



**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO  
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY**

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO VIA CESARE CANTU' 51**



**DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE– UBICAZIONE E CONSISTENZA**

L'unità immobiliare, di proprietà comunale, posto al civico n° 51 di Via Cesare Cantù, con due vetrine e l'ingresso sulla via principale al piano terra si sviluppa all'interno su due livelli (piani terra e primo). La superficie, come da visura catastale, è pari a mq 142, mentre la consistenza è di mq 101.

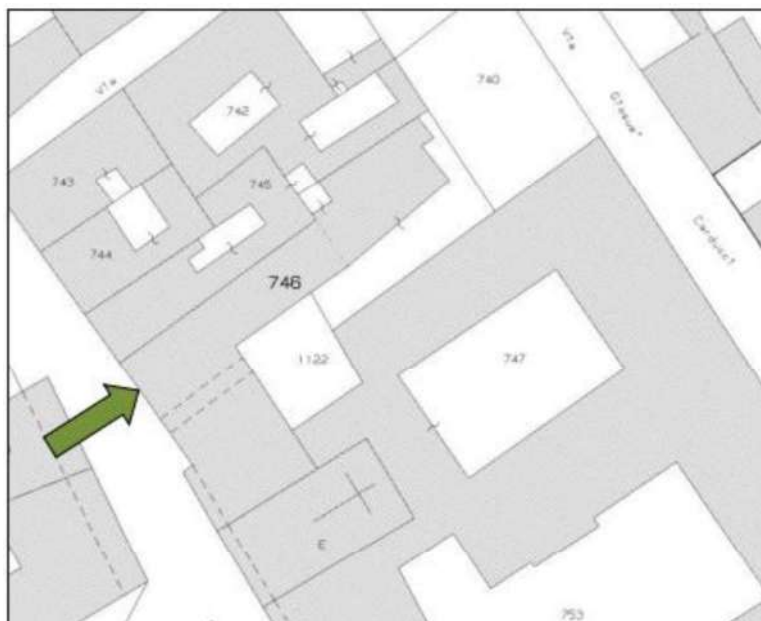
**CANONE valore a base di gara**

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 50.000,00.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile risulta essere rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2000, Sezione Censuaria Como Città, Foglio 4 (formato wegis 904), mappale n° 746:

## ESTRATTO MAPPA



## VISURA FABBRICATO



### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/12/2020

Data: 07/12/2020 - Ora: 16.02.11 Segue

Visura n.: T200439 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di COMO ( Codice: C933)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di COMO</b>
	Sez. Urb.: CIT Foglio: 4 Particella: 746 Sub.: 701

#### INTESTATO

1	COMUNE DI COMO con sede in COMO	80005370137*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---------------------------------	--------------	------------------------------

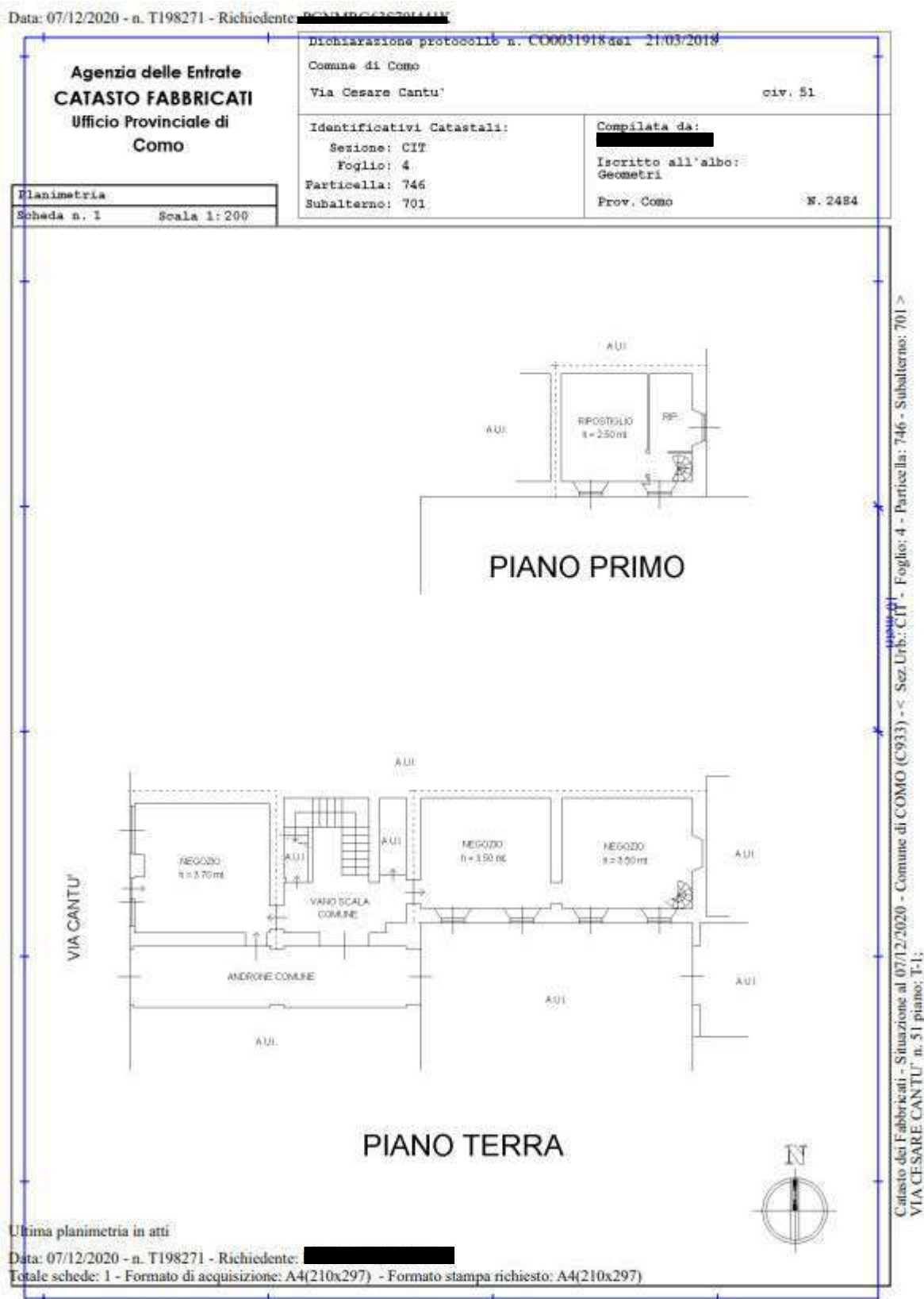
#### Unità immobiliare dal 21/03/2019

Data immobiliare del 21/03/2019												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana CIT	Foglio 4	Particella 746	Sub 701	Zona Cens. 1	Micro Zona	Categoria C/I	Classe 15	Consistenza 101 m²	Superficie Catastale Totale: 142 m²	Rendita Euro 10.766,27	
1												VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/2019 protocollo n. CO0030582 in atti dal 21/03/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6040.1/2019)
Indirizzo				VIA CESARE CANTU' n. 51 piano: T-1;								
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C933 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 746

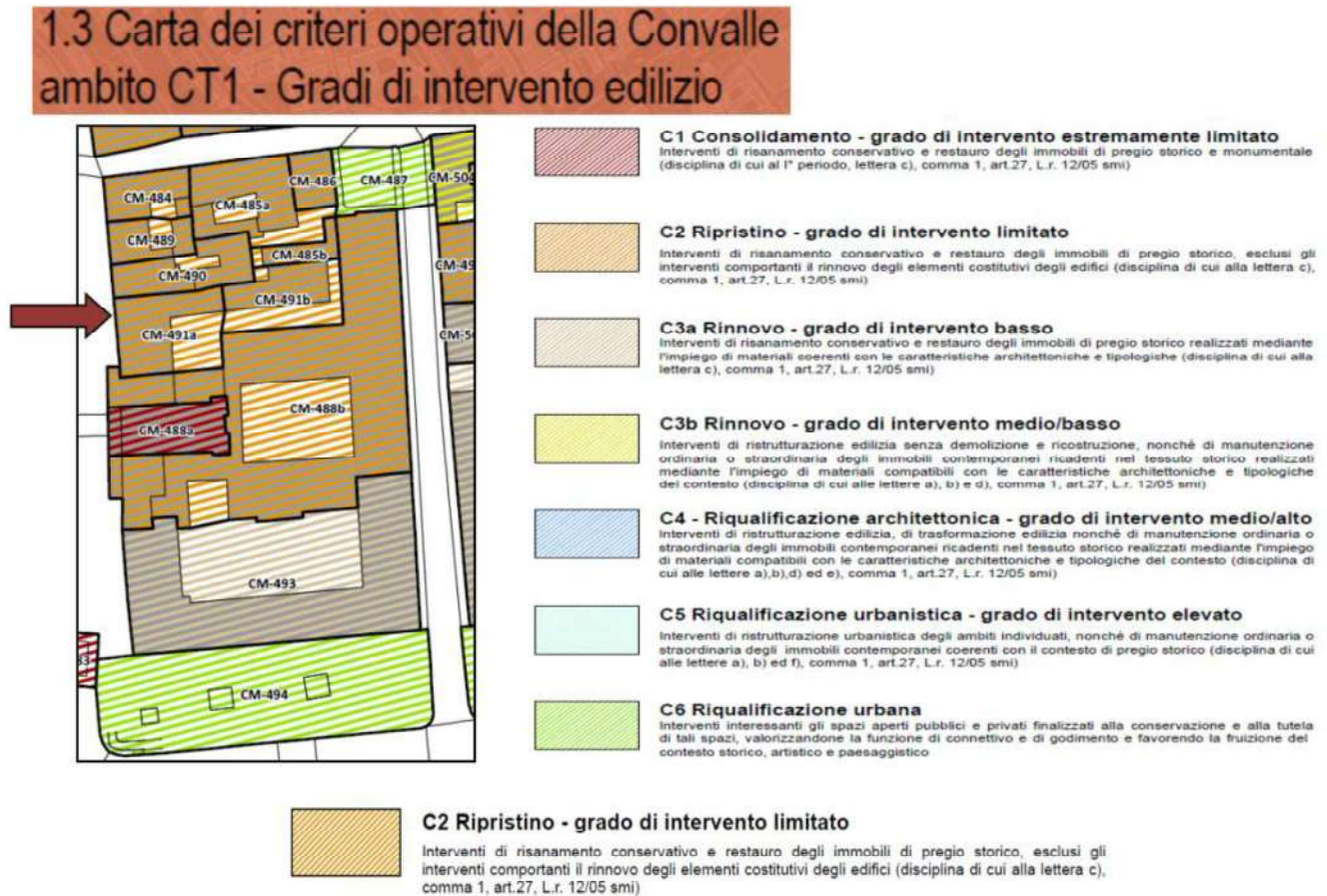
## VISURA PLANIMETRICA



Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.

## P.G.T. - VINCOLI

L'immobile in esame risulta essere illustrato nella rappresentazione cartografica relativa al P.G.T., da cui emergono i seguenti dati:



L'immobile risulta essere sottoposto a vincolo di tipo monumentale generico ai sensi dell'art. 12 comma 1 D.Lgs. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio, poiché rientra negli immobili di proprietà pubblica con vetustà di oltre 70 anni.

## STATO OCCUPAZIONALE

Tutto l'immobile è attualmente occupato da Nadir srl con gestione di una libreria con contratto di locazione scaduto in data 31/12/2022.

## CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carenza conoscenza dello stato dei luoghi.

Il Conduttore avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

Il bene sarà concesso 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 anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura.

Il bene sarà locato senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

## **IMPIANTI**

Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

# **ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

**CODICE IDENTIFICATIVO:** 1307500042418 **VALIDO FINO AL:** 22/03/2028

**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

☐ Residenziale

☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.5

**Oggetto dell'attestato**

☐ Intero edificio

☒ Unità immobiliare

☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 8

☐ Nuova costruzione

☐ Passaggio di proprietà

☒ Locazione

☐ Ristrutturazione importante

☐ Riqualificazione energetica

☐ Altro: \_\_\_\_\_

**Dati identificativi**

Regione : Lombardia

Comune : COMO

Indirizzo : Via Cesare Cantù 51

Piano : T-1\*

Interno : \_\_\_\_\_

Coordinate GIS : \_\_\_\_\_

Zona climatica : E

Anno di costruzione : Prima del 1930

Superficie utile riscaldata (m²) : 119.40

Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00

Volume lordo riscaldato (m³) : 591.91

Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale	COMO				Sezione	CIT	Foglio	4	Particella	746
Subalterni	da	701	a	701	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

**Servizi energetici presenti**

☒ Climatizzazione invernale

☐ Climatizzazione estiva

☐ Ventilazione meccanica

☐ Prod. acqua calda sanitaria

☒ Illuminazione

☐ Trasporto di persone o cose

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**

INVERNO	ESTATE

**Prestazione energetica globale**

+ Più efficiente

— Meno efficiente

**EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO**

**CLASSE ENERGETICA**

**E**

**EP<sub>gl, nren</sub>**

**709.83**

**kWh/m² anno**

**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**B(343,41)**

Se esistenti:

Pag. 1



**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO  
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY**

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO VIA CESARE CANTU' 55**



**DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE– UBICAZIONE E CONSISTENZA**

L'unità immobiliare di proprietà comunale si sviluppa su un piano fuori terra posto all'interno di una corte da cui si accede da un portone posto al civico n. 53 di Via Cesare Cantù.

La superficie, come da visura catastale, è pari a mq 209, mentre la consistenza è di mq 190.

**CANONE valore a base di gara**

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 80.000,00.



# IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Direzione Provinciale di Como  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/12/2020

Data: 07/12/2020 - Ora: 16.02.55 Segue

Visura n.: T200765 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di COMO ( Codice: C933)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di COMO</b>
	<b>Sez. Urb.: CIT Foglio: 4 Particella: 746 Sub.: 702</b>

### INTESTATO

1	COMUNE DI COMO con sede in COMO	80005370137*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---------------------------------	--------------	------------------------------

### Unità immobiliare dal 21/03/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CIT	4	746	702	1		C/1	13	190 m²	Totale: 209 m²	Euro 14.974,15	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/2019 protocollo n. CO0030582 in atti dal 21/03/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6040.1/2019)
<b>Indirizzo</b>		VIA CESARE CANTU' n. 55 piano: T;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C933 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 746

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CIT	4	746	702	1		C/1	13	190 m²	Totale: 209 m²	Euro 14.974,15	VARIAZIONE del 30/07/2018 protocollo n. CO0086086 in atti dal 30/07/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 29927.1/2018)
<b>Indirizzo</b>		VIA CESARE CANTU' n. 55 piano: T;										



Direzione Provinciale di Como  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/12/2020

Data: 07/12/2020 - Ora: 16.02.55 Fine

Visura n.: T200765 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/03/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CIT	4	746	702	1		C/1	13	190 m²	Totale: 254 m²	Euro 14.974,15	VARIAZIONE del 20/03/2018 protocollo n. CO0031918 in atti dal 21/03/2018 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE- VARIA (n. 8593.1/2018)
<b>Indirizzo</b>		VIA CESARE CANTU' n. 55 piano: T;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

### Situazione degli intestati dal 20/03/2018

Annullazione degli atti n. 241 del 20/03/2018				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI COMO con sede in COMO		80005370137	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 20/03/2018 protocollo n. CO0031918 in atti dal 21/03/2018 Registrazione: AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE- VARIA (n. 8593.1/2018)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- sezione urbana CIT foglio 4 particella 746 subalterno 4
- sezione urbana CIT foglio 4 particella 589 subalterno
- sezione urbana CIT foglio 4 particella 746 subalterno 3
- sezione urbana CIT foglio 4 particella 589 subalterno
- sezione urbana CIT foglio 4 particella 746 subalterno 3
- sezione urbana CIT foglio 4 particella 746 subalterno 1
- sezione urbana CIT foglio 4 particella 746 subalterno 1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





## VISURA PLANIMETRICA

Data: 07/12/2020 - n. T198763 - Richiedente: ██████████		<b>Dichiarazione protocollo n. CO0031918 del 21/03/2018</b> Comune di Como Via Cesare Cantù <div style="text-align: right;">civ. 55</div>	
<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>Como</b>		<b>Identificativi Catastali:</b> Sezione: CIT Foglio: 4 Particella: 746 Subalterno: 702	<b>Compilata da:</b> ██████████ <b>Iscritto all'albo:</b> Geometri Prov. Como                      N. 2484

<b>Planimetria</b>	
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti  
 Data: 07/12/2020 - n. T198763 - Richiedente: ██████████  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

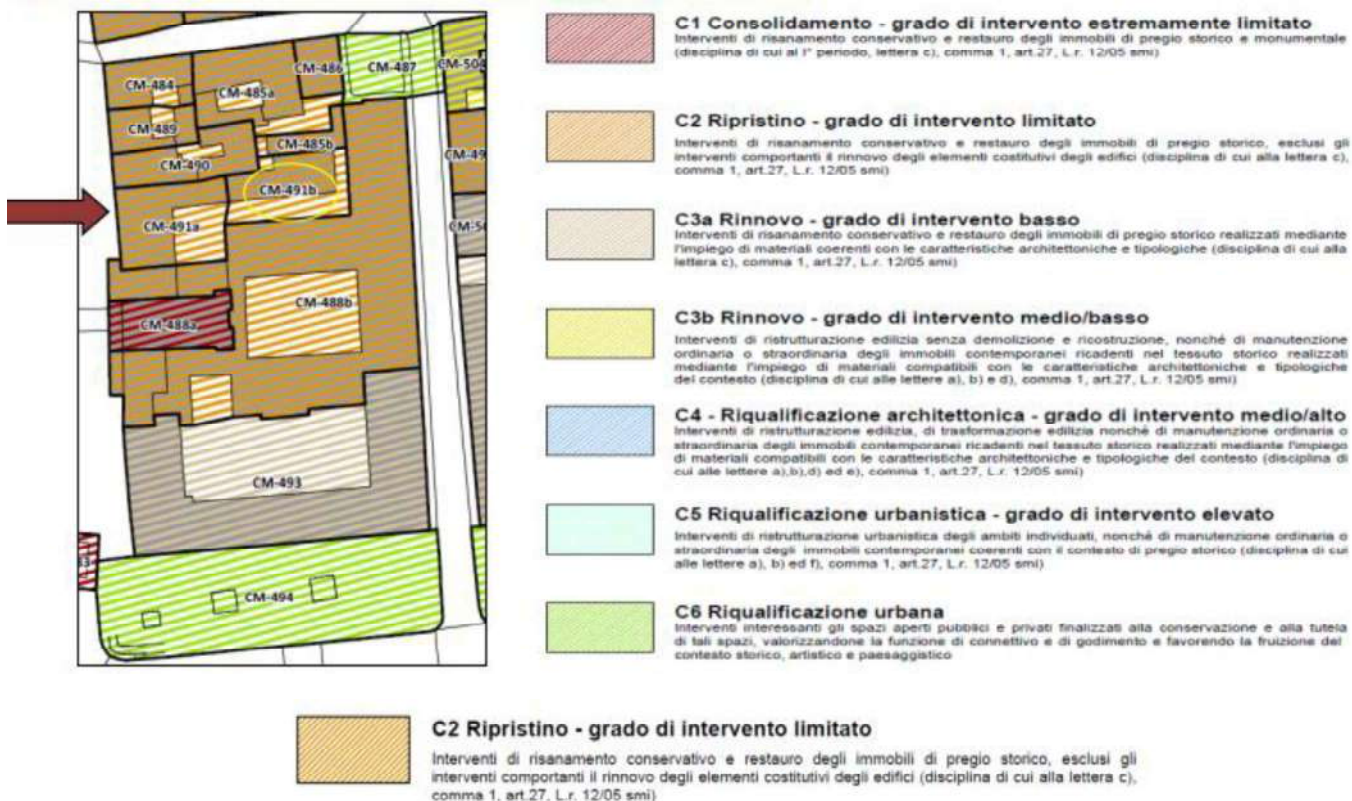
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/12/2020 - Comune di COMO (C933) - < Sez. Urb.: CIT - Foglio: 4 - Particella: 746 - Subalterno: 702 >

**Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.**

## **P.G.T. - VINCOLI**

L'immobile in esame risulta essere illustrato nella rappresentazione cartografica relativa al P.G.T., da cui emergono i seguenti dati:

### **1.3 Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 - Gradi di intervento edilizio**



L'immobile risulta essere sottoposto a vincolo di tipo monumentale generico ai sensi dell'art. 12 comma 1 D.Lgs. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio, poiché rientra negli immobili di proprietà pubblica con vetustà di oltre 70 anni.

## **STATO OCCUPAZIONALE**

L'immobile utilizzato come ristorante fino al 2021 non è attualmente occupato.

## **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.

Il Conduttore avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

Il bene sarà concesso 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 anche se non dichiarate, tanto

apparenti quanto non apparenti, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura.

















Il bene sarà locato senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

## **IMPIANTI**

Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.



# ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

<div>  <div> <b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b>  <b>CODICE IDENTIFICATIVO: 1307500042718</b>    <b>VALIDO FINO AL: 22/03/2028</b> </div> <div>  </div> </div>																									
<b>DATI GENERALI</b>																									
<b>Destinazione d'uso</b> <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <b>E4 (3)</b>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <b>8</b>  <input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____																								
<b>Dati identificativi</b>																									
 Regione : Lombardia Comune : COMO Indirizzo : Via Cesare Cantù 55 Piano : T Interno : Coordinate GIS :	Zona climatica : E Anno di costruzione : Prima del 1930 Superficie utile riscaldata (m²) : 138.14 Superficie utile raffrescata (m²) : 138.14 Volume lordo riscaldato (m³) : 584.12 Volume lordo raffrescato (m³) : 584.12																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Comune catastale</th> <th>COMO</th> <th>Sezione</th> <th>CIT</th> <th>Foglio</th> <th>4</th> <th>Particella</th> <th>746</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da 702 a 702</td> <td>da a</td> <td>da a</td> <td>da a</td> <td>da a</td> <td>da a</td> <td>da a</td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Comune catastale	COMO	Sezione	CIT	Foglio	4	Particella	746	Subalterni	da 702 a 702	da a	da a	da a	da a	da a	da a	Altri subalterni							
Comune catastale	COMO	Sezione	CIT	Foglio	4	Particella	746																		
Subalterni	da 702 a 702	da a	da a	da a	da a	da a	da a																		
Altri subalterni																									
<b>Servizi energetici presenti</b>																									
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose																								
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO</b>																									
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.																									
<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>    </td> <td>    </td> </tr> </tbody> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<b>Prestazione energetica globale</b>  <div> <b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b>  <b>CLASSE ENERGETICA D</b>  <b>EP<sub>gl, nren</sub> 930.23 kWh/m² anno</b> </div>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi: <b>A1(513.66)</b>  Se esistenti: _____																			
INVERNO	ESTATE																								
 	 																								







**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO  
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY**

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO VIA CESARE CANTU' 57**



**DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE- UBICAZIONE E CONSISTENZA**

L'unità immobiliare, di proprietà comunale, posto al civico n. 57 di Via Cesare Cantù, con due vetrine e l'ingresso sulla via principale al piano terra si sviluppa all'interno su tre livelli (piani terra, ammezzato e primo). La superficie, come da visura catastale, è pari a mq 154, mentre la consistenza è di mq 112.

**CANONE valore a base di gara**

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 60.000,00.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**



**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 04/06/2018

Data: 04/06/2018 - Ora: 10.38.23 Fine  
Visura n.: T80357 Pag: 1

Dati della richiesta					Comune di COMO ( Codice: C933) Provincia di COMO							
Catasto Fabbricati					Sez. Urb.: CIT Foglio: 4 Particella: 746 Sub.: 704							
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CIT	4	746	704	1		C/1	14	112 m²	Totale: 154 m²	Euro 10.267,16	VARIAZIONE del 21/03/2018 protocollo n. CO0032411 in atti dal 22/03/2018 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8878.1/2018)
Indirizzo					VIA CESARE CANTU' n. 57 piano: T-1;							
Annotazioni					classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							
INTESTATO												
N	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1.	COMUNE DI COMO con sede in COMO								80005370137*		(1) Proprieta' per 1000/1000	

## VISURA PLANIMETRICA

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Como</b>		Dichiarazione protocollo n. CO0032411 del 22/03/2018	
		Comune di Como Via Cesare Cantù civ. 57	
Identificativi Catastali: Sezione: CIT Foglio: 4 Particella: 746 Subalterno: 704		Compilata da: [REDACTED] Iscritto all'albo: Geometri Prov. Como N. 2484	
		N. 2484	

Planimetria Scheda n. 1      Scala 1:200
---

**PIANO PRIMO**

**PIANO AMMEZZATO**  
(tra piano terra e piano primo)

**PIANO TERRA**

Ultima planimetria in atti

Data: 07/12/2020 - n. T199338 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

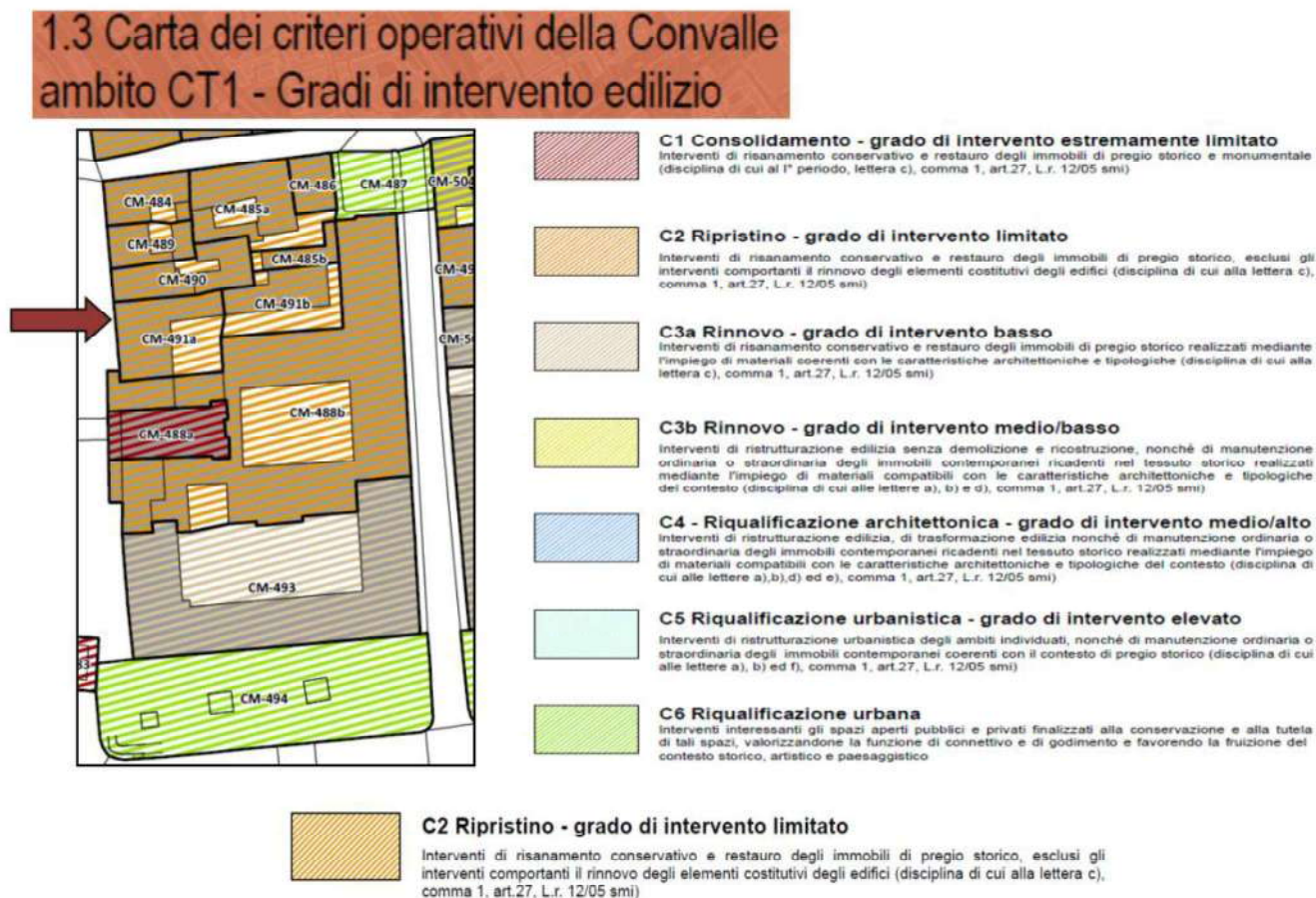
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/12/2020 - Comune di COMO (C933) - < Sez. Urb.: CIT - Foglio: 4 - Particella: 746 - Subalterno: 704 - VIA CESARE CANTU' n. 57 piano: T-1;

Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.



