



**SETTORE PROPONENTE: PATRIMONIO**

## **BANDO DI GARA**

**Oggetto:** BANDO PER IL QUARTO ESPERIMENTO PER LA VENDITA MEDIANTE ASTA PUBBLICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO EX ORFANOTROFIO, SITO IN COMO VIA T. GROSSI 2-4 VIA DANTE ALIGHIERI 70-72-74-76. DISCIPLINARE

**Il Direttore  
IL COMUNE DI COMO**

**Premesso che:**

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 28/11/2022 è stato approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2023 - triennio 2023/2025" ed è stata disposta l'alienazione del compendio immobiliare di cui al lotto 21 sito in Como Via Tommaso Grossi n. 2/4 - Via Dante Alighieri numeri civici 70/72/74/76 catastalmente individuato: Como (C933) (CO) Sez. urbana BOR Foglio 8 Particella 786 da sub. 701 a sub. 731;
- in relazione al predetto lotto sono andati deserti tre precedenti esperimenti di vendita;
- l'originario prezzo a base d'asta pari a € 9.702.620,00 è stato ridotto del 25% come stabilito dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 202 del 12/06/2024 per un importo che è stato rideterminato in € 7.276.965,00;
- come previsto dall'art. 23 del Regolamento comunale per l'alienazione e la gestione del patrimonio comunale, l'asta pubblica verrà esperita a mezzo di offerta segreta, ai sensi degli artt. 73 comma 1 lett. c) e 76 del R.D. n. 827/1924, verso un prezzo a base d'asta di € 7.276.965,00;

**Visti:**

- l'art. 58 del D.L. 25/6/2008 n. 112 convertito con modificazioni dalla L. 6/8/2008 n. 133;
- l'art. 11 quinquies del D.L. 30/09/2005 n. 203 convertito con modificazioni dalla L. 2/12/2005 n. 248;
- il Regolamento sulla gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Como;
- la convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato sottoscritta in data 20/11/2024 reg. contr. n. 289 per la gestione delle procedure d'asta e la vendita degli immobili con l'utilizzo di una procedura telematica via Web, come da deliberazione di Giunta n. 361 del 23/10/2024;

### **RENDE NOTO CHE**

in esecuzione della determinazione dirigenziale Settore Patrimonio e Smart City RG n. 7 del 8/1/2026 di approvazione del presente bando, invita a partecipare alla procedura competitiva per il quarto esperimento di asta pubblica per la vendita dell'immobile di cui al Lotto 21 del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2023 - triennio 2023/2025".

Si dà atto che il prezzo assunto a base d'asta inizialmente fissato nell'importo di € 9.702.620,00 (novemilionesettecentoduemilaseicentoventi,00) al netto di imposta è stato ribassato del 25% ai sensi dell'art. 24 comma 1 del Regolamento sulla gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare, così come indicato nel prospetto seguente:

Lotto 21 "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2023 - triennio 2023/2025"	Compendio immobiliare – tipologia: ex orfanotrofio – indirizzo: Como Via Tommaso Grossi n. 2/4 - Via Dante Alighieri n. 70/72/74/76 così catastralmente individuato: Como (C933) (CO) Sez. urbana BOR Foglio 8 Particella 786 da sub. 701 a sub. 731	4° esperimento asta	importo a base d'asta di € <b>7.276.965,00 (settemilioni duecentosettantaseimila novecentosessantacinque,00)</b> al netto di eventuali imposte ove dovute
---	--	---------------------	--

La vendita tramite asta sarà effettuata con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta ex artt. 73 comma 1 lett. c) e 76 del R.D. n. 827/1924 e ai sensi dell'art. 23 del Regolamento sulla gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare.

L'asta consisterà nella presentazione di offerte segrete ("Offerte"), cartacee, digitali o cartacee digitalizzate, innanzi al Notaio Banditore Dott. Mario Mele con studio in Piazza della Pace n.1 - 22072 Cermenate (CO) tel: 031/778860 e-mail: [mmele@notariato.it](mailto:mmele@notariato.it) o al Notaio Periferico (Notaio Abilitato alla Rete Aste Notarili il cui elenco è consultabile sui siti del notariato [www.notariato.it/ran](http://www.notariato.it/ran) e [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it)), di importo almeno pari al prezzo base d'Asta sopra indicato.

Si provvederà all'aggiudicazione del Lotto a favore del soggetto che avrà presentato la valida Offerta di valore più elevato, non eguagliata da altra valida Offerta.

Nel solo caso in cui risulteranno presentate più Offerte valide di pari importo, collocate *ex aequo* al primo posto in graduatoria, verrà dato corso all'Incanto, tra tali offerenti, secondo le modalità di cui al successivo articolo 6.2.

L'Asta sarà decretata deserta se non risulterà presentata alcuna valida offerta segreta ed in tal caso e non verrà redatto alcun verbale.

La fase dell'asta, regolata dal presente disciplinare, ha come unica finalità di individuare l'acquirente secondo una procedura competitiva ad evidenza pubblica, ma non attribuisce alcun diritto all'aggiudicatario di concludere il contratto definitivo e in ogni caso gli offerenti accettano incondizionatamente l'operato del notaio banditore e di quelli periferici e la insindacabilità dell'operato degli stessi ai fini della determinazione del contraente finale con l'Ente, rinunciando con la presentazione dell'offerta ad ogni eventuale contestazione e/o impugnazione in qualunque sede.

Resta dunque insindacabile la valutazione dell'Ente di dar luogo all'atto di trasferimento ovvero di considerare l'asta *inutiliter* svolta e di annullarne gli esiti anche in assenza di violazioni e/o irregolarità, da chiunque poste in essere, del presente disciplinare.

Il Bando d'Asta viene pubblicato su portali web e nei siti internet del Comune di Como e del Consiglio Nazionale del Notariato, con relative date d'espletamento dell'Asta e condizioni. Tali informazioni potranno essere aggiornate o rettificate mediante apposita pubblicazione sui siti internet del Comune di Como e del Consiglio Nazionale del Notariato, restando onere di ciascun offerente la verifica della presenza di tali aggiornamenti prima della presentazione di ciascuna offerta.

Il Comune di Como fa divieto a soggetti diversi dal Consiglio Nazionale del Notariato, dalle strutture di sua pertinenza e dai notai di replicare con qualunque mezzo le pubblicazioni di tali bandi o dei singoli lotti che li compongono o diffondere la relativa documentazione per

scopi commerciali, non riconoscendo le attività di intermediazione di soggetti terzi, e riservandosi di agire presso gli organi competenti in caso di violazione di tale divieto.

