



# C I T T A '   D I   F E R M O

Registro generale n. 3136

**Settore Lavori pubblici, Protezione civile, ambiente, urbanistica, patrimonio,  
contratti e appalti**  
**Dirigente Paccapelo Alessandro**

## DETERMINAZIONE DEL 13-12-23, n. 1174

**Oggetto:**

**Procedura aperta per la concessione in affitto e la valorizzazione di terreni agricoli e immobili rurali lotti 7 e 17 appartenenti alla tenuta agraria denominata "Rocca Montevarmine" - sita nei Comuni di Petritoli e Carassai - di proprietà del Comune di Fermo - Conclusione della procedura di gara.**

\*\*\*\*\*

**Visto di regolarità/riscontro contabile**

Si attesta la regolarità contabile e la copertura finanziaria del presente atto, assegnando ai seguenti impegni di spesa i numeri e gli importi a fianco indicati:

n. .... €. .... Cap. ....  
n. .... €. .... Cap. ....  
n. .... €. .... Cap. ....

Note: \_\_\_\_\_

Si attesta il riscontro contabile del presente atto.

Fermo, li

Il Dirigente del Settore  
Bilancio e Finanze  
Paoloni Federica

**Oggetto:** Procedura aperta per la concessione in affitto e la valorizzazione di terreni agricoli e immobili rurali lotti 7 e 17 appartenenti alla tenuta agraria denominata “Rocca Montevarmine” - sita nei Comuni di Petritoli e Carassai – di proprietà del Comune di Fermo – Conclusione della procedura di gara.

**IL DIRIGENTE SETTORI IV E V**  
**LAVORI PUBBLICI, PROTEZIONE CIVILE,**  
**AMBIENTE, URBANISTICA, PATRIMONIO, CONTRATTI E APPALTI**

**PREMESSO che:**

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 332 del 21/10/2023 è stato dato indirizzo per l’indizione di una procedura ad evidenza pubblica per l’assegnazione in affitto dei lotti 7 e 17 della tenuta agraria di Rocca Montevarmine;
- con Determinazione Dirigenziale n. 993 – reg. Gen. n. 2614 – del 27/10/2023 è stato approvato l’avviso pubblico (Allegato A), lo schema di domanda di partecipazione (Allegato B) e di offerta (Allegato C) per l’assegnazione in affitto dei lotti 7 e 17 della tenuta agraria di Rocca Montevarmine;
- che tale avviso prot. 69447 del 08/11/2023 è stato pubblicato all’Albo Pretorio del Comune di Fermo, oltre che alla Sezione “Amministrazione trasparente – Bandi di gara e contratti” del sito istituzionale del Comune in data 08/11/2023 e che il termine per la presentazione delle relative domande è stato fissato al 28/11/2023 alle ore 13:00;
- con nota prot. 74249 del 28/11/2023 l’Ufficio Protocollo ha comunicato che entro il termine di scadenza sopra indicato sono pervenute al Comune di Fermo n. 5 (cinque) offerte in busta chiusa riportanti la specifica dicitura “PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE IN AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI E IMMOBILI RURALI APPARTENENTI ALLA TENUTA AGRARIA DENOMINATA ROCCA MONTEVARMINE” identificate dai protocolli: 74123, 74172, 74182, 74205 e 74207;
- con Determina Dirigenziale n. 1102 del 28/11/2023 RG 2963 è stata nominata la Commissione di gara;
- con avviso del 28/11/2023, pubblicato nel sito del Comune di Fermo alla sezione “bandi e gare”, è stata data notizia dell’apertura delle offerte pervenute fissata per il giorno 29 novembre alle ore 9:00 presso la sala Corinaldesi sita al secondo piano del palazzo comunale;
- in data 29/11/2023 ore 9,50 la commissione di gara ha espletato la seduta pubblica nel corso della quale si è effettuata l’apertura delle buste e l’esame della documentazione amministrativa, dichiarando tutti i concorrenti ammessi alla successiva fase;
- alle ore 10,35 la commissione ha dichiarato chiusa la seduta pubblica e si è riunita in seduta riservata per l’apertura dei plichi contenenti le offerte progettuali, procedendo all’attribuzione dei relativi punteggi applicando i criteri indicati negli atti di gara;
- alle ore 11,45 la commissione ha proceduto, in seduta pubblica, all’apertura delle offerte economiche, verificando la conformità delle stesse ai criteri stabiliti nel bando di gara;
- la Commissione di gara, dopo aver accertato che le offerte economiche contenute nei plichi prot. 74205 e prot. 74207 del 28/11/2023 non corrispondevano a quanto stabilito nell’avviso prot. 69447 del 08/11/2023 e precisamente al punto 4) dello stesso che prevedeva quanto segue “*I rialzi devono essere multipli dell’1% della base d’asta*”, ha dichiarato tali offerte non ammissibili, escludendole dalla procedura e attribuendo i punteggi delle offerte dei concorrenti ammessi secondo la formula indicata negli atti di gara;
- con verbale n. 1 del 29/11/2023, allegato sub lett. A), quale parte integrante e sostanziale, con omissione dei dati ultronei rispetto alle finalità del presente provvedimento, la