## **P.G.T. - VINCOLI**

L'immobile in esame risulta essere illustrato nella rappresentazione cartografica relativa al P.G.T., da cui emergono i seguenti dati:



L'immobile risulta essere sottoposto a vincolo di tipo monumentale generico ai sensi dell'art. 12 comma 1 D.Lgs. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio, poiché rientra negli immobili di proprietà pubblica con vetustà di oltre 70 anni.

## **STATO OCCUPAZIONALE**

Tutto l'immobile non è attualmente occupato.

## **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.

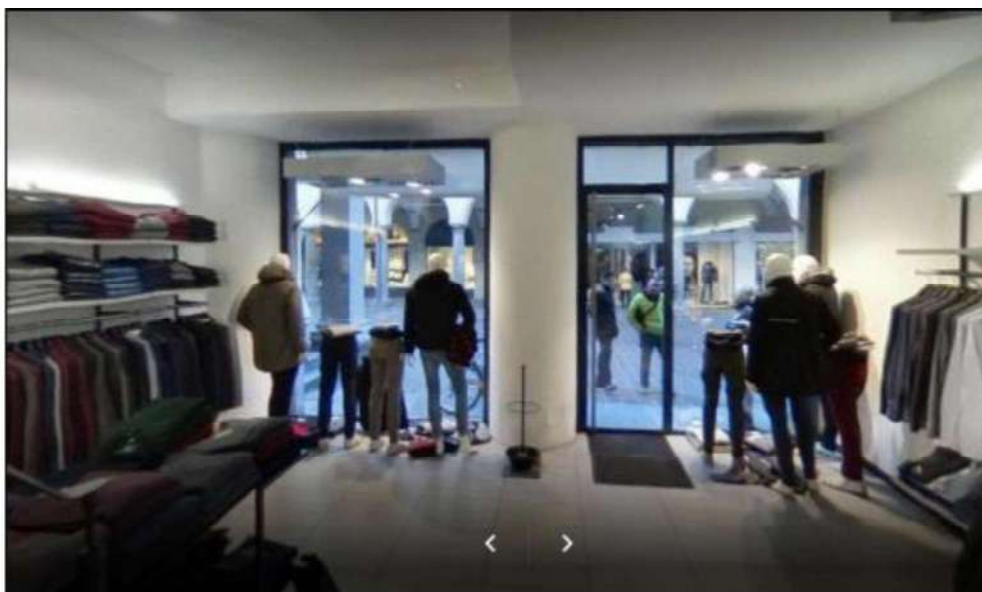
Il Conduttore avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

Il bene sarà concesso 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 anche se non dichiarate, tanto



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**







**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO  
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY**

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO VIA DELLA PILA 8 PIAZZA MARTIGNONI 2**



**DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE – UBICAZIONE E CONSISTENZA**

Il lotto è composto da 2 unità immobiliari di proprietà comunale, situate ai civici n° 8 di Via della Pila e n. 2 di Piazza Martignoni.

L'unità immobiliare con destinazione commerciale (sub 705) è composta dai locali principali (tre sale, cucina, disimpegno, servizio igienico e terrazzo) al piano primo dell'edificio e dai locali accessori al piano terreno



sottostante (ripostiglio, disimpegni e servizi igienici); essendo il terreno su un piano inclinato, l'accesso ai locali principali è posto poco al di sopra il piano strada.

All'unità sopra descritta se ne aggiunge un'altra con destinazione "Deposito" (sub 704) posta al piano terra e adiacente ai locali accessori di cui al sub 705.

Le superfici catastali e le consistenze delle unità sono: su

sub	Superficie catastale	consistenza
705	mq. 226	mq. 177
704	mq. 53	mq. 39

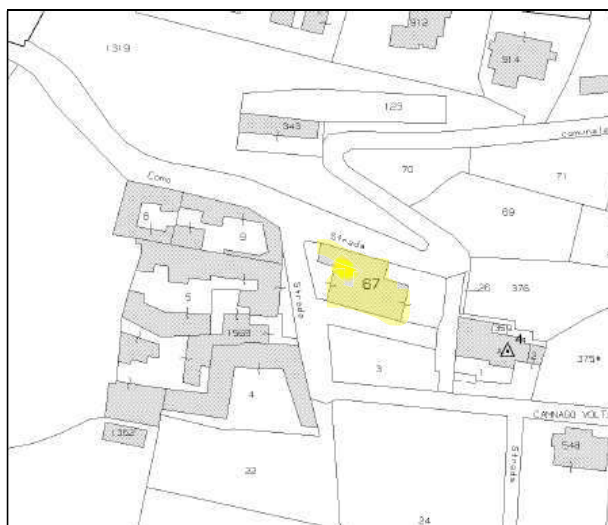
#### CANONE - valore a base di gara

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 14.750,00.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta essere rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2000, Sezione Censuaria D - Camnago Volta, Foglio 7 (formato wegis 702), con il mappale n. 67.

#### ESTRATTO MAPPA



Le unità immobiliari sono iscritte al Catasto Fabbricati di Como con i seguenti dati catastali:

## VISURE AL CATASTO FABBRICATI



Direzione Provinciale di Como  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2021

Data: 04/02/2021 - Ora: 14.39.37 Segue

Visura n.: T266292 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di COMO (Codice: C933)
Catasto Fabbricati	Provincia di COMO Sez. Urb.: CMN Foglio: 2 Particella: 67 Sub.: 705

#### INTESTATO

1	COMUNE DI COMO con sede in COMO	80005370137*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---------------------------------	--------------	------------------------------

#### Unità immobiliare dal 14/02/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CMN	2	67	705	3		C/1	2	177 m²	Totale: 226 m²	Euro 4.662,06	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/2019 protocollo n. CO0012850 in atti dal 14/02/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3070.1/2019)
Indirizzo		VIA DELLA PILA n. 8 piano: 1-T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune C933 - Sezione D - Foglio 7 - Particella 67



Direzione Provinciale di Como  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2021

Data: 04/02/2021 - Ora: 14.38.05 Segue

Visura n.: T265575 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di COMO (Codice: C933)
Catasto Fabbricati	Provincia di COMO Sez. Urb.: CMN Foglio: 2 Particella: 67 Sub.: 704

#### INTESTATO

1	COMUNE DI COMO con sede in COMO	80005370137*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---------------------------------	--------------	------------------------------

#### Unità immobiliare dal 14/02/2019

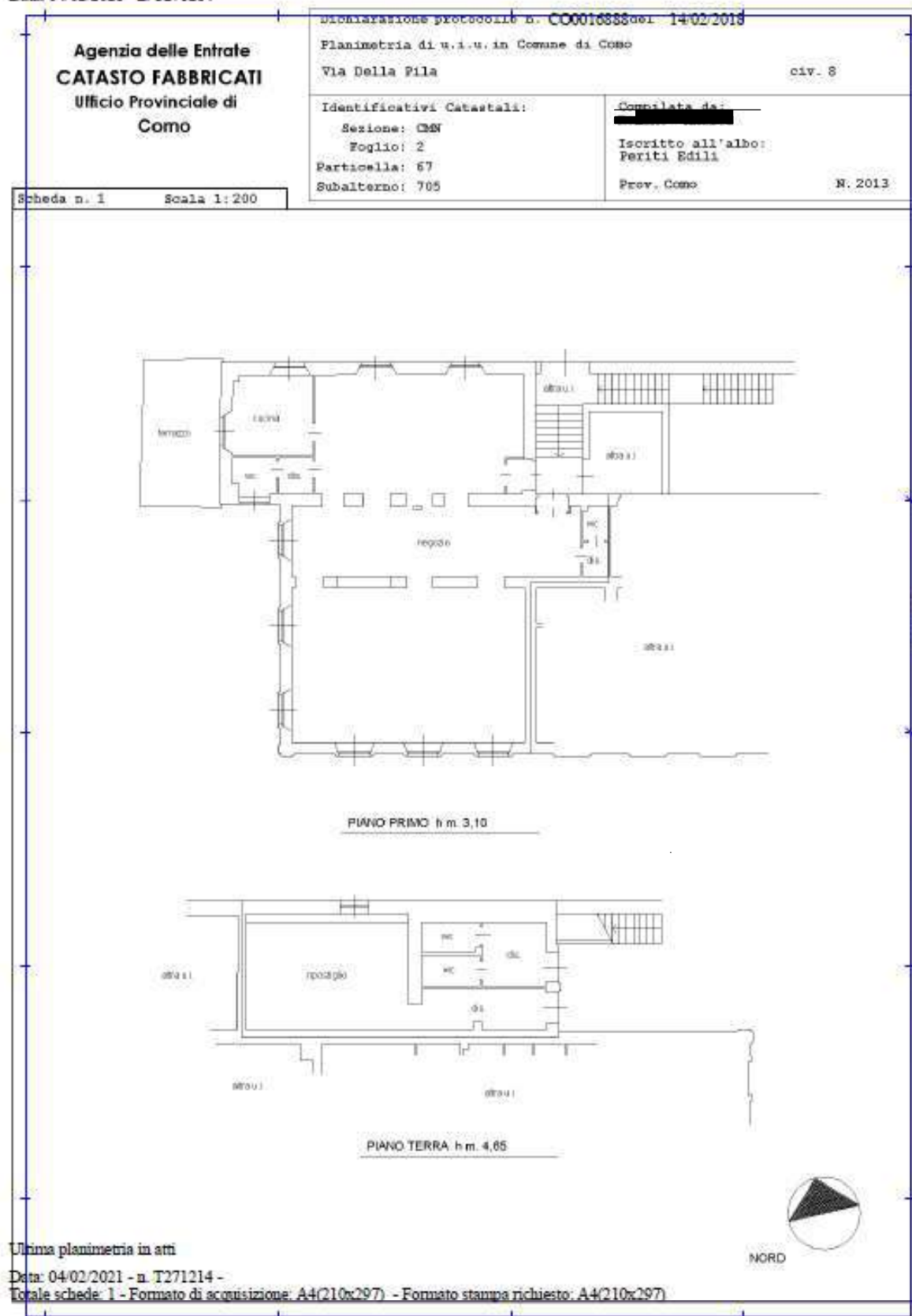
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CMN	2	67	704	3		C/2	U	39 m²	Totale: 53 m²	Euro 76,54	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/2019 protocollo n. CO0012850 in atti dal 14/02/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3070.1/2019)
Indirizzo		PIAZZA IGNAZIO MARTIGNONI n. 2 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune C933 - Sezione D - Foglio 7 - Particella 67

## VISURE PLANIMETRICHE

### Mapp 67 sub 705

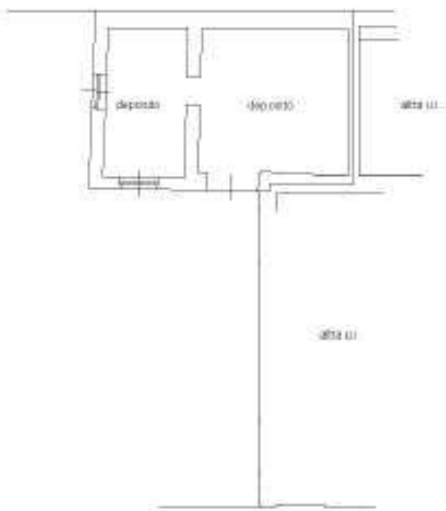
Data: 04/02/2021 - n. T271214 -




## Mapp 67 sub 704

Data: 04/02/2021 - n. T270553 -

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>Como</b>		Denominazione protocollo n. <b>CO0016838</b> del <b>14/02/2018</b> Planimetria di u.i.u. in Comune di Como Piazza Ignazio Martignoni <span style="float: right;">civ. 2</span>	
Scheda n. 1      Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: <b>CMN</b> Foglio: <b>2</b> Particella: <b>67</b> Subalterno: <b>704</b>	Compilata da: <b>[REDACTED]</b> Iscritto all'albo: Periti Edili Prov. Como <span style="float: right;">N. 2013</span>



PIANO TERRA h.m. 4.85



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2021 - Comune di COMO (C933) - < Sez. Urb.: CMN - Foglio: 2 - Particella: 67 - Subalterno: 704 >  
 PIAZZA IGNAZIO MARTIGNONI n. 2 piano: T.

Ultima planimetria in atti  
 Data: 04/02/2021 - n. T270553 -  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



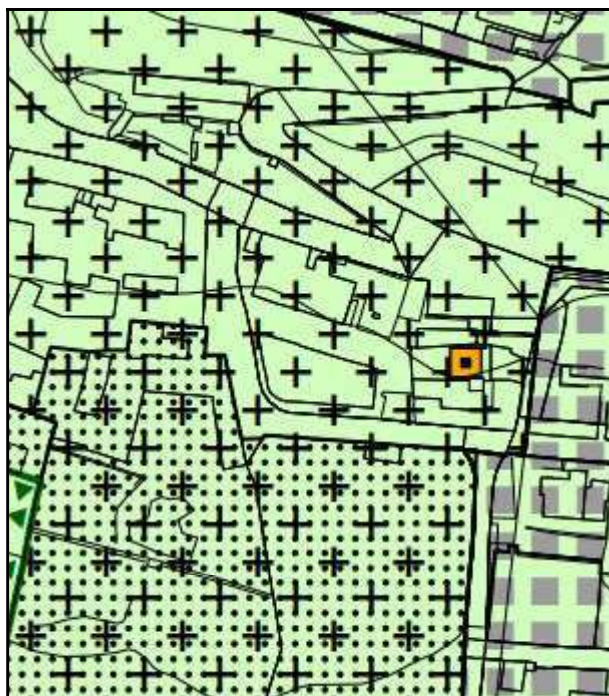
**Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.**

#### **PROFILO URBANISTICO - VINCOLI**

L'immobile in esame risulta individuato nella TAV 1.2 del Piano dei Servizi del vigente P.G.T.: "Carta dei servizi esistenti e di progetto" all'interno del "Parco locale di interesse sovracomunale – Valle del Cosia" e come Servizio comunale Esistente: "Attrezzature di interesse comunale".



L'immobile in esame risulta inoltre individuato nella TAV 15.2 del Piano delle Regole del vigente P.G.T.: "Carta della conformazione dei suoli insediati" come CT2: "Centri storici suburbani, nuclei storici ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale" all'interno del "Parco locale di interesse sovracomunale - Valle del Cosia" - SV4.



L'immobile risulta essere sottoposto a vincolo di tipo monumentale generico, ai sensi dell'art. 12 comma 1 D. Lgs. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, poiché rientra negli immobili di proprietà pubblica con vetustà di oltre 70 anni.

#### **STATO OCCUPAZIONALE**

Le unità immobiliari che compongono il lotto sono attualmente libere.

#### **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.

Il Conduttore avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

Il bene sarà concesso 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 anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura.

Il bene sarà locato senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

#### **IMPIANTI**

Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

#### **ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non è presente attestato di prestazione energetica aggiornato.



**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO  
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY**

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO VIA MILANO 192-194**



**DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE – UBICAZIONE E CONSISTENZA**

L'unità immobiliare, di proprietà comunale, è posta al piano terra dell'immobile ai civici da 190 a 206 di Via Milano; l'accesso principale avviene da una delle due vetrine sulla strada (civ. 192 - 194), mentre il secondario avviene dall'androne e dal vano scala comune del fabbricato.

La superficie catastale è pari a mq. 46, mentre la consistenza è di mq. 49.

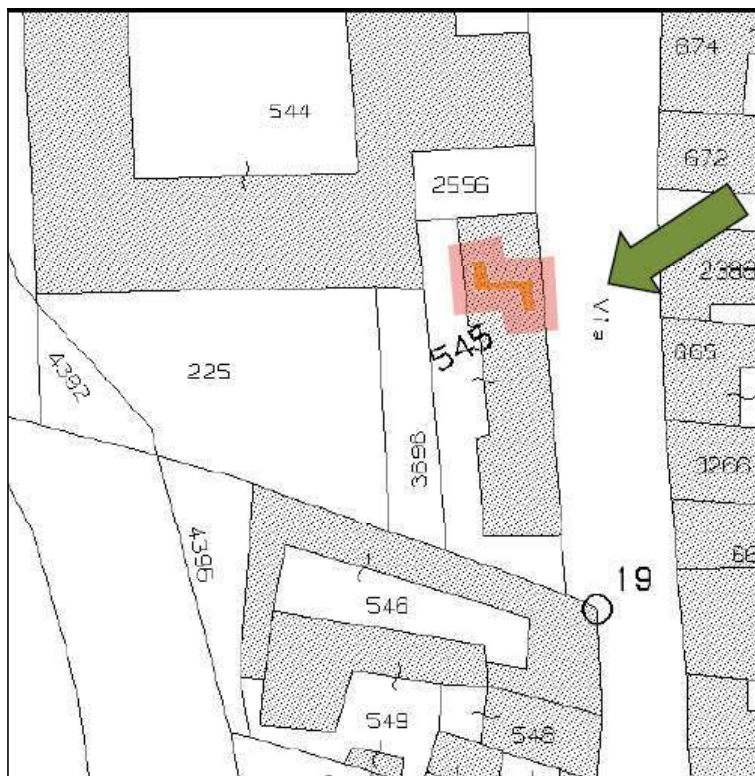
### CANONE - valore a base di gara

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 4.310,00.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta essere rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2000, Sezione Censuaria Como Borghi, Foglio 8 (formato wegis 108), mappale n. 545.

#### ESTRATTO MAPPA



L'unità immobiliare è iscritta al Catasto Fabbricati di Como con i seguenti dati catastali:

#### VISURA AL CATASTO FABBRICATI



Direzione Provinciale di Como  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2019

Data: 27/05/2019 - Ora: 10.14.37 Fine

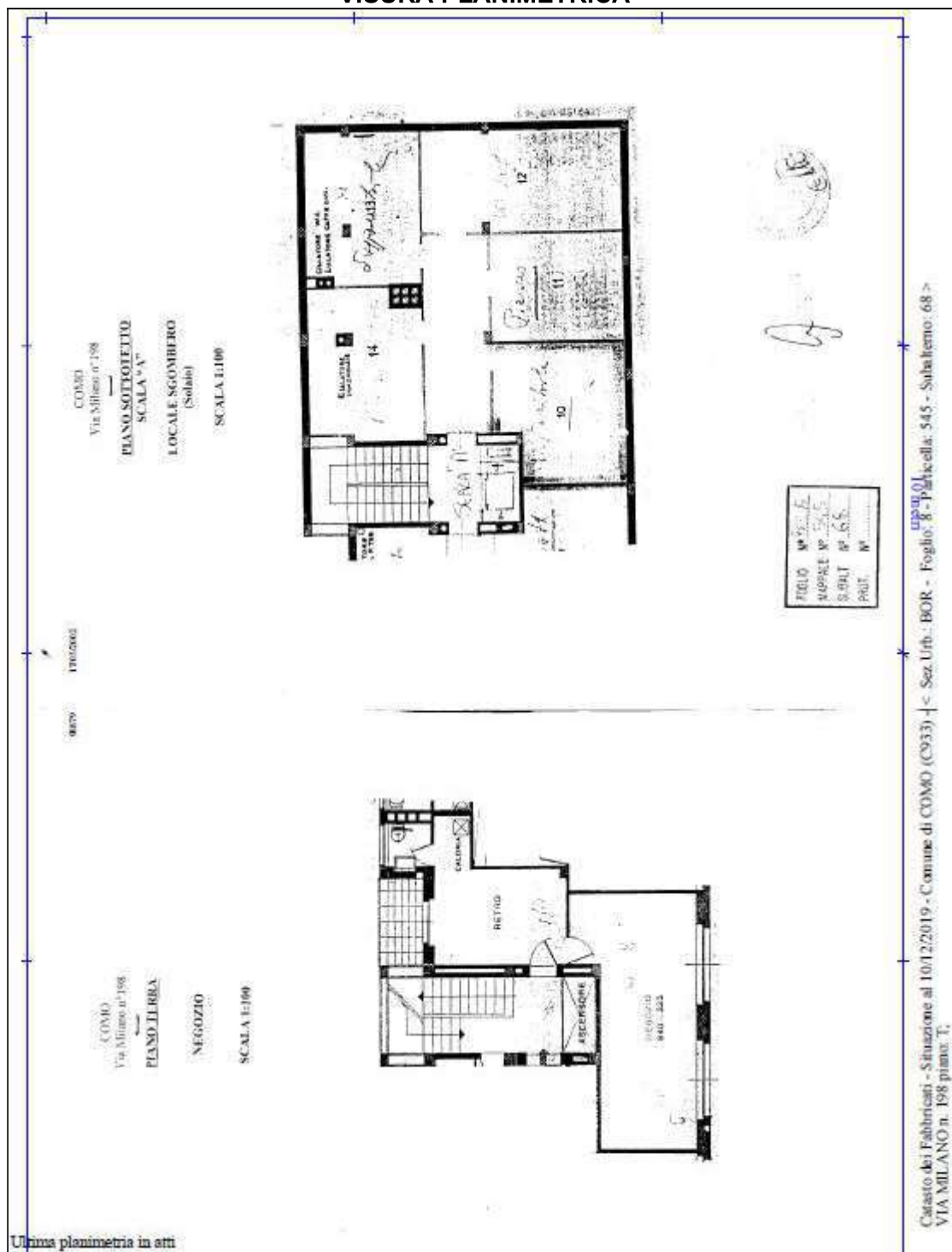
Visura n.: T57696 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di COMO ( Codice: C933)										
		Provincia di COMO										
<b>Catasto Fabbricati</b>		Sez. Urb.: BOR Foglio: 8 Particella: 545 Sub.: 68										
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale: 19 m²	Rendita Euro 1.703,38	
1	BOR	8	545	68	1		C/1	8	16 m²			Variante del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA MILANO n. 198 piano: T.										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		-		<b>Mod.58</b>	1190	
<b>Annotazioni</b>		con fr.of.251449/07 rifer. a loro prot. 28457/07 del demanio - cancellate il sottot. perche' vendute										
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	COMUNE DI COMO con sede in COMO						80005370137*		(1) Proprieta' per 100/100			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VOLTURA D'UFFICIO del 05/05/2016 protocollo n. CO0123190 Voltura in atti dal 21/10/2016 Repertorio n.: 473 Rogante: AGENZIA DEMANIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: CANC. PASS. INTERM. DA ESAM. - TR. 17473/16 (u. 150541/2016)										

Mappali Terreni Correlati:  
Codice Comune C933 - Sezione A - Foglio 1 - Particella 545



## VISURA PLANIMETRICA

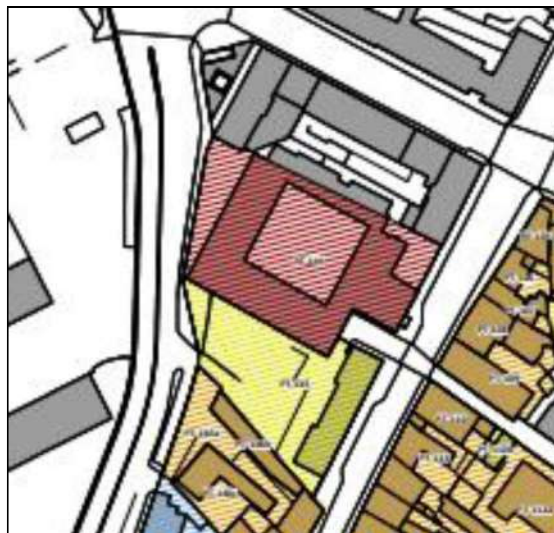




Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.

Si evidenzia inoltre che il locale sgombero al piano sottotetto, ancorché inserito nella scheda catastale, non è di proprietà del Comune di Como.

**P.G.T. - VINCOLI**

L'immobile in esame risulta individuato nella TAV 1.3 del Piano delle Regole del vigente P.G.T.: "Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 – Gradi di intervento edilizio" con il Codice Unità minima di intervento PT 145 e meglio definito nella relativa "Scheda delle pertinenze storiche comprese nella convalle"



 <b>COMUNE DI COMO</b> Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP <b>Censimento Unità di Minimo Intervento</b>		<b>PT</b> <b>145</b>
<b>Ambito CT1:</b> Porta Torre - San Rocco <b>CODICE:</b> 145 <b>DENOMINAZIONE:</b> <b>INDIRIZZO:</b> Via MILANO 206, 204, 202, 200, 198, 196, 194, 192, 190 <b>DATAZIONE:</b> Post 1935 1935-1974 <small>(EPOCA D'IMPIANTO E/O DI SOSTITUZIONE ARCHITETTONICA/TIPOLOGICA)</small>		
<b>NUMERO DI PIANI:</b> 5 <input type="checkbox"/> PIU' MEZZANINO <input type="checkbox"/> PIU' SEMINTERRATO <input type="checkbox"/> PIU' SOPRALZO <input type="checkbox"/> PIU' SOTTOTETTO <b>SPECIFICHE:</b> <b>SUPERFETAZIONI:</b> <input type="checkbox"/> <b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b> Discreto <b>ULTIMO INTERVENTO:</b>		
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b> - PIANO TERRA: Commerciale - ALTRI PIANI: Residenza (in parte uffici)		
<b>VINCOLO AMBIENTALE:</b> specifico <input type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/> <b>VINCOLO MONUMENTALE:</b> specifico <input type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/>		
<b>CRITERIO OPERATIVO:</b> C3b - Rinnovo - grado di intervento medio/basso <small>Interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nonché di manutenzione ordinaria o straordinaria degli immobili contemporanei ricadenti nel tessuto storico realizzati mediante l'impiego di materiali compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche del contesto (disciplina di cui alle lettere a), b) e d), comma 1, art.27, L.r. 12/05 smi)</small>		
<b>NOTE:</b>		

Per l'unità immobiliare, di proprietà pubblica e con una vetustà di oltre 70 anni, è stata chiesta alla competente Sovrintendenza, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), apposita verifica dell'interesse culturale, che si è conclusa con esito negativo.

