



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

UFFICIO TUTELA AMBIENTALE

DETERMINAZIONE

Determ. n. 11 del 12/01/2026

Oggetto: AFFIDAMENTO DIRETTO DEL SERVIZIO PER REDAZIONE ATTO NOTARILE DI ACQUISIZIONE AREE IN AMBITO DI MEDIAZIONE CON LA SOCIETA' IMMOBILIARE SAN MARTINO DI ANGELO CROCI & C. S.A.S. - CIG B9E95C2605.

IL RESPONSABILE DELL'AREA

VISTI:

- gli articoli 107, comma 3, lett. d), e 109, comma 2, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- l'art. 21 del Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi, approvato con deliberazione della Giunta Comunale 19/11/2012, n. 102, aggiornato con deliberazione della Giunta Comunale 29/04/2013, n. 45 e, da ultimo, con deliberazione della Giunta Comunale 30/04/2015, n. 52;
- il Decreto Sindacale n.46 in data 30/12/2025, di nomina della sottoscritta quale incaricata di Elevata Qualificazione per l'Area Pianificazione e Gestione del Territorio a tutto il 31/12/2026, ai sensi dell'articolo 16 e seguenti del CCNL 16 novembre 2022;

RICHIAMATO:

- la deliberazione del Consiglio Comunale 18.12.2025, n. 78, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026-2028;
- la deliberazione del Consiglio Comunale 18.12.2025, n. 79, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato e il Bilancio di Previsione degli esercizi 2026-2028;
- la deliberazione della Giunta Comunale 18.12.2025, n. 170, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) per gli anni 2026-2028;

- la deliberazione della Giunta Comunale 27.10.2025, n. 130 dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato modificato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) per gli anni 2025-2027;

PREMESSO che:

- in data 31.03.2025, al prot. n. 6301 è pervenuta agli atti del Comune proposta di adesione alla mediazione n. 98/2025 avanti all'Organismo Forense di Conciliazione di Varese, procedura promossa dalla Società Immobiliare San Martino di Angelo Croci & c. s.a.s.;
- il procedimento di che trattasi è stato attivato ai sensi del Decreto Legislativo 28 del 4 marzo 2010, che disciplina la mediazione civile e commerciale, e successive modifiche e integrazioni (s.m.i.), relativamente alla definizione titolarità ad eseguire lavori su terreno della stessa di un'opera pubblica in Via G. Di Vittorio per il trattamento delle acque dagli inquinanti e destinate all'acquedotti comunale;
- tale vicenda rientra nell'ambito più complesso delle pattuizioni legate alla realizzazione dei comparti produttivi realizzati intorno agli anni 1980 e seguenti nella zona industriale di Malnate SUD/D1;
- a seguito di tale chiamata in mediazione, il Comune di Malnate, con la delibera di Giunta Comunale n. 49 del 8 aprile 2025 ha autorizzato la costituzione del Sindaco a resistere in giudizio/mediazione, in nome e per conto dell'Ente nel procedimento avanti all'Organismo Forense di Conciliazione di Varese e contestualmente ha individuato i professionisti incaricati di fornire la necessaria assistenza legale per il procedimento innanzi al citato Organismo di Conciliazione ed in tale sede, sostenere le ragioni dell'Ente;

CONSIDERATO che

- A fronte della iniziale chiamata in mediazione per la sola definizione della formalizzazione dell'area del mappale n.9270 di Malnate, sulla quale sorge il manufatto a servizio dell'acquedotto comunale in Via di Vittorio, durante le prime fasi detta società, prossima alla sua messa in liquidazione, ha condizionato l'esito positivo della mediazione alla definizione del passaggio al patrimonio del comune anche di altre aree a strada e standard di uso pubblico ancora in capo all'immobiliare stessa, aree queste comunque di interesse della A.C.
- La realizzazione del manufatto sopra citato è avvenuta a seguito dell'emergenza idrica dei primi anni 2000 per la quale si rese necessario procedere con urgenza ed indifferibilità alla costruzione di impianto per l'abbattimento del ferro/manganese naturalmente presente nelle acque di falda. In tale emergenza vi era manifesta la disponibilità da parte dell'allora proprietà alla messa a disposizione dell'area, disponibilità successivamente non concretizzatasi dopo l'esecuzione dell'opera e per alterne vicende riguardanti la proprietà stessa poi succedutesi.
- Su autorevole invito del mediatore le parti si sono più volte confrontate al fine di ricostruire l'intera consistenza immobiliare e corrispondente valore economico da proporre nella prossima e conclusiva seduta di mediazione prevista per il giorno 15 Gennaio p.v. nella quale si confermerà la proposta del comune per l'importo di €. 40.000,00 oltre spese notarile ed oneri a fronte di iniziali richieste ben più elevate, si confermerà l'affidamento dell'incarico a Notaio per la predisposizione e stipula del successivo atto di vendita e quant'altro già preliminarmente definito ed inteso tra le parti;
- Per tutto quanto sopra riportato e collateralmente all'attuale iter positivo del citato procedimento di Mediazione, si ritiene quindi necessario ed opportuno affidare apposito servizio ad un Notaio affinché, d'intesa con lo scrivente ufficio, provveda alla redazione e stipula dell'atto di vendita da stipulare poi direttamente dinanzi al Mediatore e provveda altresì ad indicare all'Ente anche le altre e migliori attività da intraprendere ed atte alla puntuale definizione della procedura di acquisizione a favore dell'Ente stesso;
- che il valore del servizio da affidare, ai fini dell'individuazione delle procedure da seguire è stimato in € 2.392,16 IVA ed ogni altro onere compresi;

