

Procedura di vendita di unità residenziali occupate facenti parte del piano ordinario di dismissione di proprietà della S.C.I.P. Società di Cartolarizzazione Immobili Pubblici s.r.l: la durata della cauzione richiesta puo' essere maggiore del periodo di validità dell'offerta

Legittima l'esclusione di un concorrente che ha presentato una cauzioni di durata minore rispetto a quanto richiesto dalla lex specialis di gara (120 giorni) , nonostante l'irrevocabilità dell'offerta sia stata fissata invece in 90 giorni.

Il Tar Lombardia, Sezione Terza di Milano, con la sentenza numero 774 decisa il 17 marzo 2005 ci insegna che:

- √ è a discrezione dell'amministrazione imporre una determinata durata della cauzione:
- √ il disciplinare (cit. punto 5.8) ha previsto che l'asta potesse svolgersi anche in due fasi nel caso in cui le offerte economiche presentate dai concorrenti fossero risultate più basse ovvero uguali all'importo posto a base d'asta e tale eventualità avrebbe comportato l'avvio della seconda fase per consentire all'inquilino che occupava l'immobile di esercitare, a fronte di un prezzo più basso proposto dagli astanti, il previsto diritto di prelazione
- √ con l'avvio (eventuale) della seconda fase, la procedura di gara non avrebbe potuto esaurirsi celermente visto il tempo necessario per acquisire la disponibilità all'acquisto da parte dell'inquilino occupante;
- √ risulta, pertanto, ragionevole la previsione di un termine lungo di validità (120 gg.) della garanzia prestata dai partecipanti alla gara considerata l'eventualità (altamente probabile) che questo avrebbe potuto rivelarsi insufficiente (da qui la possibilità di prorogare, ai sensi del punto 5.8 del disciplinare, la durata della cauzione in argomento)
- √ L'assegnazione dell'immobile al secondo classificato nella gara avrebbe potuto determinare, non diversamente dall'altra ipotesi considerata, l'allungamento dei tempi di conclusione della procedura. Da qui la necessità di prevedere un termine di validità delle garanzie piuttosto ampio, per consentire al secondo classificato (in possesso di una cauzione valida) di essere riammesso in gara e nominato assegnatario dell'immobile in argomento

a cura di Sonia LAZZINI

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

(Sezione III)

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso n. 3471/2004 proposto da Laboni Ruggero, rappresentato e difeso dagli avv.ti Luigi Decio e Giovanna Lenti ed elettivamente domiciliato nello studio del primo in Milano, p.zza Meda n. 3;

contro

- S.C.I.P. – Società di cartolarizzazione degli immobili pubblici s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, non costituita;

- INPS – Istituto Nazionale della Previdenza sociale, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avv.ti Giuseppe Saia e Maria Carla Omodei Zorini ed elettivamente domiciliata presso la Direzione regionale dell'INPS per la Lombardia in Milano, via Gongaza 4-6;

- Notaio Francesca Licari, non costituita;

e nei confronti di

Pera Patrizia Sonia Maria, rappresentata e difesa dagli avv.ti Ercole Romano e Paola Balzarini ed elettivamente domiciliata presso lo studio del primo in Milano, C.so Sempione n. 15/a;

per l'annullamento

del verbale rep. n. 31478, raccolta n. 8902 registrato in data 18.05.2004 recante l'aggiudicazione, in favore di Pera Patrizia Sonia Maria, dell'asta relativa al lotto n. 12146 nell'ambito della procedura di vendita di unità residenziali occupate facenti parte del piano ordinario di dismissione di proprietà della S.C.I.P. Società di Cartolarizzazione Immobili Pubblici s.r.l.;

del provvedimento di esclusione del ricorrente per avere il medesimo prestato una garanzia di durata inferiore a quella prescritta dal punto 2.1. ii del disciplinare d'Asta;

di tutti gli atti presupposti, consequenziali e connessi ed, in particolare, del disciplinare d'asta nella parte in cui prevede, a pena di esclusione, che la cauzione a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo a base d'asta "...dovrà avere durata minima di 120 gg. dalla data fissata dall'avviso d'asta quale termine per la presentazione dell'offerta..." (art. 2.1 ii) , nonché del contratto eventualmente stipulato,

nonché per la condanna

dei soggetti intimati al risarcimento in forma specifica mediante riammissione all'asta o, in subordine, per equivalente del danno ingiusto ai sensi dell'art. 35 del D.Lgs n. 80/98.