#### **STATO OCCUPAZIONALE**

L'unità immobiliare risulta attualmente libera.

#### **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.

Il Conduttore avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

Il bene sarà concesso 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 anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura.


















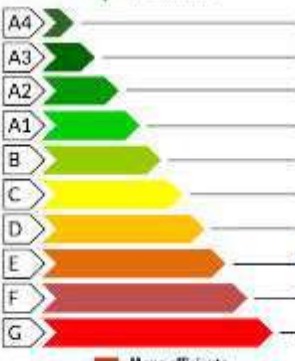
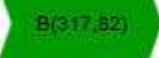





Il bene sarà locato senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

#### **IMPIANTI**

Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.



**ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

 <b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b> CODICE IDENTIFICATIVO: 1307500255521 VALIDO FINO AL 15/12/2031																										
<b>DATI GENERALI</b>																										
<b>Destinazione d'uso</b> <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.5</u>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>28</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____																								
<b>Dati identificativi</b>																										
 Regione: Lombardia Comune: COMO Indirizzo: VIA MILANO 198 Piano: T Interno: (CIV.192-194) Coordinate GIS: 45.80135217932907	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1961-1976 Superficie utile riscaldata (m²): 51.00 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00 Volume lordo riscaldato (m³): 222.40 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Comune catastale</th> <th>COMO</th> <th>Sezione</th> <th>BOR</th> <th>Foglio</th> <th>s</th> <th>Particella</th> <th>545</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da</td> <td>ss</td> <td>a</td> <td>ss</td> <td>da</td> <td>a</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Comune catastale	COMO	Sezione	BOR	Foglio	s	Particella	545	Subalterni	da	ss	a	ss	da	a		Altri subalterni							
Comune catastale	COMO	Sezione	BOR	Foglio	s	Particella	545																			
Subalterni	da	ss	a	ss	da	a																				
Altri subalterni																										
<b>Servizi energetici presenti</b>																										
<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria	<input checked="" type="checkbox"/>  Illuminazione <input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose																								
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO</b>																										
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.																										
<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>    </td> <td>    </td> </tr> </tbody> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<b>Prestazione energetica globale</b>  <div style="border: 2px solid orange; padding: 10px; text-align: center;"> <b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b>  <b>CLASSE ENERGETICA E</b>  <b>EP<sub>gl, nren</sub> 684.01 kWh/m² anno</b> </div>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  Se esistenti: 																				
INVERNO	ESTATE																									
 	 																									



**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO  
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY**

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO VIA MILANO 208**



**DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE – UBICAZIONE E CONSISTENZA**



L'unità immobiliare, di proprietà comunale, posta al civico n° 208 di Via Milano, è composta da due vani principali, di cui il primo con accesso diretto dalla strada e il secondo, retrobottega contiguo e rialzato rispetto al precedente, con accesso dal vano scala comune.

Vi è inoltre una cantina, posta al piano seminterrato e sottostante al retrobottega, ed un servizio igienico ubicato nel corpo di fabbrica adiacente, con accesso dal cortile e dal disimpegno comune.

La superficie catastale è pari a mq. 46, mentre la consistenza è di mq. 58.

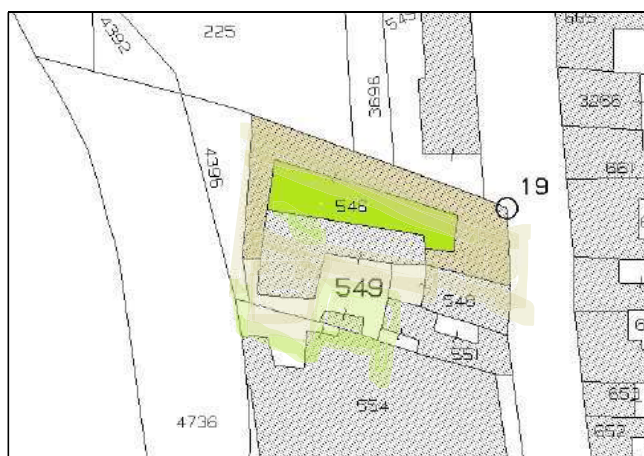
### CANONE - valore a base di gara

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 4.310,00.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta essere rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2000, Sezione Censuaria Como Borghi, Foglio 8 (formato wegis 108), con i mappali n. 546 e 549

#### ESTRATTO MAPPA



L'unità immobiliare è iscritta al Catasto Fabbricati di Como coi seguenti dati catastali:

### VISURA AL CATASTO FABBRICATI



#### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/11/2020

Data: 26/11/2020 - Ora: 12.03.21 Segue

Visura n.: T163602 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di COMO (Codice: C933)
	Provincia di COMO
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: BOR Foglio: 8 Particella: 549 Sub.: 30

#### INTESTATO

1	COMUNE DI COMO con sede in COMO	80005370137*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---------------------------------	--------------	------------------------------

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 8	Particella 549	Sub 30	Zona Cens. I	Micro Zona	Categoria C/1	Classe 7	Consistenza 46 m²	Superficie Catastale Totale: 58 m²	Rendita Euro 1.463,43		
1	BOR	8	549	30	I		C/1	7	46 m²	Totale: 58 m²	Euro 1.463,43	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo				VIA MILANO n. 212 piano: T.									
Notifica				CO0169781/2004				Partita		-		Mod.58	-
Annotazioni				busta 1031									

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune C933 - Sezione A - Foglio 1 - Particella 549



## VISURA PLANIMETRICA



<p>MODULARITÀ P. - Cat. C. P. - 208</p>	 <b>MINISTERO DELLE FINANZE</b> <b>DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</b> <b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b> <small>(L. 18/03/1978 - LEGGE 15 APRILE 1987, N. 45)</small>	<p>Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">Lire 100</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">2</p>				
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>COMO</u> Via <u>MILANO 212</u></p> <p>Ditta <u>COMUNE DI COMO</u></p> <p>Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>COMO</u></p>						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>DATA <b>15 APR. 1987</b></p> <p>PROT. N° <u>11/2</u></p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Compilata dall' <u>[redacted]</u></p> <p>FUNZIONARIO DEL COMUNE DI COMO</p> <p>Iscritto all'Albo degli <u>ARCHITETTI</u></p> <p>della Provincia di <u>COMO</u> N° <u>453</u></p> <p>nata <u>13/4/1987</u></p> <p>Firma: <u>[redacted]</u></p> </td> </tr> </table>			SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		<p>DATA <b>15 APR. 1987</b></p> <p>PROT. N° <u>11/2</u></p>	<p>Compilata dall' <u>[redacted]</u></p> <p>FUNZIONARIO DEL COMUNE DI COMO</p> <p>Iscritto all'Albo degli <u>ARCHITETTI</u></p> <p>della Provincia di <u>COMO</u> N° <u>453</u></p> <p>nata <u>13/4/1987</u></p> <p>Firma: <u>[redacted]</u></p>
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO						
<p>DATA <b>15 APR. 1987</b></p> <p>PROT. N° <u>11/2</u></p>	<p>Compilata dall' <u>[redacted]</u></p> <p>FUNZIONARIO DEL COMUNE DI COMO</p> <p>Iscritto all'Albo degli <u>ARCHITETTI</u></p> <p>della Provincia di <u>COMO</u> N° <u>453</u></p> <p>nata <u>13/4/1987</u></p> <p>Firma: <u>[redacted]</u></p>					

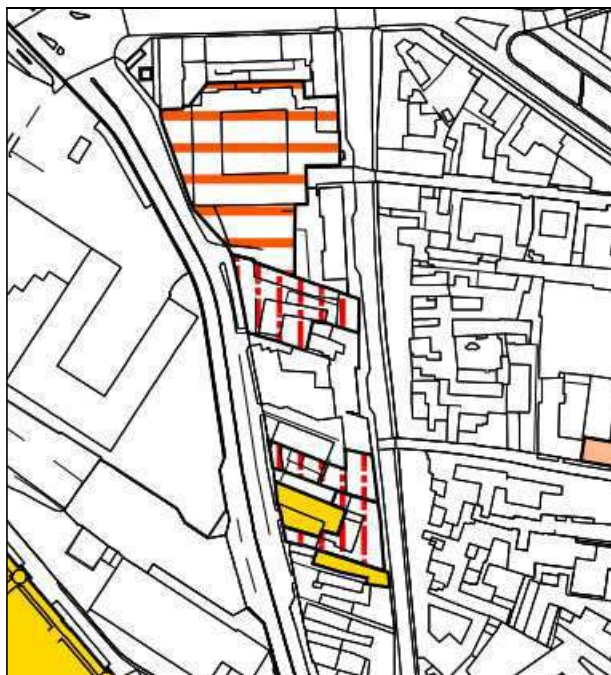
Data presentazione: 15/04/1987 -  
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
 (Dopo planimetrie in atti)

Comune del Pubblico - Situazione al 30/11/2020 - Comune di COMO (C93) - c. Sec. Urb. 11008 - Foglio 8 - Particella 548 - Subalterno 310 - VIA MILANO 212 - anno 1

Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.




## P.G.T. - VINCOLI

L'immobile in esame risulta individuato nella TAV 1.2 del Piano dei Servizi del vigente P.G.T.: "Carta dei servizi esistenti e di progetto" come Servizio comunale Esistente e in particolare come "Edilizia residenziale pubblica".



L'immobile in esame risulta inoltre individuato nella TAV 1.3 del Piano delle Regole del vigente P.G.T.: "Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 – Gradi di intervento edilizio" con il Codice Unità minima di intervento PT 146a-b-c- e meglio definito nella relativa "Scheda delle pertinenze storiche comprese nella convalle".



 <b>COMUNE DI COMO</b> Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP <b>Censimento Unità di Minimo Intervento</b>		<b>PT</b> <b>146a</b>
<b>Ambito CT1:</b> Porta Torre - San Rocco <b>CODICE:</b> 146a <b>DENOMINAZIONE:</b> <b>INDIRIZZO:</b> Via MILANO 214, 212, 210, 208 <b>DATAZIONE:</b> Ante 1760 <small>(EPOCA D'IMPIANTO E/O DI SOSTITUZIONE ARCHITETTONICA/TIPOLOGICA)</small>		
<b>NUMERO DI PIANI:</b> 3 <input type="checkbox"/> PIU' MEZZANINO <input type="checkbox"/> PIU' SEMINTERRATO <input type="checkbox"/> PIU' SOPRALZO <input checked="" type="checkbox"/> PIU' SOTTOTETTO <b>SPECIFICHE:</b> <b>SUPERFETAZIONI:</b> <input type="checkbox"/> <b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b> Discreto <b>ULTIMO INTERVENTO:</b>		
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b> - PIANO TERRA: Commerciale - ALTRI PIANI: Residenza		
<b>VINCOLO AMBIENTALE:</b> specifico <input type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/> <b>VINCOLO MONUMENTALE:</b> specifico <input type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/>		
<b>CRITERIO OPERATIVO:</b> C2 - Ripristino - grado di intervento limitato <small>Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r.12/05 smi)</small>		
<b>NOTE:</b>		

Per l'immobile, di proprietà pubblica e con una vetustà di oltre 70 anni, è stata chiesta alla competente Sovrintendenza, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), apposita verifica dell'interesse culturale, che si è conclusa con esito negativo.

### STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è attualmente occupata dall'intestatario del precedente contratto di locazione cessato a seguito di disdetta da parte comunale. Nell'immobile è presente un esercizio per commercio di alimenti.

### CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.

Il Conduttore avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato, provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo



ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

Il bene sarà concesso 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 anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura.

Il bene sarà locato senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

## **IMPIANTI**

Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

## **ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non è presente attestato di prestazione energetica aggiornato.



**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO  
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY**

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO VIA MILANO 214**



**DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE – UBICAZIONE E CONSISTENZA**

L'unità immobiliare, di proprietà comunale, posta al civico n° 214 di Via Milano, è composta da due vani principali, di cui il primo con accesso diretto dalla strada e il secondo, retrobottega contiguo al precedente, con accesso dall'androne.

Vi è inoltre una cantina, posta al piano seminterrato e sottostante al retrobottega, ed un **servizio igienico** ubicato nel corpo di fabbrica adiacente, con accesso dal cortile e dal disimpegno comune.

La superficie catastale è pari a mq. 65, mentre la consistenza è di mq. 73.

**CANONE - valore a base di gara**

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 6.090,00.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile risulta essere rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2000, Sezione Censuaria Como Borghi, Foglio 8 (formato wegis 108), con i mappali n. 546 e 549

### ESTRATTO MAPPA



L'unità immobiliare è iscritta al Catasto Fabbricati di Como coi seguenti dati catastali:

### VISURA AL CATASTO FABBRICATI



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/11/2020

Data: 26/11/2020 - Ora: 12.02.03 Segue

Visura n.: T162643 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di COMO ( Codice: C933)
Catasto Fabbricati	Provincia di COMO
	Sez. Urb.: BOR Foglio: 8 Particella: 549 Sub.: 29

#### INTESTATO

1	COMUNE DI COMO con sede in COMO	80005370137*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---------------------------------	--------------	------------------------------

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	Urbana BOR	8	549	29	1		C/1	7	65 m²	Totale: 73 m²	Euro 2.067,89	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo				VIA MILANO n. 212 piano: T;									
Notifica				CO0269781/2004				Partita		-		Mod.58	-
Annotazioni				busta 1031									

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C933 - Sezione A - Foglio 1 - Particella 549

# VISURA PLANIMETRICA

<p>REGOLAMENTO P. Cat. n. 7 - 38</p>		<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</p>		<p>Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p>	
<p><b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b></p>		<p>(L. 13/03/1987 - L. 13/03/1987 - L. 13/03/1987)</p>		<p>Lire 100 <sup>1</sup></p>	
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <b>COMO</b> Via <b>MILANO 212</b></p>		<p>Dino <b>COMUNE DI COMO</b></p>		<p>Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esauriale di <b>COMO</b></p>	
<p>ANTA PIANO TERRA</p> <p>PIANTA PIANO SEMINTERESTO</p> <p>ORIENTAMENTO</p> <p>SCALA DI 1:200</p>					
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p>			<p>Completata dal <b>[Redacted]</b></p> <p>Funzionario del Comune di <b>COMO</b></p> <p>Incluso all'Atto degli <b>AGGIUSTI</b></p> <p>della Provincia di <b>COMO</b> n. <b>453</b></p> <p>del <b>13/4/87</b></p> <p>Firma: <b>[Redacted]</b></p>		
<p>DATA <b>15 APR 1987</b></p> <p>PROF. N. <b>11/4</b></p>			<p>Ultima planimetria in atti</p>		

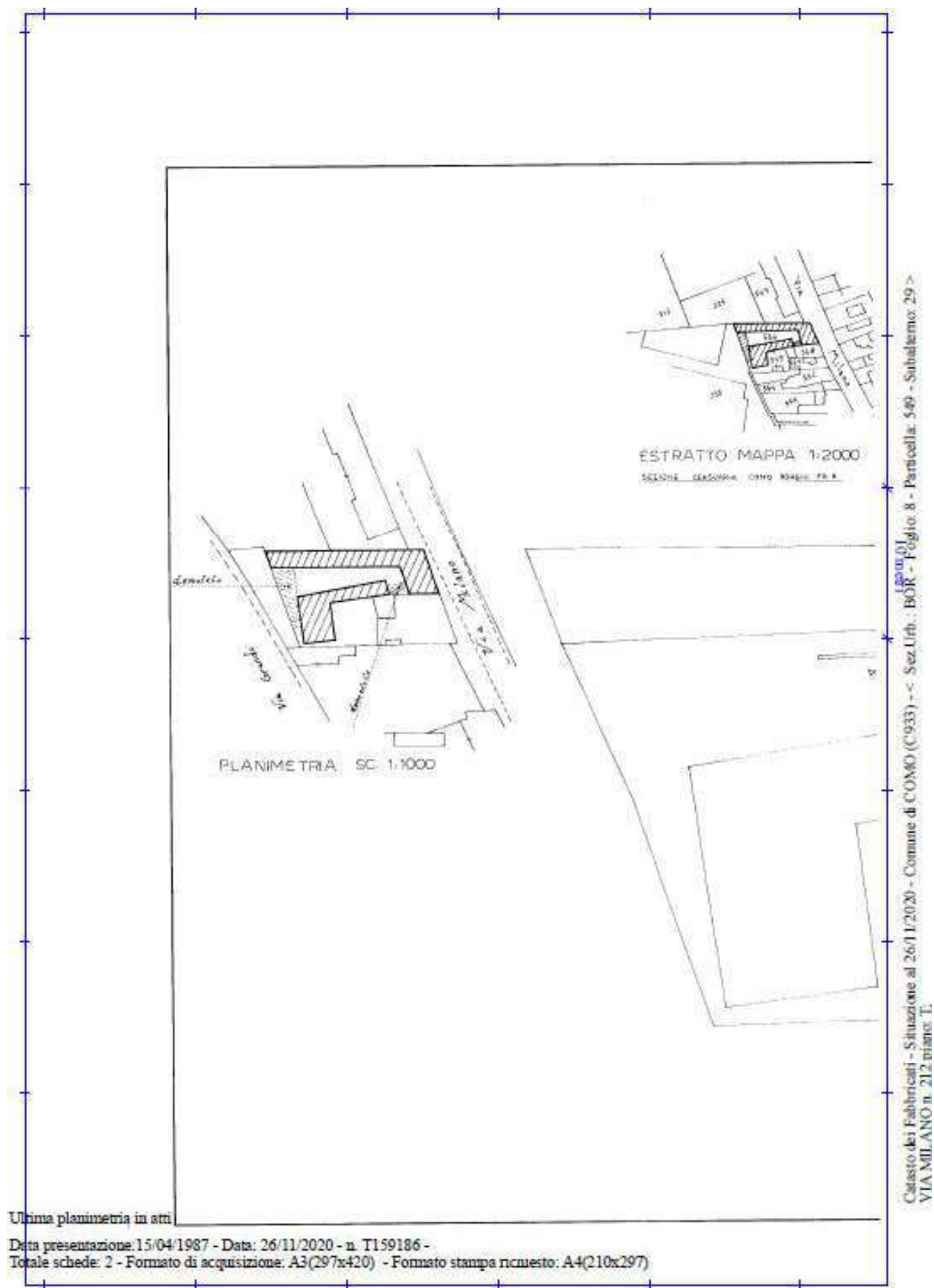
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2020 - Comune di COMO (C933) - < Sez Urb. BOR - Foglio: 8 - Particella: 549 - Subalterno: 29 >  
VIA MILANO n. 212 piano T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/04/1987 - Data: 26/11/2020 - n. T159186 -

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

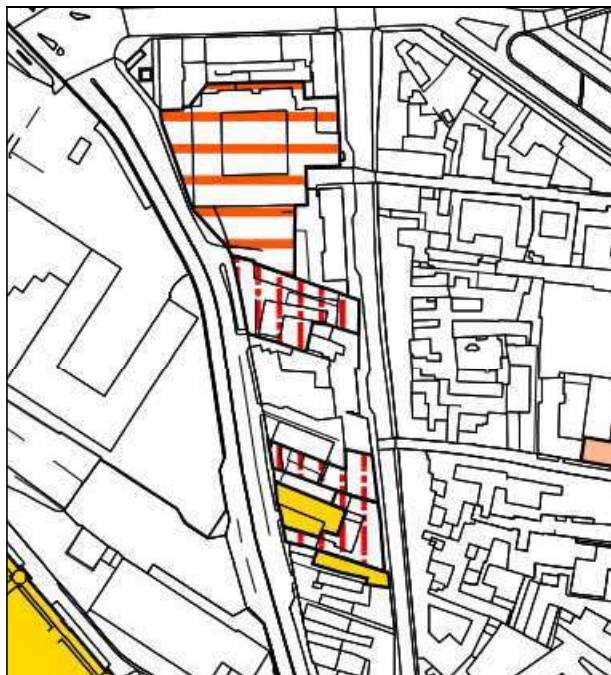




Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.




## P.G.T. - VINCOLI

L'immobile in esame risulta individuato nella TAV 1.2 del Piano dei Servizi del vigente P.G.T.: "Carta dei servizi esistenti e di progetto" come Servizio comunale Esistente e in particolare come "Edilizia residenziale pubblica".



L'immobile in esame risulta inoltre individuato nella TAV 1.3 del Piano delle Regole del vigente P.G.T.: "Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 – Gradi di intervento edilizio" con il Codice Unità minima di intervento PT 146a-b-c- e meglio definito nella relativa "Scheda delle pertinenze storiche comprese nella convalle".



 <b>COMUNE DI COMO</b> Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP		<b>PT</b> <b>146a</b>
<b>Censimento Unità di Minimo Intervento</b>		
<b>Ambito CT1:</b> Porta Torre - San Rocco <b>CODICE:</b> 146a <b>DENOMINAZIONE:</b> <b>INDIRIZZO:</b> Via MILANO 214, 212, 210, 208 <b>DATAZIONE:</b> Ante 1760 <small>(EPOCA D'IMPIANTO E/O DI SOSTITUZIONE ARCHITETTONICA/TIPOLOGICA)</small>		
<b>NUMERO DI PIANI:</b> 3 <input type="checkbox"/> PIU' MEZZANINO <input type="checkbox"/> PIU' SEMINTERRATO <input type="checkbox"/> PIU' SOPRALZO <input checked="" type="checkbox"/> PIU' SOTTOTETTO <b>SPECIFICHE:</b> <b>SUPERFETAZIONI:</b> <input type="checkbox"/> <b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b> Discreto <b>ULTIMO INTERVENTO:</b>		
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b> - PIANO TERRA: Commerciale - ALTRI PIANI: Residenza		
<b>VINCOLO AMBIENTALE:</b> specifico <input type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/> <b>VINCOLO MONUMENTALE:</b> specifico <input type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/>		
<b>CRITERIO OPERATIVO:</b> C2 - Ripristino - grado di intervento limitato <small>Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r.12/05 smi)</small>		
<b>NOTE:</b>		

Per l'immobile, di proprietà pubblica e con una vetustà di oltre 70 anni, è stata chiesta alla competente Sovrintendenza, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), apposita verifica dell'interesse culturale, che ha dato esito negativo con assunzione delle seguenti cautele:

Cautele
In considerazione della vetustà dell'impianto e dei dignitosi caratteri tipologici, si auspica che in futuro gli strumenti urbanistici siano in grado di salvaguardarne l'assetto e l'immagine complessiva, garantendo nel contempo l'adozione di materiali e tecniche coerenti.
La zona è esposta al rischio di ritrovamenti archeologici, pertanto qualsiasi progetto comportante scavi e/o demolizioni – anche di minima entità – dovrà essere preventivamente sottoposto alla competente Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio.

## STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è attualmente libera.

## CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.

Il Conduttore avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

Il bene sarà concesso 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 anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura.

Il bene sarà locato senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

## **IMPIANTI**

Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

## **ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

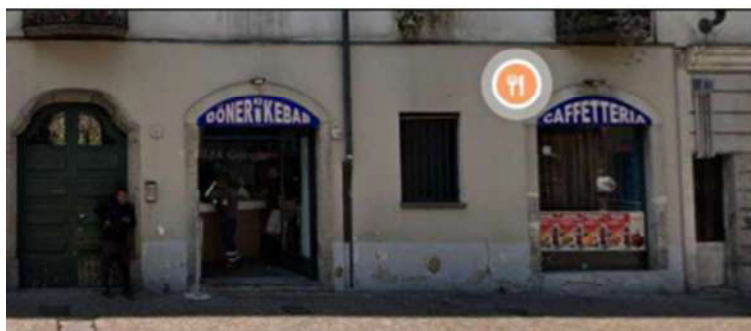
Non è presente attestato di prestazione energetica aggiornato.





**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO  
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY**

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO VIA MILANO 238**



**DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE – UBICAZIONE E CONSISTENZA**

L'unità immobiliare, di proprietà comunale, posta al piano terra del civico n° 238 di Via Milano, è composta da tre vani, di cui 2 vani principali con destinazione commerciale e un terzo retrobottega, comprensivo di wc comunicante col secondo vano, con uscita su vano scala comune al fabbricato. Inoltre, vi è la presenza di un vano al piano cantina con destinazione ripostiglio.

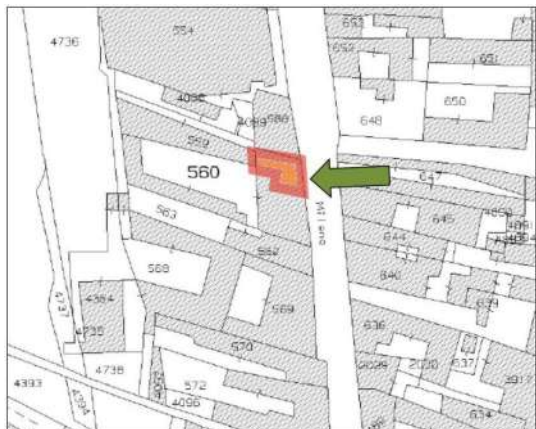
La consistenza catastale è pari a mq. 74.