DATO ATTO che,

- ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. 267/2000 e dell'art. 17 del D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36:
 - a) il fine che si intende perseguire con l'affidamento in oggetto è quello di acquisire servizio per redazione e stipula di atto notarile di acquisto immobiliare in sede di mediazione avanti all'Organismo Forense di Conciliazione di Varese ed indicazioni all'Ente in ordine alle migliori attività da intraprendere ed atte alla puntuale definizione della procedura di acquisizione a favore dell'Ente stesso;
 - b) l'oggetto del contratto, le relative clausole contrattuali e le modalità di stipula sono insite nel procedimento di mediazione e nella conseguente normativa notarile per la stipula di tali atti;
 - c) la modalità di scelta del contraente, vista la soglia cui è riconducibile l'importo della prestazione oggetto del presente affidamento, è quella dell'affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b) del D. Lgs. 36/2023;
- che alla data del presente provvedimento, per i lavori in oggetto:
 - a) non sono attive convenzioni di cui all'art. 26, comma 3 della legge 23/12/1999, n. 488;
 - d) non risultano pubblicati prezzi di riferimento definiti dai soggetti di cui all'art. 9, comma 7 del D. L. 24/04/2014 n. 66 convertito della Legge 23/06/2014, n. 89, se non quelli derivanti dal tariffario professionale vigente per la stipula di atti notarili e quindi di fatto prezzi uniformi a prescindere dal soggetto incaricato;
 - b) non risultano individuati dall'ANAC prezzi massimi di aggiudicazione di cui all'art. 1, comma 508 della L. 28/12/2015, n. 208;
 - c) non sono stati adottati criteri ambientali minimi dal Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, ed associabili all'affidamento in oggetto;

CONSIDERATO:

- che il Responsabile Unico del Progetto (RUP) ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. n. 36/2023 è la sottoscritta responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio;
- che il suddetto RUP è anche responsabile di procedimento per le fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione, ai sensi dell'art. 4 della L. 241/90;
- che l'affidamento è effettuato nel rispetto dei principi enunciati nel Titolo I del D. Lgs. 36/2023;
- che trattandosi di appalto di servizio di importo inferiore ad euro 140.000,00 e, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione previsti dalle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa, questa Amministrazione può, ai sensi dell'art. 62, comma 1, del D. Lgs n. 36/2023, procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione del servizio in oggetto;

DATO ATTO che in considerazione delle caratteristiche del particolare servizio richiesto in sede di mediazione e della necessità di fornire in tempi celeri la disponibilità di un notaio, si è proceduto a richiedere apposita offerta economica al Dott. Carlo Giani, Notaio con Studio in Via Cavour n.45 a Varese (VA) C.F. GNICRL56M19L682K e P.IVA: 02788550123, qualificato per la categoria merceologica oggetto dell'affidamento e disponibile ad eseguire il Servizio richiesto con le modalità e nei tempi richiesti da questa Amministrazione Comunale, il quale ha confermato l'immediata disponibilità a prestare il servizio richiesto formulando offerta economica complessiva pari ad €. 1.960,78 oltre IVA;

RITENUTO che, a conclusione dell'attività istruttoria ed in considerazione dell minima entità del servizio, il Responsabile Unico del Progetto (RUP) ha formulato la proposta di affidamento al citato Dott. Carlo Giani, Notaio con Studio in Via Cavour n.45 a Varese (VA) C.F. GNICRL56M19L682K e P.IVA: 02788550123 del servizio per la redazione e stipula dell'atto di vendita derivante dagli esiti della mediazione in oggetto, atto da stipulare poi direttamente dinanzi al Mediatore e provveda altresì ad indicare all'Ente anche le altre e migliori attività da intraprendere ed atte alla puntuale definizione della procedura di acquisizione a favore dell'Ente stesso:

CONSIDERATO che il Dott. Carlo Giani, Notaio con Studio in Via Cavour n.45 a Varese (VA) C.F. GNICRL56M19L682K e P.IVA: 02788550123:

- è in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto del presente affidamento, come previsto dall'art. 50 comma 1 lett. a) del D. Lgs. 36/2023;
- opererà con le modalità e tempistiche previste dalla Amministrazione Comunale ed in coordinamento con quando definito in sede di Mediazione;

