



# COMUNE DI SERRAMAZZONI

## (Provincia di Modena)

UNITA' DI PROGETTO – PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE OO.PP. – PATRIMONIO

Piazza Torquato Tasso , n. 7 - 41028 SERRAMAZZONI (MO) - Tel. 0536 / 95.22.02 - 95.21.99  
Telefax automatico 0536 / 95.46.65 E-MAIL [ing.mocella@comune.serramazzoni.mo.it](mailto:ing.mocella@comune.serramazzoni.mo.it)

### **PUBBLICO INCANTO PER L'ALIENAZIONE DI UN APPEZZAMENTO DI TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE**

ai sensi dell'art. 73 e 76 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e successive modificazioni.

### **VERBALE DI ESPERIMENTO D'ASTA**

L'anno 2015, il giorno 3 del mese di aprile, alle ore 15.30 nella sede dell'Ente suintestato, in sala aperta al pubblico, si è riunita la Commissione di gara così costituita:

- ing. Maria Rosaria Mocella Funzionario Responsabile del servizio Patrimonio in qualità di Presidente;
- arch. Giullari Gianluca Funzionario Responsabile del servizio Urbanistica-edilizia privata in qualità di membro esperto;
- dott.ssa Gubertini Arianna Funzionario responsabile del servizio Affari generali in qualità di membro esperto e segretario verbalizzante;

Non sono presenti altre persone alla seduta.

Il Presidente, dopo aver constatato la presenza di tutti i componenti della Commissione, così come nominata con determinazione del Responsabile di Servizio competente n. 36 del 27/02/2015, dichiara aperta la gara.

Il Presidente richiama, inoltre, i seguenti provvedimenti:

-la deliberazione di G.C. n. 27 dell'11/03/2014 con la quale si è approvato lo schema del piano delle alienazioni 2014-2015-2016 nel quale si è prevista, per l'anno 2014, l'alienazione dell'appezzamento di terreno di proprietà Comunale individuato catastalmente dalla part. 73 del foglio 41 (parte) di superficie complessiva presunta di circa 475 mq;

-la deliberazione di C.C. 13 dell'8/04/2014 con la quale si è approvato il Bilancio di previsione 2014 ed i relativi allegati fra cui il piano delle alienazioni così come adottato dalla G.C. con il soprarichiamato atto;

-il Decreto M.I. del 24.12.2014, pubblicato in G.U. n. 301 del 30.12.2014, con il quale viene differito il termine per l'approvazione del bilancio 2015 al 31.03.2015 e il Decreto M.I. del 16 marzo 2015, pubblicato in GU Serie Generale n.67 del 21-3-2015 con il quale viene differito al 31 maggio 2015 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2015 degli enti locali;

- l'atto deliberativo di Giunta Comunale n. 125 del 30/12/2014 "Approvazione PEG provvisorio anno 2015" nel quale si è prevista, per l'anno 2015, l'alienazione dell'appezzamento di terreno di proprietà Comunale individuato catastalmente dalla part. 73 del foglio 41 (parte) di superficie complessiva presunta di circa 475 mq;

-la determinazione n. 36 del 27/02/2015 con la quale si è dato avvio alla nuova procedura di scelta del contraente previo esperimento di asta pubblica, secondo le modalità di cui agli artt. 73 lett. c) e 76, I°, II° e III° comma del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924, per l'alienazione dell'appezzamento di terreno individuato catastalmente dal foglio 45 part. 73 (parte) classificata nel vigente P.R.G come segue:

- parte come Zona omogenea B1 residenziale di ristrutturazione soggetta a disciplina particolareggiata (Art.13.2 N.d.A.);
- parte come Zona omogenea B2 residenziale di completamento C particolareggiata (Art.13.3 N.d.A.);
- parte come Zona omogenea B3 residenziale edificata a bassa densità fondiaria (Art.13.4 N.d.A.);
- parte come Zona omogenea B4 residenziale di completamento a volumetria definita (Art.13.5 N.d.A.);

di circa mq 475 di superficie come di seguito dettagliato:

- zona B1 circa mq 225,00
- zona B3 circa mq 80,00
- zona B4 circa mq 70,00
- zona B2 circa mq 100,00

per l'importo a base di asta di **Euro/mq 42,00** e per un importo complessivo a corpo di **euro 19.950,00** e si è approvato il bando di gara e i relativi allegati;

e prende atto che:

- in attuazione della determinazione n. 36 del 27/02/2015 il bando di asta pubblica Prot. n. 1933 del 27/02/2015 è stato pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente dal giorno 27/02/2015 al giorno 2/04/2015 e sul sito Internet del Comune di Serramazzoni [www.comune.serramazzoni.mo.it](http://www.comune.serramazzoni.mo.it);

- il criterio di aggiudicazione dell'asta pubblica è quello del massimo rialzo sul prezzo a base d'asta di euro 42,00/mq e per un importo complessivo a corpo di **euro 19.950,00**;

- entro le ore 12.00 del giorno 2/04/2015, termine stabilito dal bando di gara, è pervenuta l'unica offerta presentata dal sig. Bonucchi Mario Alberto residente in Via Casemazzoni 40/1 41028 Serramazzoni (MO) C.F. BNCMLB58R29I689J;

Il Presidente preso atto delle disposizioni contenute nel bando e nel disciplinare di gara procede alla verifica esterna del plico pervenuto e rileva che il plico non risulta sigillato su tutti i lembi di chiusura ma soltanto sul lembo predisposto per l'inserimento della documentazione e non su quelli preincollati in sede di fabbricazione della busta in difformità a quanto prescritto dal disciplinare di gara che testualmente recita: "*Coloro che intendono partecipare alla suddetta gara dovranno, pena l'esclusione, far pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 2/04/2015 esclusivamente a mezzo del servizio postale, di agenzia di recapito, di corriere, ovvero mediante consegna a mano, tutta la documentazione sottoindicata in un unico plico controfirmato ed appositamente chiuso con ceralacca sui lembi di chiusura, a garanzia della non manomissibilità e della segretezza dell'offerta. La ceralacca può essere sostituita da nastro adesivo sigillante trasparente, in modo da rendere visibile la/e firma/e sui lembi di chiusura*"

Tuttavia, la Commissione, all'unanimità, decide di non escludere il concorrente dalla gara in conformità a quanto previsto da un orientamento giurisprudenziale che si potrebbe definire sostanzialistico, in base al quale le clausole della lex specialis, ancorché contenenti comminatorie di esclusione, devono essere applicate non già meccanicisticamente, ma secondo il principio di ragionevolezza, tenendo conto, per quanto possibile, della peculiarità del fatto concreto. L'orientamento sostanzialistico affonda le proprie radici nella risalente giurisprudenza del Consiglio di Stato (*Cons. Stato 6 ottobre 1986, n. 765*) secondo cui l'omessa apposizione della sottoscrizione sui lembi del plico contenente l'offerta non può ritenersi causa d'inammissibilità alla gara, nel caso in cui il plico medesimo risulti sigillato in modo da assicurare comunque la segretezza dell'offerta. Anche in seguito è stato precisato che non tutte le violazioni delle modalità stabilite per la presentazione delle offerte causano l'estromissione dalla gara, a tale conclusione potendosi pervenire soltanto in caso di violazione di quelle che pregiudicano la segretezza dell'offerta e, più in generale, di quelle che alterano la par condicio tra i concorrenti (*Cons. Stato 3 febbraio 1997, n. 134*). Sul punto, inoltre, è stato ritenuto che l'apposizione della sigillatura controfirmata sull'unico lembo di chiusura del plico contenente le buste con le offerte di gara, quand'anche la lex specialis prescriva l'apposizione della sigillatura su tutti i lembi di chiusura, non legittima l'esclusione laddove non sia ravvisabile alcuna alterazione oppure abrasione (*Cons. Stato 12 ottobre 2001, n. 5401*). Infatti, seppure la ratio di una clausola che impone la presentazione