## ART. 1 – DESCRIZIONE IMMOBILE E CONDIZIONI DI VENDITA

Il Comune di Como è proprietario del compendio immobiliare da cielo a terra denominato ex orfanotrofio, come meglio identificato nelle planimetrie catastali di cui all'**ALLEGATO 1**.

L'immobile è stato acquistato dal Comune di Como da Opera Pia "Orfanotrofio Maschile di Como" in data 17/11/1976 a rogito del Notaio Fernando Bellini in Como, con atto Repertorio n. 35938/8080 - registrato a Como il 6/12/1976 n. 4460 Serie: 1^ Modello 71/M reso esecutivo dal Comitato di Controllo della Regione Lombardia Sezione Como atto n. 2133/ASS del 24/12/1976 (**ALLEGATO 2 in estratto**).

L'immobile è situato in zona centrale, all'angolo tra Via Tommaso Grossi e Via Dante Alighieri, immediatamente all'esterno del centro storico pedonalizzato, in posizione centrale e ben servita.

Il fabbricato con annessa area di pertinenza insiste sull'area individuata nella mappa del Catasto Terreni Sezione BOR Foglio 1 Particella 786 con superficie catastale di mq 6310 e risulta così censito ed individuato catastalmente (**ALLEGATO 3**):

COMUNE			SEZ. CENS.	FG.	PART.	SUB	CAT.	PIANO	CONSIST. CATAST.
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	701	C/6	T	18 mq
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	702	C/2	T	7 mq
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	703	C/2	T	23 mq
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	704	A/3	T - 1° - 2°	9,5 vani
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	705	C/3	T	230 mq
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	706	C/2	T	24 mq
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	707	C/2	T	20 mq
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	708	A/10	T	18,5 vani
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	709	A/10	S1 - T	14,5 vani
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	710	C/1	T	18 mq
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	711	A/3	T - 1°	6,5 vani
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	712	A/3	S1 - T - 1°	19,5 vani
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	713	C/1	S1 - T	244 mq
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	714	B/1	T - 1° - 2°	21.055 mc
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	715	C/2	T	84 mq
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	716	C/2	T	45 mq
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	717	C/2	S1	605 mq
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	718	A/3	1	9,5 vani
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	719	A/3	1	12,5 vani
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	720	A/10	1	9 vani
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	721	A/3	1	7,5 vani
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	722	A/3	1	10 vani
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	723	A/3	2	3,5 vani
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	724	C/2	2	10 mq
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	725	C/2	2	20 mq
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	726	A/3	2	5 vani

COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	727	A/3	2	3,5 vani
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	728	A/3	2	2,5 vani
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	729	A/3	2	2,5 vani
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	730		T	
COMO	FABBRICATI	S.U.	BOR	8	786	731		T - 1° - 2°	

La destinazione urbanistica, secondo il vigente PGT, per l'immobile è la seguente **(ALLEGATO 4)**:

#### **DOCUMENTO DI PIANO**

- CP1.2 - Ambiti strategici della riqualificazione urbana - Ambito n. 4 Como Borghi [Art:15;16;20]

Si comunica che, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della L.R. 12/2005 risultano scaduti i termini di validità del Documento di Piano.

#### **PIANO DELLE REGOLE**

- CT1 - Città murata e borghi storici [Art:28;39]

- CP1.2 - Ambiti strategici di riqualificazione urbana, prevalentemente residenziali, disciplinati dal Documento di Piano, da sottoporre a P.I.I. e a Permesso di Costruire Convenzionato [Art:15;16;20]

- Interessato dalla fascia di rispetto viabilità principale [Art:58]

- Sottoposto a vincolo monumentale ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (ex L.1089/39)

L'immobile è in disuso da alcuni decenni e allo stato risulta libero da persone ad eccezione di un appartamento occupato *sine titulo* per una metratura di circa 100 mq totali.

Quanto all'eventuale presenza di beni mobili e masserizie, l'onere della rimozione sarà totalmente a carico dell'acquirente, esclusa ogni contestazione.

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto esistente anche in mancanza della documentazione e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti di cui al Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37, con le relative accessioni, pertinenze, diritti, obblighi, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

Qualora la rappresentazione grafica catastale degli immobili aggiudicati non risultasse conforme allo stato di fatto, il Comune provvederà all'aggiornamento catastale prima della stipula dell'atto di compravendita, in conformità alle norme vigenti.

L'offerente dichiara esplicitamente nell'offerta di ben conoscere, per averla esaminata, la situazione urbanistica/edilizia e catastale dell'immobile, quale evidenziata altresì -sulla base della documentazione fornita dall'Ente senza alcuna garanzia di esaustività- e di voler procedere all'acquisto dell'immobile nello stato in cui si trova, come visto e piaciuto, con esclusione di qualsiasi garanzia e responsabilità al riguardo da parte dell'Ente venditore, assumendo a proprio carico ogni onere e spesa eventualmente necessari, successivamente all'acquisto, alla regolarizzazione del medesimo o all'eventuale ripristino dello stato legittimo.

L'Ente è, pertanto, esonerato da ogni responsabilità connessa all'esito delle eventuali istanze di concessione in sanatoria e a difformità urbanistiche e/o edilizie dell'immobile in quanto l'offerente accetta integralmente, in caso di aggiudicazione, l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere o da abusi insanabili.

Nessuna garanzia, inoltre, viene prestata dall'Ente circa il perfezionamento formale della fattispecie agibilità/abitabilità, e parimenti nessuna garanzia né circa la presenza in capo agli immobili dei requisiti sostanziali per ottenere tale fattispecie.

L'aggiudicatario prende atto di quanto sopra e, nel rogito di compravendita, rinuncerà esplicitamente ad ogni contestazione in merito; in atto rinuncerà altresì espressamente alla facoltà di richiedere risarcimenti di qualsiasi tipo e/o alla riduzione di prezzo.

Qualora non sia stata effettuata o comunque non sia stata possibile la visita agli immobili, l'offerente/aggiudicatario, rinuncerà esplicitamente ad ogni contestazione in merito.

I vincoli derivanti dall'atto di provenienza, per quanto ancora attuali, sono elencati nel documento di cui all'**ALLEGATO 2**.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere l'immobile nel suo valore e in tutte le sue parti.

Per l'effetto, l'atto di compravendita non sarà soggetto alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità di quanto venduto, di oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto della valutazione del compendio immobiliare.