VISTO il ricorso con i relativi allegati;

VISTI gli atti di costituzione in giudizio dell'INPS e della controinteressata Pera Patrizia;

VISTE le memorie prodotte dalle parti a sostegno delle rispettive difese;

VISTI gli atti tutti della causa;

Nominato relatore alla pubblica udienza del 17 marzo 2005 il Ref. Daniele Dongiovanni;

Uditi, ai preliminari, l'avv. V. Marchi, in sostituzione dell'avv. Decio, per il ricorrente, l'avv. Omodei Zorini per l'INPS e l'avv. Romano per la controinteressata Pera Patrizia;

Considerato in fatto ed in diritto quanto segue:

FATTO

Il ricorrente, nell'ambito delle procedure di dismissione degli immobili pubblici, ha partecipato all'asta per la vendita di una unità abitativa in Milano, piazzale Lagosta n. 6.

Pur avendo presentato l'offerta economica, il deducente è stato escluso dalla gara in quanto "...la garanzia prestata non ha la durata minima prescritta (dal punto 2.1 ii del disciplinare d'asta) e, pertanto, viene escluso dall'asta".

Avverso l'atto di esclusione, ed ogni altro a questo connesso, presupposto e conseguenziale, ha proposto impugnativa l'interessato, chiedendone l'annullamento, previa sospensione dell'esecuzione, per i seguenti motivi:

1) violazione degli artt. 3 e 97 della Cost.; violazione degli artt. 1 e 3 della legge n. 241/90; illogicità; irragionevolezza; ingiustizia manifesta; contraddittorietà.

Il ricorrente ha presentato la garanzia richiesta dal bando di gara, pari al 10% dell'importo a base d'asta, avente durata inferiore ai 120 giorni prescritti dal disciplinare d'asta (punto 2.1 ii).

L'esclusione è tuttavia illegittima in quanto non si comprende come mai la durata della garanzia debba essere di 120 gg. quando l'irrevocabilità dell'offerta è fissata invece in 90 giorni.

La previsione del disciplinare, quindi, oltre ad essere lesiva del principio di proporzionalità, è anche irragionevole se si considera la celerità della procedura di gara (l'aggiudicazione, ad esempio, doveva avvenire il giorno dopo il termine previsto per la presentazione delle offerte);

2) violazione degli artt. 1 e 2 della legge n. 241/90 sotto diverso ulteriore profilo; violazione del principio di proporzionalità; contraddittorietà; illogicità ed ingiustizia manifeste; irragionevolezza; disparità di trattamento.

Il punto 5.8 del disciplinare d'asta prevede, tra l'altro, che nei casi di cui al punto 1(D), ove la garanzia abbia una durata inferiore ai 120 gg. dalla data di aggiudicazione della gara, l'originaria cauzione debba essere prorogata nella sua durata.

Ora, sebbene i casi di cui al punto 1(D) si riferiscano alle "offerte in prelazione", appare evidente che sussiste contraddittorietà tra il punto 5.8 ed il precedente punto 2.1 ii la cui violazione ha comportato l'esclusione del ricorrente;

3) violazione degli artt. 1 e 2 della legge n. 241/90 sotto diverso ulteriore profilo; violazione del principio di proporzionalità; contraddittorietà; illogicità ed ingiustizia manifeste; irragionevolezza; disparità di trattamento sotto diversi ed ulteriori profili.

Il punto 5.8 del disciplinare d'asta prevede altresì che, in caso di inadempimento dell'aggiudicatario, l'eventuale nuovo assegnatario dovrà prestare un'ulteriore cauzione di durata almeno pari a 90 giorni decorrenti dalla data di nuova aggiudicazione.

Anche da quest'ultima previsione emerge la contraddittorietà di quanto sancito nel punto 2.1 ii del disciplinare con riferimento alla durata di 120 giorni della garanzia da prestare a corredo dell'offerta economica.

Si sono costituiti in giudizio l'INPS e la controinteressata sig.ra Pera chiedendo il rigetto del ricorso perché infondato nel merito.

Con ordinanza n. 1944/04, è stata respinta la domanda di sospensiva.

