



COMUNE DI MALGRATE
Provincia di Lecco

REGISTRO GENERALE	
Numero	Data
267	11/06/2026

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

STRUTTURA 2 - SERVIZI ECONOMICO-FINANZIARI E
RISORSE UMANE

OGGETTO:	PRESA D'ATTO VERBALE DI ASTA PUBBLICA (QUINTO BANDO) E AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA DEL LOTTO 2 - RIF. QUINTO BANDO DI ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI N. 1 IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE (LOTTO 2) COMPRESO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI 2026/2028 (GIA' INCLUSO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI 2025/2027)
-----------------	---

IL RESPONSABILE DELLA STRUTTURA

RICHIAMATO il decreto Sindacale n. 23 del 15.10.2025, con cui è stata nominata la Responsabile della Struttura 2 – Servizi Economico-Finanziari e Risorse Umane, con l'attribuzione delle funzioni previste dall'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000, dal Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi e di ogni altro compito demandato o riservato dalla legge o dai regolamenti ai responsabili degli uffici e servizi;

RICHIAMATE:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 18.12.2025 con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al DUP per il triennio 2026-2028;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 18.12.2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione per il triennio 2026-2028;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 202 del 23.12.2025, con la quale sono state assegnate ai Responsabili Titolari di Incarico di E.Q. le risorse finanziarie per gli esercizi 2026-2028;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 14 del 20.01.2026, con la quale è stata approvata la sottosezione "Rischi corruttivi e trasparenza" del PIAO 2026-2028;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 18 del 27.01.2026 con la quale è stata approvata la sottosezione 2.2 del PIAO 2026-2028 - Piano delle Performance;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 27.01.2026, con la quale è stata approvato il Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) 2026-2028;

VISTO il combinato disposto degli artt. 107, comma 3, lettera d) - 109, comma 2 - 183, comma 1 e 191 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i;

VISTO lo Statuto dell'Ente ed il vigente Regolamento comunale di contabilità;

DATO ATTO che l'organo adottante non versa in una situazione di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/1990 e dell'art. 6 del codice di comportamento dei dipendenti comunali;

PREMESSO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 19.12.2024 veniva approvato il "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari" per il triennio 2025/2027, contenente la previsione dell'alienazione di n. 2 alloggi sociali protetti previsti nella convenzione del piano attuativo pl. 4 di via Manzoni;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 84 del 24.05.2025, successivamente rettificata con deliberazione n. 91 del 10.06.2025, venivano approvate, sulla base degli indirizzi stabiliti dal Consiglio Comunale, le perizie di stima delle unità immobiliari di proprietà comunale ubicate in via Manzoni n. 6b distinte al catasto fabbricati al fg. 2 mapp. n. 2097/736 e mapp. n. 2097/737, redatte dalla Responsabile della Struttura 3 Servizi Tecnici e Gestione del Territorio Arch. Roberta Fumelli, e venivano fissati i valori da porre a base di gara, autorizzando contestualmente la predisposizione ed adozione di tutti gli atti necessari e conseguenti al fine dell'alienazione di dette unità immobiliari;

- con propria determinazione n. 304 del 17.06.2025 veniva indetta la procedura di asta pubblica per lotti separati per l'alienazione dei suddetti n. 2 immobili di proprietà comunale, con le modalità stabilite dagli artt. 66, 73 lettera c) e 76 del R.D. 23.5.1924 n. 827, e venivano approvati l'avviso di gara ed il bando di asta pubblica per lotti separati con i relativi allegati;
- con propria determinazione n. 395 del 29.07.2025 si prendeva atto che l'Asta pubblica di cui sopra era stata dichiarata DESERTA non essendo pervenuta, entro il previsto termine del 25.07.2025 ore 12.00, alcuna offerta per entrambi i Lotti di vendita;

PREMESSO, inoltre, che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 124 del 02.09.2025 si demandava alla Responsabile della Struttura 2 - Servizi Economico-Finanziari e Risorse Umane la predisposizione ed adozione di tutti gli atti necessari e conseguenti al fine di indire una nuova procedura di asta pubblica per la vendita per lotti separati, alle stesse condizioni e con i medesimi valori posti a base d'asta del precedente bando, dei 2 immobili di proprietà comunale sopra descritti;
- con propria determinazione n. 451 del 05.09.2025 si procedeva con l'avvio di una seconda procedura per l'alienazione degli immobili comunali come sopra individuati e venivano approvati l'avviso di gara e il secondo bando di alienazione mediante asta pubblica per lotti separati dei suddetti n. 2 immobili di proprietà comunale con i relativi allegati;
- con propria determinazione n. 541 del 16.10.2025 si dava atto che l'Asta pubblica era stata dichiarata DESERTA non essendo pervenuta, entro il previsto termine dal secondo bando del 10.10.2025 ore 12.00, alcuna offerta per entrambi i Lotti di vendita e i due immobili oggetto dell'asta pubblica risultano pertanto ad oggi NON AGGIUDICATI;

