



SETTORE PROPONENTE: PATRIMONIO

BANDO DI GARA

Oggetto: BANDO DI GARA LOCAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

**Il Direttore
IL DIRETTORE DI SETTORE
AVVISA CHE**

In esecuzione della determinazione dirigenziale n. 2428 del 14/10/2025, con la quale è stato approvato il presente bando, è indetta una gara ad evidenza pubblica per la locazione ad uso diverso da quello di abitazione degli immobili così come di seguito indicati:

LOTTI	UBICAZIONE	SEZ. CENS.	FG.	MAPP.	SUB	CAT.	PIANO	SUPERFICI CATASTALI MQ	CONSIST. CATAST. MQ	ALLEGA
1	Como via C. Cantù, 51	CIT	4	746	701	C/1	T e 1°	142	101	A
2	Como via C. Cantù, 55	CIT	4	746	702	C/1	T	209	190	B
3	Como via C. Cantù, 57	CIT	4	746	704	C/1	T e 1°	154	112	C
4	Como via della Pila, 8	CMN	2	67	705	C/1	T e 1°	226	177	D
	p.za Martignoni, 2	CMN	2	67	704	C/2	T	53	39	
5	Como via Milano 192 194	BOR	8	545	68	C/1	T	49	46	E
6	Como via Milano, 208	BOR	8	549	30	C/1	T	58	46	F
7	Como via Milano, 214	BOR	8	549	29	C/1	T	73	65	G
8	Como via Milano, 238	BOR	8	560	84	C/1	T		74	H
9	Como via Milano, 240/a	BOR	8	560	83	C/1	T		55	I
10	Como via Milano, 242	BOR	8	560	703	C/1	T	33	25	L
11	Como via Milano, 248	BOR	8	562	9	C/1	S1 e T	65	67	M
12	Como via Milano, 258	BOR	8	569	40	C/1	T		47	N
13	Como via Milano, 252	BOR	8	569	42	C/1	T		25	O
14	Como via Milano, 250	BOR	8	569	43	C/1	T		33	P
15	Como p.za San Rocco, 43	BOR	10	591	13	C/1	T	91	56	Q
16	Como p.za San Rocco, 39	BOR	10	591	24	C/1	T	53	49	R
17	Como p.za San Rocco, 42	BOR	10	591	23	C/1	T	63	52	S

18	Como via Fulda 3	MOL	1	4646	4	C/1	T	72	68	T
19	Como Geno, 11	CAM	1	8577		C/1		326	286	U

Le “schede immobile” allegate dei lotti da 1 a 19 fanno parte integrante e sostanziale del presente bando.

1) OGGETTO

1. Oggetto del presente bando è la locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione degli immobili di proprietà comunale di cui ai lotti da 1 a 19.

2. Le categorie catastali degli immobili sono le seguenti:

- categoria C/1 “Negozi e Botteghe”;
- categoria C/2 “Magazzini e locali di deposito”.

Sono vietate le seguenti attività: agenzia di scommesse, sexy shop, money transfer, sala giochi, phone center.

3. Gli immobili di cui al presente bando vengono concessi nelle condizioni in cui attualmente si trovano, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura e con l'avvertenza che agli aggiudicatari faranno capo:

- la manutenzione ordinaria degli immobili;
- l'adeguamento a norma e la manutenzione anche straordinaria degli impianti;
- l'esecuzione degli eventuali interventi anche di manutenzione straordinaria per rendere i locali idonei agli usi specifici attinenti all'attività svolta dagli Aggiudicatari nei diversi lotti.

4. Per gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria, i Conduttori dovranno conseguire il preventivo consenso scritto del Comune di Como e i progetti relativi ad eventuali interventi edili dovranno essere autorizzati dagli Uffici tecnici comunali e, in caso di immobile sottoposto alla normativa dei beni culturali, dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Ove per l'esecuzione delle suddette opere fosse previsto il rilascio, da parte di altre Pubbliche Autorità, di autorizzazioni, concessioni, licenze o permessi, i Conduttori dovranno provvedere a propria cura e spese alle relative richieste.

2) CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo posto a base di gara è quello indicato nel prospetto che segue.

N. Lotto	Ubicazione	Canone annuo complessivo a base d'asta
1	Como via Cesare Cantù n. 51	50.000,00 €
2	Como via Cesare Cantù n. 55	80.000,00 €
3	Como via Cesare Cantù n. 57	60.000,00 €
4	Como via della Pila, 8- p.za Martignoni, 2	14.750,00 €
5	Como via Milano, 192 - 194	4.310,00 €
6	Como via Milano, 208	4.310,00 €
7	Como via Milano, 214	6.090,00 €
8	Como via Milano, 238	6.935,00 €
9	Como via Milano, 240/a	5.150,00 €
10	Como via Milano, 242	2.350,00 €

11	Como via Milano, 248	6.275,00 €
12	Como via Milano, 258	4.400,00 €
13	Como via Milano, 252	2.350,00 €
14	Como via Milano, 250	3.095,00 €
15	Como p.za San Rocco, 43	6.140,00 €
16	Como p.za San Rocco, 39	5.370,00 €
17	Como p.za San Rocco, 42	5.700,00 €
18	Como via Fulda 3	5.985,00 €
19	Como Viale Geno 11	41.100,00 €

L'offerta economica dovrà essere esclusivamente pari o in aumento rispetto al canone posto a base di gara. Saranno escluse le offerte economiche inferiori al canone posto a base d'asta.

A partire dal secondo anno di locazione, il canone di cui all'offerta economica aggiudicataria sarà adeguato annualmente, in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

3) DURATA LOCAZIONE

La durata della locazione è di 6 anni dalla data di sottoscrizione del contratto.

Alla scadenza contrattuale dopo sei anni, il contratto si rinnova per ulteriori 6 anni, in assenza di disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo pec o lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza. Il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione dopo 6 anni per i motivi di cui all'art. 29 Legge n. 392/1978 con le modalità e i termini ivi previsti.

In deroga a quanto previsto dall'art. 28 della Legge n. 392/1978, il contratto di locazione avrà termine trascorso il periodo di 6+6 anni senza ulteriori rinnovi.

In ogni caso è consentito al Conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da inoltrare tramite posta elettronica certificata all'indirizzo mail generale dell'Ente (disponibile sul sito istituzionale www.comune.como.it) ovvero tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

4) CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il rapporto di locazione che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato da contratto, come da schema tipo di cui all'Allegato alla lettera V), dal presente bando e dalle norme di legge e del "*Regolamento sulla gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Como*". La locazione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche ed ha ad oggetto la facoltà d'uso di un immobile di proprietà pubblica a fronte del pagamento di un canone. Gli interventi edilizi di recupero/riqualificazione del bene sono da intendersi strumentali alla sua rifunzionalizzazione per l'uso oggetto del presente bando. Alla locazione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., recante il codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.

Sono a carico del Conduttore, in via indicativa e non esaustiva, i seguenti obblighi:

