



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

IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO VIALE GENO 12



DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE – UBICAZIONE, CARATTERISTICHE PRINCIPALI, CONSISTENZA

L'immobile è ubicato Viale Geno lungo la riva est del primo bacino del Lario ai piedi del pendio montuoso di Brunate in un contesto urbano ricco di bellezze naturali ed assoggettato a tutela paesaggistica.

La villa fu costruita nel secolo XIX dall'Arch. Tazzini, interprete del periodo Neoclassico Lombardo, su commissione dei marchesi Cornaggia Medici di Milano e, in seguito, acquistata dall'Amministrazione comunale nell'anno 1911.

L'edificio denominato Villa Margherita o Villa Geno è immobile riconosciuto bene culturale ed è circondata da area pertinenziale a verde e terrazza panoramica in fregio al lago ed alla Fontana inserita nel parco omonimo aperto al pubblico.

L'immobile, articolato su due piani fuori terra, con pianta a forma regolare a C, corpo centrale principale a cui si innestano simmetricamente due ali laterali di dimensioni minori, è stato restaurato intorno al 2000.

La superficie totale dell'area di proprietà da visura catastale è pari a mq 2040.

CANONE: valore a base di gara

- Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 345.950,00.

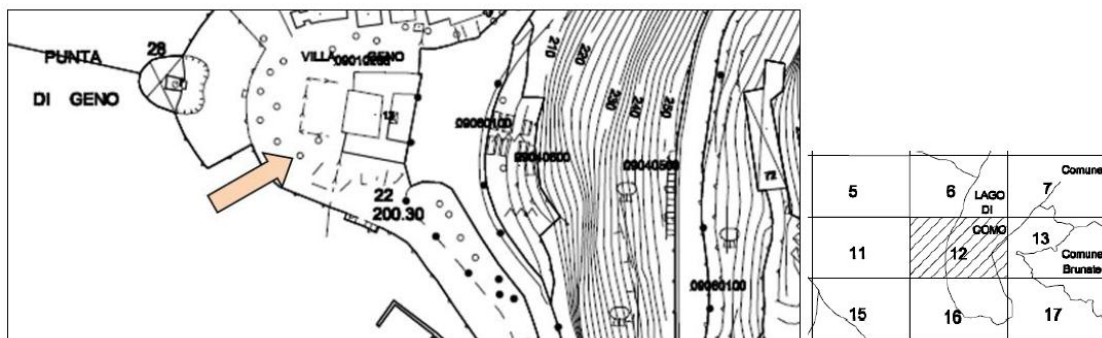
COLLOCAZIONE - ESTRATTO TOPONOMASTICA

L'immobile risulta essere illustrato nella rappresentazione toponomastica in scala 1:2.000, al foglio n° 12, sezione di censimento n° 16.



DEFINIZIONE FOTOGRAMMETRICA

L'immobile risulta essere definito nella rappresentazione fotogrammetrica, levata anno 1994 (ripresa aerea 07/04/1994 e nulla osta I.G.M. alla diffusione n° 430 del 1997) –, in scala 1:2.000, al foglio n° 12.

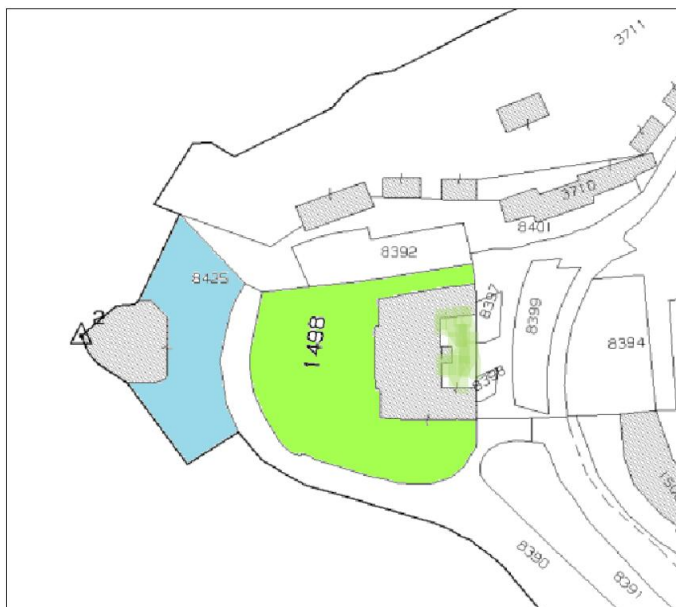


IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TERRENI

ESTRATTO MAPPA

Il bene in esame risulta essere rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2000, Sezione Censuaria Como Camerlata, Foglio 1 (formato wegis 201), mappale n° 1498.