DATO ATTO:

- che è stato acquisito il **CIG B9E95C2605** rilasciato dell'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici ai fini sia della tracciabilità di cui alla legge 136/2010 che ai fini del monitoraggio dei contratti pubblici;
- che il presente affidamento avviene nel rispetto del principio di rotazione di cui all'art. 49 del D. Lgs. 36/2023;

RITENUTO, pertanto, procedere all'affidamento diretto al Dott. Carlo Giani, Notaio con Studio in Via Cavour n.45 a Varese (VA) C.F. GNICRL56M19L682K e P.IVA: 02788550123 del citato servizio per la redazione e stipula dell'atto di vendita derivante dagli esiti della mediazione in oggetto in essere tra il Comune di Malnate e la Società Immobiliare San Martino di Angelo Croci & c. s.a.s., atto da stipulare poi direttamente dinanzi al Mediatore e provveda altresì ad indicare all'Ente anche le altre e migliori attività da intraprendere ed atte alla puntuale definizione della procedura di acquisizione a favore dell'Ente stesso, il tutto per l'importo imponibile di € 1.960,78 oltre IVA, per complessivi € 2.392,16.

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 52 del D. Lgs. 36/2023, per affidamenti di importo inferiore a € 40.000,00 il possesso dei requisiti di partecipazione e qualificazione richiesti sono attestati con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e che la Stazione Appaltante verifica le dichiarazioni su un campione individuato con modalità preordinate ogni anno;

ATTESO che:

- ai sensi dell'art. 53, comma 1, del D. Lgs. 36/2023, per il presente affidamento non è stata richiesta la garanzia provvisoria;
- ai sensi dell'art. 53, comma 4, del D. Lgs. 36/2023, non si procede alla richiesta della garanzia definitiva tenuto conto della modesta entità del servizio richiesto;
- si procederà alla stipula del contratto ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D. Lgs. 36/2023 mediante apposito scambio di lettere tra le parti tramite posta elettronica certificata.

RILEVATO il pieno rispetto, in fase istruttoria e di predisposizione degli atti, delle disposizioni contenute nel Codice di comportamento dei dipendenti pubblici e l'insussistenza, ai sensi dell'articolo 6 bis della legge 241/1990, dell'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 62, dell'art. 16 del D. Lgs. 36/2023 e dell'art. 7 del Codice di Comportamento del Comune di Malnate, di conflitto di interesse in capo al firmatario del presente atto, al RUP, agli altri partecipanti al procedimento e in relazione ai destinatari finali dello stesso;

ATTESO che il presente atto è adottato ai sensi dell'art. 17 comma 2 del D. Lgs. 36/2023 che prevede, in caso di affidamento diretto, che la decisione a contrarre individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico finanziaria e tecnico professionale;

RITENUTO che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestare la sua regolarità e correttezza, ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000;

VISTO il Bilancio di Previsione 2026;

DETERMINA

- 1) **DI DARE ATTO** che quanto descritto nelle premesse forma parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;
- 2) **DI AFFIDARE** pertanto e per i motivi di cui in premessa, al Dott. Carlo Giani, Notaio con Studio in Via Cavour n.45 a Varese (VA) C.F. GNICRL56M19L682K e P.IVA: 02788550123 il servizio per la redazione e stipula dell'atto di vendita derivante dagli esiti della mediazione in oggetto in essere tra il Comune di Malnate e la Società Immobiliare San Martino di Angelo Croci & c. s.a.s., atto da stipulare poi direttamente dinanzi al Mediatore e provveda altresì ad indicare all'Ente anche le altre e migliori attività da intraprendere ed atte alla puntuale definizione della procedura di acquisizione a favore dell'Ente stesso, il tutto per l'importo imponibile di € 1.960,78 oltre IVA e quindi per complessivi € 2.392,78;
- 3) **DARE ATTO:** che si provvederà alle liquidazioni del corrispettivo per le attività richieste, successivamente all'esito positivo dei controlli di legge ed alla verifica di regolare esecuzione del servizio;
- 4) **DI DARE ATTO** che il programma dei pagamenti derivanti dal presente provvedimento è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa e con le regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 8, del D. Lgs. n. 267/2000;
- 5) **DI ATTESTARE** da ultimo la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;
- 6) **DI IMPEGNARE** quindi la spesa di € 2.392,16 comprensiva di iva ed ogni altro onere previsto, al capitolo n.131/0 "riconoscimento di indennità di occupazione " (CIG: B9E95C2605) del Bilancio di previsione 2026, che presenta la necessaria disponibilità , come da scheda contabile allegata;

Avverso alla presente determinazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. o entro 120 gg. al Presidente della Repubblica. E' ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 30 gg. se trattasi di appalto di lavori, servizi o forniture.

**Sottoscritta dal Responsabile d' Area
(GALLI DANIELA)
con firma digitale**