Il Comune di Como garantisce la legittima proprietà dell'immobile come sopra rappresentato e dichiara che l'inserimento del bene nel "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2023 - triennio 2023/2025*" ex art. 58, comma 2 della L. n. 133/2008:

- ne determina la classificazione come patrimonio "disponibile";
- ha effetto dichiarativo della proprietà, anche in assenza di precedenti trascrizioni;
- produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi dell'art. 58, comma 3, della L. n. 133/08 e s.m.i.

Il compendio rientra nella categoria di cui agli artt. 10 e 12 del D.lgs. n. 42/2004 come da Decreto di sottoposizione a vincolo di interesse artistico e storico emesso dal Ministero della Cultura - Segretariato regionale per la Lombardia del 13/07/2022 pervenuto con nota acquisita agli atti comunali prot. n. 0050998 (**ALLEGATO 5**).

Successivamente il Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per la Lombardia –, con nota acquisita agli atti del Comune di Como con prot. n. 129623 del 17/10/2023 (**ALLEGATO 6**) ha autorizzato l'alienazione del bene immobiliare disponendo che l'efficacia dell'autorizzazione all'alienazione è subordinata alla piena osservanza delle prescrizioni indicate nel provvedimento e che di seguito si elencano:

- a) *le destinazioni d'uso consentite del bene sono quelle residenziale e terziario commerciale;*
- b) *la verifica di compatibilità di dette destinazioni d'uso deve essere preliminarmente verificata mediante un progetto di fattibilità tecnica da sottoporre alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza per le provincie di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese;*
- c) *le valutazioni sullo stato conservativo e sulle caratteristiche materiali dell'organismo architettonico, degli elementi costruttivi e di finitura devono essere effettuate in fase progettuale e a supporto della stessa, mediante adeguate indagini diagnostiche la cui esecuzione deve essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza per le provincie di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese;*
- d) *ai sensi dell'articolo 20 comma 1 del Codice, il bene in oggetto non potrà essere distrutto, danneggiato o adibito a usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il suo carattere storico artistico o suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione;*
- e) *l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere è sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le provincie di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese ai sensi dell'articolo 21 commi 4 e 5 del Codice;*
- f) *ai sensi dell'articolo 29 commi 1 e 6 del Codice la conservazione è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro. Gli interventi di manutenzione e restauro su beni culturali mobili e superfici decorate di beni architettonici sono eseguiti in via esclusiva da restauratori di beni culturali ai sensi della normativa in materia;*
- g) *ai sensi dell'articolo 30 comma 3 del Codice i proprietari, possessori o detentori dell'immobile sono tenuti a garantirne la conservazione;*

h) *dovrà essere trasmesso al Segretariato regionale e alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese copia dell'atto di alienazione*".

Ai sensi dell'art. 55 bis comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004, le prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione di cui all'art. 55 del medesimo decreto sono riportate nell'atto di alienazione, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 c.c. ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa.

Il soprintendente, qualora verifichi l'inadempimento, da parte dell'acquirente, dell'obbligazione di cui al comma 1, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze alle amministrazioni alienanti ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di alienazione.

Si dà atto che è in fase di istruttoria la richiesta a Regione Lombardia per nuova approvazione, ex art. 28 c. 4 L.R. n. 16/2016, del Programma di alienazione e valorizzazione di cui alla DGR n. 6103 del 14/3/2022, attualmente scaduto, con il quale il Comune di Como era stato autorizzato alla vendita degli alloggi SAP presenti nel compendio immobiliare oggetto del bando.

## **ART. 2 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA**

Ai sensi dell'art. 27 del Regolamento per la gestione e l'alienazione del patrimonio comunale, sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità a contrattare o la sanzione di divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

A pena di esclusione i partecipanti dovranno, altresì, essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui al successivo art. 3 lett. b), requisiti che dovranno essere attestati mediante dichiarazioni ex artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000.

Nell'operazione immobiliare in questione è fatto divieto, a pena di esclusione, di presentare offerte da parte di persone giuridiche la cui struttura non consente l'identificazione dei soggetti che ne detengono la proprietà o il controllo ovvero da parte di società anonime aventi sede all'estero, pena la nullità dell'atto di trasferimento ai sensi dell'art. 11 quinquies del D.L. 30/09/2005 n. 203 convertito con modificazioni dalla L. 2/12/2005 n. 248.

Non è consentita la presentazione di più offerte rispetto al lotto da parte di uno stesso concorrente e/o di società tra loro controllate e/o collegate ai sensi dell'art. 2359 c.c., pena l'esclusione dalla presente procedura.

Sono ammesse offerte congiunte formulate da più persone le quali, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere singolarmente e integralmente l'istanza di ammissione alla gara (si rinvia al **Modello di cui all'ALLEGATO 7**), mentre l'offerta economica (**Modello ALLEGATO 9**) dovrà essere sottoscritta in un'unica copia da tutti gli offerenti.

In alternativa, detti soggetti potranno conferire ad uno di essi procura speciale, per atto pubblico o scrittura privata, da allegare in originale o in copia conforme autenticata con traduzione giurata se redatta, in tutto o in parte, in lingua straniera e in regola con la legalizzazione.

In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Sono ammesse offerte con riserva di nomina del contraente.

In tal caso, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere specificato che la stessa e la relativa offerta sono presentate per persona da nominare (spuntando la rispettiva voce).

L'offerente per persona da nominare dovrà presentare, in proprio nome, i documenti eventualmente necessari e, successivamente, in caso di aggiudicazione dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito, oltre ad attestare che è garante e solidale della medesima.

Tale dichiarazione deve essere resa, mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio, entro i 3 giorni successivi all'aggiudicazione, con le modalità di cui all'art. 1402 cod. civ.



È onere dell'aggiudicatario essere presente all'asta o informarsi sul risultato dell'asta al fine di rispettare il termine di 3 giorni dalla data di aggiudicazione, previsto per rendere la dichiarazione di nomina del contraente.

Qualora l'offerente non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o nomini persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o priva dei requisiti generali o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

In caso di offerte presentate per persona da nominare, detta nomina non potrà riguardare soggetti che abbiano presentato offerte per lo stesso lotto e, in caso di persone giuridiche, società controllate e/o collegate con detti soggetti.

Rimangono ad esclusivo carico dell'offerente eventuali oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del contraente finale.

Qualora, in caso di aggiudicazione del Lotto, si intenda cointestare il medesimo con altri soggetti è necessario specificare, spuntando entrambe le voci, che l'offerta viene effettuata per sé e per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1402 del cod. civ.