**CANONE - valore a base di gara**

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 6.935,00.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile risulta essere rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2000, Sezione Censuaria Como Borghi, Foglio 8 (formato wegis 108), mappale n. 546



L'unità immobiliare è iscritta al Catasto Fabbricati di Como coi seguenti dati catastali:

## VISURA AL CATASTO FABBRICATI



Direzione Provinciale di Como  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 22/03/2022  
Ora: 15:42:57  
Numero Pratica: T295965/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/03/2022

Dati identificativi: Comune di **COMO (C933) (CO)**  
Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 84**

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di **COMO (C933A) (CO)**  
Foglio **1 Particella 560**

#### Classamento:

Rendita: **Euro 2.354,22**  
Rendita: **Lire 4.558.400**  
Zona censuaria **1**,  
Categoria **C/1<sup>4</sup>**, Classe **7**, Consistenza **74 m<sup>2</sup>**  
Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 84**  
Indirizzo: **VIA MILANO n. 240 Piano T**

#### > Intestati catastali

##### > 1. COMUNE DI COMO (CF 80005370137)

Sede in **COMO (CO)**

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

#### > Dati identificativi

dal 15/01/2001

Immobile attuale

Comune di **COMO (C933) (CO)**  
Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 84**

VARIAZIONE del 22/11/1989 Pratica n. 7909 in atti dal 15/01/2001 PROG.ORDINARIO -BUSTA 869 (n. 812.1/1989)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **COMO (C933) (CO)**  
Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 51**  
Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 52**  
Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 53**  
Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 54**  
Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 73**  
Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 74**



Direzione Provinciale di Como  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 22/03/2022  
Ora: 15:42:57  
Numero Pratica: T295965/2022  
Pag: 2 - Fine

#### > Indirizzo

dal 15/01/2001

Immobile attuale

Comune di **COMO (C933) (CO)**

Sez. Urb. **BOR** Foglio **8** Particella **560** Subalterno **84**

VIA MILANO n. 240 Piano T

VARIAZIONE del 22/11/1989 Pratica n. 7909 in atti dal 15/01/2001 PROG.ORDINARIO -BUSTA 869 (n. 812.1/1989)

#### > Dati di classamento

dal 15/01/2001

Immobile attuale

Comune di **COMO (C933) (CO)**

Sez. Urb. **BOR** Foglio **8** Particella **560** Subalterno **84**

Rendita: **Euro 2.354,22**

Rendita: **Lire 4.558.400**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/1<sup>a</sup>**, Classe **7**, Consistenza **74 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 22/11/1989 Pratica n. 7909 in atti dal 15/01/2001 PROG.ORDINARIO -BUSTA 869 (n. 812.1/1989) Notifica effettuata con protocollo n. CO0269654/2004 del 06/12/2004

#### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di **COMO (C933)(CO)** Sez. Urb. **BOR** Foglio **8** Particella **560** Sub. **84**

> **1. COMUNE DI COMO (CF 80005370137)**

Sede in **COMO (CO)**

dal 22/11/1989

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 22/11/1989 Pratica n. 7909 in atti dal 15/01/2001 PROG.ORDINARIO -BUSTA 869 (n. 812.1/1989)

Visura telematica esente per fini istituzionali

#### Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe



## VISURA PLANIMETRICA

MOD. ARO F. 10 1944 801	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE <b>250</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>COMO</b> via <b>MILANO</b> CIV. <b>240</b>		

**PIANO TERRA**

PORTICO

RETRO

WC

NEGOZIO (h. 3.40)

**VIA MILANO**

**PIANO CANTINA**

CANTINA (h. 2.20)

**ORIENTAMENTO**

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Data: 29/12/2022 Richiedente: PERITI EDILI Formato di acquisizione: A4/210x297, Formato standard: A4/210x297	Compilata dal: [Redacted] Data: 29/12/2022	RISERVATO ALL'UFFICIO 017
--	---	------------------------------

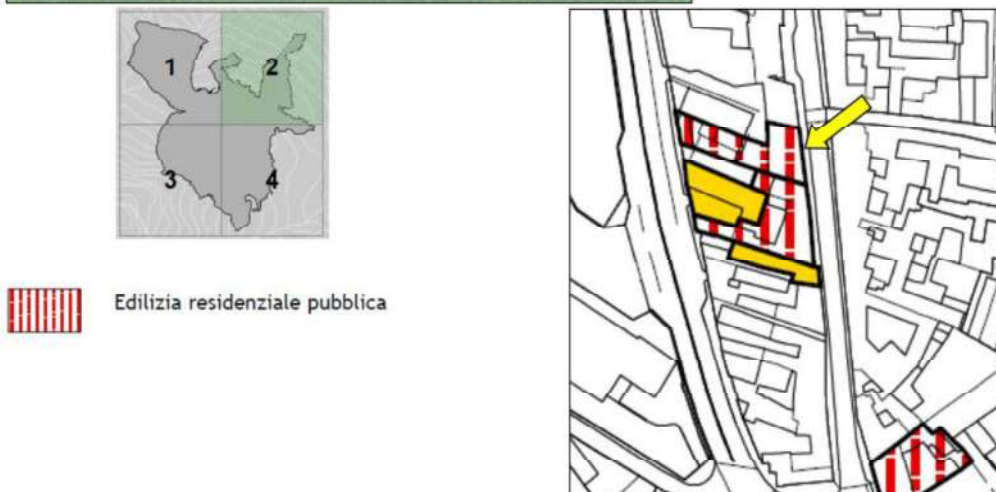
Foglio 8 - Particella 500 - S. Stefano 84  
 Comune di COMO (C913) - Situazione al 29/12/2022 - PIANO MILANO n. 240

Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.

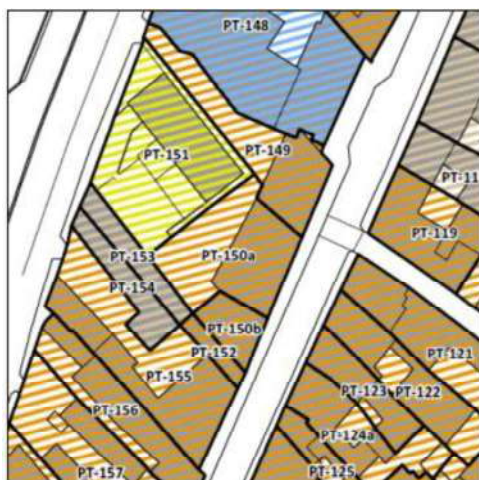
## PIANIFICAZIONE URBANISTICA - VINCOLI

L'immobile in esame risulta individuato nella TAV 1.2 del Piano dei Servizi del vigente P.G.T.: “Carta dei servizi esistenti e di progetto” come Servizio comunale Esistente e in particolare come “Edilizia residenziale pubblica”.

### 1.2 Carta dei servizi esistenti e di progetto



L'immobile in esame risulta inoltre individuato nella TAV 1.3 del Piano delle Regole del vigente P.G.T.: “Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 – Gradi di intervento edilizio” con il Codice Unità minima di intervento PT 150a e meglio definito nella relativa “Scheda delle pertinenze storiche comprese nella convalle”.






#### PT Porta Torre 150a



#### C2 Ripristino - grado di intervento limitato

Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r. 12/05 smi)

		<b>COMUNE DI COMO</b> Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP		<b>PT</b> <b>150a</b>
<b>Censimento Unità di Minimo Intervento</b>				
<b>Ambito CT1:</b> Porta Torre - San Rocco <b>CODICE:</b> 150a <b>DENOMINAZIONE:</b> <b>INDIRIZZO:</b> Via MILANO 244, 242, 240, 238 <b>DATAZIONE:</b> Ante 1760 <small>(EPOCA D'IMPIANTO E/O DI SOSTITUZIONE ARCHITETTONICA/TIPOLOGICA)</small>				
<b>NUMERO DI PIANI:</b> 4 <input type="checkbox"/> PIU' MEZZANINO <input type="checkbox"/> PIU' SEMINTERRATO <input type="checkbox"/> PIU' SOPRALZO <input type="checkbox"/> PIU' SOTTOTETTO <b>SPECIFICHE:</b> <b>SUPERFETAZIONI:</b> <input type="checkbox"/> <b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b> Mediocre <b>ULTIMO INTERVENTO:</b>				
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b> - PIANO TERRA: Commerciale - ALTRI PIANI: Residenza				
<b>VINCOLO AMBIENTALE:</b>		specifico <input type="checkbox"/>	fascia di rispetto <input type="checkbox"/>	
<b>VINCOLO MONUMENTALE:</b>		specifico <input type="checkbox"/>	fascia di rispetto <input type="checkbox"/>	
<b>CRITERIO OPERATIVO:</b> C2 - Ripristino - grado di intervento limitato <small>Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r.12/05 smi)</small>				
<b>NOTE:</b> rifacimento fine 800				

Per l'immobile, di proprietà pubblica e con una vetustà di oltre 70 anni, è stata chiesta alla competente Sovrintendenza, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), apposita verifica dell'interesse culturale, che ha dato esito negativo con assunzione delle seguenti cautele:

Cautele
In considerazione dei dignitosi caratteri stilistico-architettonici del fabbricato prospiciente via Milano, si auspica che in futuro gli strumenti urbanistici siano in grado di valorizzarne l'assetto e l'immagine complessiva, garantendo nel contempo l'adozione di materiali e tecniche coerenti. A tale proposito si ricorda che – per l'azione combinata degli artt. 11-50-169 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. – l'eventuale distacco di beni culturali («gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista») è subordinato all'acquisizione dell'apposita autorizzazione ministeriale. Il riferimento è alla zoccolatura, ai marcapiani, ai parapetti e alle colonne in pietra del cortile interno.
La zona è esposta al rischio di ritrovamenti archeologici; pertanto qualsiasi progetto comportante scavi – anche di minima entità – dovrà essere sottoposto preventivamente alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

## **STATO OCCUPAZIONALE**

L'unità immobiliare è attualmente occupata dall'intestatario del precedente contratto di locazione cessato a seguito di disdetta da parte comunale. Nell'immobile è presente un esercizio per somministrazione di alimenti.

## **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.

Il Conduttore avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

Il bene sarà concesso 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 anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura.

Il bene sarà locato senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

## **IMPIANTI**

Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

## **ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non è presente attestato di prestazione energetica aggiornato.





**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO  
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY**

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO VIA MILANO 240a**



**DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE – UBICAZIONE E CONSISTENZA**

L'unità immobiliare, di proprietà comunale, posta al civico n° 240a di Via Milano piano terreno, è composta da due vani, di cui uno principale con accesso e vetrina dalla strada e con uscita anche su ingresso comune al fabbricato e l'altro, contiguo al precedente utilizzato quale retrobottega comprensivo di doppio wc. Inoltre, vi è la presenza di un vano al piano cantina utilizzato come ripostiglio.

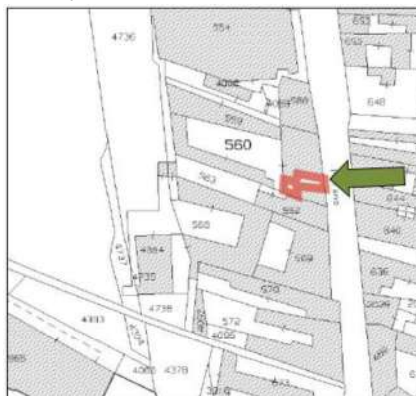
La consistenza catastale è pari a mq. 55.

**CANONE - valore a base di gara**

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 5.150,00.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile risulta essere rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2000, Sezione Censuaria Como Borghi, Foglio 8 (formato wegis 108), al mappale n. 560



L'unità immobiliare è iscritta al Catasto Fabbricati di Como coi seguenti dati catastali:

## VISURA AL CATASTO FABBRICATI



Direzione Provinciale di Como  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 22/03/2022  
Ora: 15:42:23  
Numero Pratica: T295549/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/03/2022

**Dati identificativi:** Comune di **COMO (C933) (CO)**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 83**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **COMO (C933A) (CO)**

Foglio 1 Particella **560**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 1.749,76**

Rendita: **Lire 3.388,000**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/1<sup>st</sup>**, Classe **7**, Consistenza **55 m<sup>2</sup>**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 83**

**Indirizzo:** VIA MILANO n. 240 Piano T

#### > Intestati catastali

> **1. COMUNE DI COMO (CF 80005370137)**

Sede in **COMO (CO)**

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

#### > Dati identificativi

dal **15/01/2001**

**Immobile attuale**

Comune di **COMO (C933) (CO)**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 83**

VARIAZIONE del 22/11/1989 Pratica n. 7909 in atti dal 15/01/2001 PROG.ORDINARIO -BUSTA 869 (n. 812.1/1989)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: **COMO (C933) (CO)**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 51**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 52**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 53**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 54**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 73**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 74**



Direzione Provinciale di Como  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 22/03/2022  
Ora: 15:42:23  
Numero Pratica: T295549/2022  
Pag: 2 - Fine

#### > Indirizzo

dal 15/01/2001

Immobile attuale

Comune di **COMO (C933) (CO)**

Sez. Urb. **BOR** Foglio **8** Particella **560** Subalterno **83**

VIA MILANO n: 240 Piano T

VARIAZIONE del 22/11/1989 Pratica n. 7909 in atti dal 15/01/2001 PROG.ORDINARIO -BUSTA 869 (n. 812.1/1989)

#### > Dati di classamento

dal 15/01/2001

Immobile attuale

Comune di **COMO (C933) (CO)**

Sez. Urb. **BOR** Foglio **8** Particella **560** Subalterno **83**

Rendita: **Euro 1.749,76**

Rendita: **Lire 3.388.000**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/1<sup>a</sup>**, Classe **7**, Consistenza **55 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 22/11/1989 Pratica n. 7909 in atti dal 15/01/2001 PROG.ORDINARIO -BUSTA 869 (n. 812.1/1989) Notifica effettuata con protocollo n. CO0269654/2004 del 06/12/2004

#### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di **COMO (C933)(CO)** Sez. Urb. **BOR** Foglio **8** Particella **560** Sub. **83**

> **1. COMUNE DI COMO (CF 80005370137)**

Sede in **COMO (CO)**

dal 22/11/1989

Diritto di: **Proprietà** per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)


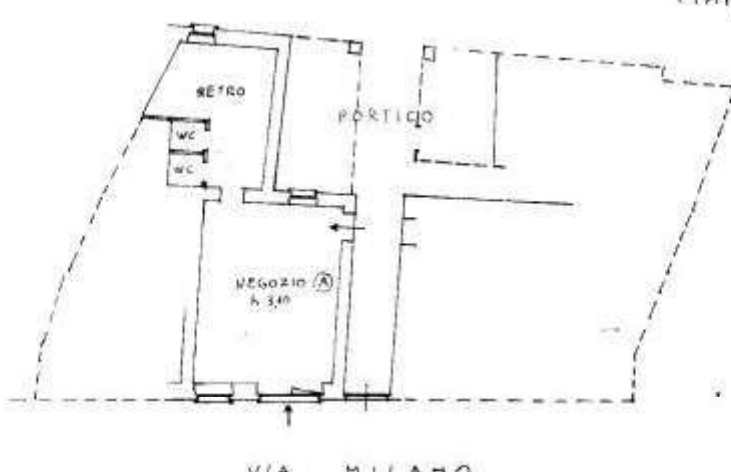
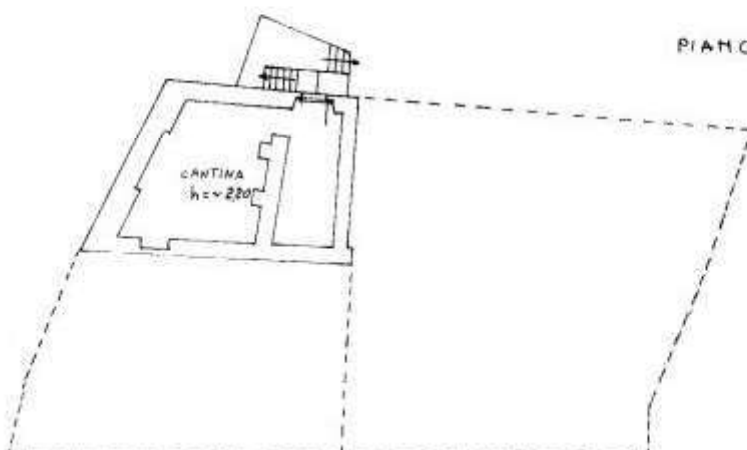

1. VARIAZIONE del 22/11/1989 Pratica n. 7909 in atti dal 15/01/2001 PROG.ORDINARIO -BUSTA 869 (n. 812.1/1989)

Visura telematica esente per fini istituzionali

#### Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

## VISURA PLANIMETRICA

MOD. 410 1/10/1987	CO0152386 18/11/2022	MOD. 84 (CEU)
 <b>MINISTERO DELLE FINANZE</b> <b>DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.</b> <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)		
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>COMO</u> via <u>MILANO</u> civ. <u>240</u>		
<div style="text-align: right;">LIRE <b>250</b></div>		
		
		
<div style="text-align: right;"> <b>ORIENTAMENTO</b>    <b>SCALA DI 1:200</b> </div>		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> <small>da: 29/12/2022 - Valore catastale richiesto: 29.12/2022 - Valore catastale dichiarato: 29.12/2022 - Formato di acquisizione: 560. sud.</small>	Compiuta dal <u>[Redacted]</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small> PER EDILI data <u>10/11/2022</u> firma <u>[Redacted]</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO 22 NOV 2022 812

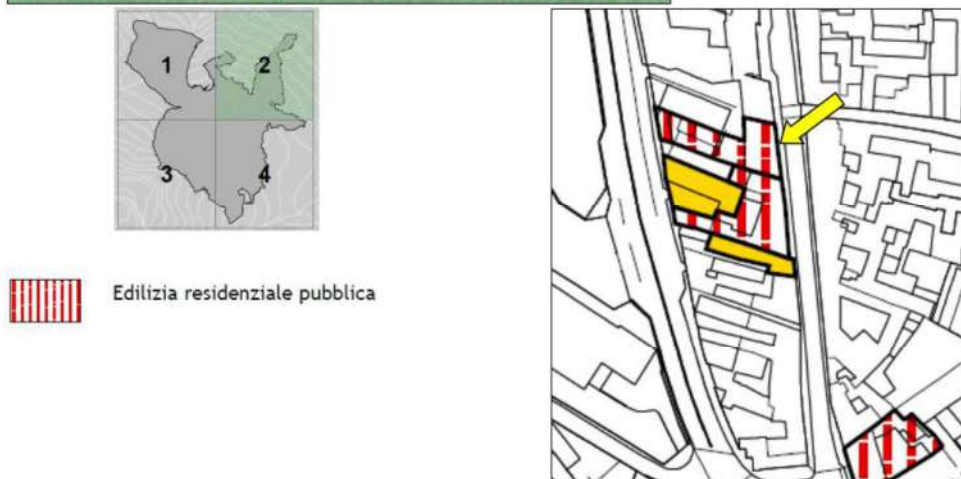
Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.



## PIANO URBANISTICA - VINCOLI

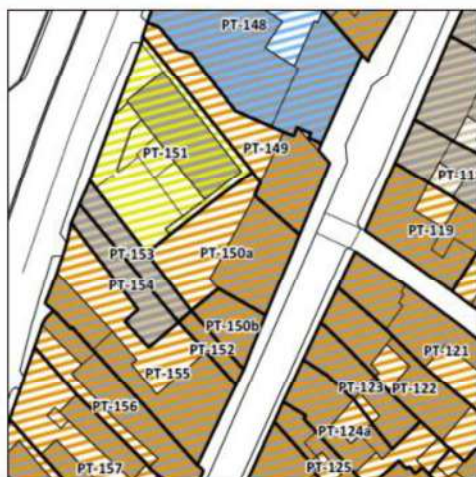
L'immobile in esame risulta individuato nella TAV 1.2 del Piano dei Servizi del vigente P.G.T.: "Carta dei servizi esistenti e di progetto" come Servizio comunale Esistente e in particolare come "Edilizia residenziale pubblica".

### 1.2 Carta dei servizi esistenti e di progetto



L'immobile in esame risulta inoltre individuato nella TAV 1.3 del Piano delle Regole del vigente P.G.T.: "Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 – Gradi di intervento edilizio" con il Codice Unità minima di intervento PT 150A e meglio definito nella relativa "Scheda delle pertinenze storiche comprese nella convalle".

### 1.3 Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 - Gradi di intervento edilizio





#### PT Porta Torre 150a



#### C2 Ripristino - grado di intervento limitato

Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r. 12/05 smi)

 <p align="center"><b>COMUNE DI COMO</b> Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP</p>		<p align="center"><b>PT</b> <b>150a</b></p>
<p align="center"><b>Censimento Unità di Minimo Intervento</b></p>		
<p><b>Ambito CT1:</b> Porta Torre - San Rocco</p> <p><b>CODICE:</b> 150a</p> <p><b>DENOMINAZIONE:</b></p> <p><b>INDIRIZZO:</b> Via MILANO 244, 242, 240, 238</p> <p><b>DATAZIONE:</b> Ante 1760 <small>(EPOCA D'IMPIANTO E/O DI SOSTITUZIONE ARCHITETTONICA/TIPOLOGICA)</small></p>		
<p><b>NUMERO DI PIANI:</b> 4</p> <p> <input type="checkbox"/> PIU' MEZZANINO    <input type="checkbox"/> PIU' SEMINTERRATO  <input type="checkbox"/> PIU' SOPRALZO    <input type="checkbox"/> PIU' SOTTOTETTO         </p> <p><b>SPECIFICHE:</b></p> <p><b>SUPERFETAZIONI:</b> <input type="checkbox"/></p> <p><b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b> Mediocre</p> <p><b>ULTIMO INTERVENTO:</b></p>		
<p><b>DESTINAZIONE D'USO:</b></p> <p>- PIANO TERRA: Commerciale - ALTRI PIANI: Residenza</p>		
<p><b>VINCOLO AMBIENTALE:</b>    specifico <input type="checkbox"/>    fascia di rispetto <input type="checkbox"/></p> <p><b>VINCOLO MONUMENTALE:</b>    specifico <input type="checkbox"/>    fascia di rispetto <input type="checkbox"/></p>		
<p><b>CRITERIO OPERATIVO:</b></p> <p>C2 - Ripristino - grado di intervento limitato</p> <p><small>Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r.12/05 smi)</small></p>		
<p><b>NOTE:</b></p> <p>rifacimento fine 800</p>		

Per l'immobile, di proprietà pubblica e con una vetustà di oltre 70 anni, è stata chiesta alla competente Sovrintendenza, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), apposita verifica dell'interesse culturale, che ha dato esito negativo con assunzione delle seguenti cautele:

<b>Cautele</b>
<p>In considerazione dei dignitosi caratteri stilistico-architettonici del fabbricato prospiciente via Milano, si auspica che in futuro gli strumenti urbanistici siano in grado di valorizzarne l'assetto e l'immagine complessiva, garantendo nel contempo l'adozione di materiali e tecniche coerenti. A tale proposito si ricorda che – per l'azione combinata degli artt. 11-50-169 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. – l'eventuale distacco di beni culturali («gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista») è subordinato all'acquisizione dell'apposita autorizzazione ministeriale. Il riferimento è alla zoccolatura, ai marcapiani, ai parapetti e alle colonne in pietra del cortile interno.</p>
<p>La zona è esposta al rischio di ritrovamenti archeologici; pertanto qualsiasi progetto comportante scavi – anche di minima entità – dovrà essere sottoposto preventivamente alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.</p>

## STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è attualmente libera.

## CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.

Il Conduttore avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

Il bene sarà concesso 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 anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura.

Il bene sarà locato senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

## IMPIANTI

Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

## ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è presente attestato di prestazione energetica aggiornato.





**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO  
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY**

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO VIA MILANO 242**



**DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE – UBICAZIONE E CONSISTENZA**

L'unità immobiliare, di proprietà comunale, posta al civico n° 242 di Via Milano piano terreno, è composta da un vano principale con accesso e vetrina dalla strada, nonché da un ripostiglio sul lato sinistro del locale e da un disimpegno sul retro con wc.

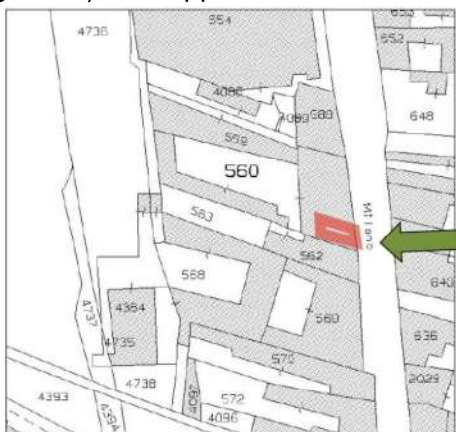
La superficie catastale è pari a mq. 33, mentre la consistenza è di 25 mq.

