svolgimento dell'attività in regime di concorrenza con gli altri soggetti operanti nel medesimo settore;
- del perseguimento di obiettivi di rendimento prefissati;
- e della mancata previsione di forme di ripianamento o comunque di finanziamento da parte della controllante;

CDP Immobiliare SGR S.p.A. non può essere qualificata come organismo di diritto pubblico, con la conseguenza che la società non rientra tra i soggetti tenuti per legge all'applicazione delle disposizioni del Codice dei contratti pubblici nell'attività di selezione dei propri contraenti, siano essi appaltatori o acquirenti degli immobili di proprietà dei fondi gestiti.

Il presente documento viene consegnato esclusivamente per fini divulgativi. Esso non costituisce riferimento alcuno per contratti e/o impegni di qualsiasi natura.

**Per ogni ulteriore chiarimento o approfondimento:**

**Fabio Baglivo**  
**Partner**

Diritto Amministrativo

Roma

+39 06 478751

fbaglivo@gop.it



**INFORMATIVA EX ART. 13 del Reg. UE 2016/679 - Codice in materia di protezione dei dati personali**

I dati personali oggetto di trattamento da parte dallo studio legale Gianni & Origoni (lo "Studio") sono quelli liberamente forniti nel corso di rapporti professionali o di incontri, eventi, workshop e simili, e vengono trattati anche per finalità informative e divulgative. La presente newsletter è inviata esclusivamente a soggetti che hanno manifestato il loro interesse a ricevere informazioni sulle attività dello Studio. Se Le fosse stata inviata per errore, ovvero avesse mutato opinione, può opporsi all'invio di ulteriori comunicazioni inviando una e-mail all'indirizzo: [relazioniesterne@gop.it](mailto:relazioniesterne@gop.it). Titolare del trattamento è lo studio Gianni & Origoni, con sede amministrativa in Roma, Via delle Quattro Fontane 20.