### ART. 3 – CONTENUTO DELLE OFFERTE

È fatto obbligo ai concorrenti di utilizzare per la stesura dei documenti richiesti ai fini della partecipazione alla gara, a pena di esclusione, i **Modelli** allegati al presente bando e di rilasciare tutte le dichiarazioni ivi contenute.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana. In caso di contrasto tra testo in lingua straniera e testo in lingua italiana prevarrà la versione in lingua italiana.

A pena di esclusione, la documentazione dovrà essere sottoscritta dall'offerente persona fisica e per le persone giuridiche dal legale rappresentante ovvero da suo procuratore munito della relativa procura, per atto pubblico o scrittura privata, da allegare in originale o in copia conforme autenticata con traduzione giurata se redatta, in tutto o in parte, in lingua straniera e in regola con la legalizzazione.

La sottoscrizione potrà essere autografa o digitale: in caso di firma digitale apposta su documento cartaceo, ai sensi dell'art. 23 comma 1 del D.Lgs. n. 82/2005, la conformità all'originale va attestata da pubblico ufficiale a ciò autorizzato.

L'offerta dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

- persone fisiche offerenti: la copia di un valido documento di riconoscimento;
- legale rappresentante dell'offerente se persona fisica: idonea autorizzazione del Giudice tutelare competente;
- legale rappresentante dell'offerente (se soggetto diverso da persona fisica): copia di un valido documento di riconoscimento e idonea visura o certificazione camerale, se soggetti iscritti al Registro delle Imprese, ovvero certificato o altro analogo documento attestante l'iscrizione ad altri pubblici registri (ad es. R.U.N.T.S., R.A.S.D., registri presso le prefetture), da cui dovranno risultare i dati dei soci: in caso di soci che non siano persone fisiche allegare, altresì, le ulteriori visure delle società presenti nella compagine sociale affinché sia possibile risalire man mano alle persone fisiche che ne detengono la proprietà o il controllo;

L'offerta deve essere compilata in formato cartaceo, digitale o cartaceo digitalizzato (per i casi in cui l'offerente non sia provvisto di firma digitale), per poi essere presentata, previo appuntamento, al Notaio Banditore o al Notaio Periferico entro i termini indicati al successivo art. 5, con le seguenti modalità:

- a) documentazione cartacea, con firma di pugno dell'offerente, contenuta in un plico cartaceo, che deve essere chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta con la sola indicazione dell'Ente e del lotto per il quale viene presentata l'offerta; qualora l'offerta sia presentata ad uno dei Notai periferici, l'offerente avrà cura di depositare altresì una trasposizione digitale della stessa offerta (che verrà inserita dal Notaio periferico nel sistema telematico RAN,

unitamente alla dichiarazione resa in conformità al modulo che trovasi allegato al presente (**ALLEGATO 10** *Dichiarazione per la registrazione dell'Offerta cartacea digitalizzata*");

- b) in un file nativo digitale, in formato pdf (portable document format), ovvero in un formato pdf derivante dalla scansione di un documento cartaceo, firmato digitalmente dall'offerente (modalità pades - .pdf.signed o cades .p7m), di dimensione informatica non eccedente i tre megabyte, e reso disponibile su un supporto digitale;

L'offerta deve contenere in plichi separati o cartelle digitali separate:

**a) Domanda di partecipazione all'asta pubblica**

La domanda di partecipazione redatta conformemente al **Modello di cui all'ALLEGATO 7** dovrà contenere gli estremi di identificazione delle persone fisiche e/o giuridiche concorrenti.

Nell'istanza dovrà essere attestato, a pena di esclusione:

- in caso di persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, telefono, pec di contatto;
- in caso di persona giuridica, denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita iva, pec di contatto, nonché generalità e relativa qualifica del soggetto firmatario;
- di aver preso visione del bando d'asta e di ogni altra condizione attinente alla vendita e di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni e norme ivi riportate, nessuna esclusa;
- di aver conoscenza del compendio immobiliare, della sua ubicazione, dello stato di manutenzione, nonché di tutte le circostanze generali e particolari, nessuna esclusa, che possano influire sulla presentazione dell'offerta nonché del prezzo fissato a base d'asta;
- di essere consapevole che l'immobile sarà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza obbligo per il Comune di Como di ulteriori opere di manutenzione e/o migliorie, sgombero di persone e/o cose e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco;
- di essere a conoscenza che incombe sull'acquirente, senza possibilità di sollevare eccezioni o riserve alcune, la messa a norma impiantistica ed ambientale nonché la messa in sicurezza dell'immobile, gli eventuali interventi di bonifica e smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti; l'eventuale spostamento di condutture e sottoservizi esistenti;
- di aver preso atto che i dati catastali, riportati nell'apposita scheda predisposta per l'immobile, potranno eventualmente subire modifiche a seguito delle operazioni di migliore identificazione e regolarizzazione, senza che ciò possa costituire motivo di rifiuto di stipulare l'atto di compravendita per la cifra offerta in caso di aggiudicazione definitiva dell'asta;
- di conoscere e accettare la condizione che prevede la stipula del contratto di compravendita e il pagamento del prezzo offerto (al netto delle cauzioni versate) entro 180 (centottanta) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva;
- di conoscere ed accettare la condizione che l'offerta avrà efficacia vincolante ed irrevocabile per il concorrente sino alla data della seduta di apertura delle offerte e, in caso di aggiudicazione, sino al 180° giorno successivo alla data di ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva: in caso di ritiro dell'offerta o di rifiuto alla stipula del contratto da parte dell'aggiudicatario, il Comune si riterrà libero da ogni vincolo ed obbligo per la vendita dell'unità immobiliare aggiudicata e la somma versata a titolo di cauzione sarà incamerata, salvo il risarcimento di ulteriori danni;
- di essere consapevole che il Comune di Como potrà annullare l'asta ad ogni effetto e, in tal caso, restituire le cauzioni versate senza interessi e senza alcun altro onere e/o responsabilità.

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.



