



CITTÀ DI DESIO

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO E PATRIMONIO SERVIZIO GESTIONE DEL PATRIMONIO

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN DESIO, VIA GALENO N. 45 – LOTTO UNICO O DUE LOTTI SEPARATI

IL DIRIGENTE DELL'AREA GESTIONE DEL TERRITORIO E PATRIMONIO

RICHIAMATI:

- il r.d. n. 827 del 23/05/1924 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";
- l'art. 58 d.l. n. 112/2008, convertito con legge n. 133/2008 relativo alla ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri enti locali;
- il "Regolamento di alienazione dei beni immobili del Comune di Desio", approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 20 del 25/03/2011 (di seguito abbreviato come Regolamento Comunale);
- la deliberazione n. 85 del 04/11/2025 con la quale la Giunta Comunale ha approvato la ricognizione del patrimonio dell'Ente per gli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione per il triennio 2026-2028;
- la deliberazione n. 50 del 19/12/2025 con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione per il triennio 2026-2028 fra cui rientra, quale allegato alla sezione operativa, così come previsto dall'allegato n. 4/1, punto 8.2 del d.l. 126/2014, il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio menzionato;

PREMESSO CHE:

- tra i beni suscettibili di dismissione ed inseriti nel PAV rientra l'immobile di via Galeno n. 45, catastalmente individuata al foglio 51, mapp. 41-48;
- con determinazione dirigenziale n. 669 del 09/10/2024, per la redazione della perizia estimativa richiesta ai sensi dell'art. 6, co. 4 del Regolamento Comunale vigente, è stato affidato incarico a professionista esterno, il quale ha ultimato la prestazione mediante la trasmissione della documentazione finale con Protocollo dell'Ente al n. 49822 del 05/09/2025;
- con deliberazione n. 28 del 12/02/2026 la Giunta Comunale, nel rispetto dell'art. 6, co. 3 del Regolamento Comunale, ha approvato la perizia di stima asseverata;
- con determinazione dirigenziale n. 171 del 12/03/2026 è stato approvato lo "schema di avviso di asta pubblica per l'alienazione del bene immobile di proprietà comunale sito in Desio, via Galeno n. 45";

RENDE NOTO CHE:

è indetta Asta Pubblica prevista per il giorno **GIOVEDÌ 21 MAGGIO**, alle ore **12.00**, presso la Sala Pertini del Comune di Desio, piazza Giovanni Paolo II, 20832, Desio, in seduta pubblica e ivi si procederà mediante esperimento di asta pubblica, con il metodo

delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, all'alienazione dell'immobile di proprietà comunale descritto all'art. 2 del presente Avviso.

CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA

Art. 1) ENTE ALIENANTE

Il soggetto alienante è il Comune di Desio, piazza Giovanni Paolo II, 20832 Desio, C.F. 00834770158, P.IVA 00696660968, pec: protocollo.comune.desio@legalmail.it.

L'ufficio di riferimento, presso il quale sono visionabili gli atti e i documenti di gara, è il Servizio Patrimonio – Area Gestione del Territorio e Patrimonio, patrimonio@comune.desio.mb.it, 0362/392-369 o 0362/392-355 o 0362/392-306.

Art. 2) OGGETTO DELL'AVVISO E CONDIZIONI DEI BENI

L'asta pubblica riguarda l'alienazione di un immobile sito in via Galeno n. 45.

L'offerta, oggetto del presente avviso, è articolata in più opzioni come di seguito specificato:

- **opzione 1**: alienazione avente ad oggetto un **unico lotto**;
- **opzione 2**: alienazione avente ad oggetto il **lotto n. 1**;
- **opzione 3**: alienazione avente ad oggetto il **lotto n. 2**.

Per quanto concerne le **opzioni 2 e 3**, l'aggiudicazione potrà essere effettuata esclusivamente qualora per entrambi i lotti pervengano offerte valide e la relativa procedura possa concludersi con l'aggiudicazione definitiva per ciascuno di essi.

L'ente si riserva pertanto la facoltà di non procedere ad alcuna aggiudicazione qualora entrambi i lotti non vengano aggiudicati definitivamente.

Nel caso in cui pervengano offerte relative a **tutte le opzioni** (1,2 e 3), l'affidamento avverrà in modo prioritario sulla base dell'offerta complessivamente più vantaggiosa per l'ente.