PREMESSO, altresì, che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 149 del 21.10.2025 si demandava alla Responsabile della Struttura 2 - Servizi Economico-Finanziari e Risorse Umane la predisposizione ed adozione di tutti gli atti necessari e conseguenti al fine di indire una nuova procedura di asta pubblica (terza) per la vendita per lotti separati dei 2 immobili di proprietà comunale di cui sopra, con una riduzione del 20% del valore posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 8, comma 12 del Regolamento per la Alienazione di immobili di proprietà comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 14.02.2005;
- con propria determinazione n. 574 del 05.11.2025 si procedeva con l'avvio di una nuova procedura per l'alienazione degli immobili comunali come sopra individuati di cui sopra, con una riduzione del 20% del valore posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 8, comma 12 del Regolamento per la Alienazione di immobili di proprietà comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 14.02.2005, e venivano approvati l'avviso di

gara e il terzo bando di alienazione mediante asta pubblica per lotti separati dei suddetti n. 2 immobili di proprietà comunale con i relativi allegati;

- con propria determinazione n. 9 del 13.01.2026 si prendeva atto delle risultanze del verbale di gara mediante pubblico incanto in data 13.01.2026 e:
 - si dichiarava l'aggiudicazione provvisoria della vendita dell'immobile di cui al lotto 1, successivamente confermata con determinazione n. 25 del 22.01.2025 di aggiudicazione definitiva;
 - si dava atto che l'Asta pubblica relativa al Lotto 2 era stata dichiarata DESERTA non essendo pervenuta, entro il previsto termine dal terzo bando, alcuna offerta e che l'immobile di cui al lotto 2 risultava pertanto NON AGGIUDICATO;

PREMESSO, infine, che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 20.01.2026 si demandava alla Responsabile della Struttura 2 – Servizi Economico-Finanziari e Risorse Umane la predisposizione ed adozione di tutti gli atti necessari e conseguenti al fine di indire una nuova procedura di asta pubblica (quarta) per la vendita dell'immobile di proprietà comunale di cui al lotto 2, alle stesse condizioni e valore a base d'asta del terzo bando;
- con propria determinazione n. 54 del 05.02.2026 si procedeva, in esecuzione del disposto della sopra citata Deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 20.01.2026, all'avvio di una nuova procedura per l'alienazione dell'immobile di proprietà comunale di cui al lotto 2, alle stesse condizioni e valore a base d'asta del terzo bando;
- con propria determinazione n. 130 del 19.03.2026 si dava atto che l'Asta pubblica era stata dichiarata DESERTA non essendo pervenuta, entro il previsto termine dal quarto bando del 13.03.2026 ore 12.00, alcuna offerta e pertanto veniva dichiarata la NON AGGIUDICAZIONE dell'immobile oggetto dell'Asta pubblica;

VISTE, per ultimo:

- la deliberazione n. 68 del 21.04.2026 con cui la Giunta Comunale demandava alla Responsabile della Struttura 2 – Servizi Economico-Finanziari e Risorse Umane la predisposizione ed adozione di tutti gli atti necessari e conseguenti al fine di indire una nuova procedura di asta pubblica (quinta) per la vendita dell'immobile di proprietà comunale di cui al lotto 2, alle stesse condizioni e valore a base d'asta del quarto bando;
- la propria determinazione n. 201 del 30.04.2026 con cui, in esecuzione del disposto della sopra citata Deliberazione della Giunta Comunale n. 68 del 21.04.2026, si procedeva all'avvio di una nuova procedura per l'alienazione dell'immobile di proprietà comunale di cui al lotto 2, alle stesse condizioni e valore a base d'asta del quarto bando, come di seguito identificato:

Lotto	Denominazione e indirizzo	Dati catastali			Superficie (mq)	Valore originario a base	Nuovo valore a base d'asta
		Fg.	Map.	Sub.			

						d'asta	(confermato)
2	Appartamento sito in Malgrate, in via Manzoni n. 6b, al primo piano dell'edificio "E" denominato Condominio "ROBINIE B"	2	2097	737	69	€ 200.100,00	€ 160.080,00

RICHIAMATO, pertanto, il quinto Bando ed il relativo Avviso per la vendita mediante asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete contenenti percentuali in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, secondo le previsioni di cui agli artt. 73 lett. C) e 76 comma 2 del R.D. n.827/1924;