**b) Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000**

A pena di esclusione, dovranno essere altresì rilasciate, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, tutte le dichiarazioni presenti nel **Modello di cui all'ALLEGATO 8** con attestazione che:

- la persona giuridica concorrente è iscritta nel rispettivo Pubblico Registro di appartenenza con indicazione degli estremi di iscrizione ovvero per le persone giuridiche aventi sede all'estero con autocertificazione di iscrizione presso i rispettivi pubblici registri di appartenenza;
- il concorrente non è sottoposto a liquidazione giudiziale e/o fallimento e non si trova in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo né è in corso un procedimento per l'accesso a tali procedure e in ogni caso non è sottoposto a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
- al concorrente non è stata applicata la pena accessoria della incapacità a contrarre o la sanzione interdittiva, anche in via cautelare, di cui all'art. 9, comma 2, lettera c), del D.Lgs. n. 231/2001 o di altra sanzione che comporti il divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- il concorrente rispetti il divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della L. n. 55/1990;
- il nominativo dei soggetti che detengono la proprietà o il controllo dell'operatore concorrente ex art. 11 quinquies comma 1 D.L. n. 203/2005, così come convertito nella L. n. 248/2005, con l'attestazione che l'offerta non proviene da persone giuridiche la cui struttura non consente l'identificazione dei soggetti che ne detengono la proprietà o il controllo ovvero da società anonime aventi sede all'estero, pena la nullità dell'atto di trasferimento;
- l'insussistenza di condanne per reati fiscali o tributari e di cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 67 D.Lgs. 159/2011 o di tentativo di infiltrazione mafiosa ex art. 84 D.Lgs. 159/2011, con riferimento alle persone fisiche offerenti ovvero ai soggetti di cui all'art. 85 D.Lgs. 159/2011 nonché dei soggetti che detengono il controllo dell'operatore concorrente di cui al punto precedente.

Le dichiarazioni di cui alla presente dichiarazione sostitutiva andranno rese da ciascun soggetto partecipante in caso di offerta congiunta.

**c) Prova dell'avvenuta costituzione della cauzione** secondo le modalità precisate all'art. 4 (Cauzione). La cauzione va inserita in originale all'interno del plico, oppure consegnata direttamente al Notaio inserendo all'interno del plico una fotocopia dell'originale.

**d) Attestato di avvenuto sopralluogo**

Gli operatori che intendono presentare offerta hanno l'obbligo di effettuare il sopralluogo presso il compendio oggetto del presente bando previa richiesta di appuntamento al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: [protocollo@comune.pec.como.it](mailto:protocollo@comune.pec.como.it) (e in copia conoscenza a [patrimonio@comune.como.it](mailto:patrimonio@comune.como.it)) indicando espressamente nell'oggetto della comunicazione la seguente dicitura: ***"Vendita mediante asta pubblica dell'immobile ex Orfanotrofio sito in Como via T. Grossi 2-4 via Dante 70-72-74-76. Richiesta di sopralluogo"***.

Nella richiesta di sopralluogo dovrà essere specificato il nominativo, il recapito telefonico e l'indirizzo e-mail del soggetto che effettuerà il sopralluogo. Se chi effettua il sopralluogo non è il legale rappresentante del soggetto offerente, lo stesso dovrà presentarsi con una delega sottoscritta dal legale rappresentante corredata da un documento di identità in corso di validità del delegante e del delegato.

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

Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita del complesso immobiliare, che dovrà essere obbligatoriamente allegato - a pena di esclusione - alla documentazione da presentare in sede di gara.

Le domande di sopralluogo pervenute oltre la data di scadenza verranno considerate come non consegnate e farà fede la ricevuta della PEC.

Saranno utilizzabili anche gli attestati di visita dell'immobile già rilasciati dal Servizio Patrimonio prima della pubblicazione del presente bando.

**d) Offerta economica** redatta con l'utilizzo del **Modello di cui all'ALLEGATO 9** sul quale andrà apposta una marca da bollo di € 16,00 ovvero, in caso di file nativo digitare, una dichiarazione con cui l'offerente comunica *"di aver assolto l'Imposta di Bollo a mezzo annullamento del contrassegno n. ...."* indicando il numero del contrassegno.

L'offerta dovrà riportare l'indicazione del compendio immobiliare, gli estremi di identificazione del soggetto concorrente, nonché l'indicazione in cifre e in lettere del corrispettivo proposto almeno pari o superiore all'importo posto a base d'asta.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per il Comune di Como.

#### **ART. 4 – CAUZIONE**

I partecipanti all'Asta dovranno, a pena di esclusione, costituire a garanzia dell'offerta a favore del Comune di Como una cauzione dell'importo **€ 727.696,50** pari al 10% del prezzo a base d'asta.

La cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario o vaglia postale (attualmente di colore rosa).

Al termine della procedura, nello stesso giorno d'Asta, il Notaio Banditore o Periferico provvederà a restituire l'assegno relativo alla cauzione ai non aggiudicatari che ne rilasceranno ricevuta.

In assenza di rappresentanti per i soggetti non aggiudicatari, le cauzioni resteranno in deposito presso i Notai incaricati sino alla restituzione in via diretta all'avente diritto.

La cauzione verrà restituita all'aggiudicatario dell'immobile successivamente alla stipula del rogito di compravendita o sarà conteggiata in conto prezzo al momento della stipula di questo.

La cauzione verrà restituita o imputata nell'ammontare pari a quello corrisposto senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

#### **ART. 5 - TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

L'offerta, corredata della documentazione come indicata all'art. 3, dovrà essere presentata, previo appuntamento, al Notaio Banditore o al Notaio Periferico **a pena di esclusione**, entro e non oltre le **ore 17:00 del giorno 15/4/2026**.

La consegna dell'offerta potrà essere effettuata anche attraverso un delegato munito di documento di riconoscimento valido e delega scritta, accompagnata da copia del documento di riconoscimento valido dell'offerente.

Nel caso di deposito di un'offerta in formato cartaceo presso il Notaio Periferico rimane ad esclusivo carico dell'offerente l'onere e il rischio che, per qualsiasi motivo, la stessa non giunga a conoscenza al Notaio Banditore entro la data di svolgimento dell'Asta e in tal caso nulla potrà essere imputato al Notaio Banditore o al Notaio Periferico per il ritardo o per la mancata consegna da parte del mezzo di trasmissione prescelto.

Oltre la scadenza del termine sopra indicato non sarà più accettata alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di un'altra precedente; sono escluse offerte successive all'aggiudicazione anche se formulate nei termini e con le modalità previsti nell'art. 584 cpc.

Le **offerte cartacee**, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, consegnate presso il Notaio Banditore o Periferico, secondo le modalità descritte e nel termine indicato, verranno dagli stessi registrate, contestualmente alla ricezione ed entro i termini per la presentazione delle Offerte, nel sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), unitamente alle generalità del soggetto che consegna l'offerta.

Le **offerte digitali** consegnate presso il Notaio Banditore o Periferico, secondo le modalità descritte e nel termine indicato, verranno dagli stessi registrate, contestualmente alla ricezione ed entro i termini per la presentazione delle offerte, unitamente alle generalità del soggetto che consegna l'offerta, e caricate nel sistema Informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), che applicherà al file pdf le doppie chiavi di cifratura, che ne garantiranno la segretezza.