**CANONE - valore a base di gara**

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 2.350,00.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile risulta essere rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2000, Sezione Censuaria Como Borghi, Foglio 8 (formato wegis 108), al mappale n. 560





L'unità immobiliare è iscritta al Catasto Fabbricati di Como coi seguenti dati catastali:

## VISURA AL CATASTO FABBRICATI

Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/03/2022

**Dati identificativi:** Comune di **COMO (C933) (CO)**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 703**

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **COMO (C933A) (CO)**

Foglio **1** Particella **560**

#### Classamento:

Rendita: **Euro 795,34**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/1<sup>a</sup>**, Classe **7**, Consistenza **25 m<sup>2</sup>**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 703**

**Indirizzo:** VIA MILANO n. 242 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **33 m<sup>2</sup>**

#### > Intestati catastali

##### > 1. COMUNE DI COMO (CF 80005370137)

Sede in **COMO (CO)**

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

#### > Dati identificativi

📅 dal 15/01/2001 al 03/03/2014

##### Immobile predecessore

Comune di **COMO (C933) (CO)**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 82**

VARIAZIONE del 22/11/1989 Pratica n. 7909 in atti dal 15/01/2001 PROG.ORDINARIO -BUSTA 869 (n. 812.1/1989)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: **COMO (C933) (CO)**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 51**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 52**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 53**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 54**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 73**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 74**



Direzione Provinciale di Como  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 17/03/2022  
Ora: 15:55:57  
Numero Pratica: T335741/2022  
Pag: 3 - Fine

dal 04/09/2014

Immobile attuale

Comune di **COMO (C933) (CO)**

Sez. Urb. **BOR** Foglio **8** Particella **560** Subalterno **703**

Rendita: **Euro 795,34**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/1<sup>a</sup>**, Classe **7**, Consistenza **25 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/09/2014  
Pratica n. CO0112554 in atti dal 04/09/2014  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34125.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

#### > Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **COMO (C933) (CO)**

Sez. Urb. **BOR** Foglio **8** Particella **560** Subalterno **703**

Totale: **33 m²**

Totale escluse aree scoperte : **33 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
03/03/2014, prot. n. CO0030633

#### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di **COMO (C933)(CO)** Sez. Urb. **BOR** Foglio **8**  
Particella **560** Sub. **82**

> **1. COMUNE DI COMO (CF 80005370137)**

Sede in **COMO (CO)**

dal 22/11/1989 al 03/03/2014

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 22/11/1989 Pratica n. 7909 in atti dal 15/01/2001 PROG.ORDINARIO -BUSTA 869 (n. 812.1/1989)

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di **COMO (C933)(CO)** Sez. Urb. **BOR** Foglio **8** Particella **560**  
Sub. **703**

> **1. COMUNE DI COMO (CF 80005370137)**

Sede in **COMO (CO)**

dal 03/03/2014

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. AMPLIAMENTO del 03/03/2014 Pratica n. CO0030633 in atti dal 03/03/2014 AMPLIAMENTO (n. 8254.1/2014)

Visura telematica esente per fini istituzionali

#### Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe



Direzione Provinciale di Como  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 17/03/2022  
Ora: 15:55:57  
Numero Pratica: T335741/2022  
Pag: 2 - Segue

dal 03/03/2014

Immobile attuale

Comune di **COMO (C933) (CO)**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 703**

AMPLIAMENTO del 03/03/2014 Pratica n. CO0030633  
in atti dal 03/03/2014 AMPLIAMENTO (n. 8254.1/2014)

#### > Indirizzo

dal 15/01/2001 al 03/03/2014

Immobile predecessore

Comune di **COMO (C933) (CO)**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 82**

VIA MILANO n. 242 Piano T

VARIAZIONE del 22/11/1989 Pratica n. 7909 in atti dal  
15/01/2001 PROG.ORDINARIO -BUSTA 869 (n.  
812.1/1989)

dal 03/03/2014

Immobile attuale

Comune di **COMO (C933) (CO)**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 703**

VIA MILANO n. 242 Piano T

AMPLIAMENTO del 03/03/2014 Pratica n. CO0030633  
in atti dal 03/03/2014 AMPLIAMENTO (n. 8254.1/2014)

#### > Dati di classamento

dal 15/01/2001 al 03/03/2014

Immobile predecessore

Comune di **COMO (C933) (CO)**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 82**

Rendita: **Euro 986,23**

Rendita: **Lire 1.909.600**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/1<sup>o</sup>**, Classe **7**, Consistenza **31 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 22/11/1989 Pratica n. 7909 in atti dal  
15/01/2001 PROG.ORDINARIO -BUSTA 869 (n.  
812.1/1989) Notifica effettuata con protocollo n.  
CO0269654/2004 del 06/12/2004

dal 03/03/2014 al 04/09/2014

Immobile attuale

Comune di **COMO (C933) (CO)**

Sez. Urb. **BOR Foglio 8 Particella 560 Subalterno 703**

Rendita: **Euro 795,34**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/1<sup>o</sup>**, Classe **7**, Consistenza **25 m<sup>2</sup>**

AMPLIAMENTO del 03/03/2014 Pratica n. CO0030633  
in atti dal 03/03/2014 AMPLIAMENTO (n. 8254.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

## VISURA PLANIMETRICA

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>Como</b>		Dichiarazione protocollo n. CO0030633 del 03/03/2014 Planimetria di u.i.u. in Comune di Como Via Milano div. 242	
		Identificativi Catastali: Sezione: BOR Foglio: 8 Particella: 560 Subalterno: 703	Compilata da: [REDACTED] Iscritto all'albo: Ingegneri Prev. Como N. 01679
Scheda n. 1 Scala 1:200			

Ultima planimetria in atti [REDACTED]  
 Data: 23/02/2022 - n. T201815 - Richiedente: [REDACTED]  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2022 - Comune di COMO (C933) - < Sez. Urb.: BOR - Foglio: 8 - Particella: 560 - Subalterno: 703 >  
 VIA MILANO n. 242 piano: T;

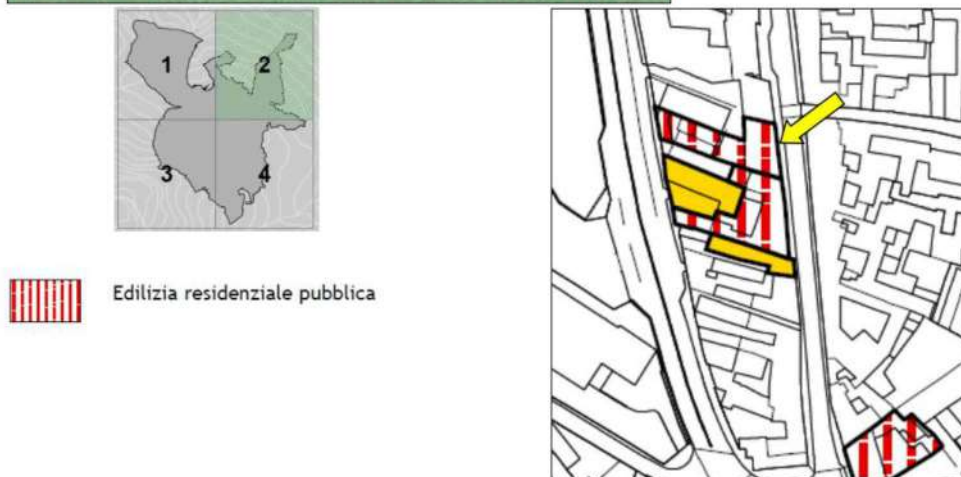
Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.



## PIANO URBANISTICA - VINCOLI

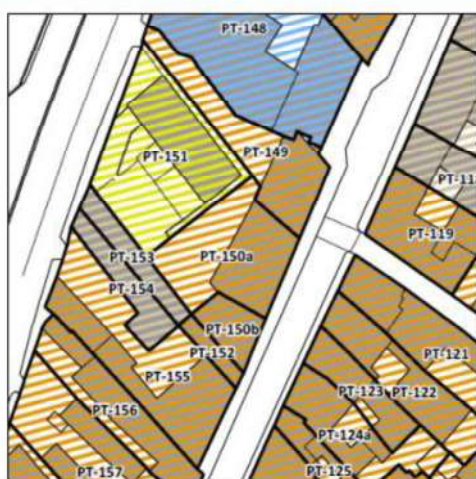
L'immobile in esame risulta individuato nella TAV 1.2 del Piano dei Servizi del vigente P.G.T.: "Carta dei servizi esistenti e di progetto" come Servizio comunale Esistente e in particolare come "Edilizia residenziale pubblica".

### 1.2 Carta dei servizi esistenti e di progetto



L'immobile in esame risulta inoltre individuato nella TAV 1.3 del Piano delle Regole del vigente P.G.T.: "Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 – Gradi di intervento edilizio" con il Codice Unità minima di intervento PT 150A e meglio definito nella relativa "Scheda delle pertinenze storiche comprese nella convalle".

### 1.3 Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 - Gradi di intervento edilizio



#### PT Porta Torre 150a



#### C2 Ripristino - grado di intervento limitato

Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r. 12/05 smi)

## SCHEDE DELLE PERTINENZE STORICHE COMPRESSE NELLA CONVALLE

Porta Torre - Schede dalla 001 alla 201

 <b>COMUNE DI COMO</b> Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP <b>Censimento Unità di Minimo Intervento</b>		<b>PT</b> <b>150a</b>
<b>Ambito CT1:</b> Porta Torre - San Rocco <b>CODICE:</b> 150a <b>DENOMINAZIONE:</b> <b>INDIRIZZO:</b> Via MILANO 244, 242, 240, 238 <b>DATAZIONE:</b> Ante 1760 <small>(EPOCA D'IMPIANTO E/O DI SOSTITUZIONE ARCHITETTONICA/TIPOLOGICA)</small>		
<b>NUMERO DI PIANI:</b> 4 <input type="checkbox"/> PIU' MEZZANINO <input type="checkbox"/> PIU' SEMINTERRATO <input type="checkbox"/> PIU' SOPRALZO <input type="checkbox"/> PIU' SOTTOTETTO <b>SPECIFICHE:</b> <b>SUPERFETAZIONI:</b> <input type="checkbox"/> <b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b> Mediocre <b>ULTIMO INTERVENTO:</b>		
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b> - PIANO TERRA: Commerciale - ALTRI PIANI: Residenza		
<b>VINCOLO AMBIENTALE:</b> specifico <input type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/> <b>VINCOLO MONUMENTALE:</b> specifico <input type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/>		
<b>CRITERIO OPERATIVO:</b> C2 - Ripristino - grado di intervento limitato <small>Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r.12/05 smi)</small>		
<b>NOTE:</b> rifacimento fine 800		

Per l'immobile, di proprietà pubblica e con una vetustà di oltre 70 anni, è stata chiesta alla competente Sovrintendenza, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), apposita verifica dell'interesse culturale, che ha dato esito negativo con assunzione delle seguenti cautele:

Cautele
In considerazione dei dignitosi caratteri stilistico-architettonici del fabbricato prospiciente via Milano, si auspica che in futuro gli strumenti urbanistici siano in grado di valorizzarne l'assetto e l'immagine complessiva, garantendo nel contempo l'adozione di materiali e tecniche coerenti. A tale proposito si ricorda che – per l'azione combinata degli artt. 11-50-169 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. – l'eventuale distacco di beni culturali («gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista») è subordinato all'acquisizione dell'apposita autorizzazione ministeriale. Il riferimento è alla zoccolatura, ai marcapiani, ai parapetti e alle colonne in pietra del cortile interno.
La zona è esposta al rischio di ritrovamenti archeologici; pertanto qualsiasi progetto comportante scavi – anche di minima entità – dovrà essere sottoposto preventivamente alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

## **STATO OCCUPAZIONALE**

L'unità immobiliare è attualmente libera.

## **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.

Il Conduttore avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

Il bene sarà concesso 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 anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura.

Il bene sarà locato senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

## **IMPIANTI**

Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

## **ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non è presente attestato di prestazione energetica aggiornato.





**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO  
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY**

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO VIA MILANO 248**



**DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE – UBICAZIONE E CONSISTENZA**

L'unità immobiliare, di proprietà comunale, posta al civico n° 248 di Via Milano piano terreno, è composta da un vano principale con accesso e vetrina dalla strada, nonché da un disimpegno sul retro con wc. Al piano interrato, mediante scala interna, si raggiunge altro locale.

La superficie catastale è pari a mq. 65, mentre la consistenza è di 67 mq.

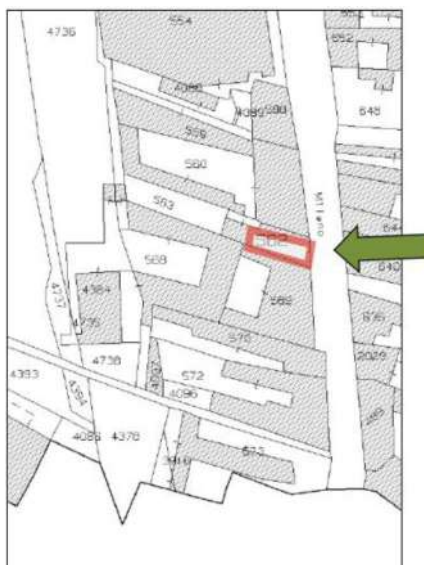
**CANONE - valore a base di gara**

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 6.275,00.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**



L'immobile risulta essere rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2000, Sezione Censuaria Como Borghi, Foglio 8 (formato wegis 108), al mappale n. 562



L'unità immobiliare è iscritta al Catasto Fabbricati di Como coi seguenti dati catastali:

### VISURA AL CATASTO FABBRICATI



Data: 28/08/2024 Ora: 15.20.40

Fine

Visura n.: T161217 Pag: 2

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2024

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/01/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BOR	8	562	9	I		C/1	5	67 m²		Euro 1,29 L. 2.505	VARIAZIONE dal 18/01/1990 in atti dal 08/05/2000 PS. L. 449/97 (n. 22/1990)
Indirizzo VIA MILANO n. 248 Piano S1 - T												
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. CO0282129 del 13/12/2004				Partita		1013417		Mod.58		3656

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C933 - Sezione A - Foglio 1 - Particella 562

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 18/01/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI COMO Sede in COMO (CO)	80005370137*	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 18/01/1990 in atti del 08/05/2000 PS. L. 449/97 (n. 22/1990)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Sez. urb. BOR Foglio 8 Particella 562 Subalterno 1; Sez. urb. BOR Foglio 8 Particella 562 Subalterno 3; Sez. urb. BOR Foglio 8 Particella 562 Subalterno 4; Sez. urb. BOR Foglio 8 Particella 562 Subalterno 5; Sez. urb. BOR Foglio 8 Particella 562 Subalterno 6; Sez. urb. BOR Foglio 8 Particella 562 Subalterno 7; Sez. urb. BOR Foglio 8 Particella 562 Subalterno 8;

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2024

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di COMO (Codice:C933)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di COMO</b>
	<b>Sez. Urb.: BOR Foglio: 8 Particella: 562 Sub.: 9</b>

**INTESTATO**

1	COMUNE DI COMO sede in COMO (CO)	80005370137*	(1) Proprietà
---	----------------------------------	--------------	---------------

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BOR	8	562	9	1		C/1	5	67 m <sup>2</sup>	Totale: 65 m <sup>2</sup>	Euro 1.570,96	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b> VIA MILANO n. 248 Piano S1 - T												
<b>Notifica</b> Notifica effettuata con protocollo n. COG282120 del 13/12/2004												
<b>Partita</b> 1013417												
<b>Mod.58</b> 3656												

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune C933 - Sezione A - Foglio 1 - Particella 562

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BOR	8	562	9	1		C/1	5	67 m <sup>2</sup>		Euro 1.570,96 L. 3.041.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b> VIA MILANO n. 248 Piano S1 - T												
<b>Notifica</b> Notifica effettuata con protocollo n. COG282120 del 13/12/2004												
<b>Partita</b> 1013417												
<b>Mod.58</b> 3656												

## VISURA PLANIMETRICA

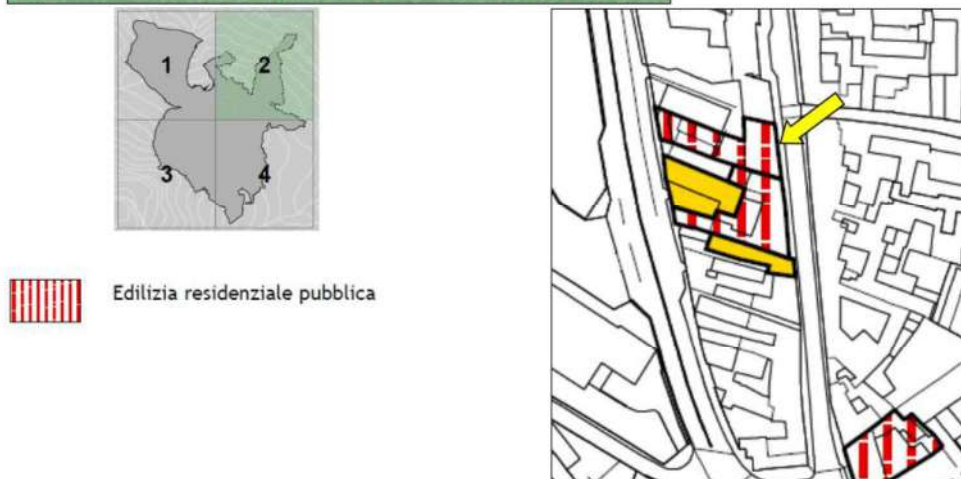
MODULARIO F. rig. rend. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE <b>250</b>			
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>Como</u> via <u>MILANO</u> civ. <u>248</u>					
<p>PIANTA PIANO TERRA h=400</p>					
<p>PIANTA PIANO INTERRATO h variabile da 220 a 300</p>					
<p>ESTRATTO MAPPA COMUNE DI COMO Sc. 1:2000</p>		18.00.01 Foglio 8 - Particella 562 - Suballegato 9 >			
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">           Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>            Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> </td> <td style="width: 40%;">           Compilata dal <u>[Redacted]</u>            (Titolo, cognome e nome)  <u>[Redacted]</u>            iscritto all'albo dei Geometri            della provincia di <u>Como</u> n. <u>1447</u> </td> <td style="width: 30%; text-align: center;">           RISERVATO ALL'UFFICIO  <b>18 GEN. 1990</b>  <u>22</u> </td> </tr> </table>			Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>[Redacted]</u> (Titolo, cognome e nome) <u>[Redacted]</u> iscritto all'albo dei Geometri della provincia di <u>Como</u> n. <u>1447</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <b>18 GEN. 1990</b> <u>22</u>
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>[Redacted]</u> (Titolo, cognome e nome) <u>[Redacted]</u> iscritto all'albo dei Geometri della provincia di <u>Como</u> n. <u>1447</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <b>18 GEN. 1990</b> <u>22</u>			

Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.

## PIANO URBANISTICA - VINCOLI

L'immobile in esame risulta individuato nella TAV 1.2 del Piano dei Servizi del vigente P.G.T.: "Carta dei servizi esistenti e di progetto" come Servizio comunale Esistente e in particolare come "Edilizia residenziale pubblica".

### 1.2 Carta dei servizi esistenti e di progetto



L'immobile in esame risulta inoltre individuato nella TAV 1.3 del Piano delle Regole del vigente P.G.T.: "Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 – Gradi di intervento edilizio" con il Codice Unità minima di intervento PT 150B e meglio definito nella relativa "Scheda delle pertinenze storiche comprese nella convalle".

### 1.3 Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 - Gradi di intervento edilizio



#### PT Porta Torre 150B



#### C2 Ripristino - grado di intervento limitato

Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r. 12/05 smi)

**SCHEDE DELLE PERTINENZE STORICHE  
COMPRESSE NELLA CONVALLE**  
Porta Torre - Schede dalla 001 alla 201



		<b>COMUNE DI COMO</b> Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP		<b>PT</b> <b>150b</b>
<b>Censimento Unità di Minimo Intervento</b>				
<b>Ambito CT1:</b> Porta Torre - San Rocco <b>CODICE:</b> 150b <b>DENOMINAZIONE:</b> <b>INDIRIZZO:</b> Via MILANO 246 <b>DATAZIONE:</b> Ante 1760 <small>(EPOCA D'IMPIANTO E/O DI SOSTITUZIONE ARCHITETTONICA/TIPOLOGICA)</small>				
<b>NUMERO DI PIANI:</b> 4 <input type="checkbox"/> PIU' MEZZANINO <input type="checkbox"/> PIU' SEMINTERRATO <input type="checkbox"/> PIU' SOPRALZO <input type="checkbox"/> PIU' SOTTOTETTO <b>SPECIFICHE:</b> <b>SUPERFETAZIONI:</b> <input type="checkbox"/> <b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b> Discreto <b>ULTIMO INTERVENTO:</b>				
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b> - PIANO TERRA: Commerciale - ALTRI PIANI: Residenza				
<b>VINCOLO AMBIENTALE:</b> specifico <input type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/> <b>VINCOLO MONUMENTALE:</b> specifico <input type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/>				
<b>CRITERIO OPERATIVO:</b> C2 - Ripristino - grado di intervento limitato <small>Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r.12/05 smi)</small>				
<b>NOTE:</b> rifacimento fine 800				

Per l'immobile, di proprietà pubblica e con una vetustà di oltre 70 anni, è stata chiesta alla competente Sovrintendenza, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), apposita verifica dell'interesse culturale, che si è conclusa con esito negativo.

## STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è attualmente libera.

## CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.

Il Conduttore avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure

e spese, ad effettuare tutti gli interventi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

Il bene sarà concesso 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 anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura.

Il bene sarà locato senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

## **IMPIANTI**

Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

## **ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non è presente attestato di prestazione energetica aggiornato.



**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO  
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY**

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO VIA MILANO 258**



**DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE – UBICAZIONE E CONSISTENZA**

L'unità immobiliare, di proprietà comunale, posta al civico n° 258 di Via Milano piano terreno, è composta da un vano principale con accesso e vetrina sulla strada, nonché da un locale accessorio e da un disimpegno con wc sul retro aventi un'uscita sulle parti comuni del fabbricato. A completare la proprietà vi è ulteriore vano accessorio, non comunicante, posto al piano terra, raggiungibile dalle porzioni in uso comune all'edificio accessibile dall'androne centrale posto al civico 254

La consistenza catastale è pari a 47 mq.

**CANONE - valore a base di gara**

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 4.400,00.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta essere rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2000, Sezione Censuaria Como Borghi, Foglio 8 (formato wegis 108), al mappale n. 569



L'unità immobiliare è iscritta al Catasto Fabbricati di Como coi seguenti dati catastali:

### VISURA AL CATASTO FABBRICATI



Direzione Provinciale di Como  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/09/2023  
Ora: 15:02:10  
Numero Pratica: T208467/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/09/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/09/2023

Dati identificativi: Comune di COMO (C933) (CO)

Sez. Urb. BOR Foglio 8 Particella 569 Subalterno 40

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di COMO (C933A) (CO)

Foglio 1 Particella 569

**Classamento:**

Rendita: Euro 1.102,02

Rendita: Lire 2.133.800

Zona censuaria 1,

Categoria C/1<sup>al</sup>, Classe 5, Consistenza 47 m<sup>2</sup>

Sez. Urb. BOR Foglio 8 Particella 569 Subalterno 40

Indirizzo: VIA MILANO n. 258 Piano T

Annotazione di immobile: BUSTA 3656

> Intestati catastali

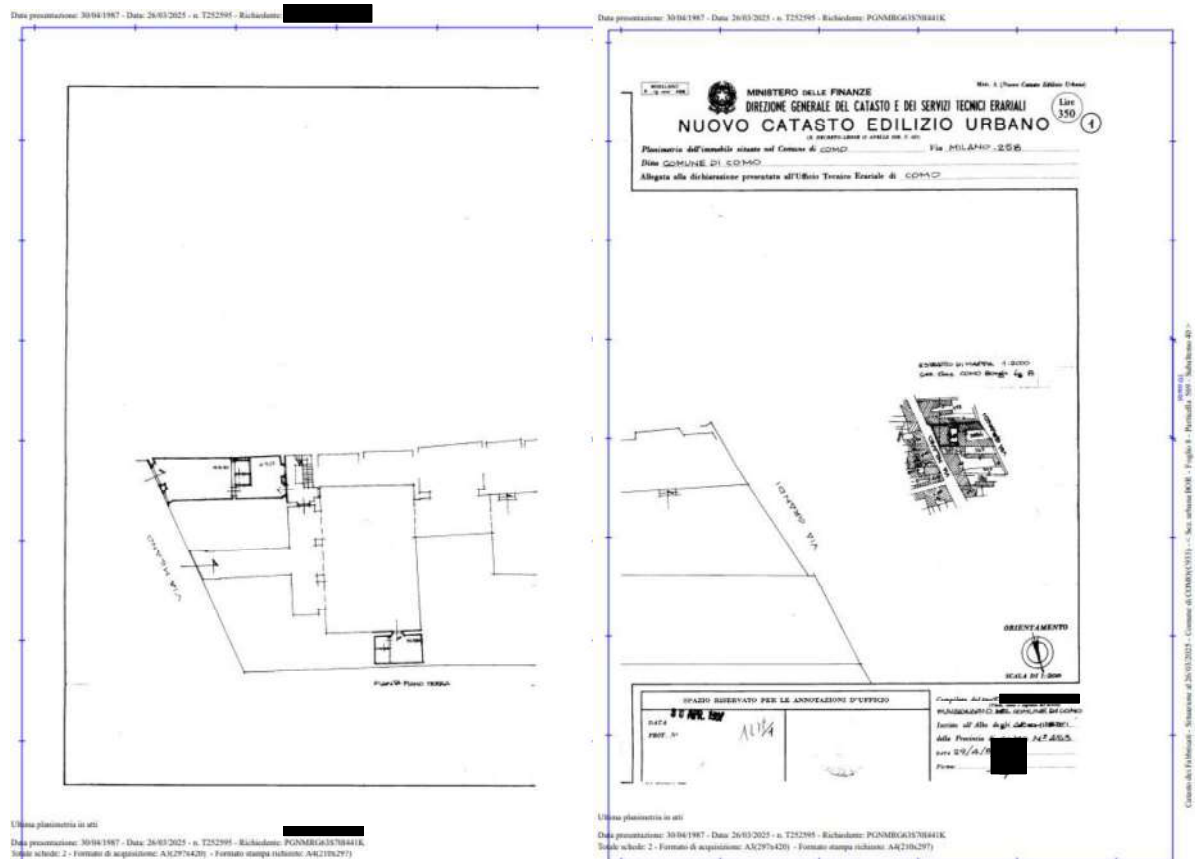
> 1. COMUNE DI COMO (CF 80005370137)

Sede in COMO (CO)

Diritto di: Proprieta'



## VISURA PLANIMETRICA

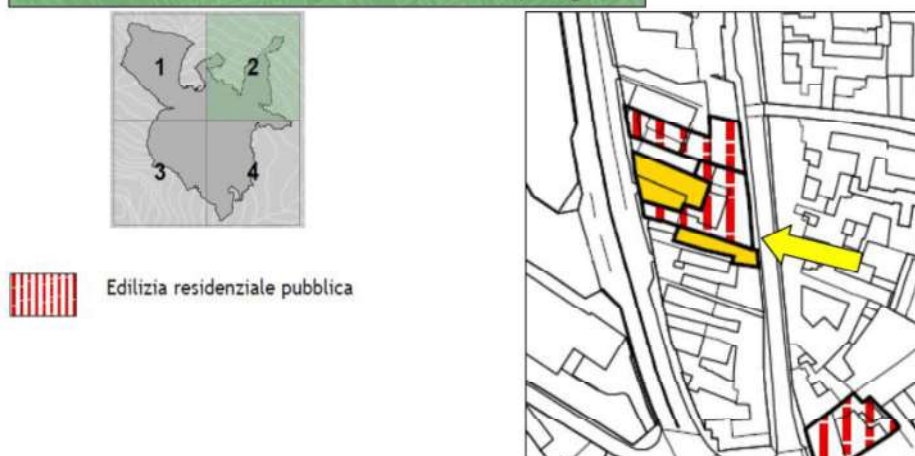


Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.

## PIANO URBANISTICA - VINCOLI

L'immobile in esame risulta individuato nella TAV 1.2 del Piano dei Servizi del vigente P.G.T.: "Carta dei servizi esistenti e di progetto" come Servizio comunale Esistente e in particolare come "Edilizia residenziale pubblica".

### 1.2 Carta dei servizi esistenti e di progetto



L'immobile in esame risulta inoltre individuato nella TAV 1.3 del Piano delle Regole del vigente P.G.T.: "Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 – Gradi di intervento edilizio" con il Codice Unità minima di intervento PT Porta Torre 155 e meglio definito nella relativa "Scheda delle pertinenze storiche".

comprese nella convalle".

### 1.3 Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 - Gradi di intervento edilizio






PT Porta Torre 155



**C2 Ripristino - grado di intervento limitato**

Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r. 12/05 smi)

## SCHEDE DELLE PERTINENZE STORICHE COMPRESSE NELLA CONVALLE Porta Torre - Schede dalla 001 alla 201

 <b>COMUNE DI COMO</b> Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP <b>Censimento Unità di Minimo Intervento</b>		<b>PT</b> <b>155</b>
<b>Ambito CT1:</b> Porta Torre - San Rocco <b>CODICE:</b> 155 <b>DENOMINAZIONE:</b> <b>INDIRIZZO:</b> Via MILANO 258, 256, 254, 250 <b>DATAZIONE:</b> Ante 1760 parte 1760-1800 <small>(EPOCA D'IMPIANTO E/O DI SOSTITUZIONE ARCHITETTONICA/TIPOLOGICA)</small>		
<b>NUMERO DI PIANI:</b> 4 <input type="checkbox"/> PIU' MEZZANINO <input type="checkbox"/> PIU' SEMINTERRATO <input type="checkbox"/> PIU' SOPRALZO <input type="checkbox"/> PIU' SOTTOTETTO <b>SPECIFICHE:</b> presenza collegamenti a 1 e 2 piani; parte più recente a 3 piani all'interno <b>SUPERFETAZIONI:</b> <input type="checkbox"/> <b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b> Discreto <b>ULTIMO INTERVENTO:</b>		 
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b> - PIANO TERRA: Commerciale; Altro (associazioni e sede circoscrizione) - ALTRI PIANI: Residenza		
<b>VINCOLO AMBIENTALE:</b> specifico <input type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/> <b>VINCOLO MONUMENTALE:</b> specifico <input type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/>		
<b>CRITERIO OPERATIVO:</b> C2 - Ripristino - grado di intervento limitato Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r.12/05 smi)		
<b>NOTE:</b> Le unità 152 e 155 costituiscono un unico organismo per uniformità di caratteri		

Per l'immobile, di proprietà pubblica e con una vetustà di oltre 70 anni, è stata chiesta alla competente Sovrintendenza, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), apposita verifica dell'interesse culturale, che si è conclusa con esito negativo.