RICHIAMATO, in particolare, l'art. 6 del predetto bando che indicava come termine per presentazione delle offerte le **ore 12.00 del giorno 05.06.2026**;

RICHIAMATO, inoltre, l'art. 8 del predetto bando che stabiliva come data per l'apertura delle buste in seduta pubblica aperta il giorno 09.06.2026 alle ore 9.00 presso il Palazzo Comunale, via Agudio 10, 23864 Malgrate (LC);

RICHIAMATA la determinazione n. 251 del 05.06.2026, adottata dalla Responsabile della Struttura 2 – Servizi Economico-Finanziari e Risorse Umane, con cui veniva istituita la Commissione per l'apertura delle offerte e venivano nominati i componenti di detta Commissione;

CONSIDERATO che entro le ore 12.00 del giorno 05.06.2026, termine fissato per la ricezione delle offerte segrete, risultava pervenuto un solo plico, registrato con protocollo n. 7816/2026, regolarmente ricevuto nei termini e correttamente controfirmato sui lembi di chiusura;

VISTO il Regolamento per la Alienazione di immobili di proprietà comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 14.02.2005, e in particolare:

- l'art. 8 ASTA PUBBLICA, comma 8: *"L'apertura delle offerte, stabilita nel bando di gara, avviene alla presenza di un'apposita Commissione";*
- l'art. 13 OFFERTE, comma 1: *"Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 120 giorni, salvo diverso periodo indicato nel bando";*

- l'art. 17 VERBALE, comma 1 *"Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale da parte del funzionario all'uopo incaricato, sotto la direzione del presidente"*, comma 2 *"Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste, il nominativo e la carica dei componenti la commissione, il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria"*, comma 3 *" Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva disposta con determinazione del funzionario responsabile del procedimento"*;

CONSTATATO che nel Bando d'Asta, si dispone che:

- ART. 8 – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:
*"Si procederà con l'aggiudicazione, ad unico incanto, a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, superiore al prezzo a base d'asta.
L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, numero 10, del R.D. n. 827/1924.
..... omissis*
L'aggiudicazione diverrà vincolante nel momento in cui saranno divenuti esecutivi, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell'esito della procedura e di trasferimento definitivo della proprietà; in ogni caso, l'Amministrazione, per sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, nei casi consentiti dalla legge, potrà esercitare i poteri di autotutela, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno";
- ART. 9 - EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE DELLA GARA:
*"Il prezzo di vendita è considerato al netto di ogni peso, onere fiscale, notarile, catastale. Tutte le spese annesse e connesse alla compravendita (notarili, di registro ed ipotecarie, tecniche e di altra natura), sostenute o da sostenere (incluso il costo della perizia estimativa, quantificata nell'1% del valore del bene periziato), nonché le imposte e le tasse vigenti al momento della stipula dell'atto notarile di compra-vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario.
L'aggiudicazione provvisoria, risultante dal verbale delle operazioni di apertura delle offerte, verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica superiore rispetto al prezzo posto a base d'asta. L'aggiudicazione definitiva avverrà a seguito all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti autodichiarati/autocertificati.
..... omissis*
Il soggetto aggiudicatario, entro 90 (novanta) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva della vendita, dovrà sottoscrivere l'atto di compravendita con oneri a proprio carico.

L'atto di compravendita dovrà essere predisposto a cura del notaio incaricato dalla parte acquirente. Nel contratto verrà dato atto dell'avvenuto versamento dell'importo corrisposto tramite assegno circolare.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, il Comune di Malgrate dichiarerà decaduto l'aggiudicatario, incamerando la cauzione provvisoria, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni patiti e patendi dall'amministrazione. In particolare, il Comune tratterà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi sui crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'Amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale";

VISTO il Verbale d'Asta Pubblica del 09.06.2026 (acclarato a protocollo n. 7978 del 09.06.2026 e allegato parte integrante della presente determinazione) dal quale risulta l'apertura del solo plico pervenuto contenente la seguente offerta:

Lotto	Nominativo offerente	Importo a base di offerta	Percentuale di rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta (in cifre)	Percentuale di rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta (in lettere)
1	Sig. F.S.	€ 160.080,00	1,66%	uno/sessantasei%

DATO ATTO che l'aggiudicatario ha provveduto in sede di offerta al versamento del prescritto deposito cauzionale pari al 10% del prezzo a base d'asta, il quale viene introitato dall'Ente a titolo di acconto sul prezzo offerto;