L'OPZIONE 1 – lotto unico - è composta come segue:

Ubicazioni	Dati catastali	Superficie commerciale ragguagliata	Valore mercato secondo perizia stima	di	Maggiorazioni per spese*	Totale prezzo a base d'asta	Importo deposito cauzionale (10% base d'asta)
Via Galeno n. 45	Foglio 51, mapp. 41-48	Mq 114,00	€ 1.752.000,00	di	€ 12.840,72 (perizia) + € 3.919,21 (APE) + € 1.054,35 (spese di pubblicazione) = € 17.814,28	€ 1.769.814,28	€ 176.981,43

** ai sensi del co. 5 dell'art. 6 del Regolamento citato " [...] il prezzo così determinato, maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa, delle spese di pubblicizzazione e delle eventuali spese tecniche e contrattuali costituirà il prezzo da porre a base d'asta [...]".*

Le spese complessive sostenute per la redazione delle perizie di stima, per la redazione degli APE e per la pubblicazione dell'estratto dell'Avviso pubblico sono le seguenti:

- € 17.389,57 per la redazione delle perizie di stima asseverate, secondo quanto risulta da determinazione dirigenziale n. 669 del 09/10/2024, consultabile sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti";
- € 5.959,60 per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica secondo quanto risulta da determinazione dirigenziale n. 339 del 27/05/2025, consultabile sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione trasparente – Bandi di gara e contratti".
- € 1.683,48 per la pubblicazione dell'estratto dell'Avviso d'asta pubblica, secondo quanto risulta da determinazione dirigenziale n. 162 del 11/03/2026, consultabile sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti".

Le spese per la redazione della perizia estimativa, per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e per la pubblicazione dell'estratto dell'Avviso sono state determinate in misura proporzionale al valore dell'immobile così come risulta dalla perizia estimativa.

L'OPZIONE 2 – lotto n. 1 - è composta come segue:

Lotto n.	Ubicazione		Valore mercato secondo perizia stima	di Maggiorazioni per spese*	Totale prezzo a base d'asta	Importo deposito cauzionale (10% base d'asta)
1	Via Galeno n. 45	Lotto solo ristrutturazione	€ 1.017.000,00	€ 7.175,54 (perizia) + € 2.199,08 (APE) + € (spese di pubblicazione) = 1.054,35 € 10.428,97	€ 1.027.428,97	€ 102.742,90

* ai sensi del co. 5 dell'art. 6 del Regolamento citato " [...] il prezzo così determinato, maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa, delle spese di pubblicizzazione e delle eventuali spese tecniche e contrattuali costituirà il prezzo da porre a base d'asta [...]".

Le spese complessive sostenute per la redazione delle perizie di stima, per la redazione degli APE e per la pubblicazione dell'estratto dell'Avviso pubblico sono le seguenti:

- € 17.389,57 per la redazione delle perizie di stima asseverate, secondo quanto risulta da determinazione dirigenziale n. 669 del 09/10/2024, consultabile sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti";
- € 5.959,60 per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica secondo quanto risulta da determinazione dirigenziale n. 339 del 27/05/2025, consultabile sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione trasparente – Bandi di gara e contratti".
- € 1.683,48 per la pubblicazione dell'estratto dell'Avviso d'asta pubblica, secondo quanto risulta da determinazione dirigenziale n. 162 del 11/03/2026, consultabile sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti".

Le spese per la redazione della perizia estimativa, per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e per la pubblicazione dell'estratto dell'Avviso sono state determinate in misura proporzionale al valore dell'immobile così come risulta dalla perizia estimativa.

L'OPZIONE 3 – lotto n. 2 - è composta come segue:

Lo	Ubicazi		Valore	di	Maggiorazioni	Totale prezzo a	Importo
----	---------	--	--------	----	---------------	-----------------	---------

lotto n.	ubicazione	descrizione	mercato secondo perizia stima di	per spese*	base d'asta	deposito cauzionale (10% base d'asta)
2	Via Galeno n. 45	Lotto nuove costruzioni	€ 827.000,00	€ 5.834,98 (perizia) + € 1.788,24 (APE) + € 1.054,35 (spese di pubblicazione) = € 8.677,57	€ 835.677,57	€ 83.567,76

* ai sensi del co. 5 dell'art. 6 del Regolamento citato " [...] il prezzo così determinato, maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa, delle spese di pubblicizzazione e delle eventuali spese tecniche e contrattuali costituirà il prezzo da porre a base d'asta [...]".

Le spese complessive sostenute per la redazione delle perizie di stima, per la redazione degli APE e per la pubblicazione dell'estratto dell'Avviso pubblico sono le seguenti:

- € 17.389,57 per la redazione delle perizie di stima asseverate, secondo quanto risulta da determinazione dirigenziale n. 669 del 09/10/2024, consultabile sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti”;
- € 5.959,60 per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica secondo quanto risulta da determinazione dirigenziale n. 339 del 27/05/2025, consultabile sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione trasparente – Bandi di gara e contratti”.
- € 1.683,48 per la pubblicazione dell'estratto dell'Avviso d'asta pubblica, secondo quanto risulta da determinazione dirigenziale n. 162 del 11/03/2026 consultabile sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti”.

Le spese per la redazione della perizia estimativa, per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e per la pubblicazione dell'estratto dell'Avviso sono state determinate in misura proporzionale al valore dell'immobile così come risulta dalla perizia estimativa.

