

DOMANDE

Buongiorno,

a fronte Vs. cortese riscontro, di seguito si allega parere ANAC sull'illegittimità di termini per la richiesta di sopralluogo troppo brevi, a fronte di una offerta complessa e considerata una data di scadenza della gara ancora lontana. si chiede pertanto di permettere agli operatori economici interessati di partecipare alla gara, allungando il termine previsto nel disciplinare per il sopralluogo

cordiali saluti

Illegittimo un termine troppo breve per la richiesta di effettuare il sopralluogo

Deve ritenersi illegittima la previsione di un termine troppo breve e perentorio, a pena di esclusione, per la sola richiesta di effettuare un sopralluogo obbligatorio.

Un simile termine deve essere considerato sproporzionato e irragionevole se non tiene conto della complessità della documentazione di gara e del tempo complessivo a disposizione per la formulazione dell'offerta.

Secondo l'ANAC tale clausola inserita nella lex specialis limita ingiustificatamente la massima partecipazione e la concorrenza, e il diniego di sopralluogo basato su di essa è da ritenersi illegittimo.

Lo ha chiarito l'ANAC nel parere reso con la deliberazione n. 342 del 9 settembre 2025.

Il caso affrontato

Il caso sottoposto all'attenzione dell'Autorità riguardava l'affidamento di un appalto di igiene urbana.

Il Disciplinare, oggetto di impugnazione, prevedeva l'obbligo di effettuare il sopralluogo e l'obbligo di richiederlo entro il decimo giorno dalla pubblicazione del bando di gara.

Un operatore economico contestava la legittimità di un termine così restrittivo, considerata la scadenza del termine per la presentazione delle offerte (più di un mese dopo) e la notevole mole dei documenti da esaminare, indispensabili per valutare l'opportunità di presentare offerta.

Nonostante la richiesta dell'operatore economico in merito all'apertura dei termini per effettuare il sopralluogo, la stazione appaltante non aveva acconsentito.

Le previsioni del Codice

Va rammentato che l'art. 92, comma 1, d.lgs. 36/2023 prevede che "Le stazioni appaltanti, fermi quelli minimi di cui agli articoli 71, 72, 73, 74, 75 e 76, fissano termini per la presentazione delle domande di partecipazione e delle offerte adeguati alla complessità dell'appalto e al tempo necessario alla preparazione delle offerte, tenendo conto del tempo necessario alla visita dei luoghi, ove indispensabile alla formulazione dell'offerta, e di quello per la consultazione sul posto dei documenti di gara e dei relativi allegati".

Inoltre, anche il Bando tipo dell'Autorità n. 1/2023 (approvato dal Consiglio dell'Autorità con delibera n. 309 del 27/06/2023) suggerisce alle stazioni appaltanti di fare in modo che i sopralluoghi vengano fissati in date tali da consentire agli operatori economici di poter effettuare eventuali richieste di chiarimenti ovvero di regola almeno tre giorni prima della scadenza del termine per la richiesta dei chiarimenti.

Le indicazioni dell'Autorità

L'Autorità ha ritenuto che la decisione della stazione appaltante aveva determinato la restrizione della platea dei potenziali partecipanti; essa appariva, pertanto, sproporzionata e illogica, tenuto conto che la Stazione appaltante aveva assegnato n. 48 giorni, dalla pubblicazione del bando, per la presentazione delle offerte, e pertanto, se la SA avesse evaso entro un termine ragionevole la richiesta di sopralluogo avrebbe consentito all'operatore di predisporre un'offerta seria e consapevole.

In realtà, c'è di più, dato che la previsione, ai fini della richiesta di appuntamento per l'esecuzione di un sopralluogo, di un termine da rispettare a pena di esclusione risulta in contrasto con il principio di tassatività delle cause di esclusione di cui all'art. 10, d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, la cui violazione è causa di nullità rilevabile d'ufficio.

Conclusioni

Ne è conseguito l'annullamento dell'impugnata nota con cui la stazione appaltante aveva negato all'operatore ricorrente la possibilità di eseguire il sopralluogo.

Detto provvedimento, peraltro, sarebbe stato comunque illegittimo anche tenuto conto della natura ordinatoria del termine per chiedere l'appuntamento; ciò proprio in ragione del fatto che la possibilità di eseguire il sopralluogo era stata negata in quanto la relativa richiesta era stata ritenuta tardiva rispetto ad un termine in ipotesi non perentorio e in assenza di qualsivoglia motivazione in ordine all'impossibilità di eseguire utilmente il sopralluogo anche successivamente alla scadenza del termine stesso.

Le indicazioni dell'Autorità

L'Autorità ha ritenuto che la decisione della stazione appaltante aveva determinato la restrizione della platea dei potenziali partecipanti; essa appariva, pertanto, sproporzionata e illogica, tenuto conto che la Stazione appaltante aveva assegnato n. 48 giorni, dalla pubblicazione del bando, per la presentazione delle offerte, e pertanto, se la SA avesse evaso entro un termine ragionevole la richiesta di sopralluogo avrebbe consentito all'operatore di predisporre un'offerta seria e consapevole.