RAVVISATA la rispondenza del presente atto ai principi di regolarità e correttezza amministrativa ai sensi e per gli effetti dell'art. 147-bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

D E T E R M I N A

- 1. DI DARE ATTO** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 2. DI APPROVARE** il Verbale d'Asta Pubblica redatto in data 09.06.2026, allegato alla presente determinazione per costituirne parte integrante.
- 3. DI PRENDERE ATTO** delle risultanze del verbale di gara mediante pubblico incanto in data 09.06.2026 e di **CONFERMARE l'aggiudicazione provvisoria** della vendita

dell'immobile di cui al lotto 2, di cui al medesimo verbale allegato parte integrante alla presente determinazione, al seguente offerente:

Lotto	Denominazione e indirizzo	Nominativo offerente	Valore a base d'asta	Offerta	
				% di rialzo	Offerta (in cifre) risultante dalla % di rialzo offerta
2	Appartamento sito in Malgrate, in via Manzoni n. 6b, al primo piano dell'edificio "E" denominato Condominio "ROBINIE B"	Sig. F.S.	€ 160.080,00	1,66 %	€ 162.737,33

- 4. DI DICHIARARE**, pertanto, l'aggiudicazione, in via provvisoria, in favore del sig. F.S., il quale ha offerto la migliore ed unica offerta a rialzo indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara.
- 5. DI DARE ATTO** che l'aggiudicatario ha provveduto in sede di offerta al versamento del prescritto deposito cauzionale pari al 10% del prezzo a base d'asta, il quale viene introitato dall'Ente a titolo di acconto sul prezzo offerto.
- 6. DI ACCERTARE** l'importo di € 16.008,00, versato dall'offerente aggiudicatario quale deposito cauzionale, e **DI IMPUTARE** la relativa entrata sul capitolo 40400.01.000096001 ALIENAZIONE IMMOBILI del B.P. 2026-2028, annualità 2026.
- 7. DI DARE ATTO** che l'aggiudicazione definitiva avverrà a seguito all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti autodichiarati/autocertificati (ART. 9 - EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE DELLA GARA del Bando di gara).
- 8. DI DARE ATTO** che saranno a carico dell'aggiudicatario del lotto 2, come indicato nell'art. 1 del Bando di gara, il costo della perizia estimativa, (quantificata nell'1% del valore del bene periziato, pari a € 2.001,00) ed il 50% delle spese di pubblicità sostenute (pari ad € 677,10).

- 9. DI PROCEDERE**, pertanto, con le operazioni di verifica sul possesso dei requisiti autodichiarati, propedeutiche all'aggiudicazione definitiva.
- 10. DI TRASMETTERE** il presente atto all'aggiudicatario del lotto 2 quale conferma di aggiudicazione provvisoria dell'immobile.
- 11. DI PROVVEDERE** alla pubblicazione dell'esito di gara sul sito istituzionale dell'Ente al link <https://www.comune.malgrate.lc.it/it>;
- 12. DI DARE ATTO** che la presente determinazione, non comportante assunzione di impegno di spesa, non è soggetta all'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.
- 13. DI DARE ATTO** che questo Comune ha aderito alla piattaforma Whistleblowing PA per le segnalazioni di illecito: il link applicativo a cui accedere, autoregistrandosi, per poter usufruire del servizio ed inviare eventuali segnalazioni di illeciti o irregolarità è <https://comunedimalgrate.whistleblowing.it/#/>.
- 14. DI DARE ATTO** che la presente determinazione viene pubblicata nel sito istituzionale, sezione Amministrazione Trasparente, in attuazione del D.lgs. n. 33 del 14.03.2013 in materia di trasparenza amministrativa.
- 15. DI DARE ATTO** che il presente provvedimento sarà pubblicato per 15 giorni consecutivi all'albo pretorio on line ai fini della pubblicità notizia del provvedimento.

SI RENDE NOTO

Che la **Responsabile del procedimento** ai sensi dell'art. 5 della L. 7 agosto 1990 n. 241 cui rivolgersi e chiedere informazioni in caso di bisogno è la Dott.ssa Gaetana Esposito, Responsabile della Struttura 2 – Servizi Economico-Finanziari e Risorse Umane;

Che avverso il presente atto, ove sia considerato lesivo di interessi tutelati dalla legge, è ammessa impugnazione per vizio di legittimità (incompetenza, violazione di legge, eccesso di potere) proponibile, da chi vi abbia legittimo interesse, presso il Tribunale amministrativo regionale competente entro 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione e comunque dal momento della venuta conoscenza dello stesso.

Il Responsabile
Esposito Gaetana / InfoCamere S.C.p.A.
Atto firmato Digitalmente