

COMUNE DI GALLARATE

Provincia di Varese

VERBALE DI PUBBLICO INCANTO PER ALIENAZIONE BENI IMMOBILI DEL PATRIMONIO COMUNALE DISPONIBILE – ANNO 2026

L'anno *duemila ventisei*, il giorno *sette* del mese di *aprile*, alle ore 10,00, con la continuazione, in Gallarate, presso il Settore Lavori Pubblici e Patrimonio dell'Ente, alla presenza della Commissione di gara nominata con determinazione dirigenziale 16/03/2026, n. 232, ai sensi dell'art.14 del vigente Regolamento delle alienazioni dei beni immobili comunali, come segue:

- Ing. Cristiano Tenti – Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio (Presidente);
- Arch. Luca Picco – Responsabile del Servizio Patrimonio presso il Settore Lavori Pubblici e Patrimonio (Componente);
- Dott. Giovanni Bernasconi – Istruttore direttivo presso il Settore Lavori Pubblici e Patrimonio - (Componente Verbalizzante);

Sono, altresì, presenti i signori: Emmanuele Damiano, Improta Salvatore, D'Angelo Lucia, Niobe Ugo, Magnoni Daniele, Meftah Mohamed, Hussain Muhammad Khalid, Rabani Mialik Mahboob, in qualità di offerenti nell'ambito della presente procedura ad asta pubblica;

P r e m e s s o:

- con deliberazione del Consiglio Comunale 23/07/2025, n.27, si è proceduto alla *"ricognizione della verifica degli equilibri e assestamento*

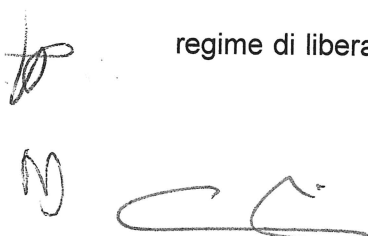


generale di bilancio 2025-2027 - integrazione documento unico di programmazione (dup)" ed, in particolare è stato approvato l'emendamento alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 3178/2025, contenuto in essa e facente parte integrante della stessa, relativo alla valorizzazione di un bene immobile comunale riguardante un terreno identificato come segue: "Gallarate, mappale 5018 - ex Via Pier Capponi (area ricompresa tra viale Danimarca e Via Irlanda - Foglio 9)";

con deliberazione di Consiglio Comunale 19/12/2025, n. 49, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e il Bilancio di Previsione degli esercizi 2026/2027/2028, il quale, tra i suoi allegati, ricomprende l'elenco dei beni immobili comunali per i quali si intende procedere alla valorizzazione anche attraverso il *"Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari"* per l'anno 2026 con cui vengono individuati gli immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune che possono essere oggetto di alienazione mediante apposita gara ad asta pubblica; tale elenco risulta integrato dal bene oggetto dell'emendamento alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 3178/2025, di cui al precedente capoverso;

- che tale deliberazione costituisce atto fondamentale dell'Ente, ai sensi dell'art. 42, comma 2° lettera b e l) del D.lgs. 18/08/2000, n. 267 a cui consegue pertanto l'adozione dei relativi atti di gestione di competenza dirigenziale, ai sensi dell'art. 107, comma 5 del medesimo Decreto;

- che, al fine di garantire l'ottenimento del miglior prezzo di mercato in regime di libera concorrenzialità, con determinazione dirigenziale n. 170

Handwritten signature and initials at the bottom left of the page.

del 26/02/2026, il dirigente responsabile ha approvato il bando di gara per l'espletamento di asta pubblica per l'alienazione degli immobili (fabbricati e terreni) rientranti nel suddetto piano, le cui caratteristiche sono riportate negli allegati al medesimo atto, e di seguito, si elencano:

Lotto N°	Localizzazione Edificio/Terreno	Valori
1	Appartamento e box in V.le Milano n. 2 - Gallarate	€.133.000,00
2	Appartamento inagibile, box e pertinenze in Via Montenero n.15 - Gallarate	€.13.400,00
3	Appartamento in Via Ivrea n.5 – Gallarate	€.85.000,00
4	Edificio residenziale dismesso in Vicolo S. Margherita n. 1 - Gallarate	€.222.000,00
5	Spazio deposito, Via S. Giovanni Bosco n.8 - Gallarate	€.7.200,00
6	Edificio dismesso in via Pastori n.5/6 - Gallarate	€.350.000,00
7	Via Gran Bretagna a Gallarate, mappale 3636. Area Artigianale	€.280.000,00
8	Via Lazzaretto a Gallarate, mappali 1334 - 4816. Area agricola	€.69.000,00
9	Via Lazzaretto a Gallarate, mappale 3288. Area residenziale	€.135.000,00
10	Via Ranchet a Gallarate, mappale 4252. Area residenziale	€.7.000,00
11	Via Montenero a Gallarate, mappale 6731. Area residuale non utilizzata Montenero terreno	€.2.040,00
12	Via Cascina Calcaterra a Gallarate, mappale 5674. Area residenziale	€.96.000,00