VISURE AI TERRENI



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/08/2023
Ora: 10:19:06
Numero Pratica: T35804/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/08/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/08/2023

Dati identificativi: Comune di **COMO (C933A) (CO)** Sezione **COMO**

Foglio 2 Particella **1498**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

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

Sez. Urb. **CAM** Foglio 1 Particella **1497**

Sez. Urb. **CAM** Foglio 1 Particella **1498**

Sez. Urb. **CAM** Foglio 1 Particella **6976**

Sez. Urb. **CAM** Foglio 1 Particella **6977**

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **2.040 m²**

Annotazione di immobile: **COMPRENDE IL FG. 2 N. 8188**

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 01/04/1989

Immobile attuale

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

Foglio 2 Particella **1498**

> Dati di classamento

dall'impianto al 06/08/2014

Impianto meccanografico del 01/04/1989

Immobile attuale

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

Foglio 2 Particella **1498**

Redditi: dominicale Euro **0,00**

agrario Euro **0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
950 m²



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/08/2023
Ora: 10:19:05
Numero Pratica: T35804/2023
Pag: 2 - Fine

dal 06/08/2014 al 06/08/2014

Immobile attuale

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

Foglio 2 Particella **1498**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
610 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 06/08/2014 Pratica n.
CO0101974 in atti dal 06/08/2014 presentato il
05/08/2014 (n. 101974.1/2014)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **COMO (C933A) (CO)**

Foglio 2 Particella 1497

Foglio 2 Particella 8189

Foglio 2 Particella 8188

dal 06/08/2014

Immobile attuale

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

Foglio 2 Particella **1498**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
2.040 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tipo Mappale del 06/08/2014 Pratica n. CO0101974
in atti dal 06/08/2014 presentato il 05/08/2014 (n.
101974.1/2014)

Annotazione di immobile: comprende il fg. 2 n. 8188

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **COMO (C933A) (CO)**

Foglio 2 Particella 8188

FABBRICATI

VISURE AI FABBRICATI



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/08/2023
Ora: 10:21:13
Numero Pratica: T36589/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/08/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/08/2023

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

Sez. Urb. CAM Foglio 1 Particella 1498 Subalterno 701

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di COMO (C933A) (CO)

Foglio 2 Particella 1497

Foglio 2 Particella 1498

Classamento:

Rendita: Euro 16.600,00

Zona censuaria 1,

Categoria D/8⁹

Sez. Urb. CAM Foglio 1 Particella 1498 Subalterno 701

Indirizzo: VIALE GENO n. 12 Piano T-1

> Intestati catastali

➤ 1. COMUNE DI COMO (CF 80005370137)

Sede in COMO (CO)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 13/08/2014

Immobile predecessore

Comune di COMO (C933) (CO)

Sez. Urb. CAM Foglio 1 Particella 1498

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 13/08/2014

Immobile attuale

Comune di COMO (C933) (CO)

Sez. Urb. CAM Foglio 1 Particella 1498 Subalterno
701

VARIAZIONE del 13/08/2014 Pratica n. CO0104003 in
atti dal 13/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-
AMPL. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.
29548.1/2014)



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/08/2023
Ora: 10:21:13
Numero Pratica: T36589/2023
Pag: 3 - Fine

Categoria D/8⁹

☞ dal 07/08/2015

Immobile attuale

Comune di COMO (C933) (CO)

Sez. Urb. CAM Foglio 1 Particella 1498 Subalterno
701

Rendita: Euro 16.600,00

Zona censuaria 1

Categoria D/8⁹

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/08/2015
Pratica n. CO0103572 in atti dal 07/08/2015
VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 28327.1/2015)
Notifica effettuata con protocollo n. CO0107858 del
25/08/2015

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

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di COMO (C933)(CO) Sez. Urb. CAM Foglio 1
Particella 1498