Le **offerte cartacee digitalizzate**, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, consegnate presso il Notaio, Banditore o Periferico, secondo le modalità descritte e nel termine indicato, verranno dagli stessi registrate, contestualmente alla ricezione ed entro i termini per la presentazione delle offerte, unitamente alle generalità del soggetto che consegna l'offerta nel sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), che applicherà al file pdf le doppie chiavi di cifratura, che ne garantiranno la segretezza. Il plico cartaceo, unitamente alla relativa dichiarazione, verrà conservato agli atti presso il Notaio, Banditore o Periferico.

Non verranno accettate e comunque saranno escluse tutte le Offerte prive dei requisiti essenziali di cui al presente Bando.

## **ART. 6 – PROCEDURA DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA**

### **Art 6.1 APERTURA DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA**

Per l'apertura delle buste e la valutazione della documentazione di cui alle offerte presentate dai concorrenti è fissata seduta pubblica il giorno **16/4/2026 ore 10:00** presso la **sede del Notaio Banditore** Dott. Mario Mele con studio in Piazza della Pace n.1 22072 Cermenate (CO) tel: 031/778860 e-mail: [mmele@notariato.it](mailto:mmele@notariato.it).

A tale seduta partecipano, da remoto, anche i Notai Periferici e i concorrenti che hanno depositato l'offerta presso questi ultimi.

Il Notaio Banditore verificherà la completezza e la conformità delle offerte alle disposizioni del presente Bando.

Il Notaio Banditore 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.

L'asta si svolgerà con il sistema delle offerte segrete del valore almeno pari o superiore al prezzo a base d'asta, secondo il metodo di cui all'articolo 73, lettera c) del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e le procedure di cui all'articolo 76, comma 2, del medesimo Regio Decreto.

L'aggiudicazione avverrà nei confronti del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, sempre se pari o superiore al prezzo a base d'asta, tra quelle presentate in gara.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10, del R.D. n. 827/1924 e dell'art. 23 comma 3 de Regolamento comunale.

Il Notaio Banditore dell'Asta provvederà:

- in caso di presentazione di un'unica offerta valida, all'aggiudicazione provvisoria del Lotto a favore del soggetto offerente;
- in caso di presentazione di più offerte valide, all'aggiudicazione provvisoria del Lotto a favore del soggetto che risulterà aver presentato la valida offerta di valore più elevato;
- nel solo caso in cui risulteranno presentate più offerte valide di pari importo collocate *ex aequo* al primo posto in graduatoria, a dare seguito all'incanto, secondo le modalità di cui all'art. 6.2, tra tali offerenti, a norma dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924;
- nel caso in cui non siano pervenute offerte valide provvederà a terminare la procedura dichiarando l'Asta non Aggiudicata ("Asta Deserta").

In caso di impedimento, il Notaio Banditore rinvierà la sessione ad altra data congrua informando tempestivamente l'Ufficio Aste ([servizioaste@postacertificata.notariato.it](mailto:servizioaste@postacertificata.notariato.it)) che provvederà ad informare l'Ente ed a pubblicare un avviso di rinvio dell'asta sui siti del Consiglio Nazionale del Notariato. In ogni caso sarà cura di tutti i soggetti interessati prendere visione di eventuali avvisi pubblicati sui citati siti. È onere degli Offerenti informarsi sul risultato dell'Asta.

#### **Art. 6.2 PROCEDURA DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE INCANTO**

In caso di parità di offerta fra due o più concorrenti, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli utilizzando per l'incanto il sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN).

Pertanto, ai fini dell'espletamento della precitata licitazione tra i soggetti che hanno presentato pari offerta, ciascun concorrente è tenuto ad essere presente presso il Notaio Banditore o presso i Notai Periferici all'apertura dei plichi delle offerte segrete.

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

Il Notaio Banditore, non appena conclusa l'apertura delle offerte, terrà l'incanto utilizzando il sistema informatico (RAN).

Provvederà quindi a legittimare gli Offerenti *ex aequo* per la partecipazione all'incanto e a dichiararne il prezzo base, tenuto conto dell'importo delle migliori offerte valide pervenute.

L'incanto si terrà in sessioni della durata di 3 minuti entro cui ciascun offerente presente presso il Notaio Banditore o presso i Notai Periferici potrà prenotarsi e presentare un'offerta palese in aumento, rispetto al prezzo base d'incanto e per le successive sessioni in aumento rispetto alla valida offerta di importo più elevato, con rialzo minimo pari ad € 50.000,00 (euro cinquantamila/00).

Il Notaio Banditore procederà a confermare la validità di ciascuna offerta palese in aumento e ad avviare una nuova sessione.

In assenza di ulteriori valide offerte palesi in aumento allo scadere della sessione d'incanto (3 minuti), il Notaio Banditore procederà ad aggiudicare il Lotto a favore del miglior offerente ed indicherà quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'ultima valida offerta palese.

Sia in assenza degli offerenti ammessi all'incanto e di loro delegati, sia in caso di inerzia o di rifiuto degli stessi di presentare valide offerte palesi in aumento rispetto alle valide offerte già presentate, si provvederà all'aggiudicazione provvisoria in base alla priorità temporale di registrazione dell'Offerta tra le migliori offerte *ex aequo*.

È onere degli offerenti informarsi sul risultato dell'Asta consultando le pubblicazioni o prendendo contatto con lo studio del Notaio Banditore.

#### **Art. 6.3 REDAZIONE DEL VERBALE D'ASTA**

In caso di aggiudicazione provvisoria del Lotto il Notaio Banditore redige il verbale d'asta, che dovrà essere registrato, annotato a repertorio e conservato nella raccolta degli atti tra vivi, dando conto:

- del rispetto dei termini prescritti per la consegna e registrazione delle offerte cartacee, digitali o cartacee digitalizzate;
- dell'apertura delle offerte e della conformità delle stesse alle prescrizioni del presente Bando;
- della presenza di offerte valide e della graduatoria delle stesse;
- della presentazione di offerte collocate *ex aequo* al primo posto e dello svolgimento dell'incanto secondo le modalità di cui all'art. 6.2;
- dell'aggiudicazione provvisoria del Lotto, eventualmente in base alla priorità temporale di registrazione dell'Offerta;
- della presenza o meno dell'aggiudicatario all'Asta;
- dell'aggiudicazione provvisoria del lotto d'Asta.

Il verbale d'asta non ha valore contrattuale e, pertanto, sarà necessario procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita.

Gli effetti contrattuali e traslativi si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita con il contestuale pagamento integrale del prezzo di acquisto.