In realtà, c'è di più, dato che la previsione, ai fini della richiesta di appuntamento per l'esecuzione di un sopralluogo, di un termine da rispettare a pena di esclusione risulta in contrasto con il principio di tassatività delle cause di esclusione di cui all'art. 10, d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, la cui violazione è causa di nullità rilevabile d'ufficio.

Conclusioni

Ne è conseguito l'annullamento dell'impugnata nota con cui la stazione appaltante aveva negato all'operatore ricorrente la possibilità di eseguire il sopralluogo.

Detto provvedimento, peraltro, sarebbe stato comunque illegittimo anche tenuto conto della natura ordinatoria del termine per chiedere l'appuntamento; ciò proprio in ragione del fatto che la possibilità di eseguire il sopralluogo era stata negata in quanto la relativa richiesta era stata ritenuta tardiva rispetto ad un termine in ipotesi non perentorio e in assenza di qualsivoglia motivazione in ordine all'impossibilità di eseguire utilmente il sopralluogo anche successivamente alla scadenza del termine stesso.

RISPOSTE

Spett.le Operatore,
con riferimento alla Vs reiterata richiesta, si precisa quanto segue.

Come indicato all'art. 11 del disciplinare di gara, l'obbligatorietà del sopralluogo deriva dall'importanza e dall'estensione delle opere e, pertanto, è richiesta al fine di assicurare tutte le informazioni ritenute necessarie alla formulazione dell'offerta ed alla verifica dello stato di fatto e delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'edificio ove dovranno essere svolte le lavorazioni.

Di recente il TAR Napoli, 25.07.2024 n. 4387 ha statuito che l'art.10 del D.lgs. 36/2023 non è disatteso, perché le amministrazioni possono stabilire delle regole particolari per partecipare ad un appalto, soprattutto quando il servizio da affidare è complesso), così come confermato dal parere di precontenzioso ANAC n. 35 del 5 febbraio 2025, secondo cui "Qualora la lex specialis contempra l'obbligatorietà del sopralluogo con determinate modalità ai fini della presentazione dell'offerta, l'omissione di tale adempimento si configura come un'ipotesi di carenza sostanziale dell'offerta e del suo contenuto".

Preme, inoltre, evidenziare che con la Delibera n. 406 del 15.10.2025 ANAC ha ribadito che "qualora la Stazione appaltante, nell'esercizio della sua discrezionalità, abbia fissato un termine entro il quale effettuare il sopralluogo e tale termine non appaia lesivo della concorrenza in quanto non manifestamente incongruo, la richiesta della visita dei luoghi tardivamente presentata dall'impresa deve ritenersi inammissibile"

(Delibera Anac n. 421 del 18 settembre 2024; Delibera Anac n. 151 del 26 marzo 2024; Delibera ANAC n. 234 del 3 giugno 2025).

La calendarizzazione dei sopralluoghi, con la fissazione di un termine entro il quale gli operatori economici possono trasmettere la richiesta di visita assistita dei luoghi, consente infatti alla Stazione appaltante di A) organizzare la propria attività in modo da non distogliere i propri dipendenti dalle normali attività per periodi di tempo imprecisati (sul punto cfr. nota illustrativa al bando tipo n. 1/2021), B) distribuire le varie richieste in modo da evitare accavallamenti di giorni ed orari che potrebbero minare la garanzia dell'anonimato (cfr. TAR Ancona, 28 marzo 2025 n. 227); C) consentire agli aspiranti partecipanti di poter inoltrare richieste di chiarimenti e informazioni complementari entro il termine ultimo fissato dal bando di gara.

Ribadisce il TAR Lazio, 14 aprile 2025, n. 7218 che "il termine per l'effettuazione del sopralluogo ben può essere qualificato dall'ente aggiudicatore come perentorio laddove ciò sia dettato da obiettive ragioni organizzative e dall'esigenza di un ordinato svolgimento della selezione nella fase preliminare"; ne deriva che in presenza di un termine congruo e di una prescrizione chiara e inequivoca del bando di gara, "spetta all'operatore economico, in ossequio al principio di autoresponsabilità, quale precipitato degli obblighi di buona fede e correttezza, assumere una condotta confacente alla diligenza che viene richiesta a chi riveste una determinata qualifica professionale." (TAR Sicilia, Catania, 12 dicembre 2023, n. 3738).

Alla luce delle motivazioni innanzi esposte, degli orientamenti giurisprudenziali sopra richiamati, si ritiene che il termine fissato per la richiesta di sopralluogo sia congruo e legittimo a fronte della inequivoca prescrizione contenuta nella lex specialis di gara, compatibilmente con l'organico e con le esigenze organizzative dell'Ufficio Tecnico del Comune di SUZZARA (MN). Le numerose richieste pervenute entro il termine fissato nel disciplinare di gara da parte di oo.aa. interessati al sopralluogo, dimostrano, in modo altrettanto inequivoco, la massima apertura nei confronti del mercato.

Conseguentemente, la Vs richiesta di ammettere l'esecuzione del sopralluogo oltre il termine stabilito nella lex specialis non può trovare accoglimento.

Cordiali saluti