13	Via Danimarca/Irlanda, mappale 5018. Area Artigianale	€33.280,00
14	Via Danimarca/Irlanda, mappale 3607. Area Artigianale	€102.720,00

- che è stata data pubblicità alla procedura di cui trattasi, che, come citato negli atti di gara, dispone l'aggiudicazione provvisoria *"...a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più elevata, il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello a base d'asta..."*, mediante pubblicazione del relativo bando e suoi allegati, all'Albo Pretorio 'on line' e sul sito internet dell'Ente (sezione Avvisi e bandi/appalti) a partire dalla data del 02/03/2026, nonché degli Avvisi di "errata corrige" e di chiarimenti relativi al bando di gara, rispettivamente, in data 11/03/2026, 12/03/2026 e 26/03/2026 sul sito internet dell'Ente, e di estratto del bando di gara sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n.12 del 18/03/2026, nonché mediante comunicazione della notizia della presente procedura di vendita sulla stampa locale.

- che, entro il termine utile del 03/04/2026 - ore 12,00, come espressamente previsto nel bando di gara, sono pervenute le seguenti offerte i cui plichi, protocollati e numerati secondo l'ordine di arrivo, vengono depositati sul tavolo della commissione:

1) - società GALVANICA CEDRATESE SRL - Gallarate, in relazione al **lotto n. 13** di cui al bando di gara della procedura in oggetto (Prot.n.23237 in data 30/03/2026);

- 2) - società DRI.IM srl - Milano, in relazione al **lotto n. 2** di cui al bando di gara della procedura in oggetto (Prot.n.23815 in data 01/04/2026);
- 3) - Sig.ra SORIANI GIADA - Brebbia (MI), in relazione al **lotto n. 2** di cui al bando di gara della procedura in oggetto (Prot.n.24042 in data 01/04/2026);
- 4) - Sig.ri NIOBE UGO e BARRETTA STEFANIA - Gallarate, in relazione al **lotto n. 11** di cui al bando di gara della procedura in oggetto (Prot.n.24236 in data 02/04/2026);
- 5) - Sig. MEFTAH MOHAMED - Samarate (VA), in relazione al **lotto n. 2** di cui al bando di gara della procedura in oggetto (Prot.n.24505 in data 03/04/2026);
- 6) - Sig. HUSSAIN MUHAMMAD KHALID - Gallarate, in relazione al **lotto n. 2** di cui al bando di gara della procedura in oggetto (Prot.n.24517 in data 03/04/2026);
- 7) - Sig. MAGNONI DANIELE - Gallarate, in relazione al **lotto n. 2** di cui al bando di gara della procedura in oggetto (Prot.n.24568 in data 03/04/2026);

Il Presidente di gara dà preventivamente atto che limitatamente ai lotti: dal numero 1 al numero 6 (Edifici – con esclusione del Lotto 2 per il quale sono pervenute più offerte) e dal numero 7 (escluso il Lotto 10) al numero 14 (Terreni - con esclusione dei Lotti 11 e 13 per i quali sono pervenute offerte) non sono pervenute offerte; pertanto, con riguardo a tali lotti, la presente procedura ad asta pubblica viene dichiarata deserta. Previa constatazione dell'integrità dei singoli plichi e, considerato che il bando di gara prevede la validità dell'asta anche in presenza di una sola



offerta per ogni bene, purché *superiore o pari* al prezzo a base d'asta, il Presidente apre le buste pervenute, ai fini della verifica della documentazione ("Busta A"), richiesta per la partecipazione alla procedura; il Presidente, con l'assistenza dei componenti della Commissione, verifica, quindi, la documentazione contenuta in tale Busta, presentata dai concorrenti, e risconta quanto segue:

- con riguardo alle due Buste contenute nel plico, prodotte dalla società DRI.IM srl – Milano, (relativamente al Lotto 2), si riscontra la mancata indicazione, sulle stesse, delle lettere "A" e "B", indicazione richiesta per contraddistinguere le medesime, in ordine al loro contenuto (BUSTA A – "Documentazione" – Busta B – "Offerta"); tuttavia, nella fattispecie, si rileva che la specifica documentazione riguardante i documenti per la partecipazione e quelli per l'offerta sono stati suddivisi in due Buste separate, il cui contenuto risulta egualmente, in modo inequivoco, identificabile, a motivo della diversa consistenza materiale delle stesse; per tale motivo la Commissione, ritiene, anche nell'ottica di una interpretazione sostanzialistica della procedura di gara, in linea con quanto sancito con la prevalente giurisprudenza in materia, che tale irregolarità formale non costituisca situazione pregiudizievole all'accoglimento dell' offerta presentata dalla sopra indicata società e dispone di procedere all'apertura della Busta con la maggiore consistenza materiale, rinvenendo nella stessa la documentazione amministrativa richiesta per la partecipazione alla procedura; la medesima risulta completa e



regolare e il concorrente viene pertanto ammesso alla successiva fase relativa all' apertura dell'offerta economica.