- a) utilizzare l'immobile per la durata della locazione in conformità alla destinazione d'uso consentita e nel rispetto della natura e qualità dell'immobile, costituendo causa di risoluzione l'eventuale uso difforme anche in modo parziale;
- b) rispettare le prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione della Soprintendenza dei beni culturali, in caso di immobile soggetto ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
- c) corrispondere il canone di locazione nella misura offerta in sede di gara, in rate anticipate e, comunque, secondo quanto disposto dal contratto e provvedere al pagamento degli oneri accessori relativi ad eventuali parti comuni e delle spese riguardanti le utenze (riscaldamento, acqua, energia elettrica), previa la voltura e/o la nuova installazione dei contatori ovvero, in alternativa, provvedere al rimborso degli oneri accessori e delle spese sulla scorta del rendiconto predisposto dagli Uffici comunali competenti sulla base dei millesimi e/o della quota di utilizzo;
- d) provvedere, a propria esclusiva cura e spese, sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria dell'immobile e delle parti comuni e a qualsiasi opera necessaria alla loro conservazione;
- e) realizzare, a propria cura e spese, tutti gli interventi anche di manutenzione straordinaria per rendere idonei i locali all'uso cui verrà destinato l'immobile da parte dell'aggiudicatario, nonché per la messa a norma e per la conduzione degli impianti tecnologici, nonché l'adeguamento alle disposizioni in materia di sicurezza, non gravando alcun obbligo sul Comune;
- f) per gli interventi di manutenzione straordinaria, ottenere preventivamente i necessari nulla osta ed autorizzazioni da parte del Comune e degli Enti competenti al fine di effettuare interventi di recupero, restauro, ristrutturazione o altro tipo di intervento edile sull'immobile dato in locazione, nel rispetto dei vincoli imposti sui beni tutelati; per gli interventi autorizzati, vigilare affinché le imprese esecutrici siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al Comune di Como la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi. In ogni caso, il Conduttore si assume in via esclusiva la responsabilità e gli oneri in materia di sicurezza dei lavori suddetti;
- g) rimuovere, a propria cura e spese, eventuali mobili, masserizie e/o rifiuti presenti negli spazi dati in locazione;
- h) rinunciare ad ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte del Comune ed a ogni azione nei confronti dello stesso per eventuali vizi o difetti dell'immobile, tenendo indenne il Comune stesso da ogni responsabilità e/o onere al riguardo;
- i) acquisire tutte le concessioni, autorizzazioni e/o licenze amministrative necessarie allo svolgimento delle attività proprie del Conduttore, con la precisazione che il mancato rilascio delle stesse non costituisce ostacolo alla valida costituzione del contratto di locazione né implica alcuna responsabilità in capo all'Ente;
- j) effettuare, a propria cura e spese, l'aggiornamento dei dati catastali e della certificazione energetica (APE), qualora vengano effettuati interventi edili sull'immobile;
- k) sostenere per la propria quota le spese relative alla stipulazione del contratto di locazione, ivi compresa la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (APE) ove scaduta;
- l) osservare il divieto di cedere il contratto di locazione o di sub-locare l'immobile a terzi, a pena di risoluzione del contratto, ad eccezione dei casi previsti dagli artt. 36 e 37 della Legge n. 392/1978;
- m) provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari connessi all'utilizzo dell'immobile, con la sola esclusione di quelli che, per espressa disposizione di legge, gravano sul proprietario;
- n) restituire l'immobile in pristino stato, ad eccezione delle innovazioni e migliorie preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario, che in alcun modo sarà tenuto a corrispondere corrispettivi e/o indennizzi per tali innovazioni/migliorie, in espressa deroga agli art. 1592 e 1593 c.c.;

- o) costituire cauzione tramite fideiussione bancaria, pari a tre mensilità del canone a garanzia degli esatti adempimenti degli obblighi assunti con il contratto ai sensi dell'art. 11 Legge n. 392/1978;
- p) stipulare specifiche polizze assicurative per RCT e a copertura di rischio locativo, incendio, eventi accessori, anche catastrofali;
- q) sottostare ad eventuali controlli da parte degli Uffici comunali competenti atti ad accertare lo stato dell'immobile locato con indicazione di eventuali interventi di manutenzione da attuare.

5) PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

Per dar corso all'affidamento in locazione d'uso dell'immobile, si procederà mediante gara pubblica con il metodo delle offerte in busta chiusa di importo pari o a rialzo rispetto agli importi dei canoni a base d'asta, così come indicati al precedente art. 2.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà, per ogni singolo lotto, a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d'asta.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché la stessa soddisfi i requisiti dell'avviso.

6) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE AL BANDO

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso dei requisiti indicati nel presente bando.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, sono ammesse a partecipare imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, ecc.

Non è consentito, a pena di esclusione, ad un soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione per un singolo lotto ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento anche sostanziale con altre persone giuridiche che partecipano alla gara per lo stesso lotto, a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

I soggetti partecipanti non devono trovarsi in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione e in situazioni di morosità o di contenzioso con il Comune di Como, fatto salvi casi in cui il concorrente si sia impegnato in modo vincolante a pagare gli arretrati o abbia pattuito un piano di rientro del debito con i competenti Uffici comunali.

Ai fini dell'aggiudicazione definitiva del lotto, i soggetti partecipanti non devono trovarsi nelle seguenti condizioni:

- condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per i reati previsti dall'art. 94 del D.Lgs. n. 36/2023 intervenuta nei confronti dei soggetti di cui al comma 3 del medesimo art. 94 (*operatore economico ai sensi e nei termini di cui al D.lgs. n. 231/2001; titolare o direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; socio amministratore o direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; soci accomandatari o direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice; membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi gli institori e i procuratori generali; componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo; direttore tecnico o socio unico; amministratore di fatto nelle ipotesi di cui ai punti precedenti; amministratori della persona giuridica che sia socio dell'operatore concorrente*): il divieto di aggiudicare non si applica quando il reato è stato depenalizzato oppure quando è intervenuta la riabilitazione oppure, nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua, quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell'art. 179, comma 7 cod. pen., oppure quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna oppure in caso di revoca della condanna medesima.
- la sussistenza delle fattispecie di cui al comma 2 e al comma 5 punti a) e d) dell'art. 94 D.Lgs. n. 36/2023;
- l'aver commesso violazioni gravi degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui

sono stabiliti, così come definite nell'allegato II.10 del D.Lgs n. 36/2023: il concorrente può, però, provare ai fini di ottenere l'aggiudicazione definitiva, di aver ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o sanzioni, ovvero che il debito tributario o previdenziale sia comunque integralmente estinto, purché l'estinzione, il pagamento o l'impegno si siano perfezionati anteriormente alla scadenza del termine di presentazione dell'offerta.

Uno stesso soggetto può partecipare per i diversi lotti a condizione che presenti domande distinte e formalmente complete per ciascun lotto.

I concorrenti dovranno auto-certificare il possesso dei requisiti di partecipazione al bando con dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, utilizzando il modello da compilare obbligatoriamente per partecipare alla gara di cui all'allegato di cui alla lettera X).

L'Amministrazione comunale effettuerà le verifiche sul possesso dei requisiti prima di dar corso all'aggiudicazione definitiva dei lotti.

È esclusa la possibilità di ricorso all'istituto dell'avvalimento per sopperire al mancato possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.

7) - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico contenente la domanda di partecipazione, corredata della richiesta documentazione, come di seguito indicata, dovrà pervenire, **a pena di esclusione**, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, a mani o a mezzo raccomandata del servizio postale ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12:00 DEL GIORNO 23/2/2026** al COMUNE DI COMO – UFFICIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO GENERALE - VIA VITTORIO EMANUELE II, N. 97, 22100 COMO.

Il plico dovrà recare esternamente la denominazione del concorrente e la seguente dicitura: **NON APRIRE - GARA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE LOTTO N. ____** (specificare n. identificativo lotto prescelto).

Il plico sigillato dovrà indicare a margine il nominativo o la ragione sociale, l'indirizzo della sede legale, il numero di telefono, l'indirizzo e-mail e l'indirizzo PEC del mittente concorrente. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere in tempo utile all'indirizzo di cui sopra.

Si precisa che faranno fede la data e l'orario di arrivo all'Ufficio Protocollo del Comune e non quella del timbro postale di spedizione.