Ai fini descrittivi del lotto si allega il rapporto di valutazione redatto dal perito incaricato (**Allegato 1**) nel quale sono indicati:

- identificazione (localizzazione geografica, dati catastali, conformità catastale, regolarità urbanistico-edilizia, descrizione del bene e relativo stato);
- inquadramento urbanistico;
- calcolo delle consistenze;
- scelta del metodo di stima;
- caratteristiche delle unità di stima.

L'immobile è venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue.

L'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.

Il Comune di Desio è esonerato dall'obbligo di opere di ultimazione, manutenzione, sgombero di materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

Art. 3) SCELTA DEL CONTRAENTE

Ai sensi dell'art. 73, co. 1, lett. c)¹ r.d. 827/1924 e art. 76, co. 1, 2 e 3² del r.d. 827/1924, la vendita avviene con procedura di pubblico incanto, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta o almeno pari al prezzo stesso.

Sono escluse offerte al ribasso.

Art. 4) REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI OFFERENTI E REQUISITI OGGETTIVI DELLE OFFERTE

Possono presentare offerta per la presente asta soggetti di diritto (persone fisiche, persone giuridiche, enti pubblici, enti senza personalità giuridica, singolarmente o associati), purché capaci di contrarre con la pubblica amministrazione, in possesso dei requisiti di cui agli artt. 94 e ss d.lgs. 36/2023³ e che si trovino in una delle seguenti situazioni:

1 Art. 73 r.d. 827/1924 - "L'asta, secondo che le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto lo facciano reputare più vantaggioso per l'amministrazione, e sia stato disposto dal ministro competente o dall'ufficiale delegato, si tiene in uno dei seguenti modi:

a) col metodo di estinzione di candela vergine;

b) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo massimo o minimo prestabilito e indicato in una scheda segreta dell'amministrazione;

c) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta;

d) col mezzo di pubblico banditore, quando trattasi di alienare beni mobili fuori d'uso o derrate, cavalli di riforma, residui di fabbricazioni o di costruzioni o di manufatti negli opifici dello Stato".

2 Art. 76 r.d. 827/1924 - "Quando l'asta si tiene col metodo di cui alla lett. c) dell'articolo 73, si osservano, quanto al modo d'invio o di presentazione delle offerte, le disposizioni del precedente articolo.

L'autorità che presiede l'asta, aperti i pieghi ricevuti o presentati e lette le offerte, aggiudica il contratto a colui che ha l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta.

Se non sono state presentate offerte, l'asta è dichiarata deserta.

L'amministrazione può, anche in questa forma di incanto, prefissare il limite di aumento o di ribasso che le offerte non devono oltrepassare. In tal caso il limite suddetto sarà indicato in una scheda segreta sigillata da deporsi ed aprirsi con le modalità di cui al precedente articolo, e dopo l'apertura saranno eliminate dalla gara le offerte che abbiano oltrepassato il limite oltrepassato nella scheda"

3 Art. 94 d.lgs. 36/2023 "1. È causa di esclusione di un operatore economico dalla partecipazione a una procedura d'appalto la condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per uno dei seguenti reati:

a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale oppure delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis oppure al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del testo unico delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti e sostanze psicotrope, prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del testo unico delle disposizioni legislative in materia doganale, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 452-quaterdecies del codice penale, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell'Unione europea, del 24 ottobre 2008;

b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;

c) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;

d) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee, del 26 luglio 1995;

e) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;

f) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109;

g) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;

h) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

2. È altresì causa di esclusione la sussistenza, con riferimento ai soggetti indicati al comma 3, di ragioni di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo codice. Resta fermo quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-bis, e 92, commi 2 e 3, del codice di cui al decreto legislativo n. 159 del 2011, con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia. La causa di esclusione di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo codice di cui al decreto legislativo n. 159 del 2011 non opera se, entro la data dell'aggiudicazione, l'impresa sia stata ammessa al controllo giudiziario ai sensi dell'articolo 34-bis del medesimo codice. In nessun caso l'aggiudicazione può subire dilazioni in ragione della pendenza del procedimento suindicato.

- se persone fisiche, abbiano capacità di agire e non si trovino in stato di interdizione giudiziale o legale o di inabilitazione ovvero non siano in corso procedure per nessuno di questi stati;
- non si trovino in stato di fallimento o sottoposte a procedure di crisi o procedure concorsuali ai sensi della disciplina di riferimento né lo siano state negli ultimi cinque anni;
- non abbiano posizioni debitorie nei confronti del Comune di Desio per somme accertate in modo definitivo con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale o sentenza per un importo superiore ad € 2.500,00.

