

UFFICIO PATRIMONIO EDILIZIO

DETERMINAZIONE

**OGGETTO: Alienazione a corpo di un bene immobile di proprietà del Consiglio Nazionale delle Ricerche sito in Lecco Via Promessi Sposi n. 29.
Determina a contrarre. Approvazione schema bando e allegati.**

Link: <https://www.urp.cnr.it/57460-2025>

IL DIRIGENTE

PREMESSO che

- in data 11.04.2011, il Consiglio Nazionale delle Ricerche (CNR) – ente pubblico di ricerca nazionale, vigilato dal MUR e dotato di personalità giuridica di diritto pubblico, di autonomia scientifica, finanziaria, organizzativa, patrimoniale e contabile – ha acquistato dal Comune di Lecco l’immobile in oggetto (atto notarile Rep. n. 98550 del 11.04.2011, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lecco il 19.04.2011 nel Registro Generale al n. 5704 ed al n. 3696 del Registro Particolare);
- in data 5.05.2022, il CNR ha acquisito la perizia di stima dell’Agenzia delle Entrate (prot. n. 0033439/2022) che ha individuato il valore dell’immobile sito nel Comune di Lecco, Via Promessi Sposi n. 29, in euro 3.896.000,00;
- il CNR, stante l’intenzione di alienare l’immobile in oggetto, ha provveduto a risanare, nel corso dell’anno 2024, le incongruenze catastali ed edilizie sorte, avvalendosi di un professionista all’uopo incaricato;
- con deliberazione del CdA del CNR n. 238/2024 del 25.06.2024 è stato approvato l’aggiornamento al Piano triennale degli investimenti per il triennio 2024-2026, successivamente autorizzato dal MEF con decreto del 26.07.2024, in conformità alle disposizioni di legge vigenti;
- nell’ambito del suddetto Piano triennale degli investimenti, nella parte relativa alle dismissioni, sono inseriti gli immobili da alienare, tra i quali il su richiamato bene (valore di vendita euro 3.896.000,00) con le seguenti specifiche:
 - fabbricato commerciale da cielo a terra con annessa area pertinenziale destinata a parcheggio, area di manovra e rampa di accesso, composto da officina, magazzino, laboratori ed uffici, su 4 piani + ammezzato, in stato di conservazione scadente;
 - Ubicazione: Via Promessi Sposi n. 29, Lecco;
 - Dati catastali:
 - Sez. ACQ Fg. 13, Part. 5127, Sub. 701 - Cat. D/8;
 - Sez. ACQ Fg. 13, Part. 5127, Sub. 702 - Cat. F/5;
 - Sez. ACQ Fg. 13, Part. 5127, Sub. 703 - Cat. F/1;
 - Sez. ACQ Fg. 13, Part. 5127, Sub. 704 - Cat. F/1;
 - Consistenza: Part. 5127, Sub. 701, mc. 25.513;
 - Superficie catastale:
 - Fg. 13, Part. 5127, Sub. 701, 4.056 mq;
 - Fg. 13, Part. 5127, Sub. 702, 880 mq;
 - Fg. 13, Part. 5127, Sub. 703, 105 mq;
 - Fg. 13, Part. 5127, Sub. 704, 270 mq;
 - Rendita: Fg. 13, Part. 5127, Sub. 701, € 63.177,22;

- PRG: Piano di Governo del Territorio del Comune di Lecco Zona P2-zona territoriale produttiva ed artigianale;
- Disponibilità: libero;
- Prezzo a base d'asta: euro 3.896.000,00;

RITENUTO che

per l'alienazione del fabbricato sito in Lecco, Via Promessi Sposi n. 29, di proprietà del Consiglio Nazionale delle Ricerche, occorre attuare una procedura ad evidenza pubblica, mediante indizione di asta pubblica a mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo indicato nell'avviso d'asta pubblica, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c), del R.D. 23.05.1924, n. 827;

VISTI i seguenti atti, contenenti gli elementi essenziali ai fini della formulazione dell'offerta e le condizioni necessarie richieste ai partecipanti alla gara, tutti allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale e di seguito elencati:

- schema bando integrale di gara;
- modulo istanza di partecipazione – Allegato A;
- modulo per la presentazione dell'offerta economica – Allegato B;
- scheda di dettaglio dell'immobile oggetto di alienazione, riportante le indicazioni generali sull'immobile e il prezzo da porre a base di gara, nonché volta ad illustrare la situazione di fatto e di diritto nota all'Amministrazione procedente, i vincoli e le obbligazioni relativi all'immobile e gli identificativi catastali attuali del bene, con la descrizione sintetica dell'immobile – Allegato C;
- schema estratto dell'avviso dell'asta pubblica – Allegato D.