Oltre la scadenza del termine sopra indicato non sarà più accettata alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di un'altra precedente.

Il plico dovrà contenere **2 BUSTE**:

➤ **BUSTA N. 1**, con la dicitura "**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**", chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente i seguenti documenti, a pena di esclusione:

a) **Domanda di partecipazione.** La domanda, debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, pena l'esclusione, dovrà contenere tutte le dichiarazioni riportate nel modello allegato di cui alla lettera Z). L'eventuale omissione anche di una sola dichiarazione comporterà l'esclusione della domanda.

La domanda dovrà essere sottoscritta dal concorrente-persona fisica ovvero, per le persone giuridiche, dal rappresentante legale o dal procuratore (in tal caso va allegata visura camerale aggiornata ovvero procura speciale in copia).

La domanda e la documentazione dovranno essere sottoscritte con firma autografa accompagnata da copia del documento di identità del dichiarante.

La domanda di partecipazione deve essere munita di marca da bollo da € 16,00 ai sensi dell'art. 3 comma 1, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 642 del 1972

Nella domanda di partecipazione non dovrà essere anticipato in alcun modo il contenuto dell'offerta economica, pena l'esclusione dalla gara.

Nella domanda di partecipazione il concorrente dovrà indicare obbligatoriamente un indirizzo PEC presso cui eleggere domicilio digitale speciale, dichiarando di essere a conoscenza del fatto che le richieste, i riscontri e le comunicazioni di legge saranno gestiti esclusivamente tramite il predetto indirizzo PEC e che non sarà dato seguito a comunicazioni pervenute con modalità diverse;

b) **Dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000** secondo il modello allegato di cui alla lettera X), che dovrà essere sottoscritta con le stesse modalità indicate per la domanda di partecipazione.

c) **Copia fotostatica di un documento d'identità** in corso di validità del sottoscrittore dei documenti;

d) **Attestato di effettuato sopralluogo;**

e) **Deposito cauzionale per la partecipazione alla gara** di importo pari al 10% del corrispettivo a base d'asta, riferito al lotto di interesse, come da importi indicati nella tabella che segue:

N. Lotto	Ubicazione	Cauzione per gara 10%
1	Como via Cesare Cantù n. 51	5.000,00 €
2	Como via Cesare Cantù n. 55	8.000,00 €
3	Como via Cesare Cantù n. 57	6.000,00 €
4	Como via della Pila, 8- p.za Martignoni, 2	1.475,00 €
5	Como via Milano, 192 - 194	431,00 €
6	Como via Milano, 208	431,00 €
7	Como via Milano, 214	609,00 €
8	Como via Milano, 238	693,50 €
9	Como via Milano, 240/a	515,00 €
10	Como via Milano, 242	235,00 €
11	Como via Milano, 248	627,50 €
12	Como via Milano, 258	440,00 €
13	Como via Milano, 252	235,00 €
14	Como via Milano, 250	309,50 €
15	Como p.za San Rocco, 43	614,00 €
16	Como p.za San Rocco, 39	537,00 €
17	Como p.za San Rocco, 42	570,00 €
18	Como via Fulda 3	598,50 €
19	Como Viale Geno 11	4.110,00 €

Il predetto deposito cauzionale potrà essere costituito tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Comune di Como". La cauzione prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante da ogni obbligo connesso, al momento della stipula del contratto di locazione, se aggiudicatario, ovvero entro 10 (dieci) giorni dalla data di svolgimento della gara, se non aggiudicatario.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della serietà dell'offerta e delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione.

Nell'evenienza in cui l'aggiudicatario si rifiuti di stipulare il contratto o lo stesso non possa comunque essere sottoscritto per fatto imputabile all'aggiudicatario, il deposito cauzionale sarà incamerato dall'Amministrazione.-

➤ **BUSTA 2** con la dicitura “**OFFERTA ECONOMICA**”, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, pena l'esclusione, contenente l'offerta economica, da redigere utilizzando il modello di cui all'allegato di cui alla lettera J), sottoscritta con le modalità indicate per la domanda di partecipazione, a pena di esclusione.