Ai sensi dell'art. 1471 c.c. è vietata la partecipazione, sia direttamente che per interposta persona:

3. L'esclusione di cui ai commi 1 e 2 è disposta se la sentenza o il decreto oppure la misura interdittiva ivi indicati sono stati emessi nei confronti:

- a) dell'operatore economico ai sensi e nei termini di cui al decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231;*
- b) del titolare o del direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale;*
- c) di un socio amministratore o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo;*
- d) dei soci accomandatari o del direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice;*
- e) dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi gli institori e i procuratori generali;*
- f) dei componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo;*
- g) del direttore tecnico o del socio unico;*
- h) dell'amministratore di fatto nelle ipotesi di cui alle lettere precedenti.*

4. Nel caso in cui il socio sia una persona giuridica l'esclusione va disposta se la sentenza o il decreto ovvero la misura interdittiva sono stati emessi nei confronti degli amministratori di quest'ultima.

5. Sono altresì esclusi:

- a) l'operatore economico destinatario della sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231, o di altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;*
- b) l'operatore economico che non abbia presentato la certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68, ovvero non abbia presentato dichiarazione sostitutiva della sussistenza del medesimo requisito;*
- c) in relazione alle procedure afferenti agli investimenti pubblici finanziati, in tutto o in parte, con le risorse previste dal regolamento (UE) n. 240/2021 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 10 febbraio 2021 e dal regolamento (UE) n. 241/2021 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 febbraio 2021, gli operatori economici tenuti alla redazione del rapporto sulla situazione del personale, ai sensi dell'articolo 46 del codice delle pari opportunità tra uomo e donna, di cui al decreto legislativo 11 aprile 2006, n. 198, che non abbiano prodotto, al momento della presentazione della domanda di partecipazione o dell'offerta, copia dell'ultimo rapporto redatto, con attestazione della sua conformità a quello trasmesso alle rappresentanze sindacali aziendali e alla consigliera e al consigliere regionale di parità ai sensi del comma 2 del citato articolo 46, oppure, in caso di inosservanza dei termini previsti dal comma 1 del medesimo articolo 46, con attestazione della sua contestuale trasmissione alle rappresentanze sindacali aziendali e alla consigliera e al consigliere regionale di parità;*
- d) l'operatore economico che sia stato sottoposto a liquidazione giudiziale o si trovi in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o nei cui confronti sia in corso un procedimento per l'accesso a una di tali procedure, fermo restando quanto previsto dall'articolo 95 del codice della crisi di impresa e dell'insolvenza, di cui al decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, dall'articolo 186-bis, comma 5, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 e dall'articolo 124 del presente codice. L'esclusione non opera se, entro la data dell'aggiudicazione, sono stati adottati i provvedimenti di cui all'articolo 186-bis, comma 5, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 e all'articolo 95, commi 3 e 4, del codice di cui al decreto legislativo n. 14 del 2019, a meno che non intervengano ulteriori circostanze escludenti relative alle procedure concorsuali;*
- e) l'operatore economico iscritto nel casellario informatico tenuto dall'ANAC per aver presentato false dichiarazioni o falsa documentazione nelle procedure di gara e negli affidamenti di subappalti; la causa di esclusione perdura fino a quando opera l'iscrizione nel casellario informatico;*
- f) l'operatore economico iscritto nel casellario informatico tenuto dall'ANAC per aver presentato false dichiarazioni o falsa documentazione ai fini del rilascio dell'attestazione di qualificazione, per il periodo durante il quale perdura l'iscrizione.*

6. È inoltre escluso l'operatore economico che ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti. Costituiscono gravi violazioni definitivamente accertate quelle indicate nell'Allegato II.10. Il presente comma non si applica quando l'operatore economico ha ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o sanzioni, oppure quando il debito tributario o previdenziale sia comunque integralmente estinto, purché l'estinzione, il pagamento o l'impegno si siano perfezionati anteriormente alla scadenza del termine di presentazione dell'offerta.

7. L'esclusione non è disposta e il divieto di aggiudicare non si applica quando il reato è stato depenalizzato oppure quando è intervenuta la riabilitazione oppure, nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua,

- da parte degli amministratori dell'Ente proprietario;
- da parte degli ufficiali pubblici coinvolti nella presente procedura;
- da parte di coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano tali beni per conto di altri;
- da parte dei mandatari rispetto ai beni che sono stati incaricati di alienare.

Gli atti stipulati in violazione dell'art. 1471, n. 1) e 2) c.c. sono nulli, diversamente sono annullabili secondo le disposizioni del codice civile.

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, allegata in originale o copia autenticata nel plico contenente i documenti, a pena di esclusione dalla gara.

In tal caso le dichiarazioni di cui all'art. 5 da rendersi nell'istanza di partecipazione dovranno essere effettuate dal procuratore con riferimento alla persona rappresentata.