#### **STATO OCCUPAZIONALE**

L'unità immobiliare è attualmente libera.

#### **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.

Il Conduttore avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

Il bene sarà concesso 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 anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura.

Il bene sarà locato senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

#### **IMPIANTI**

Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

#### **ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non è presente attestato di prestazione energetica aggiornato.



**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO  
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY**

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO VIA MILANO 252**



**DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE – UBICAZIONE E CONSISTENZA**

L'unità immobiliare, di proprietà comunale, posta al civico n° 252 di Via Milano piano terreno, è composta da un vano principale con accesso e vetrina sulla strada, nonché da un locale accessorio e da un disimpegno con wc sul retro aventi un'uscita sulle parti comuni del fabbricato: l'androne centrale del fabbricato è posto al civico 254.

La consistenza catastale è pari a 25 mq.

**CANONE - valore a base di gara**

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 2.350,00.



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta essere rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2000, Sezione Censuaria Como Borghi, Foglio 8 (formato wegis 108), al mappale n. 569



L'unità immobiliare è iscritta al Catasto Fabbricati di Como coi seguenti dati catastali:

### VISURA AL CATASTO FABBRICATI



Direzione Provinciale di Como  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/09/2023  
Ora: 15:03:41  
Numero Pratica: T209179/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/09/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/09/2023

**Dati identificativi:** Comune di COMO (C933) (CO)  
Sez. Urb. BOR Foglio 8 Particella 569 Subalterno 42

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di COMO (C933A) (CO)  
Foglio 1 Particella 569

#### Classamento:

Rendita: Euro 586,18  
Rendita: Lire 1.135.000  
Zona censuaria 1,  
Categoria C/1<sup>a</sup>, Classe 5, Consistenza 25 m<sup>2</sup>  
Sez. Urb. BOR Foglio 8 Particella 569 Subalterno 42  
**Indirizzo:** VIA MILANO n. 252 Piano T  
**Annotazione di immobile:** BUSTA 3656

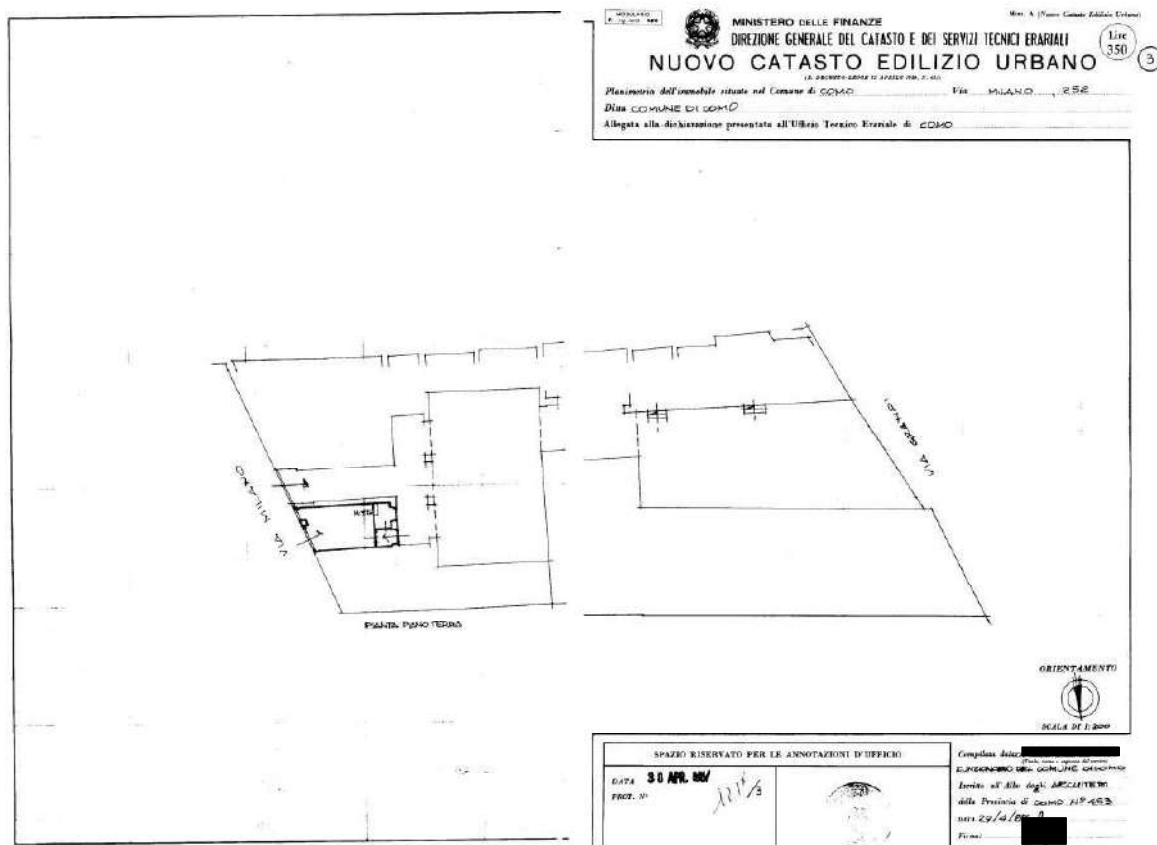
#### > Intestati catastali

> 1. COMUNE DI COMO (CF 80005370137)

Sede in COMO (CO)

Diritto di: Proprietà

## VISURA PLANIMETRICA

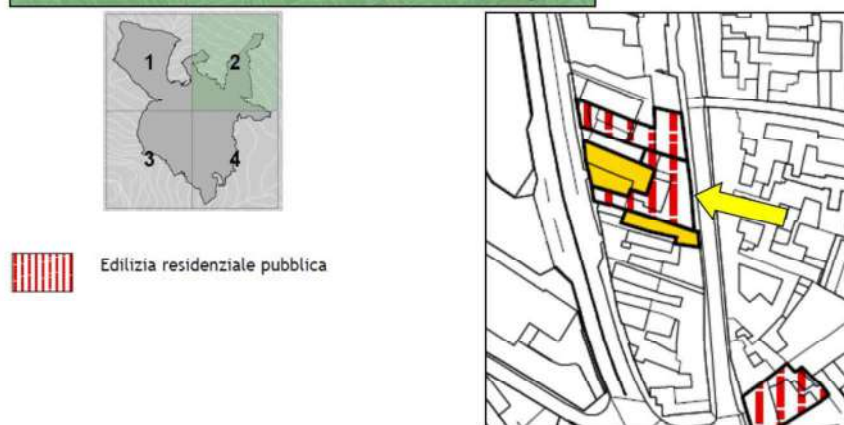


Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.

### PIANO URBANISTICA - VINCOLI

L'immobile in esame risulta individuato nella TAV 1.2 del Piano dei Servizi del vigente P.G.T.: "Carta dei servizi esistenti e di progetto" come Servizio comunale Esistente e in particolare come "Edilizia residenziale pubblica".

#### 1.2 Carta dei servizi esistenti e di progetto



L'immobile in esame risulta inoltre individuato nella TAV 1.3 del Piano delle Regole del vigente P.G.T.: "Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 – Gradi di intervento edilizio" con il Codice Unità minima di intervento PT Porta Torre 155 e meglio definito nella relativa "Scheda delle pertinenze storiche comprese nella convalle".

### 1.3 Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 - Gradi di intervento edilizio






#### PT Porta Torre 155



#### C2 Ripristino - grado di intervento limitato

Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r. 12/05 smi)

### SCHEDE DELLE PERTINENZE STORICHE COMPRESSE NELLA CONVALLE Porta Torre - Schede dalla 001 alla 201

 <b>COMUNE DI COMO</b> Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP		<b>PT</b> <b>155</b>
<b>Censimento Unità di Minimo Intervento</b>		
<b>Ambito CT1:</b> Porta Torre - San Rocco <b>CODICE:</b> 155 <b>DENOMINAZIONE:</b> <b>INDIRIZZO:</b> Via MILANO 258, 256, 254, 250 <b>DATAZIONE:</b> Ante 1760    parte 1760-1880 <small>(EPOCA D'IMPIANTO E/O DI SOSTITUZIONE ARCHITETTONICA/TIPOLOGICA)</small>		
<b>NUMERO DI PIANI:</b> 4 <input type="checkbox"/> PIU' MEZZANINO <input type="checkbox"/> PIU' SEMINTERRATO <input type="checkbox"/> PIU' SOPRALZO <input type="checkbox"/> PIU' SOTTOTETTO <b>SPECIFICHE:</b> presenza collegamenti a 1 e 2 piani; parte più recente a 3 piani all'interno <b>SUPERFETAZIONI:</b> <input type="checkbox"/> <b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b> Discreto <b>ULTIMO INTERVENTO:</b>		
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b> - PIANO TERRA: Commerciale; Altro (associazioni e sede circoscrizione) - ALTRI PIANI: Residenza		
<b>VINCOLO AMBIENTALE:</b> specifico <input type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/> <b>VINCOLO MONUMENTALE:</b> specifico <input type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/>		
<b>CRITERIO OPERATIVO:</b> C2 - Ripristino - grado di intervento limitato Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r.12/05 smi)		
<b>NOTE:</b> Le unità 152 e 155 costituiscono un unico organismo per uniformità di caratteri		

Per l'immobile, di proprietà pubblica e con una vetustà di oltre 70 anni, è stata chiesta alla competente Sovrintendenza, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), apposita verifica dell'interesse culturale, che si è conclusa con esito negativo.

#### **STATO OCCUPAZIONALE**

L'unità immobiliare è attualmente libera.

#### **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.

Il Conduttore avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

Il bene sarà concesso 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 anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura.

Il bene sarà locato senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

#### **IMPIANTI**

Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

#### **ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non è presente attestato di prestazione energetica aggiornato.





**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO  
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY**

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO VIA MILANO 250**



**DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE – UBICAZIONE E CONSISTENZA**

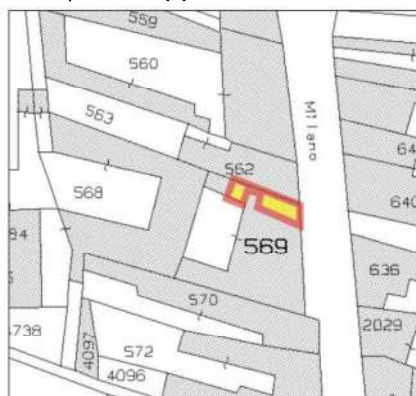
L'unità immobiliare, di proprietà comunale, posta al civico n° 250 di Via Milano piano terreno, è composta da un vano principale con accesso e vetrina sulla strada, nonché da un locale accessorio e da un disimpegno con wc sul retro: l'androne centrale del fabbricato è posto al civico 254. La consistenza catastale è pari a 33 mq.

**CANONE - valore a base di gara**

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 3.095,00.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta essere rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2000, Sezione Censuaria Como Borghi, Foglio 8 (formato wegis 108), al mappale n. 569



L'unità immobiliare è iscritta al Catasto Fabbricati di Como coi seguenti dati catastali:

### VISURA AL CATASTO FABBRICATI



Direzione Provinciale di Como  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

#### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/11/2020

Data: 19/11/2020 - Ora: 09.41.03 Segue

Visura n.: T58849 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di COMO ( Codice: C933)
Catasto Fabbricati	Provincia di COMO
	Sez. Urb.: BOR Foglio: 8 Particella: 569 Sub.: 43

#### INTESTATO

1	COMUNE DI COMO con sede in COMO	80005370137*	(1) Proprietà
---	---------------------------------	--------------	---------------

#### Unità immobiliare dal 17/01/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 8	Particella 569	Sub 43	Zona Cens. 1	Micro Zona	Categoria C/1	Classe 5	Consistenza 33 m²	Superficie Catastale	Rendita Euro 773,76 L. 1.498.200	VARIAZIONE del 30/04/1987 protocollo n. 10401 in atti dal 17/01/2001 PO 2000 (n. 1279.1/1987)	
1	BOR												
Indirizzo				VIA MILANO n. 250 piano: T.									
Notifica		CO9282120/2004					Partita		-		Mod.55		-
Annotazioni				busta 3656									

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune C933 - Sezione A - Foglio 1 - Particella 569

## VISURA PLANIMETRICA

MODELLO  
A - P. 100 - 1984

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(IN DIRETTORE L. 10 APRILE 1984, N. 40)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COMO Via MILANO, 250

Ditta COMUNE DI COMO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COMO

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 350

4

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 30 APR. 1987

PROT. N° 117/4

Completata dal: [redacted]

REINTEGRAMENTO DELL'IMMOBILE COMUNALE DI COMO

Inscritto all'Albo degli ARCHITETTI

della Provincia di COMO N° 453

DATA 29/4/87

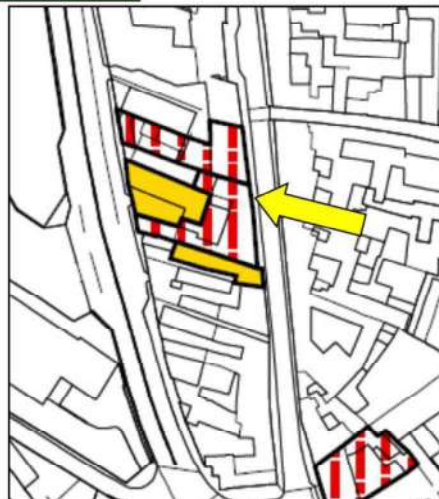
Firma: [redacted]

Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.

## PIANO URBANISTICA - VINCOLI

L'immobile in esame risulta individuato nella TAV 1.2 del Piano dei Servizi del vigente P.G.T.: "Carta dei servizi esistenti e di progetto" come Servizio comunale Esistente e in particolare come "Edilizia residenziale pubblica".

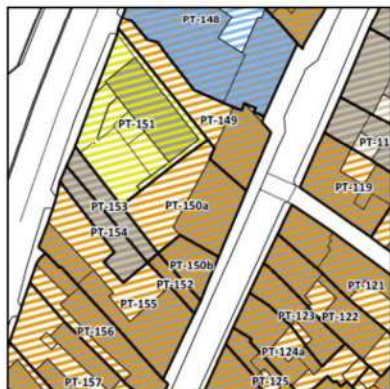
### 1.2 Carta dei servizi esistenti e di progetto





L'immobile in esame risulta inoltre individuato nella TAV 1.3 del Piano delle Regole del vigente P.G.T.: "Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 – Gradi di intervento edilizio" con il Codice Unità minima di intervento PT Porta Torre 155 e meglio definito nella relativa "Scheda delle pertinenze storiche comprese nella convalle".

### 1.3 Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 - Gradi di intervento edilizio



PT Porta Torre 152



**C2 Ripristino - grado di intervento limitato**

Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r. 12/05 smi)

### SCHEDE DELLE PERTINENZE STORICHE COMPRESSE NELLA CONVALLE

Porta Torre - Schede dalla 001 alla 201

 <b>COMUNE DI COMO</b> Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP		<b>PT</b> <b>152</b>
<b>Censimento Unità di Minimo Intervento</b>		
<b>Ambito CT1:</b> Porta Torre - San Rocco <b>CODICE:</b> 152 <b>DENOMINAZIONE:</b> <b>INDIRIZZO:</b> Via MILANO 258, 256, 254, 250 <b>DATAZIONE:</b> Ante 1760 <small>(EPOCA D'IMPIANTO E/O DI SOSTITUZIONE ARCHITETTONICA/TIPOLOGICA)</small>		
<b>NUMERO DI PIANI:</b> 4 <input type="checkbox"/> PIU' MEZZANINO <input type="checkbox"/> PIU' SEMINTERRATO <input type="checkbox"/> PIU' SOPRALZO <input type="checkbox"/> PIU' SOTTOTETTO <b>SPECIFICHE:</b> (parte a 3 piani) <b>SUPERFETAZIONI:</b> <input type="checkbox"/> <b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b> Discreto <b>ULTIMO INTERVENTO:</b>		
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b> - PIANO TERRA: Commerciale; Altro (associazioni e sede circoscrizione) - ALTRI PIANI: Residenza		
<b>VINCOLO AMBIENTALE:</b> specifico <input type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/> <b>VINCOLO MONUMENTALE:</b> specifico <input type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/>		
<b>CRITERIO OPERATIVO:</b> C2 - Ripristino - grado di intervento limitato Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r.12/05 smi)		
<b>NOTE:</b> Le unità 152 e 155 costituiscono un unico organismo per uniformità di caratteri		



Per l'immobile, di proprietà pubblica e con una vetustà di oltre 70 anni, è stata chiesta alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), apposita verifica dell'interesse culturale, che ha dato esito negativo con l'assunzione delle seguenti cautele:

Cautele
In considerazione dei dignitosi caratteri stilistico-architettonici della cortina storica di via Milano, si auspica che in futuro gli strumenti urbanistici siano in grado di valorizzarne l'assetto e l'immagine complessiva, garantendo nel contempo l'adozione di materiali e tecniche tradizionali. A tale proposito si ricorda che – per l'azione combinata degli artt. 11-50-169 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. – l'eventuale distacco di beni culturali («gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista») è subordinato all'acquisizione dell'apposita autorizzazione ministeriale. Il riferimento è alla fascia in finto bugnato del piano terra, al marcapiano, alle incorniciature, alle mensole e ai parapetti.
La zona è esposta al rischio di ritrovamenti archeologici; pertanto qualsiasi progetto comportante scavi – anche di minima entità – dovrà essere sottoposto preventivamente alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

## STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è attualmente occupata.

## CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.

Il Conduttore avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

Il bene sarà concesso 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 anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura.

Il bene sarà locato senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

## IMPIANTI

Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

## ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è presente attestato di prestazione energetica aggiornato.



**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO  
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY**

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO PIAZZA SAN ROCCO N. 43**



**DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE – UBICAZIONE E CONSISTENZA**

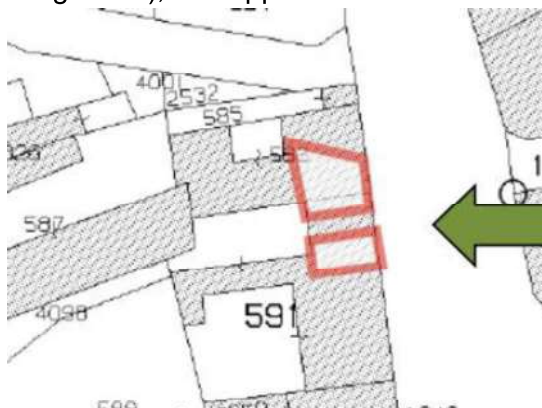
L'unità immobiliare, di proprietà comunale, posta al civico n° 43 di Piazza San Rocco piano terreno, è composta da 2 vani: uno con vetrina e accesso sulla strada nonché uscita anche sull'androne del civico n. 44; il secondo con ingresso dall'androne del civico 44 e con disimpegno e wc sul retro. La superficie catastale è di 91 mq, mentre la consistenza è pari a 56 mq.

**CANONE - valore a base di gara**

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 6.140,00.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile risulta essere rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2000, Sezione Censuaria Como Borghi, Foglio 10 (formato wegis 110), al mappale n. 591



L'unità immobiliare è iscritta al Catasto Fabbricati di Como coi seguenti dati catastali:

## VISURA AL CATASTO FABBRICATI



Direzione Provinciale di Como  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/06/2022  
Ora: 16:38:55  
Numero Pratica: T385400/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/06/2022

**Dati identificativi:** Comune di **COMO (C933) (CO)**

Sez. Urb. **BOR Foglio 10 Particella 591 Subalterno 13**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **COMO (C933A) (CO)**

Foglio **1 Particella 591**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 1.781,57**

Zona censuaria **1,**

Categoria **C/1<sup>st</sup>**, Classe **7**, Consistenza **56 m<sup>2</sup>**

Sez. Urb. **BOR Foglio 10 Particella 591 Subalterno 13**

**Indirizzo:** **PIAZZA SAN ROCCO n. 43 Piano T**

**Dati di superficie:** Totale: **91 m<sup>2</sup>**

**Annotazione di immobile:** **BUSTA 288**


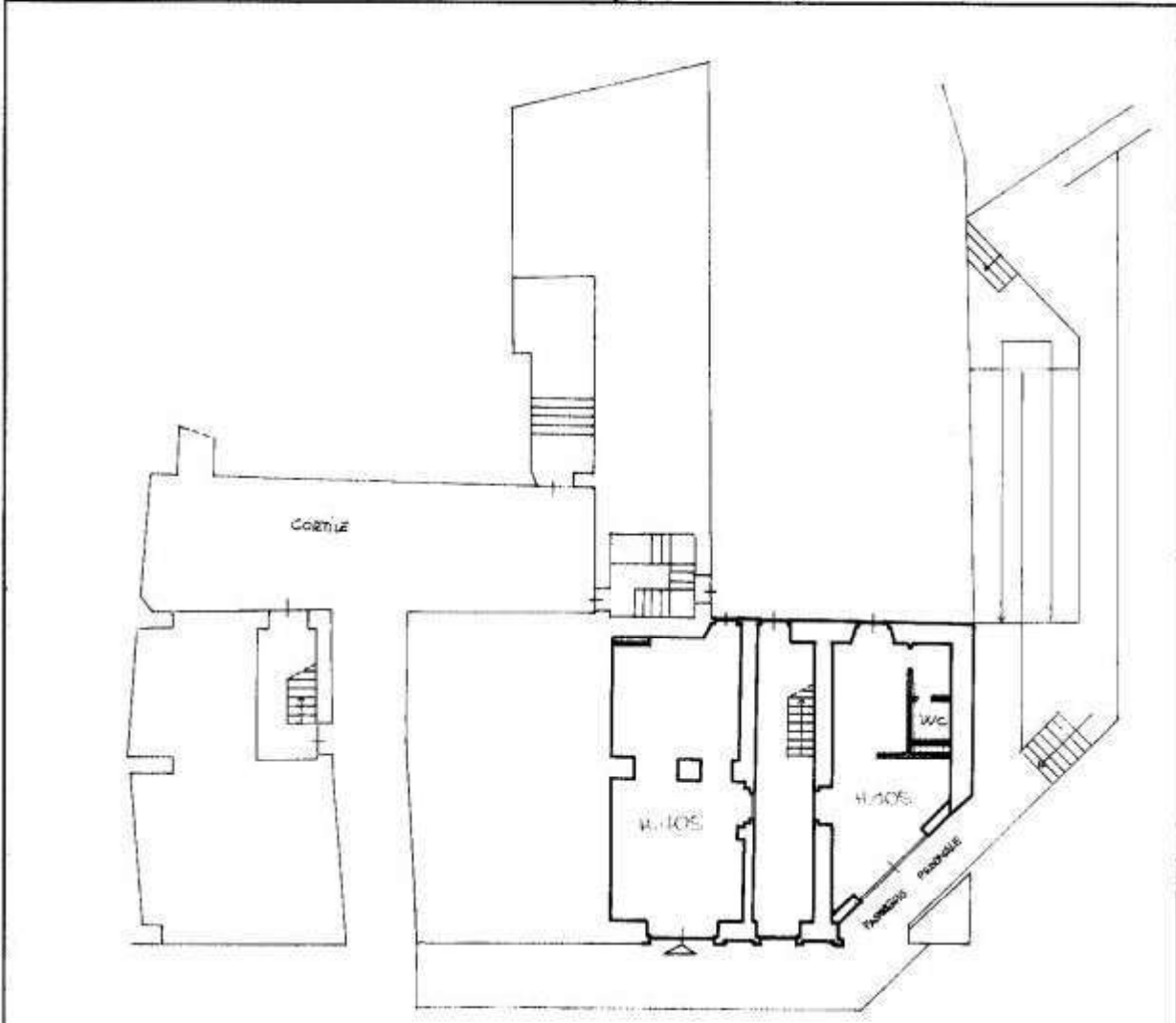
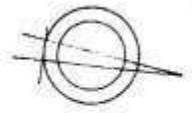
#### > Intestati catastali

➤ **1. COMUNE DI COMO (CF 80005370137)**

Sede in **COMO (CO)**

Diritto di: **Proprieta'** per **1000/1000**

## VISURA PLANIMETRICA

<p>MODULARIO F. rig. rend. 487</p>		<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	<p>MOD. BN (CEU) LIRE <b>350</b></p>
<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>COTO</u> via <u>Piazza San Rocco</u> civ. ....</p>			
			
<p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1: 200</p>			
<p>Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Identificativi catastali F. <u>10</u> n. <u>591</u> sub .....</p>		<p>Compilata dal <u>GEOM.</u> (Titolo, cognome e nome) <u>[REDACTED]</u></p> <p>Iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>COTO</u> n. <u>1113</u> data <u>24.04.91</u> Firma <u>[Signature]</u></p>	
		<p>285 BO 10 591</p>	<p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p> <p><u>[Signature]</u></p>

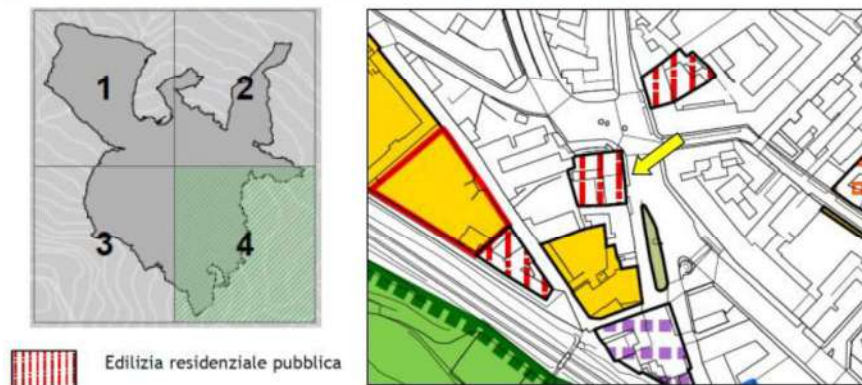
Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.



## PIANO URBANISTICA - VINCOLI

L'immobile in esame risulta individuato nella TAV 1.4 del Piano dei Servizi del vigente P.G.T.: “Carta dei servizi esistenti e di progetto” come Servizio comunale Esistente e in particolare come “Edilizia residenziale pubblica”.

