

L'art. 83 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 e s.m. prevede che, qualora le offerte pervenute riguardano: "... la sola acquisizione del bene ovvero la sola esecuzione dei lavori ovvero l'acquisizione del bene congiuntamente all'esecuzione dei lavori, la vendita del bene e l'appalto per l'esecuzione dei lavori vengono aggiudicati alla migliore offerta congiunta, sempre che essa sia più conveniente delle due migliori offerte separate. In caso contrario, l'aggiudicazione avviene in favore della migliore offerta relativa all'acquisizione del bene e a quella relativa all'esecuzione dei lavori". Il comma 4 dello stesso art. 83 dispone altresì che "L'amministrazione aggiudicatrice dichiara la gara deserta qualora nessuna delle offerte pervenute abbia ad oggetto l'acquisizione del bene". In altre parole, la possibilità che venga presa in considerazione l'offerta separata di sola esecuzione dei lavori è subordinata alla presenza di una proposta (allo stesso tempo separata) riguardante la sola acquisizione dell'immobile tanto che, in caso contrario, la gara viene aggiudicata alla migliore offerta congiunta. Nel caso in cui nessun concorrente ha presentato offerta per la sola acquisizione dell'immobile né le ditte partecipanti con proposta congiunta hanno manifestato disponibilità a "dividerla" nel caso di accertata incongruità dei prezzi proposti per la parte relativa all'esecuzione dei lavori, non può ritenersi che la stazione appaltante avrebbe dovuto comunque scindere le offerte congiunte (quelle giudicate anomale) in modo tale da scegliere la proposta in assoluto più conveniente per l'amministrazione, poiché ciò si scontra, oltre che con la ratio della norma più volte citata, con l'esigenza di salvaguardare l'autonomia imprenditoriale delle imprese concorrenti. Sembra, invero, paradossale costringere l'impresa partecipante ad assumersi un onere contrario (nel caso di specie, la sola acquisizione dell'immobile) alla volontà espressa in sede di gara, atteso che, nel partecipare alla procedura selettiva, l'impresa concorrente effettua preventivamente proprie valutazioni di convenienza, che non possono essere stravolte dall'amministrazione in mancanza di una dichiarazione di disponibilità dalla stessa chiaramente manifestata. Ritenere il contrario non coincide neppure con la ratio della previsione normativa in esame, atteso peraltro che la procedura delineata dal citato art. 83 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 e s.m. è finalizzata alla conclusione di un contratto basato, come noto, sull'accordo raggiunto su un assetto di interessi concordato tra l'amministrazione e la parte privata, la cui volontà manifestata in sede di offerta (che deve formarsi in totale autonomia) non può essere stravolta neanche nell'ottica di una maggiore convenienza per la stazione appaltante.