Sono ammesse offerte da parte di più soggetti, i quali, a pena di esclusione, dovranno tutti sottoscrivere l'istanza di partecipazione e l'offerta economica ovvero, in alternativa, conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. Ciascuno dei soggetti dovrà rendere la dichiarazione di possesso dei requisiti, e tutti, a pena di esclusione, dovranno essere in possesso dei requisiti soggettivi di cui sopra. Resta inteso che in tal caso l'alienazione avverrà in modo indiviso a favore degli offerenti.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Non sono ammesse offerte multiple: non è consentita la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto in relazione al medesimo lotto.

Non sono ammesse offerte sottoposte a termine o condizione, espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Le offerte non devono recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza fra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

Non sono ammesse offerte la cui presentazione risulti difforme dal presente Avviso, dal Regolamento comunale, dalle norme di legge.

L'offerta presentata dal soggetto interessato all'acquisto ha natura di proposta irrevocabile, risultando immediatamente vincolante per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue solo dall'aggiudicazione definitiva, secondo quanto previsto dal successivo art. 10.

Art. 5) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

I soggetti interessati a partecipare all'asta dovranno far pervenire *brevi manu* o a mezzo PEC, entro e non oltre il termine perentorio delle **ore 12.30 del giorno di mercoledì 20 maggio**, a pena di esclusione:

1) se **brevi manu**, un plico chiuso e sigillato ove, all'esterno del plico dovrà apporsi l'esatta denominazione del destinatario (COMUNE DI DESIO-SERVIZIO GESTIONE DEL PATRIMONIO) e del mittente, nonché la seguente dicitura:

quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell'articolo 179, settimo comma, del codice penale, oppure quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna oppure in caso di revoca della condanna medesima".

- con riferimento all'**opzione 1**: "Riservata per Servizio Gestione del Patrimonio - offerta per asta pubblica per alienazione di bene di proprietà comunale, via Galeno n. 45 - Lotto unico";

- con riferimento alle **opzioni 2 e 3**: "Riservata per Servizio Gestione del Patrimonio - offerta per asta pubblica per alienazione di bene di proprietà comunale, via Galeno n. 45 - Lotto n. _____"

Il plico sigillato, a pena di esclusione, dovrà contenere al suo interno due buste, sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno la seguente dicitura:

- BUSTA A "domanda di partecipazione e documentazione";
- BUSTA B "offerta economica".

La **BUSTA A** "domanda di partecipazione e documentazione" dovrà contenere, redatti in lingua italiana, i seguenti documenti:

a) domanda di partecipazione all'asta, munita di marca da bollo da € 16,00, redatta su apposito modello (**Allegato 2A** per persone fisiche, **Allegato 2B** per persone giuridiche/enti), disponibile sul sito istituzionale, compilata con le generalità richieste in tutte le sue parti, sottoscritta con firma autografa non autenticata dall'offerente o dal legale rappresentante (se si tratta di persona giuridica o enti) o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente. In caso di acquisto in comproprietà, la domanda dovrà indicare le generalità di ciascun partecipante ed essere sottoscritta da tutti i soggetti.

Nel caso in cui il soggetto interessato sia coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, al fine di evitare l'invalidità della compravendita, occorre che il soggetto interessato indichi il proprio stato civile ed il regime patrimoniale prescelto. In tal caso occorre che venga allegata una dichiarazione resa da parte di entrambi i coniugi, con la quale gli stessi attestino se l'acquisto debba avvenire o meno in comunione dei beni.

Nel caso in cui la domanda di partecipazione all'asta sia sottoscritta da un procuratore, vanno indicate anche le generalità e il codice fiscale di tale procuratore.

La domanda dovrà altresì indicare un domicilio, se diverso dalla residenza/sede legale, cui saranno trasmesse le comunicazioni relative all'asta.

La domanda dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara, la dichiarazione di possedere tutti i requisiti di cui all'art. 4, riportati nel modulo dell'Allegato A e in particolare specifica dichiarazione:

- di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
- di non essere debitore del Comune di Desio per somme accertate in modo definitivo con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale o sentenza per un importo superiore ad € 2.500,00;
- di non essere stato sottoposto a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata o altra procedura di crisi.

Inoltre, deve contenere, se persona giuridica o ente privo di personalità giuridica, espressa indicazione della composizione degli organi e in particolare del titolare se si tratta di impresa individuale, socio amministratore se si tratta di società in nome collettivo, soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, membri del consiglio di amministrazione cui sia attribuita la legale rappresentanza, ivi compresi gli institori e i procuratori generali, i componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, direzione o controllo, il socio unico e l'amministratore di fatto in tutte le ipotesi. Per gli enti diversi dalle imprese individuali o dalle società, coloro che hanno la rappresentanza legale e coloro che svolgono attività di direzione e coordinamento;

b) fotocopia integrale di valido documento di identità del sottoscrittore della domanda o, in caso di offerte per procura, del delegante e del delegato o, in caso di offerta per persona da nominare, dell'offerente;

c) procura speciale in originale o copia autentica, se necessario;

d) informativa ai sensi del d.lgs. 193/2003 e ss.mm.ii. in materia di trattamento di dati personali e relativo consenso informato, debitamente datati e sottoscritti secondo il modulo presente sul sito istituzionale (**Allegato 4**);