PRECISATO che

- non saranno considerate valide le offerte in diminuzione rispetto al prezzo posto a base dell'asta;
- l'immobile sarà alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con parti comuni, accessori e pertinenze, diritti, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie, azioni e ragioni e obblighi spettanti alla venditrice Amministrazione;
- le modalità di svolgimento e di partecipazione sono regolate dall'allegato "Avviso d'asta pubblica" che i partecipanti hanno l'onere di esaminare preventivamente alla presentazione dell'offerta;
- le offerte presentate sono incondizionate, vincolanti e irrevocabili per un periodo di 12 (dodici) mesi decorrenti dal termine ultimo di presentazione;
- l'Amministrazione, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere, fatta salva la restituzione di quanto versato a titolo di deposito cauzionale;
- tutte le spese relative all'atto pubblico di compravendita, trascrizioni e volturazioni sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario;
- l'eventuale necessario aggiornamento catastale dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario;
- per poter partecipare alla gara, ogni offerente:
 - dovrà avere piena conoscenza delle condizioni, delle caratteristiche, dello stato di fatto nonché della situazione amministrativa, catastale, edilizia e urbanistica dell'immobile, anche mediante sopralluogo da concordare preventivamente con l'Ufficio Patrimonio Edilizio del CNR e il Responsabile del Procedimento;
 - dovrà produrre, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e lettere, la prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale pari al 10% del prezzo a base d'asta, mediante

assegno circolare bancario (non postale) non trasferibile intestato al Consiglio Nazionale delle Ricerche ovvero mediante quietanza del versamento effettuato mediante bonifico bancario;

PRECISATO altresì che costituiscono cause di esclusione dalla procedura di gara:

- le offerte che pervengano senza sottoscrizione o recanti cancellazioni aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con firma dallo stesso sottoscrittore dell'offerta;
- le offerte in ribasso sul prezzo base indicato nel presente Avviso;
- le offerte per persona da nominare, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria od altrui;
- le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme vigenti;
- le offerte che pervengano oltre il termine indicato per la presentazione. L'onere del tempestivo recapito dell'offerta è ad esclusivo carico del mittente sul quale, pertanto, ricade il rischio che per qualsiasi motivo l'offerta stessa non giunga a destinazione in tempo utile;
- le offerte non presentate secondo le modalità stabilite dall'Avviso, le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato;
- le offerte non contenute in busta chiusa;
- la mancata costituzione della cauzione;
- le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;

CONSIDERATO che

- l'alienazione dell'immobile sito in Lecco, Via Promessi Sposi n. 29, stante il non più attuale utilizzo come struttura di ricerca di tale immobile, è finalizzata a riconvertire il patrimonio dell'Ente ed acquisirne le risorse derivanti, in una logica di ottimizzazione delle risorse finanziarie al fine del conseguimento degli obiettivi di efficacia, efficienza ed economicità, in ossequio alla normativa vigente;
- l'oggetto dello stipulando contratto è l'alienazione di un immobile facente parte del patrimonio disponibile dell'Ente;
- la forma del contratto è quella pubblica;
- la scelta del contraente avverrà all'esito di procedura di asta pubblica con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c), del R.D. 827/1924, con aggiudicazione al miglior offerente;

RAVVISATO, pertanto, che allo stato, non sussistono impedimenti alla definizione del procedimento amministrativo per l'alienazione del bene immobile su richiamato, non più necessario allo svolgimento delle attività istituzionali dell'Ente;

STABILITO che il termine di ricezione delle offerte è fissato alle ore 13:00 del 30° giorno successivo alla pubblicazione dell'Avviso d'asta pubblica su un quotidiano nazionale e sul sito internet del Consiglio Nazionale delle Ricerche (www.cnr.it), al seguente indirizzo <https://www.urp.cnr.it/57460-2025>;

PRECISATO che

- la presente determinazione è soggetta agli adempimenti in materia di trasparenza assolti tramite pubblicazione sul sito internet del Consiglio Nazionale delle Ricerche (www.cnr.it) nella sezione "Amministrazione trasparente" al seguente indirizzo <https://www.urp.cnr.it/57460-2025>;
- in ragione delle caratteristiche e del valore dell'immobile da alienare, l'Avviso d'asta pubblica e i suoi allegati verranno pubblicati su un quotidiano a diffusione nazionale e sul sito internet del Consiglio Nazionale delle Ricerche (www.cnr.it), al seguente indirizzo <https://www.urp.cnr.it/57460-2025>, per il periodo di 30 giorni consecutivi, fatte salve eventuali ulteriori forme di pubblicità, quali articoli di stampa e note in quotidiani locali;

PRECISATO altresì che

- la Commissione di gara per l'esame della documentazione amministrativa contenuta nella Busta "A" e per la valutazione economica della documentazione contenuta nella Busta "B" verrà nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- le eventuali comunicazioni di esclusione verranno effettuate dal Responsabile del Procedimento;

DATO ATTO che il Responsabile del Procedimento ai sensi della legge 241/1990 è stato individuato nell'Ing. Nicola Fratini, Dirigente dell'Ufficio Patrimonio Edilizio del CNR, nicola.fratini@cnr.it;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 6-bis della l. 241/1990 non si rilevano situazioni di conflitto di interesse, neanche potenziale, come emerge dalle dichiarazioni presentate, e sono rispettate tutte le misure del Piano Triennale della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2025-2027, integrato all'interno del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) approvato con delibera del CdA del CNR n. 43/2025 del 30.01.2025;

