



COMUNE DI MALGRATE

Provincia di Lecco

Via Agudio, 10 - 23864 Malgrate (LC) - C.F./p.IVA 00556750131 - Tel. 0341.202000
Email: protocollo@comune.malgrate.lc.it - PEC: comune.malgrate@pec.regione.lombardia.it
Sito web: <https://www.comune.malgrate.lc.it/>

**VENDITA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LOTTI SEPARATI DI
N. 2 IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE COMPRESI NEL PIANO DELLE
ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI 2025/2027 (TERZO BANDO)**
VERBALE DI ASTA PUBBLICA

L'anno **duemilaventisei** addì **tredici** del mese di **Gennaio** alle ore 9:00, nella sede comunale, si è riunita sotto la presidenza della dott.ssa Gaetana Esposito la Commissione preposta all'apertura delle offerte relative alla vendita mediante asta pubblica di n. 2 immobili di proprietà comunale inclusi nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2025/2027 (terzo bando).

Intervengono:

N.	Nome	Funzione	Presente
1	Dott.ssa Gaetana Esposito	Presidente della Commissione	x
2	Arch. Roberta Fumelli	Componente della Commissione	x
3	Dott.ssa Simona Mereghetti	Componente della Commissione	x
4	Dott.ssa Jennifer Locatelli	Verbalizzante	x

La Presidente,

CONSTATÀ la presenza di tutti i membri nominati della Commissione ed accertata la sottoscrizione della dichiarazione circa l'insussistenza di cause di conflitto di interesse;

ACCERTATA, inoltre, la presenza di:

Nome		Firma
Luca Gerosa	Rappresentante legale Vama srl	
Maria Grazia Padronaggio	Segretario Comunale	

dichiara aperta la seduta pubblica.

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 oggetto di alienazione, 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 la fine dell'alienazione di dette unità immobiliari;
- con determinazione n. 304 del 17.06.2025 della Responsabile della Struttura 2 – Servizi Economico-Finanziari e Risorse Umane 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 determinazione n. 395 del 29.07.2025 della Responsabile della Struttura 2 – Servizi Economico-Finanziari e Risorse Umane 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;
- con deliberazione n. 124 del 02.09.2025 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 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 determinazione n. 451 del 05.09.2025 della Responsabile della Struttura 2 – Servizi Economico-Finanziari e Risorse Umane si procedeva con l'avvio di una nuova procedura per l'alienazione degli immobili comunali come sopra individuati e venivano approvati l'avviso di gara ed il secondo bando di alienazione mediante asta pubblica per lotti separati dei suddetti n. 2 immobili di proprietà comunale con i relativi allegati;
- con determinazione n. 541 del 16.10.2025 della Responsabile della Struttura 2 – Servizi Economico-Finanziari e Risorse Umane 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;
- con deliberazione n. 149 del 21.10.2025 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 (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. 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 determinazione n. 574 del 05.11.2025 della Responsabile della Struttura 2 – Servizi Economico-Finanziari e Risorse Umane si procedeva, in esecuzione del disposto della sopra citata Deliberazione della Giunta Comunale n. 149 del 21.10.2025, all'avvio di una nuova procedura per l'alienazione degli immobili comunali come sopra individuati, 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, come qui specificato:

Lotto	Denominazione e indirizzo	Dati catastali			Superficie (mq)	Valore originario a base d'asta	Nuovo valore a base d'asta (ribassato del 20%)
		Fg.	Map.	Sub			
1	Appartamento sito in Malgrate, in via Manzoni n. 6b, al primo piano dell'edificio "E" denominato Condominio "ROBINIE B"	2	2097	736	73	€ 211.700,00	€ 169.360,00
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