La **BUSTA B** "offerta economica", chiusa e sigillata e in marca da bollo di € 16,00, dovrà contenere l'offerta economica secondo il modello di cui all'**Allegato 3A** (lotti distinti) o **Allegato 3B** (unico lotto), datata e sottoscritta con firma autografa non autentica dall'offerente o dal legale rappresentante (se si tratta di persona giuridica o enti) o da altra persona aventi i poteri di impegnare l'offerente. Se l'offerta è presentata da più persone, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti. Detta offerta dovrà indicare:

a) il prezzo offerto, comprensivo della base d'asta e dell'aumento, espresso in euro, in cifre ed in lettere, al netto di ogni imposta o tassa. L'aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta deve essere altresì indicato in misura percentuale, espresso in cifre ed in lettere. In caso di coniugi in regime di comunione legale dei beni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi.

b) deposito cauzionale, pari al 10% dell'importo a base d'asta secondo le modalità e i termini di cui all'art. 7 del presente Avviso.

Il plico sigillato potrà essere depositato presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Desio durante l'orario di apertura dell'ufficio indicato sul sito istituzionale.

2) se a mezzo PEC, dovrà essere inoltrata all'indirizzo del Comune di Desio, protocollo.comune.desio@legalmail.it, una comunicazione, in formato digitale e non modificabile, avente ad oggetto la seguente dicitura:

- con riferimento all'**opzione 1**: "Riservata per Servizio Gestione del Patrimonio - offerta per asta pubblica per alienazione di bene di proprietà comunale, via Galeno n. 45 - Lotto unico"

- con riferimento alle **opzioni 2 e 3**: "Riservata per Servizio Gestione del Patrimonio - offerta per asta pubblica per alienazione di bene di proprietà comunale, via Galeno n. 45 - Lotto n. ____"

Il messaggio dovrà contenere una **cartella .zip** nella quale siano contenuti i files riproducenti la **BUSTA A** e la **BUSTA B** di cui al punto 1) indicati sopra.

I files nonché i modelli di cui agli Allegati presenti sul sito dovranno essere firmati digitalmente ovvero firmati in modo autografo accompagnati da documento di identità.

In caso di offerta presentata da più soggetti congiuntamente per il medesimo lotto, dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni, a pena di esclusione:

- la domanda di partecipazione di cui alla BUSTA A dovrà essere presentata da ciascuno dei concorrenti;

- le fotocopie dei documenti di identità dovranno essere presentate in riferimento a ciascuno dei firmatari delle domande di partecipazione all'asta;

- l'offerta economica dovrà essere unica e sottoscritta da ciascuno dei concorrenti;

- l'inoltro deve essere unico e per tale si intende che l'offerta cumulativa deve avere un unico numero di Protocollo.

Diversamente, sarà necessario che gli offerenti presentino procura speciale, conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. In tal caso la domanda di partecipazione potrà essere sottoscritta dal solo procuratore a nome di tutti gli offerenti, ma la dichiarazione dei requisiti dovrà riguardare tutti gli offerenti.

A prescindere dalle modalità di inoltro, il termine di cui sopra è considerato perentorio, a pena di inammissibilità, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità qualora la domanda, anche se per cause di forza maggiore, giunga all'Ufficio Protocollo oltre il detto termine.

Si specifica a riguardo che farà fede unicamente:

- per le domande consegnate presso l'ufficio Protocollo, la data di protocollazione apposta sul plico all'atto del ricevimento;
- per domande giunte tramite PEC, la data di consegna e accettazione della comunicazione elettronica.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di effettuare opportuni accertamenti circa la veridicità di quanto dichiarato.

Art. 6) PROROGA APERTURA TERMINI

E' fatta salva la possibilità, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, entro cinque giorni dalla data del termine ultimo previsto per la presentazione delle domande, mediante Avviso pubblicato sul sito istituzionale dell'ente, prorogare il termine di presentazione delle domande.

L'Avviso, oltre a recare il nuovo termine per la presentazione delle domande, indicherà data, ora e luogo previsti per lo svolgimento dell'asta pubblica.

Art. 7) DEPOSITO CAUZIONALE

L'offerta deve essere corredata da cauzione, pari al 10% del prezzo a base d'asta, da presentare tramite:

- fideiussione bancaria o assicurativa con validità di almeno 180 giorni successivi alla data dell'asta;
- assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria Comunale.

Non sono ammesse offerte prive del deposito cauzionale pari al decimo del valore di stima dei beni. Il deposito, effettuato a mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, sarà trattenuto a garanzia del buon esito dell'operazione in caso di aggiudicazione, mentre sarà svincolato per i non aggiudicatari entro e non oltre 20 giorni dalla data di approvazione dell'atto di aggiudicazione definitiva.