ACCERTATO che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo;

RAVVISATA l'opportunità e la ragionevolezza di procedere per le finalità in oggetto;

RITENUTO di dover provvedere in merito;

VISTI:

- il Decreto legislativo 4 giugno 2003, n. 127, recante il "*Riordino del Consiglio Nazionale delle Ricerche*";
- il Decreto legislativo 31 dicembre 2009, n. 213, recante "*Riordino degli enti di ricerca in attuazione dell'articolo 1 della legge 27 settembre 2007, n. 165*";
- lo Statuto del Consiglio Nazionale delle Ricerche, emanato con provvedimento del Presidente n. 93, prot. AMMCNT-CNR n. 0051080 del 19 luglio 2018, di cui è stato dato l'avviso di pubblicazione sul sito del Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca in data 25 luglio 2018, entrato in vigore in data 1° agosto 2018;
- il Regolamento di Organizzazione e Funzionamento del CNR emanato con decreto del Presidente DPCNR del 10 luglio 2024 - Prot. AMMCNT-CNR 241776 del 10 luglio 2024;
- il Regolamento di amministrazione, contabilità e finanza del Consiglio Nazionale delle Ricerche, emanato con decreto del Presidente del 4 maggio 2005, prot. n. 25034 e pubblicato nel Supplemento ordinario n. 101 della G.U. della Repubblica Italiana n. 124 del 30 maggio 2005;
- la delibera del CdA del CNR n. del n. 238/2024 del 25.06.2024, con la quale il Consiglio di Amministrazione del CNR ha approvato l'aggiornamento al Piano triennale degli investimenti per il triennio 2024-2026, in cui è stata inserita, tra i beni da alienare, la vendita dell'immobile sito nel Comune di Lecco – Via Promessi Sposi 29, di proprietà del CNR;
- il decreto del MEF del 26.07.2024 di autorizzazione del predetto Piano triennale degli investimenti del CNR;
- la relazione tecnica di stima del valore immobiliare redatta dall'Agenzia delle Entrate – Territorio – Direzione Regionale della Lombardia – prot. n. 0033439/2022 del 5.05.2022, con la quale l'immobile è stato valutato al valore di mercato di € 3.896.000,00;

Tutto ciò premesso e considerato,

DETERMINA

1. di considerare le premesse parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

2. di procedere, per i motivi di cui in premessa, all'indizione della gara mediante asta pubblica, da espletarsi, ex art. 73, comma 1, lett. c), del R.D. 23.05.1924 n. 827, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo indicato nell'avviso d'asta pubblica, per l'alienazione dell'immobile sito in Lecco, Via Promessi Sposi n. 29, di proprietà del CNR, così come descritto all'Allegato C e alle condizioni previste dal Bando integrale di gara;
3. di confermare il prezzo a base d'asta (euro 3.896.000,00) dell'immobile sito in Lecco, Via Promessi Sposi n. 29, identificato al catasto fabbricati Sez. ACQ, Fg. 13, Part. 5127, Sub. 701 (Cat. D/8), Sub. 702 (Cat. F/5), Sub. 703 (Cat. F/1), Sub. 704 (Cat. F/1);
4. di approvare gli atti sotto elencati, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale:
 - schema bando integrale di gara;
 - schema estratto dell'avviso dell'asta pubblica;
 - modulo istanza di partecipazione – Allegato A;
 - modulo per la presentazione dell'offerta economica – Allegato B;
 - scheda di dettaglio dell'immobile oggetto di alienazione – Allegato C;
5. di fissare il deposito cauzionale per partecipare alla gara nella misura del 10% del prezzo a base d'asta, fermo restando che tale deposito sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari nei modi e nei tempi previsti nell'avviso d'asta;
6. di provvedere alla pubblicazione integrale della presente determinazione e dei relativi allegati sul sito internet del Consiglio Nazionale delle Ricerche (www.cnr.it) nella sezione "Amministrazione trasparente" al seguente indirizzo <https://www.urp.cnr.it/57460-2025>;
7. di provvedere alla pubblicazione dell'Avviso d'asta pubblica e dei suoi allegati su un quotidiano a diffusione nazionale e sul sito internet del Consiglio Nazionale delle Ricerche (www.cnr.it), al seguente indirizzo <https://www.urp.cnr.it/57460-2025>, per il periodo di 30 giorni consecutivi, fatte salve eventuali ulteriori forme di pubblicità, quali articoli di stampa e note in quotidiani locali;
8. di attestare la regolarità e correttezza amministrativa del presente atto;
9. di dare atto che di dare atto, infine, che per la presente Determinazione il responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 6 della legge n. 241/90 è l'Ing. Nicola Fratini, Dirigente dell'Ufficio Patrimonio Edilizio del CNR, nicola.fratini@cnr.it.

Ing. Nicola Fratini | Dirigente UPE