di un plico sigillato con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura è quella di garantire, oltre ogni ragionevole dubbio o interpretazione discrezionale, la genuinità e paternità della domanda di partecipazione e della documentazione alla stessa allegata, questa può essere assicurata anche senza la controfirma del plico lungo tutti i lembi, purché la sigillatura sia tale da impedire che il plico possa essere aperto senza che ne resti traccia visibile e possa essere anche soltanto teoricamente manomesso (*Cons. Stato, sez. VI, 20 aprile 2006, n. 2200*).

La Commissione ha ritenuto conclusivamente di poter affermare, tenendo conto dell'evoluzione dell'ordinamento in favore della semplificazione e del divieto di aggravamento del procedimento amministrativo, che sebbene la stazione appaltante abbia la facoltà di richiedere ai concorrenti il rispetto del doppio sistema di garanzia (ceralacca e controfirma), l'eventuale omissione della controfirma su uno soltanto, o anche su tutti i lembi di chiusura delle buste, sia insuscettibile di comportare di per sé la violazione del principio di segretezza delle offerte e, quindi, dia luogo ad una mera irregolarità, non in grado di pregiudicare interessi pubblici essenziali (*Cons. Stato, sez. V, 21 settembre 2005, n. 4941; cfr. Cons. Stato, sez. VI, 15 gennaio 2004, n. 107*). Pertanto, specie in assenza di una espressa comminatoria di esclusione, dovrebbe darsi preminenza al canone di utilità delle clausole ed alla necessità di evitare inutili appesantimenti, in modo da garantire la massima partecipazione di concorrenti, anche nell'interesse della stazione appaltante (*Cons. Stato, sez. VI, 8 marzo 2010, n. 1305*).

Il presidente quindi procede all'apertura del plico al fine di esaminare la documentazione richiesta dal bando per l'ammissione alla gara, nonché la corretta predisposizione della busta contenente l'offerta.

In seguito a tale operazione dichiara ammessa l'offerta e provvede a siglare tutta la documentazione presentata dall'offerente; lo stesso viene fatto da ciascun componente della Commissione.

Procede quindi all'apertura della busta sigillata contenente l'offerta economica e contrassegna ed autentica la stessa; lo stesso viene fatto da ciascun componente della Commissione. Riconosciuta la stessa completa e regolare il presidente dà lettura del prezzo offerto, che risulta del tenore seguente: € 20.000,00 (ventimila/00);

La Commissione, nel ritenere che l'offerta presentata sia conforme alle prescrizioni contenute nel bando pubblico per la vendita dell'immobile in oggetto, aggiudica la gara, in via provvisoria, a favore del sig. Bonucchi Mario Alberto Via Casemazzoni 40/1 41028 Serramazzoni (MO) C.F. BNCMLB58R29I689J per l'importo di € 20.000,00 rispetto all'importo a corpo posto a base di gara di € 19.950,00;

L'aggiudicazione definitiva è subordinata all'approvazione degli atti di gara da parte della competente Autorità della stazione appaltante previa verifica della veridicità della documentazione presentata e delle autodichiarazioni presentate in sede di gara dal concorrente provvisoriamente aggiudicatario.

Si trattengono gli atti dell'asta pubblica unitamente al presente verbale presso l'Ufficio UNITA' DI PROGETTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE OO.PP. - PATRIMONIO del Comune di Serramazzoni per i provvedimenti di aggiudicazione definitiva e per tutti gli atti gestionali conseguenti.

Copia del presente verbale sarà affisso all'Albo Pretorio del Comune di Serramazzoni.

La presente seduta si chiude alle ore 16.00

Serramazzoni, li 3/04/2015

LETTO, APPROVATO, SOTTOSCRITTO.

IL PRESIDENTE  
Ing. Maria Rosaria Mocella

IL Membro  
Dott.ssa Arianna Gubertini

IL Membro  
Arch. Gianluca Giullari