La restituzione del deposito per l'aggiudicatario avverrà invece dopo la sigla dell'atto notarile di compravendita. Le cauzioni verranno restituite o imputate in conto prezzo senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

Art. 8) SOPRALLUOGO

I soggetti interessati all'acquisto hanno facoltà di visitare il lotto, previo appuntamento da richiedere contattando il Servizio Gestione del Patrimonio all'indirizzo mail patrimonio@comune.desio.mb.it.

Non saranno prese in considerazione richieste di sopralluogo pervenute oltre sette giorni prima della data di scadenza fissata per la presentazione della domanda.

Art. 9) MODALITÀ E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'asta è disciplinata dal "Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità dello Stato", approvato con r.d. 827/1924 nonché dal "Regolamento di alienazione dei beni immobili del Comune di Desio", approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 20 del 25/03/2011 e sarà tenuta secondo le modalità di cui all'art. 3 del presente Avviso.

Alle ore 12.00 del giorno di giovedì 21 del mese di maggio, presso la Sala Pertini del Comune di Desio, piazza Giovanni Paolo II di Desio, la Commissione di gara, che sarà nominata con apposita determinazione dirigenziale, nel rispetto dell'art. 12 del Regolamento Comunale, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi e dei documenti pervenuti nei termini, secondo l'ordine crescente, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Avviso.

Sarà verificata, per ogni domanda, dapprima l'ammissibilità e la regolarità della documentazione giuridico-amministrativa (BUSTA A) e, successivamente, si procederà alla verifica dell'offerta economica dei concorrenti precedentemente ammessi (BUSTA B).

L'aggiudicazione verrà pronunciata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, purché il prezzo offerto sia superiore, o almeno pari, rispetto alla base d'asta.

Qualora due o più concorrenti abbiano presentato la stessa offerta e siano entrambi ammissibili, si procede, nella medesima adunanza, a una licitazione fra essi soli in seduta segreta. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario.

Ove nessuno di coloro che hanno presentato offerta sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

Riuscito infruttuoso il primo esperimento di gara, solamente in seconda seduta è facoltà della Giunta Comunale, con successiva deliberazione, ammettere e prendere in considerazione offerte al ribasso del prezzo a base d'asta, entro il limite del 10%, intendendo che ciascuna delle offerte non può comunque eccedere il valore di ribasso pari a un decimo del valore di stima.

Riuscito infruttuoso anche il secondo esperimento di gara, è facoltà della Giunta Comunale, con successiva deliberazione, ammettere e prendere in considerazione in terza seduta offerte entro l'ulteriore limite del 10% di ribasso, nel rispetto del limite massimo del 20% di ribasso previsto dal regolamento.

Dello svolgimento della gara e del relativo esito viene redatto apposito verbale da parte del segretario verbalizzante incaricato con la medesima determinazione dirigenziale che ha proceduto alla nomina della Commissione di gara.

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.

Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà restituito il deposito cauzionale secondo le tempistiche e le modalità di cui all'art. 7 del presente Avviso.

Art. 10) AGGIUDICAZIONE, TERMINI DI PAGAMENTO E STIPULA DEL CONTRATTO

Con la redazione del verbale l'aggiudicazione è definitiva per l'aggiudicatario, mentre per il Comune di Desio diverrà definitiva a seguito di approvazione del verbale con apposita determinazione dirigenziale.

L'approvazione del verbale avverrà non prima di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, al fine di consentire all'ufficio verifiche opportune e/o osservazioni e/o soccorso istruttorio. In ogni caso, l'efficacia dell'aggiudicazione definitiva rimarrà sospesa fino all'accertamento del possesso dei requisiti dell'aggiudicatario.

E' comunque fatto salvo, anche a seguito dell'aggiudicazione definitiva, per la Pubblica Amministrazione, intervenire con annullamento in autotutela per riscontrati vizi nelle

dichiarazioni rese dagli offerenti o nelle modalità di presentazione delle offerte a seguito di verifiche espletate successivamente.

Nel caso in cui l'aggiudicatario del singolo lotto risulti, alle verifiche d'ufficio, non in regola con quanto dichiarato in sede di offerta, ovvero dichiararsi di voler recedere dall'acquisto, ovvero non si presenti per la stipula del contratto, oppure non versi il saldo del prezzo nei termini stabiliti, l'Amministrazione, a titolo di penale, incamererà la cauzione, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare al Comune dalla inadempienza dell'aggiudicatario.

Il verbale non sostituisce il contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene solo con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva disposta con apposita determinazione.

Il prezzo di acquisto deve essere versato dall'acquirente con le seguenti modalità:

- il 30% entro trenta giorni dalla data dell'asta, ad esito dell'aggiudicazione definitiva ed efficace;

- il restante 70% al momento della stipulazione dell'atto di compravendita, da siglarsi entro e non oltre 90 giorni dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione.