- con riguardo al plico presentato dal concorrente Sig. HUSSAIN MUHAMMAD KHALID, (in relazione al lotto n. 2) si riscontra il mancato confezionamento materiale, in due buste separate, come richiesto dal Bando di gara, (BUSTA A – “Documentazione” – Busta B – “Offerta”) della documentazione di partecipazione alla gara e di quella relativa all'offerta economica presentata; nella documentazione amministrativa, richiesta per la partecipazione alla presente procedura, si riscontra inoltre l'assenza della “Dichiarazione di almeno un Istituto di Credito attestante la capacità economica e finanziaria del concorrente”, richiesta, a pena d'esclusione, al punto 3°, lett. B) delle “Modalità di presentazione delle offerte”, contenute nel bando di gara; per tali carenze, si ritiene di dovere escludere l'offerta presentata dal Sig. HUSSAIN MUHAMMAD KHALID, in quanto non conforme a quanto richiesto espressamente dal bando di gara per la partecipazione alla procedura.

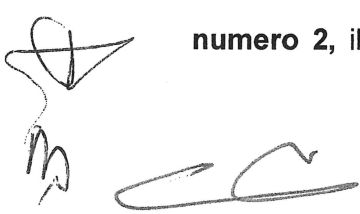
Per quanto concerne la documentazione prodotta dagli altri concorrenti alla procedura in oggetto, società GALVANICA CEDRATESE SRL (Lotto n. 13), Sig.ra SORIANI GIADA (Lotto n. 2), Sig.ri NIOBE UGO e BARRETTA STEFANIA (Lotto n. 11), Sig. MEFTAH MOHAMED (Lotto n. 2) e Sig. MAGNONI DANIELE (Lotto n. 2), la Commissione, esaminata la stessa, ne rileva la regolarità e completezza e ammette i suindicati concorrenti alla successiva fase di apertura delle offerte



economiche.

Di seguito si procede quindi con l'apertura delle "Buste B", contenenti le offerte economiche presentate dai concorrenti; il Presidente ne dà lettura a voce alta e porta a conoscenza dei presenti quanto segue:

- nel dichiarare la propria intenzione all'acquisto del bene di cui al **lotto numero 13**, la società GALVANICA CEDRATESE SRL, offre un aumento percentuale pari all' 1,00% (*unopercento*) per un importo aggiuntivo sull'importo a base d'asta di Euro 332,80;
- nel dichiarare la propria intenzione all'acquisto del bene di cui al **lotto numero 2**, la società DRI.IM srl, offre un aumento percentuale pari al 58,00% (*cinquantottopercento*) per l'importo complessivo di Euro 21.172,99;
- nel dichiarare la propria intenzione all'acquisto del bene di cui al **lotto numero 2**, la Sig.ra SORIANI GIADA, offre un aumento percentuale pari al 4,00% (*quattropercento*) per l'importo complessivo di Euro 13.802,00;
- nel dichiarare la propria intenzione all'acquisto del bene di cui al **lotto numero 11**, i Sig.ri NIOBE UGO e BARRETTA STEFANIA, offrono un aumento percentuale pari allo 0,49% (*zerovirgolaquantanovepercento*) per l'importo complessivo di Euro 2.050,00;
- nel dichiarare la propria intenzione all'acquisto del bene di cui al **lotto numero 2**, il Sig. MEFTAH MOHAMED, offre un aumento percentuale pari al 5,00% (*cinquepercento*) per l'importo complessivo di Euro 14.070,00;
- nel dichiarare la propria intenzione all'acquisto del bene di cui al **lotto numero 2**, il Sig. MAGNONI DANIELE, offre un aumento percentuale

Handwritten signature and initials in the bottom left corner of the page.

pari allo 0,00% (*zerovirgolazero*per cento) per l'importo complessivo pari a quello a base d'asta di Euro 13.400,00;

Dalle risultanze delle offerte presentate, risultano provvisoriamente aggiudicatari i seguenti concorrenti:

- società GALVANICA CEDRATESE SRL, con riguardo al **lotto numero 13**, con un'offerta in aumento pari all'1,00% (*un*per cento) sull'importo posto a base d'asta;
- Sig.ri NIOBE UGO e BARRETTA STEFANIA, con riguardo al **lotto numero 11**, con un'offerta in aumento pari allo 0,49% (*zerovirgolaquantanove*per cento) sull'importo posto a base d'asta;
- società DRI.IM srl con riguardo al **lotto numero 2**, con un'offerta in aumento pari al 58,00% (*cinquantotto*per cento) sull'importo posto a base d'asta;

La seduta della presente procedura termina alle ore 11,15 e gli atti di gara vengono trasmessi ed acquisiti dall'autorità competente, ai fini delle decisioni conseguenti.

Del che si é redatto il presente verbale, letto, approvato e sottoscritto come appresso.

PRESIDENTE
Ing. Cristiano Tenti

COMPONENTE
Arch. Luca Picco

COMPONENTE VERBALIZZANTE
Dott. Giovanni Bernasconi