

Castel Maggiore,  
prot. 0005622/2021  
del 01/03/2021

**ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI TERRENI DI PROPRIETÀ COMUNALE  
SITUATI IN VIA CADUTI DEL NAZIFASCISMO (PROLUNGAMENTO DI VIA MARINO  
SERENARI A NORD DI VIA STRADELLAZZO), EX COMPARTO D7.3 IN ESECUZIONE  
ALLA DETERMINAZIONE EDURB/58 DEL 07/12/2020**

**VERBALE DELLA 1° SEDUTA D'ASTA**

Il giorno 22.2.2021 alle ore 10.20 presso la sala comunale detta "Dei Cento" in p.zza 2 Agosto 1980 in Castel Maggiore sono presenti:

GIOVANNI PANZIERI, responsabile del 4° Settore "Edilizia e urbanistica" e responsabile del procedimento d'asta,

CLARETTA CENERI, istruttore amministrativo del Settore, con funzioni di ausilio alle operazioni d'asta.

Sono presenti per assistere alle procedure d'asta:

- LUCIANO MANDRIOLI, identificato mediante documento d'identità, che si dichiara essere presente in rappresentanza della ditta Zini Elio s.r.l. con sede legale in Bologna Via Guido Reni 2/2 - offerente;
- RICCARDO TONELLI e GEMMA SIBBANI, identificati mediante documento di identità, che si dichiarano essere presenti in rappresentanza della ditta Fratelli Tonelli Srl, Con sede in Castel Maggiore Via C. Bonazzi,22 - offerente.

Premesso che:

con determinazione 58/EDURB del 07/12/2020 è stato approvato l'avviso d'asta pubblica di cui in oggetto;

L'avviso è stato pubblicato sul sito istituzionale del comune dal 14/12/2020 al 22/12/2020 dando notizia dell'avvenuta pubblicazione sulla homepage del comune e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana 5° Serie Speciale Contratti Pubblici n. 146 del 14/12/2020;

Durante il periodo di pubblicazione sono stati pubblicati altresì i seguenti chiarimenti:

- Pg.2422 del 28.1.2021 "Pubblicati chiarimenti all'avviso d'Asta"
- Pg.3658 del 10.2.2021 "2°riscontro a quesiti –Chiarimenti"
- Pg.4010 del 12.2.2021 "Posticipo apertura buste e cambio sede Asta"

Entro i termini assegnati dall'avviso sono pervenute le seguenti tre offerte:

<i>Tabella 1</i>				
Progressivo offerta	N. protocollo	Data	Offerente	Complesso su cui viene fatta

				l'offerta
1	3838	11/02/2021	F.lli Tonelli s.r.l.	COMPLESSO "D"
2	3958	12/02/2021	Faro Service s.r.l.	COMPLESSO "I" LOTTO 5
3	3959	12/02/2021	Zini Elio s.r.l.	COMPLESSO "A"

L'autorità d'asta procede **all'esame dei tre plichi**, che risultano tutti e tre integri e sigillati, e recanti all'esterno le diciture richieste dall'avviso. L'autorità d'asta procede poi a contrassegnare le buste esterne con i numeri assegnati all'offerta, in ordine di arrivo al protocollo, come da tabella 1 sopra riportata. Nel prosieguo del presente verbale si fa riferimento alle offerte secondo il progressivo assegnato in tabella 1.

L'autorità d'asta procede **all'apertura della busta contrassegnata con il n. 1**, La busta esterna contiene la busta A "documentazione" e la busta B "offerta economica", correttamente contrassegnate, come richiesto dall'avviso, che risultano sigillate ed integre. Le due buste interne vengono a loro volta contrassegnate dall'autorità d'asta con il n. 1. L'autorità d'asta **apre la busta A dell'offerta 1**. La documentazione ivi contenuta risulta coerente e conforme all'avviso, e pertanto **l'offerta 1 è ammessa alla seconda fase** dell'asta (esame delle offerte economiche).

L'autorità d'asta procede **all'apertura della busta contrassegnata con il n. 2**. La busta esterna contiene la busta A "documentazione" e la busta B "offerta economica", correttamente contrassegnate, come richiesto dall'avviso, che risultano sigillate ed integre. Le due buste interne vengono a loro volta contrassegnate dall'autorità d'asta con il n. 2. L'autorità d'asta **apre la busta A dell'offerta 2**. La documentazione ivi contenuta risulta coerente e conforme all'avviso, e pertanto **l'offerta 2 è ammessa alla seconda fase** dell'asta (esame delle offerte economiche).

L'autorità d'asta procede **all'apertura della busta contrassegnata con il n. 3**. La busta esterna contiene la busta A "documentazione" e la busta B "offerta economica", correttamente contrassegnate, come richiesto dall'avviso, che risultano sigillate ed integre. Le due buste interne vengono a loro volta contrassegnate dall'autorità d'asta con il n. 3. L'autorità d'asta **apre la busta A dell'offerta 3**. La documentazione ivi contenuta risulta coerente e conforme all'avviso, e pertanto **l'offerta 3 è ammessa alla seconda fase** dell'asta (esame delle offerte economiche).

Tutte le offerte pervenute sono ammesse alla seconda fase.

L'autorità d'asta procede con **l'apertura della busta B (offerta economica) dell'offerta n. 1**. L'offerta indica un rialzo di 20.500 € sulla base d'asta. L'offerta, per il resto confezionata regolarmente, risulta non pienamente conforme con quanto disposto dall'avviso (*art. 7 "Modalità di partecipazione"*), in quanto non è espressa nei termini di multipli di 1.000 €. **L'autorità d'asta giudica opportuno procedere ad approfondimenti e valutazioni specifiche**, in quanto l'irregolarità non è espressamente prevista quale causa d'esclusione dall'avviso ("*art.9 Cause di esclusione*").

L'autorità d'asta procede con **l'apertura della busta B (offerta economica) dell'offerta n. 2**. L'offerta, confezionata regolarmente, indica un rialzo di 1.000 € sulla base d'asta. **L'offerta risulta corretta.**

L'autorità d'asta procede con **l'apertura della busta B (offerta economica) dell'offerta n. 3**. L'offerta, confezionata regolarmente, indica un rialzo di 1.401.000 € sulla base d'asta. Nell'autorità d'asta sorge il dubbio ragionevole su come interpretare la documentazione d'offerta e **si riserva di fare approfondimenti**: il rialzo di 1.401.000 €, pari a oltre il 100% rispetto alla base d'asta per il complesso di cui si fa l'offerta, appare infatti macroscopicamente fuori mercato secondo le valutazioni immobiliari acquisite in fase di predisposizione dell'asta, e d'altra parte l'offerta corrisponde esattamente alla base d'asta aumentata del rialzo minimo (1.000 €).

L'autorità d'asta, alla luce di quanto sopra esposto, si riserva di fare le valutazioni necessarie per proseguire la procedura, anche richiedendo chiarimenti agli interessati.

Alle 11.00 i lavori sono sospesi. Le buste vengono prese in consegna da Giovanni Panzieri, responsabile del procedimento.

f.to GIOVANNI PANZIERI

---

f.to CLARETTA CENERI

---