Non sono ammessi pagamenti dilazionati.

Il pagamento dovrà risultare accreditato sul conto corrente del Comune almeno 5 giorni lavorativi prima della stipula del contratto.

Il deposito cauzionale verrà restituito al momento della stipula dell'atto.

Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti il trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario, escluse quelle previste per legge a carico dell'alienante.

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato mediante atto pubblico rogato da notaio, incaricato dall'aggiudicatario, con spese a suo carico, entro 90 giorni dalla data di esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione del verbale di gara, che costituisce aggiudicazione definitiva per entrambe le parti.

Il citato termine di 90 giorni potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori 30 giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo. In tal caso la proposta è subordinata ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione.

In caso di rinuncia, mancato adempimento degli obblighi relativi ai pagamenti o nel caso in cui l'aggiudicatario non si presenti alla sottoscrizione del contratto, egli sarà decaduto dall'aggiudicazione e si procederà all'assegnazione in favore del secondo migliore offerente o, in assenza, all'indizione di una nuova procedura di alienazione.

In ogni caso, il Comune incamera la cauzione.

In caso di differenza negativa fra il prezzo della prima aggiudicazione e della seconda aggiudicazione, il primo aggiudicatario sarà tenuto al rimborso al Comune della differenza e degli interessi relativi fino al pagamento della compravendita. Nel caso di differenza positiva, l'eccedenza è a vantaggio del Comune.

E' fatta salva la facoltà per il Comune danneggiato di procedere nei confronti dell'aggiudicatario rinunciante o inadempiente per il risarcimento dell'ulteriore danno arrecato, ivi comprese le spese per la nuova indizione della gara e del minore introito conseguito.

Qualora non si addivenisse alla stipula del contratto per cause non imputabili e per ragioni di preminente interesse pubblico all'offerente, l'Amministrazione provvederà alla

restituzione delle somme depositate, senza che null'altro sia dovuto, neppure ai sensi degli artt. 1337 e 1338 c.c.

Art. 11) PUBBLICITÀ

Alla procedura viene data ampia pubblicità, al fine di assicurare un'adeguata informazione e conoscenza da parte di eventuali interessati.

La pubblicazione dell'Avviso e/o di un relativo estratto, da mantenersi per almeno sessanta giorni consecutivi, avverrà:

- presso l'albo pretorio del Comune, nonché presso il sito istituzionale dell'ente, l'home page e i canali social;
- presso gli albi pretori dei n. 10 Comuni limitrofi/confinanti (Muggiò, Nova Milanese, Varedo, Bovisio Masciago, Cesano Maderno, Seregno, Macherio, Lissone, Carate Brianza, Meda);
- presso i quotidiani "Il Giornale di Desio", "Il giorno" e "Il Cittadino MB";

Art. 12) TRATTAMENTO DI DATI PERSONALI

Al fine del rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali di cui al d.lgs. 196/2003, da ultimo aggiornato a seguito del regolamento UE n. 2016/679, si allega l'informativa sul trattamento dei dati personali. L'interessato è tenuto a sottoscrivere il modulo per il consenso al trattamento dei dati personali pubblicato sul sito (**Allegato 4**) e ad allegarlo alla domanda di partecipazione.

Art. 13) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E R.U.P.A.

Il Responsabile del procedimento relativo al presente atto, ai sensi della L. 241/1990 ss.mm., è l'Arch. Claudio Roberto Lauber, Dirigente *ad interim* dell'Area Gestione del Territorio e Patrimonio, come da decreto del Sindaco n. 5 del 16/02/2026.

Ai sensi dell'art. 4 del "Regolamento di alienazione dei beni immobili del Comune di Desio" il Responsabile Unico del Procedimento di Alienazione è il Responsabile del Servizio Gestione del Patrimonio, ing. Elio Di Maggio.

Art. 14) PRESENTAZIONE DI QUESITI INERENTI LA PROCEDURA

Eventuali quesiti inerenti l'asta potranno essere inviati entro e non oltre dieci giorni prima della data di scadenza di presentazione delle domande, al seguente indirizzo di posta ordinaria: patrimonio@comune.desio.mb.it.

Se di interesse generale, le risposte ai quesiti saranno pubblicate come FAQ entro e non oltre cinque giorni prima della data di scadenza di presentazione delle domande sul sito web istituzionale del Comune, nella sezione "Uffici e contatti", "Settore Gestione del Territorio e Patrimonio", "Servizio Gestione del Patrimonio".

Desio, 17/03/2026

ALLEGATI:

- Allegato 1_perizia di stima asseverata;
- Allegato 2A_domanda di partecipazione per persone fisiche;
- Allegato 2B_domanda di partecipazione per persone giuridiche/enti;
- Allegato 3A_offerta economica;
- Allegato 3B_offerta economica LOTTI;
- Allegato 4_informativa e consenso al trattamento dei dati personali;