

# ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI DUE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE SITE IN VIA DELL'INDUSTRIA E IN VIA PADRE KOLBE

## QUESITI PERVENUTI

(AGGIORNAMENTO AL 08/09/2026)

### **1) Deposito cauzionale in percentuale al prezzo offerto e metodo busta unica.**

Il bando stabilisce che la procedura avvenga con il metodo delle offerte segrete ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c) del R.D. n. 827/1924.

Il richiedere una cauzione parametrata all'offerta economica in una gara che preveda il "metodo delle offerte segrete" appare in violazione del principio di segretezza delle offerte. La cauzione provvisoria è un requisito di ammissione (documentazione amministrativa) che la Commissione di gara deve necessariamente verificare prima di procedere all'offerta economica. Se l'importo della cauzione è pari al 5% dell'offerta, nel momento in cui la Commissione legge l'importo dell'assegno per ammettere il concorrente, conosce automaticamente e matematicamente l'ammontare dell'offerta economica.

Si ritiene più corretto che il deposito cauzionale sia predeterminato in misura fissa o calcolato in percentuale della base d'asta (anziché del prezzo offerto) così che sia identico per tutti i partecipanti e non riveli nulla sull'offerta.

Anche la mancata previsione dell'obbligo di inserire l'offerta economica in una ulteriore busta interna sigillata e separata dalla documentazione amministrativa appare lesivo del principio di separazione tra documentazione amministrativa e offerta economica. I documenti che attestano i requisiti di partecipazione (inclusa la cauzione) devono essere separati dall'offerta economica per evitare che la Commissione possa essere influenzata dalla conoscenza del prezzo durante la fase (antecedente, anche se in unica seduta) di ammissione dei concorrenti.

*R. Con riferimento all'osservazione relativa all'assenza di una doppia busta si sottolinea che:*

- *L'asta per l'alienazione di immobili comunali costituisce un contratto attivo della Pubblica Amministrazione. Per espressa previsione dell'art. 13, comma 2, del D. Lgs. n. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici), le disposizioni del Codice non si applicano ai contratti attivi. La procedura è regolata dal R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato), che disciplina le aste con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base (artt. 73, lett. c, 75 e 76).*
- *Il R.D. n. 827/1924 non prevede il meccanismo della doppia busta bensì richiede la presentazione delle offerte segrete in un unico piego sigillato contenente l'offerta e i documenti allegati. La giurisprudenza amministrativa ha altresì chiarito che: «La formalità della doppia busta non solo non è prescritta espressamente, ma non è*

*neppure desumibile per implicito da alcuna esigenza di pubblico interesse né sotto il profilo della garanzia della segretezza dell'offerta, né sotto il profilo di assicurare la par condicio dei concorrenti» (Consiglio di Stato, Sez. V, 28 settembre 1981, n. 421). La scelta del Comune di prevedere una Busta Unica appare pertanto legittima e coerente con il principio di semplificazione e tassatività.*

- *Il seggio di gara, presieduto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, non deve compiere alcuna valutazione tecnico-discrezionale o qualitativa sulle offerte. L'asta avviene al solo prezzo più alto (offerte segrete in aumento rispetto alla base d'asta). Il seggio si limita ad aprire i plichi in seduta pubblica e a registrare l'offerta economicamente più vantaggiosa. Non essendoci spazio per valutazioni soggettive, non sussiste alcun rischio di condizionamento o di parzialità del seggio derivante dalla conoscenza del prezzo. Il seggio è garante e non destinatario della segretezza: La giurisprudenza amministrativa (es. Consiglio di Stato n. 1411/2004 e n. 9277/2023) evidenzia che la segretezza dell'offerta mira a impedire che i concorrenti conoscano le offerte reciproche prima dell'apertura ufficiale (a tutela della par condicio e della leale concorrenza). Il seggio di gara agisce come garante della segretezza esterna, e non come destinatario di essa. Di conseguenza, la simultanea conoscenza dell'importo offerto e della documentazione amministrativa all'atto dell'apertura della busta unica da parte del seggio durante la seduta pubblica non lede in alcun modo la legittimità della gara.*
- *Per la stessa motivazione di cui sopra, anche la conoscenza incidentale dell'importo offerto tramite lettura dell'importo della cauzione (come indicato nell'avviso il 5% dell'importo offerto) non lede la legittimità della gara stante l'assenza di potere discrezionale della commissione.*

## **2) Lotto unico e prelazione frazionata.**

*Il bando prevede di gareggiare per un Lotto Unico e anche la prelazione, dovendo parificare l'offerta di compravendita, dovrebbe essere data per entrambi i terreni e non frazionata.*

*L'operatore economico partecipa all'asta facendo valutazioni finanziarie, industriali o di investimento tarate sull'acquisto di entrambi i terreni (lotto unico) e non appare corretto che se il conduttore esercita la prelazione su un solo terreno, l'aggiudicatario si ritrovi obbligato ad acquistare un singolo terreno residuo.*

*R. La scelta del Comune di Villa Cortese di prevedere la prelazione frazionata a favore dei singoli conduttori (con conseguente eventuale aggiudicazione parziale del terreno residuo al vincitore dell'asta) viene considerata corretta, nonché l'unica percorribile giuridicamente.*

*Il primo luogo si evidenzia che:*

- *Il diritto di prelazione ex lege è un diritto parziario e non estensibile.*
- *Il diritto di prelazione riconosciuto ai conduttori delle due aree (Area A e Area B) trova fondamento nel combinato disposto dell'art. 52 del D.lgs. n. 259/2023 e dell'art. 38 della Legge n. 392/1978.*

- *Il diritto di prelazione sorge esclusivamente in capo al conduttore del singolo bene locato e ha per oggetto solo ed esclusivamente la porzione di immobile coperta dal rispettivo contratto di locazione.*

*Il Comune non può giuridicamente obbligare il conduttore dell'Area A ad acquistare anche l'Area B (o viceversa) per il solo fatto che l'Amministrazione ha deciso di accorpare i beni in un lotto unico di gara. Se il bando imponesse una "prelazione cumulativa", violerebbe il diritto soggettivo del conduttore.*

*Per contemperare l'interesse pubblico alla vendita in lotto unico con i diritti inderogabili dei terzi conduttori, l'Ente ha adottato una metodologia consolidata in giurisprudenza:*

- *Il bando fissa a monte, sulla base di una perizia tecnica, il valore specifico di ciascuna area in rapporto alla base d'asta totale*

*Area A (via dell'Industria): pari al 39,92% del totale*

*Area B (via Padre Kolbe): pari al 60,08% del totale*

- *In caso di aggiudicazione provvisoria dell'asta al terzo, il prezzo specifico da proporre in prelazione ai conduttori viene calcolato applicando le suddette percentuali (39,92% e 60,08%) al prezzo effettivamente offerto dall'aggiudicatario (e non quello posto a base d'asta). Ciò garantisce la perfetta "parificazione delle condizioni di acquisto" richiesta dalla legge.*

*In ogni caso, prendendo atto di quanto è stato evidenziato dall'operatore economico, si è integrato l'avviso d'asta prevedendo per l'aggiudicatario la facoltà di rinuncia all'aggiudicazione del terreno per il quale non è stato esercitato il diritto di prelazione, senza oneri a proprio carico (in caso di esercizio del diritto di prelazione su un solo terreno).*