Il Comune di Como, pertanto, non assumerà alcun obbligo verso l'aggiudicatario in via provvisoria che rimarrà, invece, vincolato alla propria offerta e ai conseguenti obblighi derivanti dall'aggiudicazione sino allo scadere del termine di 180 giorni previsto al precedente art. 3.

Tutti gli oneri di verbalizzazione sono a carico dell'aggiudicatario, come previsto al successivo articolo 9.

In caso di asta deserta, non è prevista la redazione di un verbale ma il Notaio Banditore è tenuto ad inviare il resoconto dell'asta andata deserta al Comune di Como tramite comunicazione pec agli indirizzi [protocollo@comune.pec.como.it](mailto:protocollo@comune.pec.como.it), [patrimonio@comune.como.it](mailto:patrimonio@comune.como.it), [dismissioni.cnn@postacertificata.notariato.it](mailto:dismissioni.cnn@postacertificata.notariato.it).

L'aggiudicazione provvisoria, risultante dal verbale delle operazioni di apertura delle offerte, verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più elevata che non sia inferiore al prezzo posto a base d'asta.

L'aggiudicazione definitiva nonché la stipula del contratto di compravendita sono subordinati al buon esito delle verifiche di legge e 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 contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà l'incameramento della cauzione a titolo di penale, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni, con facoltà per l'Ente di scorrimento della graduatoria per l'aggiudicazione dell'immobile in favore di eventuali offerenti successivi al primo.

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.

Non è ammessa alcuna cessione dell'aggiudicazione.

#### **Art 6.4 TRASMISSIONE DA PARTE DEI NOTAI AL COMUNE DI COMO DELLA DOCUMENTAZIONE DI GARA**

Il Notaio Banditore trasmette tramite PEC ([protocollo@comune.pec.como.it](mailto:protocollo@comune.pec.como.it) e p.c. a [patrimonio@comune.como.it](mailto:patrimonio@comune.como.it)), nel più breve tempo possibile e comunque entro cinque giorni lavorativi dall'espletamento dell'asta (escluso il sabato), il verbale d'asta registrato e copia di tutta la documentazione presentata dagli offerenti. Le stesse modalità dovranno essere adottate nel trasmettere prova della cauzione di cui all'art. 4.

#### **ART 7 - FACOLTÀ E RISERVE A FAVORE DELL'ENTE PROPRIETARIO**

Il Comune di Como si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto, la facoltà di modificare, prorogare i termini, sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura d'asta e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando l'obbligo alla restituzione in favore degli offerenti o dell'aggiudicatario della cauzione versata di cui all'art. 4 senza interessi.

Gli offerenti ovvero l'aggiudicatario non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Como per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

#### **ART. 8 – STIPULA DEL CONTRATTO**

Una volta divenuta definitiva l'aggiudicazione, il Comune di Como ne dà comunicazione al concorrente aggiudicatario tramite comunicazione alla casella PEC dichiarata in sede di offerta.

Il soggetto aggiudicatario, entro 180 (centottanta) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva della vendita, dovrà sottoscrivere l'atto di compravendita con oneri a proprio carico.

L'offerta ha efficacia vincolante ed irrevocabile per il concorrente sino al 180° giorno successivo alla data di ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva.

Il termine indicato è da ritenersi essenziale nell'interesse del Comune di Como.

In caso di ritiro dell'offerta e/o di mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario in mancanza di una giustificazione ritenuta valida dall'Ente, l'aggiudicatario potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e si procederà con l'incameramento della cauzione versata di cui all'art. 4, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni patiti dall'Amministrazione.

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. 4 del presente bando, da rilasciarsi mediante assegno circolare non trasferibile o vaglia postale intestato al Comune di Como. Anche in questo caso, il nuovo aggiudicatario dovrà addivenire alla stipulazione del contratto di compravendita, nei 180 centoveni giorni successivi alla comunicazione dell'avvenuta nuova aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento delle cauzioni.

Qualora anche il secondo aggiudicatario decada dall'aggiudicazione del bene con relativo incameramento della cauzione, il Comune di Como potrà seguire la stessa procedura di aggiudicazione di cui sopra anche con i soggetti eventualmente collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive o, a suo insindacabile giudizio o in mancanza di altre offerte valide, indire una nuova asta alle stesse condizioni della precedente.

Qualora per fatto imputabile al Comune non si addivenga alla conclusione del contratto, l'aggiudicatario potrà ritenersi svincolato dall'impegno ed ottenere la restituzione della cauzione versata senza interessi e senza che lo stesso possa avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento danni nei confronti del Comune di Como.

Il Comune di Como, a proprio insindacabile ed esclusivo giudizio, potrà valutare l'opportunità di concedere, qualora ricorrano motivate circostanze che la giustificano, una proroga al termine di 180 (centottanta) giorni di cui sopra.

L'aggiudicatario che non abbia ancora sottoscritto l'atto di compravendita ha in ogni caso titolo, ai sensi degli artt. 11 DPR n. 380/2001 e 146 del D.Lgs. n. 42/2004, di presentare -con il consenso del Comune proprietario che ha indetto il bando- documentazione progettuale agli uffici e/o Enti competenti per le valutazioni necessarie per il rilascio di titoli abilitativi e/o di autorizzazioni a procedere ad interventi sull'immobile.

L'atto di compravendita potrà anche essere stipulato dal Notaio (Banditore o Periferico) presso il quale l'aggiudicatario ha presentato l'offerta ovvero, in ogni caso, da Notaio incaricato dalla parte acquirente - previa comunicazione alla parte venditrice - e la stipula dovrà avvenire presso la sede del Comune di Como.

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, al netto dell'importo versato a titolo di cauzione che potrà costituire un acconto sull'importo da corrispondere, dovrà essere effettuato in un'unica soluzione all'atto della firma del contratto di compravendita.

Nel contratto verrà dato atto dell'avvenuto versamento dell'importo complessivo.

Tutte le spese e gli oneri relativi alla compravendita (notarili, di registro ed ipotecarie, tecniche e di altra natura), nonché le imposte e le tasse vigenti al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il prezzo di vendita è considerato al netto di ogni peso, onere fiscale, notarile, catastale.

Gli adempimenti in materia di antiriciclaggio sono a cura del Notaio che si occuperà della stipulazione del contratto di compravendita.

L'atto di alienazione è condizionato sospensivamente dall'eventuale esercizio della prelazione da parte dei soggetti di cui all'art. 60 del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), in quanto trattasi di alienazione di immobile dichiarato di interesse culturale.