### 1.4 Carta dei servizi esistenti e di progetto



L'immobile in esame risulta inoltre individuato nella TAV 1.3 del Piano delle Regole del vigente P.G.T.: “Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 – Gradi di intervento edilizio” con il Codice Unità minima di intervento PT 165 e meglio definito nella relativa “Scheda delle pertinenze storiche comprese nella convalle”.

### 1.3 Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 - Gradi di intervento edilizio



#### C2 Ripristino - grado di intervento limitato

Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r. 12/05 smi)

# SCHEDE DELLE PERTINENZE STORICHE COMPRESE NELLA CONVALLE

Porta Torre - Schede dalla 001 alla 201

 <b>COMUNE DI COMO</b> Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP		<b>PT</b> <b>165</b>
<b>Censimento Unità di Minimo Intervento</b>		
<b>Ambito CT1:</b> Porta Torre - San Rocco <b>CODICE:</b> 165 <b>DENOMINAZIONE:</b> <b>INDIRIZZO:</b> Piazza SAN ROCCO 44, 43 <b>DATAZIONE:</b> Ante 1760 <small>(EPOCA D'IMPIANTO E/O DI SOSTITUZIONE ARCHITETTONICA/TIPOLOGICA)</small>		
<b>NUMERO DI PIANI:</b> 4 <input type="checkbox"/> PIU' MEZZANINO <input type="checkbox"/> PIU' SEMINTERRATO <input type="checkbox"/> PIU' SOPRALZO <input type="checkbox"/> PIU' SOTTOTETTO <b>SPECIFICHE:</b> <b>SUPERFETAZIONI:</b> <input type="checkbox"/> <b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b> Discreto <b>ULTIMO INTERVENTO:</b>		
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b> - PIANO TERRA: Commerciale (ambulatorio veterinario) - 1° PIANO: Residenza; Direzionale - ALTRI PIANI: Residenza		
<b>VINCOLO AMBIENTALE:</b> specifico <input checked="" type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/> <b>VINCOLO MONUMENTALE:</b> specifico <input type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/>		
<b>CRITERIO OPERATIVO:</b> C2 - Ripristino - grado di intervento limitato <small>Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r.12/05 smi)</small>		

Per l'immobile, di proprietà pubblica e con una vetustà di oltre 70 anni, è stata chiesta alla competente Sovrintendenza, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), apposita verifica dell'interesse culturale, che ha dato esito negativo con le cautele di seguito indicate:



• l'edificio, costituito da due corpi di fabbrica contigui che si affacciano su Piazza San Rocco, all'angolo con Via Grandi, ha subito nel corso del tempo diversi interventi trasformativi che ne hanno alterato la consistenza originaria. Gli ambienti interni sono stati completamente trasformati negli anni Ottanta del Novecento per permettere la realizzazione di alloggi di edilizia popolare. Risultano ancora integri i prospetti principali su strada che conferiscono alla cortina edilizia su Piazza San Rocco una sobria eleganza tipica degli edifici eclettici di inizio Novecento e di cui si conservano ancora gli elementi decorativi e i materiali originari (cementi decorativi, balaustre in ferro, stipiti in pietra, serramenti scorrevoli a scomparsa). Nel suo complesso l'edificio non presenta requisiti di interesse storico architettonico tali da motivare la sottoposizione a tutela diretta.

Tuttavia si evidenziano le seguenti cautele:

• si richiama il combinato disposto degli articoli 11, 50, 169 del Codice riguardanti l'eventuale distacco di beni culturali, che stabiliscono l'obbligo di ottenere l'autorizzazione della competente Soprintendenza prima di procedere al distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli, e altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista: il riferimento è in particolare agli elementi decorativi che compongono l'impaginato di facciata di inizio Novecento e che contraddistinguono la cortina edilizia su Piazza San Rocco (cementi decorativi, balaustre in ferro, stipiti in pietra, serramenti scorrevoli a scomparsa);

• l'immobile ricade all'interno di un'area sottoposta a tutela ai sensi della Parte Terza del Codice in forza del Decreto Ministeriale 10 marzo 1970 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona del territorio del Comune di Como - *Area del Castello Baradello con Monte Croce e Monte Cardano*). Pertanto, qualsiasi intervento sull'aspetto esteriore del fabbricato è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 dello stesso Codice;

## STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare non è attualmente occupata.

## CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.

Il Conduttore avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.












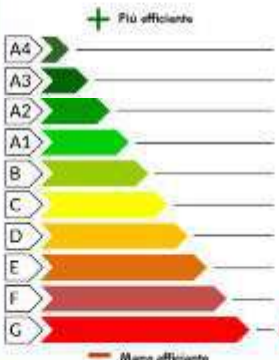




Il bene sarà concesso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura.

Il bene sarà locato senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglione, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

## IMPIANTI

Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

# **ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

<div>  <div> <b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b>            CODICE IDENTIFICATIVO: 1307500249021 VALIDO FINO AL: 13/12/2031         </div>  </div>																									
<b>DATI GENERALI</b>																									
<b>Destinazione d'uso</b> <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.5</u>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>18</u>  <input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____																								
<b>Dati identificativi</b>																									
 Regione: Lombardia Comune: COMO Indirizzo: PIAZZA SAN ROCCO 43 Piano: TERRA Interna: Coordinate GIS: 45.79875480807239	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1930-1945 Superficie utile riscaldata (m²): 87.40 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00 Volume lordo riscaldato (m³): 390.60 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Comune catastale</th> <th>COMO</th> <th>Sezione</th> <th>BOR</th> <th>Foglio</th> <th>10</th> <th>Particella</th> <th>Sit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Subaltemi</td> <td>da 13 a 13</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> </tr> <tr> <td>Altri subaltemi</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Comune catastale	COMO	Sezione	BOR	Foglio	10	Particella	Sit	Subaltemi	da 13 a 13	da	a	da	a	da	a	Altri subaltemi							
Comune catastale	COMO	Sezione	BOR	Foglio	10	Particella	Sit																		
Subaltemi	da 13 a 13	da	a	da	a	da	a																		
Altri subaltemi																									
<b>Servizi energetici presenti</b>																									
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose																								
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO</b>																									
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.																									
<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>    </td> <td>    </td> </tr> </tbody> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<b>Prestazione energetica globale</b>  <div> <b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b>  <b>CLASSE ENERGETICA G</b>  <b>EP<sub>gl, nren</sub> 652.92 kWh/m² anno</b> </div>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi: <b>B(158.97)</b>  Se esistenti: _____																			
INVERNO	ESTATE																								
 	 																								





**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO  
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY**

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO PIAZZA SAN ROCCO N. 39**



**DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE – UBICAZIONE E CONSISTENZA**

L'unità immobiliare, di proprietà comunale, posta al civico n° 39 di Piazza San Rocco piano terreno, è composta da un vano principale con accesso e due vetrine sulla strada e da un vano secondario sul retro con wc ed uscita sull'androne del civico n. 40/41.

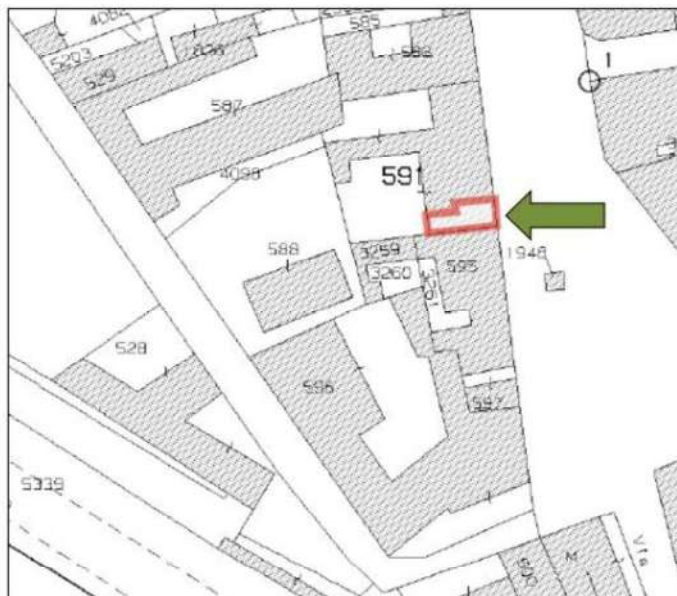
La superficie catastale è di 53 mq, mentre la consistenza è pari a 49 mq.

**CANONE - valore a base di gara**

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 5.370,00.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile risulta essere rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2000, Sezione Censuaria Como Borghi, Foglio 10 (formato wegis 110), al mappale n. 591



L'unità immobiliare è iscritta al Catasto Fabbricati di Como coi seguenti dati catastali:

### VISURA AL CATASTO FABBRICATI



Direzione Provinciale di Como  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/06/2022  
Ora: 16:45:06  
Numero Pratica: T390336/2022  
Pag. 1 - Segue

Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/06/2022

Dati identificativi: Comune di COMO (C933) (CO)

Sez. Urb. BOR Foglio 10 Particella 591 Subalterno 24

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di COMO (C933A) (CO)

Foglio 1 Particella 591

Classamento:

Rendita: Euro 1.558,87

Zona censuaria 1.

Categoria C/1<sup>st</sup>, Classe 7, Consistenza 49 m<sup>2</sup>

Sez. Urb. BOR Foglio 10 Particella 591 Subalterno 24

Indirizzo: PIAZZA SAN ROCCO n. 39-40 Piano T

Dati di superficie: Totale: 53 m<sup>2</sup>

Annotazione di immobile: BUSTA 268

#### > Intestati catastali

> 1. COMUNE DI COMO (CF 80005370137)

Sede in COMO (CO)

Dritto di Proprietà per 1000/1000

## VISURA PLANIMETRICA

MODULARO F. n. 1000. 487	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. 5N (CEU) LIRE 350
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>COMO</u> via <u>Piazza San Rocco</u> civ. _____		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Identificativi catastali F. <u>10</u> n. <u>591</u> sub _____	Compilata dal <u>GIRON</u> _____ iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>COMO</u> n. _____ data <u>24.04.91</u> Firma _____	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>288</u> <u>80</u> <u>10</u> <u>591</u> <u>289</u> N. 591

Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.

### PIANO URBANISTICA - VINCOLI

L'immobile in esame risulta individuato nella TAV 1.4 del Piano dei Servizi del vigente P.G.T.: "Carta dei servizi esistenti e di progetto" come Servizio comunale Esistente e in particolare come "Edilizia residenziale pubblica".



### 1.4 Carta dei servizi esistenti e di progetto



L'immobile in esame risulta inoltre individuato nella TAV 1.3 del Piano delle Regole del vigente P.G.T.: "Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 – Gradi di intervento edilizio" con il Codice Unità minima di intervento PT 166 e meglio definito nella relativa "Scheda delle pertinenze storiche comprese nella convalle".

### 1.3 Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 - Gradi di intervento edilizio



#### C2 Ripristino - grado di intervento limitato

Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r. 12/05 smi)



**SCHEDE DELLE PERTINENZE STORICHE  
COMPRESSE NELLA CONVALLE  
Porta Torre - Schede dalla 001 alla 201**

 <b>COMUNE DI COMO</b> Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP <b>Censimento Unità di Minimo Intervento</b>		<b>PT</b> <b>166</b>
<b>Ambito CT1:</b> Porta Torre - San Rocco <b>CODICE:</b> 166 <b>DENOMINAZIONE:</b> <b>INDIRIZZO:</b> Piazza SAN ROCCO 42, 41, 40, 39 <b>DATAZIONE:</b> Ante 1760    parte 1760-1860 <small>(EPOCA D'IMPIANTO E/O DI SOSTITUZIONE ARCHITETTONICA/TIPOLOGICA)</small>		
<b>NUMERO DI PIANI:</b> 4 <input type="checkbox"/> PIU' MEZZANINO <input type="checkbox"/> PIU' SEMINTERRATO <input type="checkbox"/> PIU' SOPRALZO <input type="checkbox"/> PIU' SOTTOTETTO <b>SPECIFICHE:</b> <b>SUPERFETAZIONI:</b> <input type="checkbox"/> <b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b> Discreto <b>ULTIMO INTERVENTO:</b>		
		
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b> - PIANO TERRA: Commerciale; Artigianale - ALTRI PIANI: Residenza		
<b>VINCOLO AMBIENTALE:</b> specifico <input checked="" type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/> <b>VINCOLO MONUMENTALE:</b> specifico <input type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/>		
<b>CRITERIO OPERATIVO:</b> C2 - Ripristino - grado di intervento limitato <small>Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r.12/05 smi)</small>		

Per l'immobile, di proprietà pubblica e con una vetustà di oltre 70 anni, è stata chiesta alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), apposita verifica dell'interesse culturale, che ha dato esito negativo con le cautele di seguito indicate:

• l'edificio, costituito da due corpi di fabbrica contigui che si affacciano su Piazza San Rocco, all'angolo con Via Grandi, ha subito nel corso del tempo diversi interventi trasformativi che ne hanno alterato la consistenza originaria. Gli ambienti interni sono stati completamente trasformati negli anni Ottanta del Novecento per permettere la realizzazione di alloggi di edilizia popolare. Risultano ancora integri i prospetti principali su strada che conferiscono alla cortina edilizia su Piazza San Rocco una sobria eleganza tipica degli edifici eclettici di inizio Novecento e di cui si conservano ancora gli elementi decorativi e i materiali originari (cementi decorativi, balaustre in ferro, stipiti in pietra, serramenti scorrevoli a scomparsa). Nel suo complesso l'edificio non presenta requisiti di interesse storico architettonico tali da motivare la sottoposizione a tutela diretta.

Tuttavia si evidenziano le seguenti cautele:

- si richiama il combinato disposto degli articoli 11, 50, 169 del *Codice* riguardanti l'eventuale distacco di beni culturali, che stabiliscono l'obbligo di ottenere l'autorizzazione della competente Soprintendenza prima di procedere al distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli, e altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista: il riferimento è in particolare agli elementi decorativi che compongono l'impaginato di facciata di inizio Novecento e che contraddistinguono la cortina edilizia su Piazza San Rocco (cementi decorativi, balaustre in ferro, stipiti in pietra, serramenti scorrevoli a scomparsa);
- l'immobile ricade all'interno di un'area sottoposta a tutela ai sensi della Parte Terza del *Codice* in forza del Decreto Ministeriale 10 marzo 1970 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona del territorio del Comune di Como - *Area del Castello Baradello con Monte Croce e Monte Cardano*). Pertanto, qualsiasi intervento sull'aspetto esteriore del fabbricato è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 dello stesso *Codice*;

## **STATO OCCUPAZIONALE**

L'unità immobiliare non è attualmente occupata.

## **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.

Il Conduttore avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.









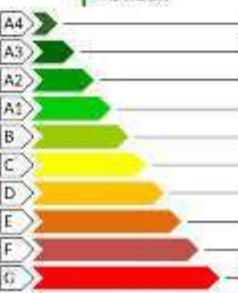



Il bene sarà concesso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura.

Il bene sarà locato senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

## **IMPIANTI**

Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

# ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

<div>  <div> <b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b>            CODICE IDENTIFICATIVO: 1307500249321 VALIDO FINO AL: 13/12/2031         </div>  </div>																									
<b>DATI GENERALI</b>																									
<b>Destinazione d'uso</b> <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.5	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 18 <input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:																								
<b>Dati identificativi</b>																									
 Regione: Lombardia Comune: COMO Indirizzo: PIAZZA SAN ROCCO 39-40 Piano: TERRA Interno: .. Coordinate GIS: 45.73875480807239	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1930-1949 Superficie utile riscaldata (m²): 51.00 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00 Volume lordo riscaldato (m³): 164.66 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Comune catastale</th> <th>COMO</th> <th>Sezione</th> <th>BOR</th> <th>Foglio</th> <th>10</th> <th>Particella</th> <th>501</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da 24 a 24</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Comune catastale	COMO	Sezione	BOR	Foglio	10	Particella	501	Subalterni	da 24 a 24	da	a	da	a	da	a	Altri subalterni							
Comune catastale	COMO	Sezione	BOR	Foglio	10	Particella	501																		
Subalterni	da 24 a 24	da	a	da	a	da	a																		
Altri subalterni																									
<b>Servizi energetici presenti</b>																									
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose																								
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO</b>																									
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.																									
<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>    </td> <td>    </td> </tr> </tbody> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<b>Prestazione energetica globale</b>  <div> <b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b>  <b>CLASSE ENERGETICA G</b>  <b>EP<sub>gl, nren</sub> 596.29 kWh/m² anno</b> </div>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: <b>B(141,94)</b> Se esistenti:																			
INVERNO	ESTATE																								
 	 																								





**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO  
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY**

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO PIAZZA SAN ROCCO N. 42**



**DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE – UBICAZIONE E CONSISTENZA**

L'unità immobiliare, di proprietà comunale, posta al civico n° 42 di Piazza San Rocco piano terreno, è composta da 2 vani di cui uno principale con accesso e due vetrine sulla strada e un vano secondario sul retro con wc ed affaccio sul cortile del civico n. 40/41.

La superficie catastale è di 63 mq, mentre la consistenza è pari a 52 mq.

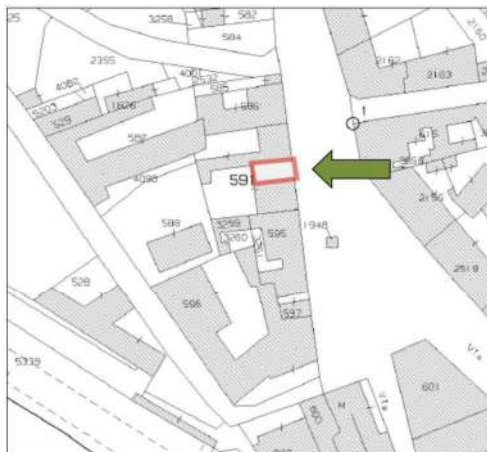
**CANONE - valore a base di gara**

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 5.700,00.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile risulta essere rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2000, Sezione Censuaria Como Borghi, Foglio 10 (formato wegis 110), al mappale n. 591





L'unità immobiliare è iscritta al Catasto Fabbricati di Como coi seguenti dati catastali:

### VISURA AL CATASTO FABBRICATI



Direzione Provinciale di Como  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/06/2022  
Ora: 16:44:17  
Numero Pratica: T389654/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/06/2022

**Dati identificativi:** Comune di **COMO (C933) (CO)**

Sez. Urb. **BOR Foglio 10 Particella 591 Subalterno 23**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **COMO (C933A) (CO)**

Foglio **1 Particella 591**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 1.654,31**

Zona censuaria **1,**

Categoria **C/1<sup>aj</sup>, Classe 7, Consistenza 52 m<sup>2</sup>**

Sez. Urb. **BOR Foglio 10 Particella 591 Subalterno 23**

**Indirizzo:** **PIAZZA SAN ROCCO n. 42 Piano T**

**Dati di superficie:** Totale: **63 m<sup>2</sup>**

**Annotazione di immobile:** **BUSTA 288**


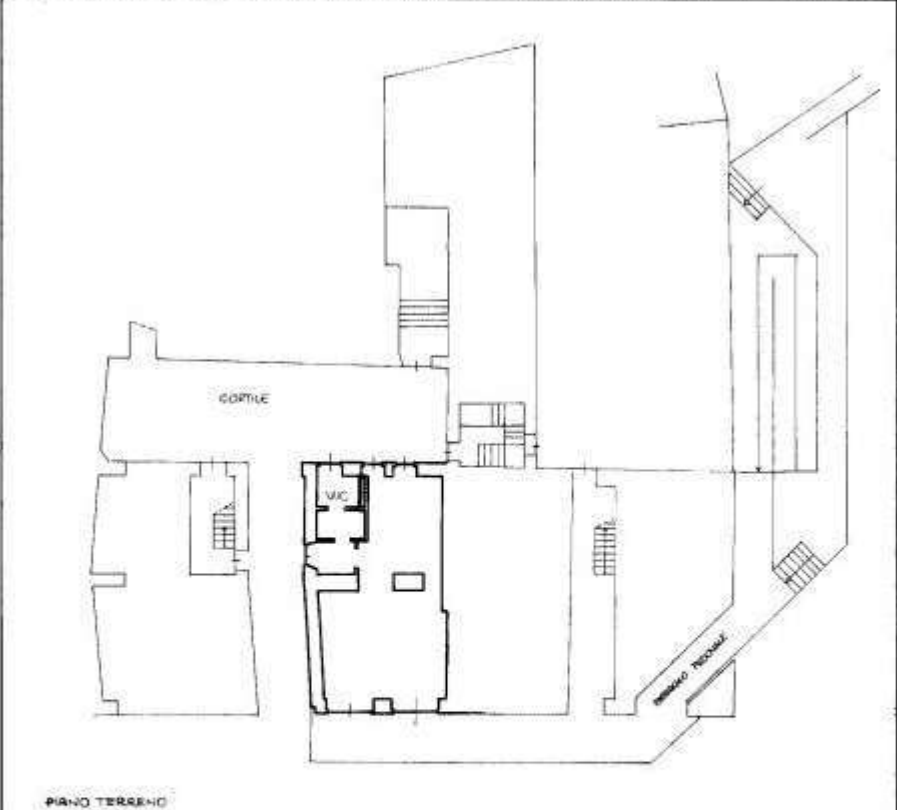

#### > Intestati catastali

##### > 1. COMUNE DI COMO (CF 80005370137)

Sede in **COMO (CO)**

Diritto di: **Proprietà**

## VISURA PLANIMETRICA

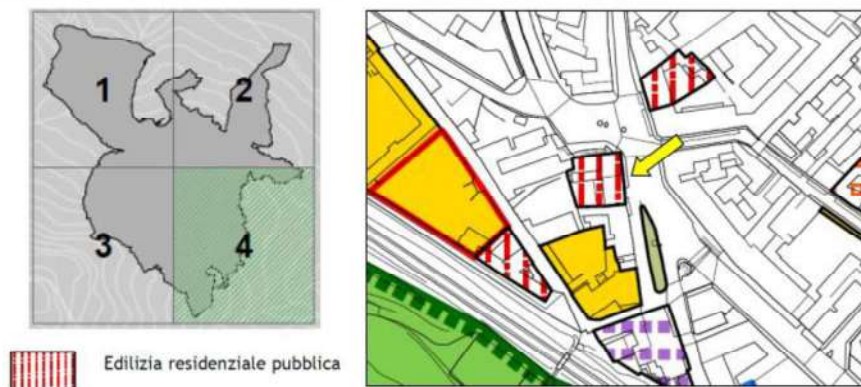
MOD. ARD F. 10/100/107	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 852)	MOD. 8N (CEU) LIRE <b>350</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>COMO</b> via <b>P.ZZA SAN ROCCO</b> CIV.		
		
		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:300
Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Completata dal <b>GEOMETRA</b> (Titolo, cognome e nome) <b>[Redacted]</b> iscritto all'albo dei <b>GEOMETRI</b> della provincia di <b>COMO</b> data <b>24.04.84</b> Firma <b>[Signature]</b>	RISERVATO ALL'UFFICIO <b>208</b> <b>30</b> <b>10</b> <b>584</b> <b>M 74</b>

Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.

### PIANO URBANISTICA - VINCOLI

L'immobile in esame risulta individuato nella TAV 1.4 del Piano dei Servizi del vigente P.G.T.: "Carta dei servizi esistenti e di progetto" come Servizio comunale Esistente e in particolare come "Edilizia residenziale pubblica".

### 1.4 Carta dei servizi esistenti e di progetto



L'immobile in esame risulta inoltre individuato nella TAV 1.3 del Piano delle Regole del vigente P.G.T.: "Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 – Gradi di intervento edilizio" con il Codice Unità minima di intervento PT 166 e meglio definito nella relativa "Scheda delle pertinenze storiche comprese nella convalle".

### 1.3 Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 - Gradi di intervento edilizio



#### C2 Ripristino - grado di intervento limitato

Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r. 12/05 smi)



**SCHEDE DELLE PERTINENZE STORICHE  
COMPRESE NELLA CONVALLE  
Porta Torre - Schede dalla 001 alla 201**

 <b>COMUNE DI COMO</b> Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP <b>Censimento Unità di Minimo Intervento</b>		<b>PT</b> <b>166</b>
<b>Ambito CT1:</b> Porta Torre - San Rocco <b>CODICE:</b> 166 <b>DENOMINAZIONE:</b> <b>INDIRIZZO:</b> Piazza SAN ROCCO 42, 41, 40, 39 <b>DATAZIONE:</b> Ante 1760    parte 1760-1860 <small>(EPOCA D'IMPIANTO E/O DI SOSTITUZIONE ARCHITETTONICA/TIPOLOGICA)</small>		
<b>NUMERO DI PIANI:</b> 4 <input type="checkbox"/> PIU' MEZZANINO <input type="checkbox"/> PIU' SEMINTERRATO <input type="checkbox"/> PIU' SOPRALZO <input type="checkbox"/> PIU' SOTTOTETTO <b>SPECIFICHE:</b> <b>SUPERFETAZIONI:</b> <input type="checkbox"/> <b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b> Discreto <b>ULTIMO INTERVENTO:</b>		
		
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b> - PIANO TERRA: Commerciale; Artigianale - ALTRI PIANI: Residenza		
<b>VINCOLO AMBIENTALE:</b> specifico <input checked="" type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/> <b>VINCOLO MONUMENTALE:</b> specifico <input type="checkbox"/> fascia di rispetto <input type="checkbox"/>		
<b>CRITERIO OPERATIVO:</b> C2 - Ripristino - grado di intervento limitato <small>Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r.12/05 smi)</small>		

Per l'immobile, di proprietà pubblica e con una vetustà di oltre 70 anni, è stata chiesta alla competente Sovrintendenza, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), apposita verifica dell'interesse culturale, che ha dato esito negativo con le cautele di seguito indicate:

• l'edificio, costituito da due corpi di fabbrica contigui che si affacciano su Piazza San Rocco, all'angolo con Via Grandi, ha subito nel corso del tempo diversi interventi trasformativi che ne hanno alterato la consistenza originaria. Gli ambienti interni sono stati completamente trasformati negli anni Ottanta del Novecento per permettere la realizzazione di alloggi di edilizia popolare. Risultano ancora integri i prospetti principali su strada che conferiscono alla cortina edilizia su Piazza San Rocco una sobria eleganza tipica degli edifici eclettici di inizio Novecento e di cui si conservano ancora gli elementi decorativi e i materiali originali (cementi decorativi, balaustre in ferro, stipiti in pietra, serramenti scorrevoli a scomparsa). Nel suo complesso l'edificio non presenta requisiti di interesse storico architettonico tali da motivare la sottoposizione a tutela diretta.