➤ 1. COMUNE DI COMO (CF 80005370137)

Sede in COMO (CO)

☞ dall'impianto al 13/08/2014

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

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di COMO (C933)(CO) Sez. Urb. CAM Foglio 1 Particella 1498
Sub. 701

➤ 1. COMUNE DI COMO (CF 80005370137)

Sede in COMO (CO)

☞ dal 13/08/2014

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

2. VARIAZIONE del 13/08/2014 Pratica n. CO0104003
in atti dal 13/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-
AMPL. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.
29548.1/2014)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di
destinazione diversa senza radicali trasformazioni

b) E/9: Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo e.

c) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di
destinazione diversa senza radicali trasformazioni



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/08/2023
Ora: 10:21:13
Numero Pratica: T36589/2023
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

dall'impianto al 13/08/2014 Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore
Comune di COMO (C933) (CO)
Sez. Urb. CAM Foglio 1 Particella 1498
VIALE REGINA MARGHERITA n. 12 Piano T - 1
Partita: 1031

dal 13/08/2014 VARIAZIONE del 13/08/2014 Pratica n. CO0104003 in
Immobile attuale atti dal 13/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-
Comune di COMO (C933) (CO) AMPL. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.
29548.1/2014)

Sez. Urb. CAM Foglio 1 Particella 1498 Subalterno
701
VIALE GENO n. 12 Piano T-1

> Dati di classamento

dall'impianto al 11/02/1992 Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore
Comune di COMO (C933) (CO)
Sez. Urb. CAM Foglio 1 Particella 1498
Rendita: Lire 20.000
Zona censuaria 1
Categoria E/9^{b)}
Partita: 1031

dal 11/02/1992 al 13/08/2014 VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 11/02/1992 D.
M. DEL 20 GENNAIO 1990

Immobile predecessore
Comune di COMO (C933) (CO)
Sez. Urb. CAM Foglio 1 Particella 1498
Rendita: Euro 15.080,54
Rendita: Lire 29.200.000
Zona censuaria 1
Categoria E/9^{b)}
Partita: 1031

dal 13/08/2014 al 07/08/2015 VARIAZIONE del 13/08/2014 Pratica n. CO0104003 in
Immobile attuale atti dal 13/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-
Comune di COMO (C933) (CO) AMPL. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.
29548.1/2014)

Sez. Urb. CAM Foglio 1 Particella 1498 Subalterno
701
Rendita: Euro 14.340,00
Zona censuaria 1

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

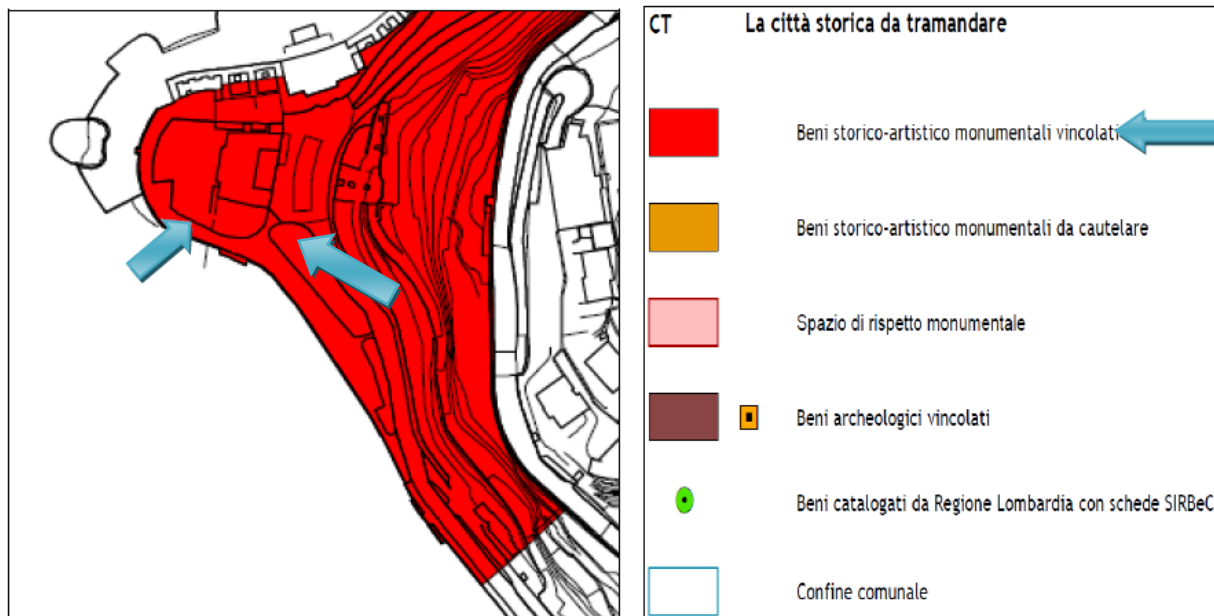
Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.

PIANIFICAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

P.G.T. Piano Governo del Territorio: adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 74 del 20/12/2012 ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, c. 4 della L.R. n° 12/2005 ed approvato da Delibera di Consiglio Comunale 64 del 11 luglio 2016.

PIANO DELLE REGOLE

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



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

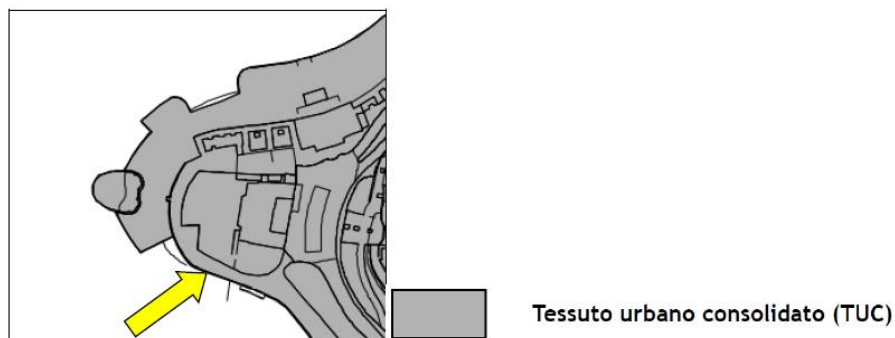


C2 Ripristino - grado di intervento limitato

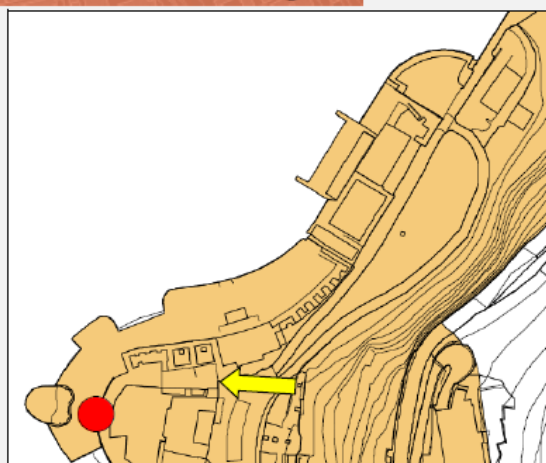
Interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico, esclusi gli interventi comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art.27, L.r. 12/05 smi)

Villa:

6. Carta della classificazione del tessuto urbano consolidato



7.1 Carta del rischio archeologico



- Contesti archeologici
- Contesti archeologici (localizzazione incerta)
- Aree a rischio archeologico

15.1 Carta della conformazione dei suoli insediati



- Beni storico-artistico-monumentali e/o archeologici oggetto di tutela (art. 44)

La città storica da tramandare (CT)

- CT1 Città murata e borghi storici (art. 39)



COMUNE DI COMO
Settore Pianificazione del Territorio ed Edilizia Privata

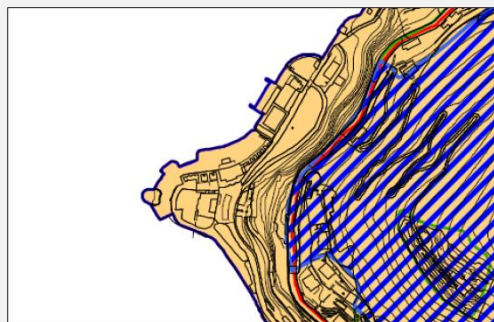
CARTOGRAFIA RICOGNITIVA DEGLI AMBITI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA PAESAGGISTICA

EX TAVOLA

PIANO DELLE REGOLE

16 Carta dei vincoli ambientali

16.1 Carta degli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica



* Aree non sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 142, comma 1, lettera "b" Fascia lago e lettera "c" Argine fiumi in quanto alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone "A" e "B"



* Aree interessate da vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 136, comma 1, lettere "c" e "d"

L'immobile risulta essere sottoposto a vincolo di tipo monumentale specifico, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004, apposto con comunicazione del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 4/11/1985 prot. 8035, e a vincolo paesaggistico apposto con D.M. 7/6/1957.