Pertanto, il Comune di Como successivamente alla stipula dell'atto provvederà entro 30 giorni ad inviare la denuncia di trasferimento alla competente Soprintendenza del luogo ove si trovano i beni ai sensi dell'art. 59 D.Lgs. n. 42/2004, allo scopo di consentire al Ministero, alle Regioni e agli Enti Pubblici Territoriali nel cui ambito si trova il bene di esercitare il diritto di prelazione ai sensi degli artt. 60-61-62 del D.Lgs. n. 42/2004.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 61 D.Lgs. n. 42/2004, in pendenza del termine di 60 giorni per l'esercizio della prelazione, all'alienante è vietato effettuare la consegna dell'immobile.

L'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica.

## **ART. 9 – ONORARI E SPESE**

Ogni partecipante corrisponderà al Notaio Periferico le spese relative alla presentazione di ogni singola offerta che verrà depositata presso lo stesso fino ad un importo massimo di € 150,00 (oltre ad eventuali spese di spedizione in caso di offerta cartacea) da versare allo Studio notarile nel momento della presentazione dell'offerta.

Qualora l'offerta venga presentata al notaio Banditore non è dovuto l'importo suindicato per la presentazione dell'offerta.

L'onorario per la redazione del verbale d'asta da parte del Notaio Banditore sarà quantificato, in relazione alla complessità, sino ad un massimo di € 2.000,00 oltre IVA.

Sono inoltre dovute le spese e le imposte inerenti al Verbale d'Asta quali, a titolo meramente esemplificativo, le spese per bolli, accessori, imposte, tasse ed oneri di qualsiasi genere.

Sono altresì da corrispondersi al Notaio Banditore le spese sostenute, dallo stesso, per la gestione informatica della procedura d'Asta, nella misura di € 750,00 oltre IVA.

Gli onorari e le imposte suddette sono interamente a carico dell'aggiudicatario in via provvisoria così come indicato nel verbale d'asta redatto dal Notaio incaricato per la procedura.

Il versamento dei suddetti importi dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario mediante assegno o bonifico bancario, sul conto che sarà indicato a cura del Notaio, entro 3 giorni dalla ricezione della comunicazione di avvenuta aggiudicazione.

La prova dell'avvenuto versamento di tali importi dovrà essere fornita al Notaio incaricato della stipula dell'atto di compravendita.

Al momento della stipula del contratto di compravendita, l'aggiudicatario dovrà corrispondere il prezzo di acquisto, in un'unica soluzione, anche mediante imputazione in conto prezzo di quanto già versato a titolo cauzionale.

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere al Notaio che stipulerà l'atto di compravendita al momento della stipula stessa, l'importo corrispondente al compenso del medesimo e tutte le spese relative alla compravendita (le spese per bolli, imposte, ecc.) senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'Ente; il saldo delle spese e dell'onorario notarile dovrà avvenire il giorno del rogito secondo le modalità comunicate dal Notaio all'acquirente.

In relazione al fatto che il contratto di compravendita potrà essere stipulato anche dai Notai (Banditore o Periferici) presso i quali sono state depositate le offerte, ciascun offerente ha facoltà di richiedere, al momento della presentazione dell'offerta, un preventivo di massima ai sensi della normativa vigente.

## **ART. 10 - 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 conferimento dei dati personali ha natura obbligatoria ed il rifiuto a rispondere comporterà l'impossibilità di adottare i relativi provvedimenti amministrativi e atti negoziali.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Como. Il responsabile per la protezione dei dati è Trust Data Solutions s.r.l il cui punto di contatto è: [rpd@comune.como.it](mailto:rpd@comune.como.it)

L'informativa sul trattamento dei dati personali, ai sensi dell'art. 13 Reg. UE 2016/679, è allegata al presente bando (**ALLEGATO 12**).

## **ART. 11 - 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 DPR n. 184/2006 sul procedimento amministrativo 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 Smart City - Servizio Patrimonio.

#### **ART. 12 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

Responsabile del procedimento, ai sensi della L. n. 241/1990, è l'Ing. Giovanni Fazio Direttore Settore Patrimonio e Smart City.

#### **ART. 13 - RICHIESTA DI INFORMAZIONI E SOPRALLUOGHI**

Per qualsiasi informazione sulla procedura, per l'acquisizione, la visione dei documenti eventualmente necessari alla formulazione dell'offerta e/o richiesta di sopralluoghi, gli interessati potranno scrivere al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: [protocollo@comune.pec.como.it](mailto:protocollo@comune.pec.como.it) e p.c. alla email [patrimonio@comune.como.it](mailto:patrimonio@comune.como.it).

#### **ART. 14 - PUBBLICAZIONE DEL BANDO**

Il presente bando è pubblicato all'Albo Pretorio online, sul sito istituzionale del Comune di Como al seguente link <https://www.comune.como.it/servizi/Aste-beni-immobili/>, per estratto sulla Gazzetta Ufficiale, sul sito istituzionale del Consiglio Nazionale del notariato ([www.notariato.it/ran](http://www.notariato.it/ran)) e sui siti <https://www.avvisinotarili.notariato.it> e <https://www.investitalyrealestate.com/it/>, per estratto su quotidiani a diffusione nazionale e locale.

#### **ART. 15 - ALLEGATI**

Gli allegati costituiscono a tutti gli effetti parte integrante e sostanziale del presente Bando.

##### **ALLEGATI:**

- 1) Planimetrie catastali;
- 2) Estratto atto Rep. n. 35938/8080 del 17/11/1976 a rogito del Notaio Fernando Bellini in Como;
- 3) Estratto di mappa e schede catastali;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica;
- 5) Decreto di dichiarazione di interesse culturale del 13.07.22 - Commissione Regionale per il patrimonio culturale della Lombardia presieduta dal Segretario Regionale;
- 6) Nota acquisita agli atti del Comune di Como con prot. n. 129623 del 17/10/2023 del Ministero della Cultura - Segretariato Regionale per la Lombardia di autorizzazione alla vendita della Soprintendenza all'alienazione del bene immobile.
- 7) Modello per domanda di partecipazione alla gara;
- 8) Modello per dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 D.P.R.445/2000;
- 9) Modello per offerta economica;
- 10) Modello per dichiarazione per la registrazione dell'offerta cartacea digitalizzata;
- 11) Perizia di stima;
- 12) Informativa sul trattamento dei dati personali
- 13) Planimetrie e rilievi stato di fatto in studio di fattibilità datato 23/12/2000
- 14) Foto immobile;

**Il Direttore**

Ing. Giovanni Fazio

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