Tuttavia si evidenziano le seguenti cautele:

- si richiama il combinato disposto degli articoli 11, 50, 169 del *Codice* riguardanti l'eventuale distacco di beni culturali, che stabiliscono l'obbligo di ottenere l'autorizzazione della competente Soprintendenza prima di procedere al distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli, e altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista: il riferimento è in particolare agli elementi decorativi che compongono l'impaginato di facciata di inizio Novecento e che contraddistinguono la cortina edilizia su Piazza San Rocco (cementi decorativi, balaustre in ferro, stipiti in pietra, serramenti scorrevoli a scomparsa);
- l'immobile ricade all'interno di un'area sottoposta a tutela ai sensi della Parte Terza del *Codice* in forza del Decreto Ministeriale 10 marzo 1970 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona del territorio del Comune di Como - *Area del Castello Baradello con Monte Croce e Monte Cardano*). Pertanto, qualsiasi intervento sull'aspetto esteriore del fabbricato è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 dello stesso *Codice*;



## **STATO OCCUPAZIONALE**

L'unità immobiliare non è attualmente occupata.

## **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.

Il Conduttore avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.












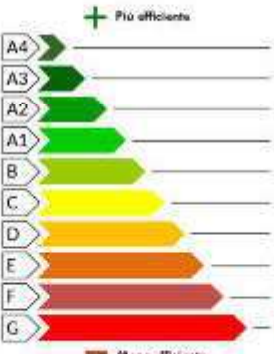
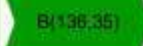





Il bene sarà concesso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura.

Il bene sarà locato senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

## **IMPIANTI**

Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

# ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

<div>  <div> <b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b>  <b>CODICE IDENTIFICATIVO:</b> 1307500240621 <b>VALIDO FINO AL:</b> 13/12/2031 </div>  </div>																									
<b>DATI GENERALI</b>																									
<b>Destinazione d'uso</b> <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.5</u>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>18</u>  <input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____																								
<b>Dati identificativi</b>																									
 Regione: Lombardia Comune: COMO Indirizzo: PIAZZA SAN ROCCO 42 Piano: TERRA Interno: _____ Coordinate GIS: 45.79875480807239	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1930-1945 Superficie utile riscaldata (m²): 55.60 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00 Volume lordo riscaldato (m³): 190.63 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00																								
<table border="1"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td>COMO</td> <td>Sezione</td> <td>BOR</td> <td>Foglio</td> <td>10</td> <td>Particella</td> <td>591</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da 23 a 23</td> <td>da</td> <td>da</td> <td>da</td> <td>da</td> <td>da</td> <td>da</td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Comune catastale	COMO	Sezione	BOR	Foglio	10	Particella	591	Subalterni	da 23 a 23	da	da	da	da	da	da	Altri subalterni							
Comune catastale	COMO	Sezione	BOR	Foglio	10	Particella	591																		
Subalterni	da 23 a 23	da	da	da	da	da	da																		
Altri subalterni																									
<b>Servizi energetici presenti</b>																									
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose																								
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO</b>																									
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.																									
<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td>    </td> <td>    </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<b>Prestazione energetica globale</b>  <div> <b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b>  <b>CLASSE ENERGETICA G</b>  <b>EP<sub>gl, nren</sub> 588.05 kWh/m² anno</b> </div>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi:  Se esistenti: 																			
INVERNO	ESTATE																								
 	 																								



**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO  
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY**

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO VIA FULDA N. 3A**



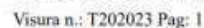
**DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE – UBICAZIONE E CONSISTENZA**

L'unità immobiliare, di proprietà comunale, posta in località Sagnino al civico n° 3a di Via Fulda piano terreno, è composta da un vano principale e servizio.

La superficie catastale è di 72 mq, mentre la consistenza è pari a 68 mq.

**CANONE - valore a base di gara**

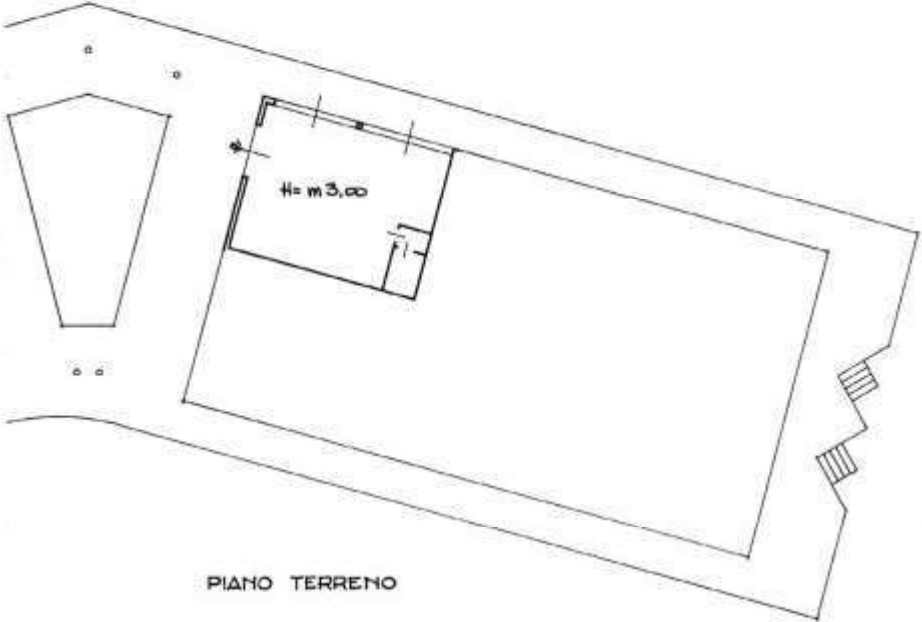

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 5.985,00.

**VISURA AL CATASTO FABBRICATI**

Codice Comune C933 - Sezione A - Foglio 3 - Particella 5166



## VISURA PLANIMETRICA

<p><b>MODICARD</b> P. - C. 5. P. - 101</p>	<p>Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p>											
<h3>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</h3> <p>(R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1984, N. 431)</p>												
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>COMO</u> Via <u>FULDA</u></p>												
<p>Ditta <u>IMMOBILIARE SAN GIACOMO SRL VIA VOLTA N. 60 COMO</u></p>												
<p>Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esariale di <u>COMO</u> Scheda N.° <u>E</u></p>												
 <p style="text-align: center;">PIANO TERRENO</p> <p style="text-align: right;">Accertata</p>												
<p><b>ORIENTAMENTO</b></p>  <p><b>SCALA DI 1: 200</b></p>												
<p>Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio</p> <p><b>DATA</b> PROT. N° <u>1178</u></p>	<p><b>DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Numero della partita</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sezione o Comune censuario</td> <td><u>M. OLIMPINO</u></td> </tr> <tr> <td>Foglio</td> <td><u>1/d</u></td> </tr> <tr> <td>Numero di mappa</td> <td><u>57</u></td> </tr> <tr> <td>Subalterno</td> <td><u>29</u></td> </tr> </table>	Numero della partita		Sezione o Comune censuario	<u>M. OLIMPINO</u>	Foglio	<u>1/d</u>	Numero di mappa	<u>57</u>	Subalterno	<u>29</u>	<p>Compilato dal DOTT. ING. <u>[REDACTED]</u> (Firma, nome e cognome del tecnico)</p> <p>Iscritto all'Albo degli INGEGNERI della Provincia di <u>COMO</u> N.° <u>[REDACTED]</u></p> <p>Data <u>12/01/1980</u></p> <p>Firma: <u>[REDACTED]</u></p>
Numero della partita												
Sezione o Comune censuario	<u>M. OLIMPINO</u>											
Foglio	<u>1/d</u>											
Numero di mappa	<u>57</u>											
Subalterno	<u>29</u>											

Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.

L'immobile non risulta essere sottoposto a vincoli di tipo ambientale e monumentale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

#### **STATO OCCUPAZIONALE**

L'unità immobiliare non è attualmente occupata.

#### **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.

Il Conduttore avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

Il bene sarà concesso 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 anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura.

Il bene sarà locato senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

#### **IMPIANTI**

Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

#### **ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non è presente per l'immobile un attestato di prestazione energetica aggiornato.



**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO  
SETTORE PATRIMONIO E SAMRT CITY**

IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO VIALE GENO 11



## DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE– UBICAZIONE E CONSISTENZA

L'immobile di proprietà comunale denominato "ex rifugio antiaereo" si sviluppa su un piano fuori terra con accesso da Viale Geno 11, oltre verande poste al piano terra e al piano primo e relativi spazi esclusivi all'aperto.

La superficie, come da visura catastale, è pari a mq 326, mentre la consistenza è di mq 286.

## CANONE valore a base di gara

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 41.100,00.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE



### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2023

Data: 06/11/2023 Ora: 14.46.15

Segue

Visura n.: T228576 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di COMO (Codice:C933)
Catasto Fabbricati	Provincia di COMO Sez. Urb.: CAM Foglio: 1 Particella: 8577

#### INTESTATO

1	COMUNE DI COMO	(1) Proprietà 1000/1000
---	----------------	-------------------------

#### Unità immobiliare dal 03/04/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	CAM	1	8577		1		C/1	7	286 m²	Totale: 326 m²	Euro 9.098,73	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 31/03/2023 Pratica n. CO0033568 in atti dal 03/04/2023 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 33568.1/2023)	
Indirizzo				VIALE GENO n. 11 Piano T-1									
Notifica								Partita				Mod.58	
Annotazioni				-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C933 - Sezione A - Foglio 2 - Particella 8577

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CAM	1	8577				F/6					COSTITUZIONE del 22/03/2023 Pratica n. CO0028654 in atti dal 22/03/2023 (n. 28652.1/2023)
Notifica							Partita	Mod.58				



### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2023

Data: 06/11/2023 Ora: 14.46.15

Fine

Visura n.: T228576 Pag: 2

#### Situazione degli intestati dal 22/03/2023

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI COMO			(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 22/03/2023 Pratica n. CO0028654 in atti dal 22/03/2023, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO CO0028652 DEL 22/03/2023 (n. 28652.1/2023)		



## VISURA PLANIMETRICA

Data: 06/11/2023 - n. T229702 - Richiedente: ██████████		<b>Dichiarazione protocollo n. CO0033568 del 31/03/2023</b> Comune di Como Viale Geno _____ civ. 11											
<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>Como</b>		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: left; padding: 2px;">Identificativi Catastali:</th> <th style="text-align: left; padding: 2px;">Compilata da: ██████████</th> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Sezione: CAM</td> <td style="padding: 2px;">Iscritto all'albo: Architetti</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Foglio: 1</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Particella: 8577</td> <td style="padding: 2px;">Prov. Como N. ████████</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Subalterno:</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> </table>		Identificativi Catastali:	Compilata da: ██████████	Sezione: CAM	Iscritto all'albo: Architetti	Foglio: 1		Particella: 8577	Prov. Como N. ████████	Subalterno:	
Identificativi Catastali:	Compilata da: ██████████												
Sezione: CAM	Iscritto all'albo: Architetti												
Foglio: 1													
Particella: 8577	Prov. Como N. ████████												
Subalterno:													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;"><b>Planimetria</b></td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Scheda n. 1</td> <td style="padding: 2px;">Scala 1:200</td> </tr> </table>		<b>Planimetria</b>		Scheda n. 1	Scala 1:200								
<b>Planimetria</b>													
Scheda n. 1	Scala 1:200												

PIANO TERRA

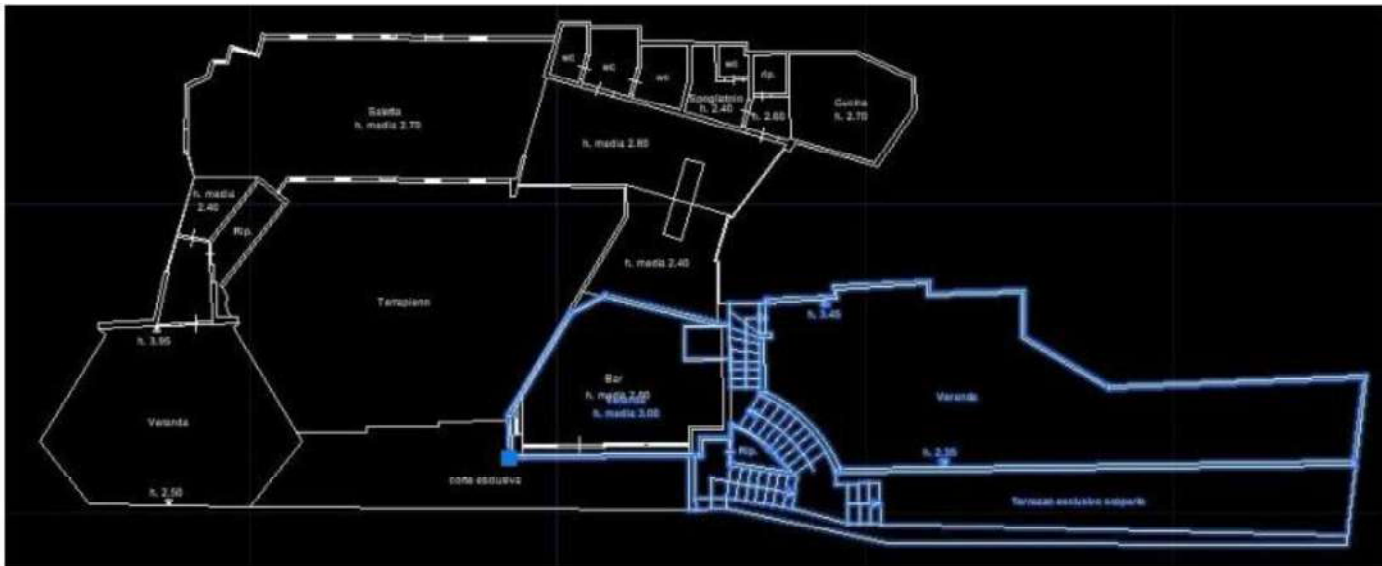
PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 06/11/2023 - n. T229702 - Richiedente: ██████████
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2023 - Comune di COMO(C/933) - < Sez. urbana CAM - Foglio 1 - Particella 8577 - Subalterno VIALE GENO n. 11 Piano F-1

**Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.**

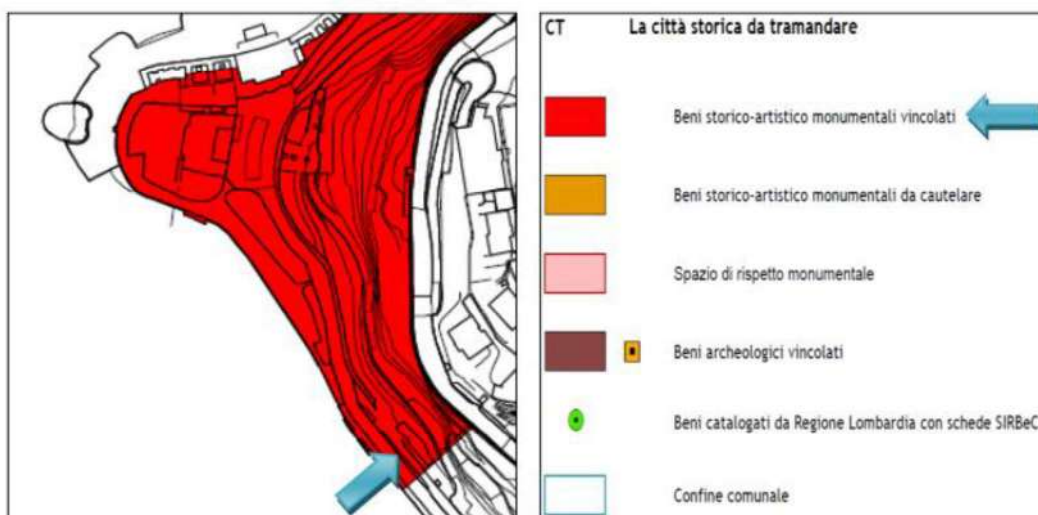


## PIANO URBANISTICO - VINCOLI

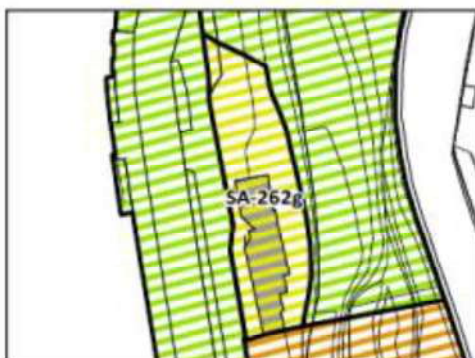
L'immobile in esame risulta essere illustrato nella rappresentazione cartografica relativa al P.G.T., da cui emergono i seguenti dati:

## PIANO DELLE REGOLE

**1.2 Carta dei beni storico-artistico-monumentali e/o archeologici oggetto di tutela**



### 1.3 Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 - Gradi di intervento edilizio



#### **C3b Rinnovo - grado di intervento medio/basso**

Interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nonché di manutenzione ordinaria o straordinaria degli immobili contemporanei ricadenti nel tessuto storico realizzati mediante l'impiego di materiali compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche del contesto (disciplina di cui alle lettere a), b) e d), comma 1, art.27, L.r. 12/05 smi)



#### **C1 Consolidamento - grado di intervento estremamente limitato**

Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico e monumentale (disciplina di cui al 1° periodo, lettera c), comma 1, art.27, L.r. 12/05 smi)



#### **C2 Ripristino - grado di intervento limitato**

Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r. 12/05 smi)



#### **C3a Rinnovo - grado di intervento basso**

Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico realizzati mediante l'impiego di materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche e tipologiche (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r. 12/05 smi)



#### **C3b Rinnovo - grado di intervento medio/basso**

Interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nonché di manutenzione ordinaria o straordinaria degli immobili contemporanei ricadenti nel tessuto storico realizzati mediante l'impiego di materiali compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche del contesto (disciplina di cui alle lettere a), b) e d), comma 1, art.27, L.r. 12/05 smi)



#### **C4 - Riqualificazione architettonica - grado di intervento medio/alto**

Interventi di ristrutturazione edilizia, di trasformazione edilizia nonché di manutenzione ordinaria o straordinaria degli immobili contemporanei ricadenti nel tessuto storico realizzati mediante l'impiego di materiali compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche del contesto (disciplina di cui alle lettere a), b), d) ed e), comma 1, art.27, L.r. 12/05 smi)



#### **C5 Riqualificazione urbanistica - grado di intervento elevato**

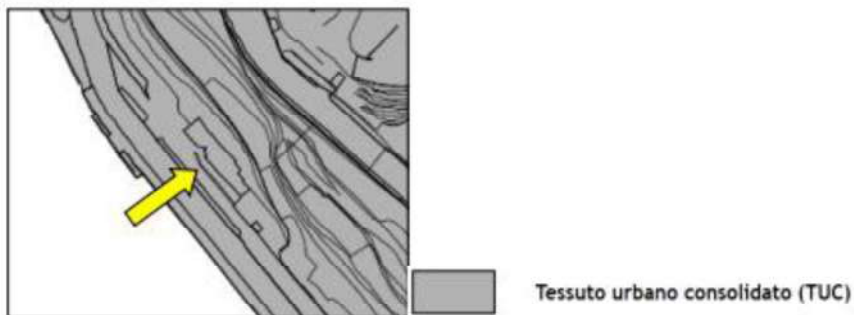
Interventi di ristrutturazione urbanistica degli ambiti individuati, nonché di manutenzione ordinaria o straordinaria degli immobili contemporanei coerenti con il contesto di pregio storico (disciplina di cui alle lettere a), b) ed f), comma 1, art.27, L.r. 12/05 smi)



#### **C6 Riqualificazione urbana**

Interventi interessanti gli spazi aperti pubblici e privati finalizzati alla conservazione e alla tutela di tali spazi, valorizzandone la funzione di connettivo e di godimento e favorendo la fruizione del contesto storico, artistico e paesaggistico

## 6. Carta della classificazione del tessuto urbano consolidato

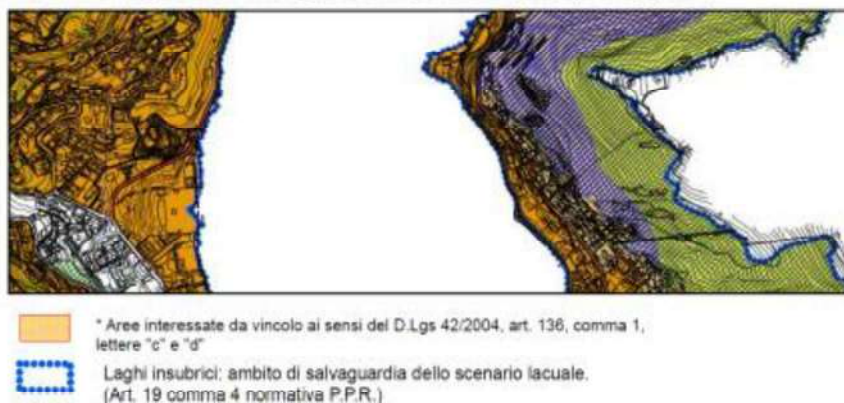


## 15.1 Carta della conformazione dei suoli insediati



## 16 Carta dei vincoli ambientali

### 16.1 Carta degli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica



L'immobile risulta essere sottoposto a vincolo di tipo paesaggistico, ai sensi dell'art. 134 e segg. del D.Lgs. n. 42/2004 e a vincolo di tipo monumentale specifico ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004.



Ministero per i Beni Culturali e Ambientali  
SOPRINTENDENZA PCH I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI

75

Prot. AA/ 8035  
1917956

Milano, 4 NOV. 1985  
Piazza del Duomo, 14

Al Sindaco del Comune di COMO

e p.c.:  
Al Comune di COMO  
Assessorato al Patrimonio

Alla Prefettura di COMO

Al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali  
U.C.B.A.A.A.S.  
Div. III Beni Architettonici  
R.O.M.A.

Oggetto: COMO. Villa e Parco Geno (già Carnaggia-Medici).  
Segnata al catasto ai mapp. n. 1670, 1506, 1538, 2402, 1498, 1499, 1671, 1530, 1505, 1504, 1501, 2732, 2733, 1497 (parte), e Viale Geno (parte).

Si comunica che l'immobile descritto in oggetto, di proprietà di codesto Ente, riveste l'interesse di cui all'art. 1 della legge 1° giugno 1939 n. 1089 e pertanto deve considerarsi compreso negli elenchi descrittivi previsti dall'art. 4 della legge citata perché:  
rappresenta un complesso di interessante significato culturale, sia per la caratteristica organizzazione ambientale dell'insieme che per la raffinata tipologia architettonica della villa.  
In precedenza, su questo luogo, sorgeva una casa degli Umiliati poi trasformata, nel corso del XVI secolo, in un lazzaretto; alla fine del '700 venne costruito un nuovo edificio per volontà del Marchese Carlo Cristoforo Carnaggia-Medici che acquisì anche i terreni circostanti. Nel 1850 Giovanni Carnaggia-Medici, figlio del Marchese, demolì la casa e la fece riedificare in nuove forme dall'Architetto Giacomo Tazzini (1785-1861); nell'occasione, sul lungo lago, fu realizzata la nuova strada carrabile che dà accesso alla proprietà.  
L'edificio, che si affaccia sul lago e sorge ai piedi del promontorio di Geno, è costituito da un corpo centrale, nucleo principale

della villa, al quale si attaccano in posizione simmetrica due ali laterali di più modeste dimensioni.  
La costruzione, di impianto planimetrico ad "U", ha un prospetto in eleganti linee neoclassiche, mentre l'interno presenta -nel corpo principale- al piano terreno, un ampio salone. Nel corpo laterale, a sinistra dell'ingresso, si aprono due saloncini a volta ribassata affrescati con delicata mano dai pittori Eleuterio Pagliano (1826-1903) e Giuseppe Bertini (1825-1898): nel primo ambiente sono raffigurate grottesche e decorazioni, nel secondo una cornice ovale racchiude figure femminili e putti che si stagliano contro il cielo con effetto illusionistico di sfondamento dell'involucro murario. Il Pagliano ed il Bertini, allora giovanissimi, fecero parte di quel gruppo di artisti che portarono ad un primo rinnovamento figurativo la pittura, precedendo su questa strada gli stessi "Scapigliati"; al Bertini si deve inoltre la creazione del prestigioso museo Poldi-Pezzoli di Milano.  
Nell'ala di destra si trova la scala di rappresentanza che conduce al piano nobile sul quale si aprono l'ampio salone e gli ambienti di servizio.  
L'edificio è immerso in un complesso naturalistico unico costituito dal lago e dal promontorio retrostante; il parco, sia per sentiti ideali romantici che per esigenze pratiche, è trattato "all'inglese" e presenta varie essenze che creano una suggestiva situazione ambientale.  
All'estremità nord di Viale Geno sorge il complesso della darsena coperta costituito da due fabbricati ad "L" di due piani; questi furono costruiti nel secolo scorso come elemento di servizio alla villa.

Relazione redatta dal-

IL SOTTINTENDENTE

## STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile è attualmente occupato dal precedente intestatario del contratto scaduto. È ivi presente un esercizio commerciale per somministrazione di cibi e bevande.

## CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.

Il Conduttore avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.


Il bene sarà concesso 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 anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura.

Il bene sarà locato senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglione, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.


## IMPIANTI

Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Conduttore.

## ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**  
**CODICE IDENTIFICATIVO:** 1307500123823 **VALIDO FINO AL:** 18/05/2033



DATI GENERALI

**Destinazione d'uso**

☐ Residenziale

☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E 4 (3)**

**Oggetto dell'attestato**

☐ Intero edificio

☒ Unità immobiliare

☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: **1**

☐ Nuova costruzione

☐ Passaggio di proprietà


☐ Locazione

☐ Ristrutturazione importante

☐ Riqualificazione energetica

☒ Altro: Aggiornamento catastale

**Dati identificativi**



Regione: Lombardia

Comune: COMO

Indirizzo: Viale Geno 11

Piano:

Interno:

Coordinate GIS: 45,89,083333

Zona climatica: **E**

Anno di costruzione: 1930-1945

Superficie utile riscaldata (m²): 216,06

Superficie utile raffrescata (m²): 216,06

Volume lordo riscaldato (m³): 871,70

Volume lordo raffrescato (m³): 871,70

Comune catastale	COMO				Sezione:	CAM	Foglio:	1	Particella:	8577
Subalterni	da	0	a	0	da	0	da	0	da	0
Altri subalterni										

**Servizi energetici presenti**

☒ Climatizzazione invernale

☒ Climatizzazione estiva

☐ Ventilazione meccanica

☒ Prod. acqua calda sanitaria





☒ Illuminazione

☐ Trasporto di persone o cose

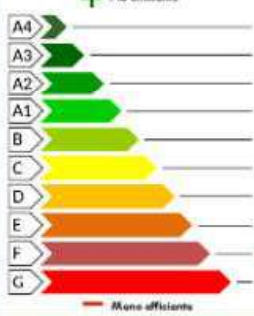
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'Indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**

INVERNO	ESTATE
	
	

**Prestazione energetica globale**



**EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO**


**CLASSE ENERGETICA F**

**EP<sub>gl, nren</sub> 1049.45 kWh/m² anno**

**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **A1(583,39)**

Se esistenti: 

Pag. 1

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**