Il Consiglio di Stato, con ord. n. 4511/04, ha respinto l'appello proposto avverso la predetta pronuncia interinale.

In prossimità della trattazione del merito, le parti costituite hanno depositato memorie insistendo nelle loro rispettive richieste.

Alla pubblica udienza del 17 marzo 2005, la causa è stata trattenuta dal Collegio per la decisione.

DIRITTO

1. I tre motivi di ricorso possono essere trattati congiuntamente in quanto costituiscono, per l'intima connessione, profili diversi di un'unica censura.

Il ricorrente, pur non contestando il fatto di aver presentato, in violazione dell'art. 2.1 ii del disciplinare d'asta, la garanzia indicante un limite di validità inferiore rispetto a quanto prescritto (120 gg. dalla data fissata quale termine per la presentazione dell'offerta economica), a pena di esclusione, dalla *lex specialis*, lamenta tuttavia che tale previsione sia illegittima con riferimento alla celerità della procedura di gara ed a quanto stabilito al punto 5.8 del disciplinare d'asta.

La tesi non appare convincente per le seguenti considerazioni:

il limite di validità della cauzione richiesta a garanzia dell'offerta (120 gg. dal termine di presentazione delle offerte) è stata oggetto di una scelta discrezionale dell'ente appaltante che non si pone in contrasto con alcuna norma di legge o di regolamento;

la clausola contestata (punto 2.1 ii del bando) non risulta né illogica né tantomeno irragionevole perché le altre prescrizioni della *lex specialis* richiamate dal ricorrente (in particolare, il punto 5.8 del disciplinare) riguardano ipotesi differenti e tali comunque da non far emergere elementi di contraddittorietà con il predetto punto 2.1 ii del bando;

il disciplinare (cit. punto 5.8) ha previsto che l'asta potesse svolgersi anche in due fasi nel caso in cui le offerte economiche presentate dai concorrenti fossero risultate più basse ovvero uguali all'importo posto a base d'asta e tale eventualità avrebbe comportato l'avvio della seconda fase per consentire all'inquilino che occupava l'immobile di esercitare, a fronte di un prezzo più basso proposto dagli astanti, il previsto diritto di prelazione;

con l'avvio (eventuale) della seconda fase, la procedura di gara non avrebbe potuto esaurirsi celermente visto il tempo necessario per acquisire la disponibilità all'acquisto da parte dell'inquilino occupante;

risulta, pertanto, ragionevole la previsione di un termine lungo di validità (120 gg.) della garanzia prestata dai partecipanti alla gara considerata l'eventualità (altamente probabile) che questo avrebbe potuto rivelarsi insufficiente (da qui la possibilità di prorogare, ai sensi del punto 5.8 del disciplinare, la durata della cauzione in argomento);

le medesime considerazioni valgono per l'altra ipotesi prevista dal citato punto 5.8 del disciplinare ovvero nel caso di inadempimento dell'aggiudicatario (ad es: mancata stipula del contratto). L'assegnazione dell'immobile al secondo classificato nella gara avrebbe potuto determinare, non diversamente dall'altra ipotesi considerata, l'allungamento dei tempi di conclusione della procedura. Da qui la necessità di prevedere un termine di validità delle garanzie piuttosto ampio, per consentire al secondo classificato (in possesso di una cauzione valida) di essere riammesso in gara e nominato assegnatario dell'immobile in argomento;

quanto sopra è tanto vero che l'ente gestore, nel disciplinare d'asta (cfr. i predetti punti 1D e 5.8), ha previsto la possibilità, a causa dell'allungamento dei tempi della procedura, di concedere un termine per presentare una nuova cauzione, con periodi di validità differiti, nel caso in cui la durata di 120 giorni dell'originaria garanzia non fosse più sufficiente a coprire l'intero iter procedimentale (comprensivo delle due fasi).

3. In relazione a quanto precede, il ricorso deve essere respinto.

4. Sussistono, comunque, giusti motivi per compensare tra le parti le spese del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Sez. III, respinge il ricorso in epigrafe.

Compensa integralmente tra le parti le spese del giudizio.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità amministrativa.

Così deciso in Milano, nella Camera di Consiglio del 17 marzo 2005, con l'intervento dei magistrati:

Italo Riggio - Presidente

Gianluca Bellucci – Primo Referendario

Daniele Dongiovanni – Referendario est.