Con nota prot. 38614 del 3/3/2026 il Comune di Como ha fatto istanza di autorizzazione alla competente Soprintendenza Archeologia e Paesaggio per affidamento in concessione dell'immobile.

Ai sensi del comma 2 art. 57 bis D.Lgs. n. 42/2004, le prescrizioni e le condizioni contenute nel provvedimento di autorizzazione della Soprintendenza verranno riportate nel contratto di concessione, con l'avvertenza che l'inosservanza, da parte del concessionario delle prescrizioni e condizioni medesime darà luogo, su richiesta dell'Ente, alla risoluzione del contratto di concessione, senza indennizzo.

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

75

Prot. AA/ 8035

Milano, 4 NOV 1985
Piazza del Duomo, 14



Al Sindaco del Comune di COMO

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

Alla Prefettura di COMO

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

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

Si comunica che l'immobile descritto in oggetto, di proprietà di codesto Ente, riveste l'interesse di cui all'art. 1 della legge 1° giugno 1939 n. 1089 e pertanto deve considerarsi compreso negli elenchi descrittivi previsti dall'art. 4 della legge citata perchè:

rappresenta un complesso di interessante significato culturale, sia per la caratteristica organizzazione ambientale dell'insieme che per la raffinata tipologia architettonica della villa.

In precedenza, su questo luogo, sorgeva una casa degli Umiliati poi trasformata, nel corso del XVI secolo, in un lazzaretto; alla fine del '700 venne costruito un nuovo edificio per volontà del Marchese Carlo Cristoforo Cornaggia-Medici che acquisì anche i terreni circostanti. Nel 1850 Giovanni Cornaggia-Medici, figlio del Marchese, demolì la casa e la fece riedificare in nuove forme dall'Architetto Giacomo Tazzini (1785-1861); nell'occasione, sul lungo lago, fu realizzata la nuova strada carrabile che dà accesso alla proprietà.

L'edificio, che si affaccia sul lago e sorge ai piedi del promontorio di Geno, è costituito da un corpo centrale, nucleo principale





della villa, al quale si attaccano in posizione simmetrica due ali laterali di più modeste dimensioni.
La costruzione, di impianto planimetrico ad "U", ha un prospetto in eleganti linee neoclassiche, mentre l'interno presenta -nel corpo principale- al piano terreno, un ampio salone. Nel corpo laterale, a sinistra dell'ingresso, si aprono due saloncini a volta ribassata affrescati con delicata mano dai pittori Eleuterio Pagliano (1826-1903) e Giuseppe Bertini (1825-1898): nel primo ambiente sono raffigurate grottesche e decorazioni, nel secondo una cornice ovale racchiude figure femminili e putti che si stagliano contro il cielo con effetto illusionistico di sfondamento dell'involucro murario. Il Pagliano ed il Bertini, allora giovanissimi, fecero parte di quel gruppo di artisti che portarono ad un primo rinnovamento figurativo la pittura, precedendo su questa strada gli stessi "Scapigliati": al Bertini si deve inoltre la creazione del prestigioso museo Poldi-Pezzoli di Milano.

Nell'ala di destra si trova la scala di rappresentanza che conduce al piano nobile sul quale si aprono l'ampio salone e gli ambienti di servizio.

L'edificio è immerso in un complesso naturalistico unico costituito dal lago e dal promontorio retrostante; il parco, sia per sentiti ideali romantici che per esigenze pratiche, è trattato "all'inglese" e presenta varie essenze che creano una suggestiva situazione ambientale.