Il concorrente dovrà indicare, in cifra ed in lettere, il canone annuo offerto, pari o in aumento rispetto al canone a base d'asta indicato nella tabella di cui all'art. 2.

Saranno escluse le offerte economiche inferiori al canone posto a base d'asta.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di esclusione, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere si considererà valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune.

L'offerta ha efficacia vincolante ed irrevocabile per 180 giorni dalla data di presentazione.

L'aggiudicatario si impegna a mantenere valida l'offerta presentata fino a tale data.

8) SOPRALLUOGHI

Gli operatori che intendano presentare l'offerta dovranno obbligatoriamente effettuare il sopralluogo presso l'immobile di cui al lotto di interesse.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato in data e orario da concordare con il Servizio Patrimonio, previa richiesta tramite mail all'indirizzo pec: protocollo@comune.pec.como.it e in conoscenza all'indirizzo email: patrimonio@comune.como.it indicando in oggetto “Gara per l'affidamento in locazione immobili di proprietà comunale - lotto n. ____ - richiesta sopralluogo al Servizio Patrimonio”.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal soggetto/persona fisica e dal legale rappresentante della persona giuridica che ha presentato domanda di partecipazione al bando ovvero da soggetto da questi incaricato munito di apposita delega.

Nella richiesta di sopralluogo dovrà essere specificato il nominativo di chi effettuerà la visita con il relativo recapito telefonico.

Per consentire l'organizzazione del calendario dei sopralluoghi, le suddette richieste dovranno pervenire **entro e non oltre il settimo giorno** antecedente il termine per la presentazione delle offerte.

Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi che dovrà essere obbligatoriamente allegato alla documentazione da presentare in sede di gara.

9) MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le buste contenenti le domande di partecipazione e le offerte saranno aperte in seduta pubblica il **GIORNO 3/3/2026 ALLE ORE 10:00** presso la **Sala Stemmi del Comune di Como** in Como - via Vittorio Emanuele II n. 97.

Si invitano i concorrenti in ogni caso a prendere visione di eventuali comunicazioni al seguente indirizzo internet <https://www.comune.como.it/servizi/Aste-beni-immobili/>.

La Commissione nominata per la gara provvederà all'apertura delle buste relative alle offerte segrete pervenute e verificherà la completezza e la conformità delle stesse alle disposizioni del presente bando.

La Commissione procederà ad escludere le offerte che non risulteranno conformi a quanto stabilito nel presente bando e potrà eventualmente richiedere agli offerenti chiarimenti, documenti e integrazioni ulteriori che non riguardino -in ogni caso- i requisiti richiesti dal

presente bando a pena di esclusione.

La gara si svolgerà con il metodo di cui agli artt. 73 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m.i. e l'aggiudicazione provvisoria avverrà, per ogni singolo lotto, a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto all'importo del canone di locazione annuo posto a base d'asta, così come indicato nella tabella di cui all'art. 2).

Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta.

Si procederà all'aggiudicazione di ciascun lotto, anche alla presenza di una sola domanda valida.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa.

È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (anche a mezzo di procuratore speciale) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta.

In assenza dell'offerente o di un suo delegato, il concorrente non sarà ammesso alla precitata licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata.

Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la medesima offerta fosse presente ovvero i presenti non intendano migliorare l'offerta, si provvederà all'aggiudicazione provvisoria in base alla priorità temporale di presentazione dell'offerta tra le migliori offerte *ex aequo*.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né alcuna cessione dell'aggiudicazione.

Nel caso in cui non siano pervenute buste contenenti offerte segrete valide per i lotti oggetto di bando, la Commissione provvederà a dichiarare la gara deserta per il lotto privo di offerte.