Commissione di gara, effettuata la sommatoria dei punteggi attribuiti all'offerta progettuale e all'offerta economica dei concorrenti ammessi, ha formulato la proposta di aggiudicazione provvisoria per la concessione in affitto dei lotti 7 e 17 appartenenti alla tenuta agraria di Rocca Montevarmine;

PRESO ATTO delle comunicazioni pervenute da parte del legale dei soggetti esclusi prott. n. 75277 e 75288 del 04/12/2023 volte alla riammissione degli stessi per le seguenti motivazioni:

*"- l'allegato C predisposto per la formulazione dell'offerta economica richiedeva di indicare l'offerta assoluta expressa in cifre e poi di seguito expressa in lettere senza ripetere la quantità specifica di rialzi multipli dell'1% della base d'asta, né il bando commina la sanzione dell'esclusione nel caso in cui l'offerta, pur superiore alla base d'asta per la durata temporale di 15 anni, non sia indicata in rialzi multipli dell'1%;"*

- le offerte prodotte soddisfano l'obiettivo dell'Ente di avere offerte superiori alla base d'asta e manifestano la volontà negoziale di offrire, ognuno per il lotto per cui ha partecipato, una somma superiore di oltre ...omissis... (multiplo di 1%) la base d'asta;

PRESO ATTO, altresì, della diffida trasmessa con nota prot. n. 76726 del 11/12/2023 dal legale di uno dei soggetti risultante aggiudicatario provvisorio, volta a richiedere la tempestiva aggiudicazione del lotto senza ulteriore indugio;

DATO ATTO che:

- nel bando l'obbligo di effettuare rialzi multipli dell'1% della base d'asta è contenuta nello stesso al punto 4) IMPORTO DEL CANONE e non è ripetuta al punto 8) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA – Offerta economica per ogni singolo lotto, né al punto 10) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE NELLA PARTE IN CUI SI ESPLICITÀ COSA DEVE CONTENERE LA BUSTA "Offerta economica lotto n. ....";
- nel bando non è stato esplicitato che la mancata espressione dell'offerta "in rialzi multipli dell'1%" è causa di esclusione, ma è solo esplicitato che i rialzi devono essere multipli dell'1% della base d'asta;

CONSIDERATO che:

- ben due concorrenti su un totale di cinque che hanno partecipato per i due lotti, sono incorsi nel medesimo errore nella compilazione dell'offerta economica, vale a dire che non hanno espresso l'offerta in multipli dell'1%;
- tale circostanza, nell'ottica di un corretto e trasparente rapporto fra Comune e partecipanti alla gara pubblica, induce a considerare la necessità di rivedere la formulazione della documentazione di gara, al fine di evitare qualsivoglia elemento di incertezza nella lettura della stessa documentazione da parte dei concorrenti;
- favorire la più ampia partecipazione alle gare pubbliche rientra certamente negli scopi generali delle gare medesime ed è funzionale anche al superiore interesse dell'Ente di poter avere a disposizione un maggior numero di offerte da valutare;

TENUTO CONTO che:

- gli interessi contrapposti di cui sono portatori gli aggiudicatari provvisori e le ditte non ammesse alla gara, anche alla luce delle motivazioni espresse dai rispettivi legali nelle note sopra citate, rendono altamente probabile l'evenienza di un contenzioso con l'Ente;
- l'incardinarsi di un contenzioso comporterebbe che, in caso di aggiudicazione definitiva, gli stessi contratti stipulati rimarrebbero *sub judice* e, trattandosi di rapporti di lungo periodo (15 anni), resterebbe aperta l'eventualità di un successivo

contenzioso con effetti potenzialmente negativi sicuramente più rilevanti per il Comune, dovendosi poi eventualmente incidere su diritti soggettivi già consolidati nei contratti;

- è sicuramente interesse preminente dell'Ente prevenire, per quanto possibile, situazioni potenzialmente conflittuali che potrebbero, in seguito, produrre conseguenze patrimoniali negative, rilevanti anche sotto il profilo erariale;

RICHIAMATA la seguente giurisprudenza in merito al caso in specie:

- l'aggiudicazione provvisoria è atto endoprocedimentale – instabile e ad effetti interinali, per la precisione – che determina una scelta non ancora definitiva del soggetto aggiudicatario, con la conseguenza che la possibilità che ad una aggiudicazione provvisoria non segua quella definitiva costituisce evento del tutto fisiologico, inidoneo di per sé a ingenerare forme di affidamento tutelabili e dunque un qualsivoglia obbligo risarcitorio (cfr., *ex multis*: Cons. Stato, sez. V, 19 agosto 2016, n. 3646; Cons. Stato, sez. V, 9 luglio 2015, n. 3453);
- la natura giuridica di atto provvisorio ad effetti instabili tipica dell'aggiudicazione provvisoria non consente, quindi, di applicare nei suoi riguardi la disciplina dettata dagli artt. 21 *quinquies* e 21 *nonies* della legge n. 241/1990 in tema di revoca e annullamento d'ufficio (C.d.S., V, 20 agosto 2013, n. 4183): la revoca dell'aggiudicazione provvisoria (ovvero, la sua mancata conferma) non è, difatti, qualificabile alla stregua di un esercizio del potere di autotutela, sì da richiedere un raffronto tra l'interesse pubblico e quello privato sacrificato, non essendo prospettabile alcun affidamento del destinatario, dal momento che l'aggiudicazione provvisoria non è l'atto conclusivo del procedimento;
- fino a quando non sia intervenuta l'aggiudicazione definitiva rientra, dunque, nel potere discrezionale dell'Amministrazione disporre la revoca del bando di gara e degli atti successivi, laddove sussistano concreti motivi di interesse pubblico tali da rendere inopportuna, o anche solo da sconsigliare, la prosecuzione della gara (VI, 6 maggio 2013, n. 2418);
- inoltre, la determinazione di non giungere alla naturale conclusione della gara che sia intervenuta nella fase dell'aggiudicazione provvisoria, fase in cui non si è determinato alcun affidamento qualificato neppure in capo all'aggiudicatario provvisorio (titolare tutt'al più di una mera aspettativa di fatto), non obbliga la Stazione appaltante ad alcuna comunicazione di avvio del procedimento, né all'aggiudicatario provvisorio, né a maggior ragione alle ditte escluse dalla gara stessa (C.d.S., V, 18 luglio 2012, n. 4189)

VISTO il punto 11) del bando di gara che, fra l'altro, prevede espressamente che:

*“La Commissione, al termine della valutazione delle offerte pervenute, stilerà apposito verbale contenente la graduatoria di aggiudicazione provvisoria. Successivamente, espletate le procedure di legge, il Dirigente Servizio Patrimonio, con proprio atto, procederà all’aggiudicazione definitiva.”*

.... omissis ....

*“Il Comune di Fermo si riserva, in ogni momento, di non procedere all’aggiudicazione o di revocare o annullare la presente procedura, anche con riferimento a singoli lotti, con atto comunicato a tutti i partecipanti interessati, senza che gli stessi possano pretendere alcunché.”*

RITENUTO pertanto, nell'interesse dell'Ente, di non procedere all'aggiudicazione definitiva delle offerte risultate aggiudicatarie provvisorie nel verbale n. 1 del 29/11/2023, redatto dalla Commissione di gara;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 21 del 01/12/2023 con il quale il sottoscritto è stato nominato Dirigente dei Settori IV e V Lavori Pubblici, Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti;

VISTO l'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D. Lgs. 18/08/2000 n.267 ad oggetto "Funzioni e responsabilità della dirigenza";

## **D E T E R M I N A**

- 1) Di prendere atto del verbale di gara n. 1 del 29/11/2023, allegato sub lett. A), quale parte integrante e sostanziale, con omissione dei dati ultronei rispetto alle finalità del presente provvedimento.
- 2) Di dare atto che, per le motivazioni di cui in premessa, qui da intendersi richiamate e trascritte a motivazione del presente provvedimento, non si procede all'aggiudicazione definitiva delle offerte risultate aggiudicatarie provvisorie nel verbale n. 1 del 29/11/2023, redatto dalla Commissione di gara, dichiarando così definitivamente conclusa la procedura di gara di cui all'avviso pubblico prot. 69447 del 08/11/2023.
- 3) Di provvedere alla comunicazione del presente atto a tutti i partecipanti alla suddetta procedura, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11) del bando di gara.
- 4) Di dare atto che con separato provvedimento si procederà all'indizione di una nuova procedura di gara ad evidenza pubblica per la concessione in affitto dei lotti 7 e 17 appartenenti alla tenuta agraria denominata “Rocca Montevarmine” - sita nei Comuni di Petritoli e Carassai – di proprietà del Comune di Fermo.
- 5) Di dare atto del pieno rispetto, in fase istruttoria e di predisposizione degli atti, delle disposizioni contenute nel Codice di comportamento dei dipendenti pubblici e l'insussistenza, ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/1990 di conflitto di interesse in capo al firmatario del presente atto, al RUP, agli altri partecipanti al procedimento e in relazione ai destinatari finali dello stesso;
- 6) Di pubblicare il presente atto all'Albo Pretorio dell'Ente e sul sito internet del Comune di Fermo alla sezione “bandi e gare”;

Il Responsabile del Procedimento  
*F.to Geom. Micaela Luca*

IL DIRIGENTE DEI SETTORI IV E V  
LL.PP., PROTEZIONE CIVILE, URBANISTICA,  
AMBIENTE, PATRIMONIO, CONTRATTI E APPALTI  
*F.to Dott. Alessandro Paccapelo*