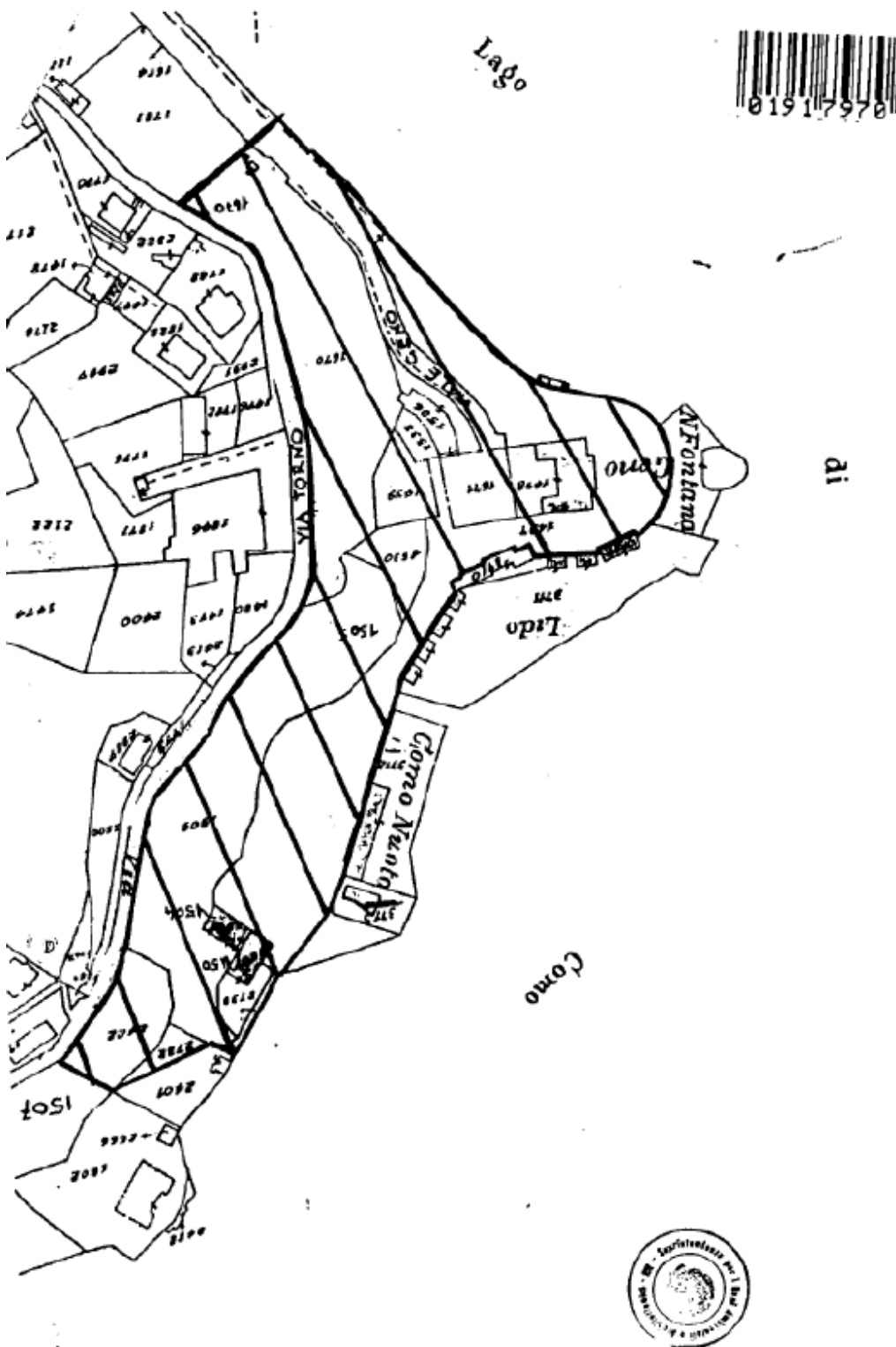
All'estremità nord di Viale Geno sorge il complesso della darsena coperta costituito da due fabbricati ad "L" di due piani; questi furono costruiti nel secolo scorso come elemento di servizio alla villa.

Relazione redatta dall'Arch. Alberto ARTIOLI



IL SOPRINTENDENTE
(Lionello COSTANZA FATTORI)





STATO OCCUPAZIONALE

Libero.

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

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

L'Aggiudicatario avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie

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

Il Comune non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte dell'Aggiudicatario.

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

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

Sarà obbligo dell'Aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte dello stesso.