Il verbale di svolgimento delle operazioni di gara e di aggiudicazione provvisoria non ha alcun valore contrattuale.

L'aggiudicazione definitiva nonché la stipula del contratto di locazione sono subordinati al buon esito delle verifiche di legge e, in particolare, all'accertamento della veridicità delle dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000.

Ai sensi dell'art. 75 del DPR n. 445/2000, qualora dal controllo di cui all'art. 71 emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atti di notorietà, il dichiarante decade dai benefici conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera. In quest'ultimo caso, con provvedimento motivato l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e verrà incamerata la cauzione provvisoria, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni e il lotto potrà essere aggiudicato a favore di eventuali offerenti che seguano in graduatoria.

Resta ferma l'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 76 DPR n. 445/2000.

I soggetti sottoposti a controllo dovranno comprovare con apposita documentazione tutti i fatti e le notizie autocertificate che l'Amministrazione non sarà in grado di controllare autonomamente.

10) PRELAZIONE DEL CONDUTTORE IN CASO DI NUOVA LOCAZIONE

I lotti nn. 1-6-8-19 di cui al presente bando sono attualmente occupati dagli intestatari dei precedenti contratti di locazione e/o concessione non rinnovati dall'Ente.

In caso di aggiudicazione provvisoria dei lotti nn. 1-6-8-19 a soggetti diversi dagli attuali conduttori e/o concessionari, il Servizio Patrimonio provvederà a comunicare le offerte ricevute con il presente Bando agli attuali conduttori e/o concessionari dei lotti sopra indicati mediante pec o raccomandata con avviso di ricevimento.

I conduttori e/o concessionari occupanti i lotti nn. 1-6-8-19, che non versino in condizioni di contenzioso e/o morosità nei confronti del Comune, hanno facoltà di esercitare il diritto di prelazione entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione dell'Ente locatore, offrendo condizioni uguali a quelle oggetto di aggiudicazione provvisoria così come comunicate dal Servizio Patrimonio.

In caso di mancato esercizio della prelazione da parte degli attuali conduttori, si procederà con l'aggiudicazione definitiva dei lotti agli aggiudicatari in via provvisoria. Qualora i conduttori e/o concessionari occupanti l'immobile esercitino, invece, il diritto di prelazione e siano in possesso dei requisiti di cui al presente bando, si procederà all'aggiudicazione dei lotti in loro favore.

11) AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

L'aggiudicazione definitiva avverrà con apposita determinazione dirigenziale e sarà data comunicazione agli aggiudicatari tramite la casella PEC dichiarata in sede di offerta.

Il soggetto aggiudicatario, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, dovrà sottoscrivere il contratto di locazione.

Qualora, entro tale termine di 60 giorni, l'aggiudicatario non si presenti per la sottoscrizione o non provveda con il versamento delle spese contrattuali, in mancanza di una giustificazione ritenuta valida dall'Ente, verrà decaduto dall'aggiudicazione e si procederà con l'incameramento della cauzione provvisoria versata, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni patiti dall'Amministrazione.

In tal caso, il lotto potrà essere aggiudicato a favore di eventuali offerenti che seguano in graduatoria, previa conferma dell'offerta presentata in sede di gara e nuovo versamento della cauzione di cui all'art. 7 del presente bando.

Decorso inutilmente il termine di 60 (sessanta) giorni senza che si sia addivenuti alla conclusione del contratto per fatto imputabile al Comune, l'aggiudicatario potrà ritenersi svincolato dall'impegno ed ottenere la restituzione della cauzione versata senza interessi.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione della locazione in oggetto o di non addivenire alla stipula del contratto, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione, salvo la restituzione del deposito cauzionale provvisorio.

L'Amministrazione Comunale si riserva altresì la facoltà di revocare o modificare il presente bando o prorogarne i termini.

12) STIPULA CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione sarà stipulato con scrittura privata.