- la documentazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line e sul sito istituzionale del Comune di Malgrate;
- con determinazione n. 4 del 09.01.2026, adottata dalla Responsabile della Struttura 2 – Servizi Economico-Finanziari e Risorse Umane, veniva istituita la Commissione per l'apertura delle offerte e venivano nominati i componenti di detta Commissione;
- la **scadenza di presentazione delle offerte** era fissata per il **giorno 19.12.2025 alle ore 12.00**;
- la **data di apertura delle buste** era fissata **in seduta pubblica il giorno 13.01.2026 alle ore 9.00** presso il Palazzo Comunale, via Agudio 10, Malgrate (LC);

DATO ATTO che entro il termine per la presentazione delle offerte fissato per il giorno 19.12.2025 alle ore 12.00 risultavano pervenuti i plichi sigillati contenenti le seguenti offerte:

per il LOTTO 1:

N.	Prot. N.	Data di ricezione	Modalità di presentazione dell'offerta	Nominativo / Ragione sociale
1	18227	18.12.2025	Consegna a mano all'Ufficio Protocollo	Gerosa Luca Vama srl

per il LOTTO 2:

N.	Prot. N.	Data di ricezione	Modalità di presentazione dell'offerta	Nominativo / Ragione sociale
			NESSUNA OFFERTA PERVENUTA	

Alle ore 9.02 la Presidente della Commissione Dott.ssa Gaetana Esposito, affiancata dagli altri componenti della Commissione, accertato che è presente il Sig. Gerosa Luca, legale rappresentante di Vama srl, **DICHIARA APERTA** la seduta d'asta.

SI RILEVA preliminarmente che il plico con protocollo n. 18227/20225 risulta regolarmente pervenuto nei termini e correttamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura;

SI PROCEDE pertanto all'apertura del plico al cui interno sono racchiuse due buste – "BUSTA A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" e "BUSTA B) OFFERTA ECONOMICA" – anch'esse correttamente sigillate e controfirmate;

di seguito **SI PROCEDE** all'apertura della busta "BUSTA A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" contenente la documentazione amministrativa richiesta, e precisamente:

- domanda di partecipazione con annessa dichiarazione sostitutiva redatta come da Modulo A, allegato al Bando;
- assegno circolare non trasferibile intestato al comune di Malgrate a titolo di cauzione provvisoria di cui all'art. 3 dell'importo di € 16.936,00, n. 4056698525-09;
- fotocopia del documento di identità in corso di validità del sig. Gerosa Luca che ha sottoscritto i documenti e le dichiarazioni dei punti precedenti.

SI AMMETTE dunque l'offerente alla successiva fase per la verifica dell'offerta economica contenuta nella busta "B";

SI PROSEGUE con l'apertura della succitata "BUSTA B) OFFERTA ECONOMICA" contenente la seguente offerta in rialzo sulla base d'asta per il lotto 1, redatta utilizzando il Modulo B, allegato al Bando, opportunamente sottoscritto e munito di marca da bollo di euro 16,00:

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	Gerosa Luca Vama srl	€ 169.360,00	9,50%	Nove/50%

CONSTATATO che nel Bando d'Asta, all'art. 8 si disponeva 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".

SI DICHIARA, pertanto, l'aggiudicazione, in via provvisoria, in favore di Vama srl in persona di Gerosa Luca, la quale ha offerto la migliore ed unica offerta a rialzo indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara sul prezzo posto a base d'asta.

SI RILEVA, infine, la mancata presentazione di offerte per il lotto 2.

SI DICHIARA, pertanto, la **non aggiudicazione** dell'immobile oggetto dell'asta pubblica di cui al lotto 2, come sopra individuato.

Le operazioni di gara si chiudono alle ore 9.13.

Le operazioni di gara si chiudono alle ore 9.13.

SI TRASMETTE il presente verbale alla Struttura 2 – Servizi Economico-Finanziari e Risorse Umane per gli adempimenti e successivi provvedimenti di propria competenza.

Letto, confermato e sottoscritto

Nome	Funzione	Firma
Gaetana Esposito	Presidente della Commissione	
Roberta Fumelli	Componente della Commissione	
Simona Mereghetti	Componente della Commissione	
Maria Grazia Padronaggio	Segretario Comunale	
Jennifer Locatelli	Verbalizzante	