Ai sensi dell'art. 8 Legge n. 392/1978 le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del Conduttore e del Locatore in parti uguali.

Prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà predisporre a proprie spese l'attestato di prestazione energetica, ove non allegato alle singole schede immobile di cui al presente bando.

Qualora, prima della stipula, l'immobile risultasse in parte occupato, pur in assenza di contratti in corso di validità, sarà cura del Comune di Como richiedere la liberazione/restituzione delle unità immobiliari.

13) INFORMATIVA TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 679/2016 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno utilizzati esclusivamente per le finalità connesse al procedimento e per l'eventuale successiva stipulazione e gestione del contratto.

Il Responsabile della Protezione dei Dati del Comune di Como è SI.net Servizi Informatici s.r.l. - Referente Dott. Paolo Tiberi rpdpd@comune.como.it

Per ogni ulteriore informazione relativa al trattamento dei dati si rimanda all'allegato di cui alla lettera Y).

14) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO – INFORMAZIONI

Il Responsabile del procedimento è il Direttore del Settore Patrimonio e Smart City.

E' possibile richiedere informazioni sulla procedura attraverso il seguente indirizzo di posta elettronica: protocollo@comune.pec.como.it, e per conoscenza a patrimonio@comune.como.it indicando in oggetto "Gara per l'affidamento in locazione in uso dell'immobile di via _____ - lotto n. _____ - richiesta informazioni".

Per consentire la pubblicazione delle risposte, le suddette richieste di informazioni dovranno pervenire **entro e non oltre il settimo giorno** antecedente il termine per la presentazione dell'offerta.

Il presente bando sarà pubblicato all'Albo Pretorio online, sul sito istituzionale al seguente indirizzo internet <https://www.comune.como.it/servizi/Aste-beni-immobili/> nonché, per estratto, sul quotidiano La Provincia di Como.

14) - DIRITTO DI ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI

L'accesso agli atti avviene con le modalità ed i tempi previsti dalla L. n. 241/'90 e dal D.P.R. n. 184/2006 e dal vigente Regolamento disciplinante le modalità di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Como.

La documentazione relativa alla presente asta immobiliare è detenuta presso il Settore Patrimonio e Samrt City – Servizio Patrimonio.

15) - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso al Tribunale Amministrativo Lombardia – Milano nel termine di 60 gg. o in alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 gg., entrambi decorrenti dalla data di pubblicazione del bando. Per ogni controversia relativa alla presente procedura di gara è competente il Tribunale Amministrativo Lombardia – Milano.

ALLEGATI		
A	scheda immobile	Como via Cesare Cantù n. 51
B	scheda immobile	Como via Cesare Cantù n. 55
C	scheda immobile	Como via Cesare Cantù n. 57
D	scheda immobile	Como via della Pila, 8- p.za Martignoni, 2
E	scheda immobile	Como via Milano, 192 - 194
F	scheda immobile	Como via Milano, 208
G	scheda immobile	Como via Milano, 214
H	scheda immobile	Como via Milano, 238
I	scheda immobile	Como via Milano, 240/a
L	scheda immobile	Como via Milano, 242
M	scheda immobile	Como via Milano, 248
N	scheda immobile	Como via Milano, 258
O	scheda immobile	Como via Milano, 252
P	scheda immobile	Como via Milano, 250
Q	scheda immobile	Como p.za San Rocco, 43
R	scheda immobile	Como p.za San Rocco, 39
S	scheda immobile	Como p.za San Rocco, 42
T	scheda immobile	Como via Fulda 3
U	scheda immobile	Como Viale Geno 11
V	schema tipo contratto di locazione	
Z	modello domanda partecipazione	
X	modello dichiarazione sul possesso dei requisiti ex artt. DPR 445/2000	
J	modello offerta economica	
Y	informativa sui dati personali	
K	patto d'integrità	

Il Direttore

Ing. Giovanni Fazio

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i.*