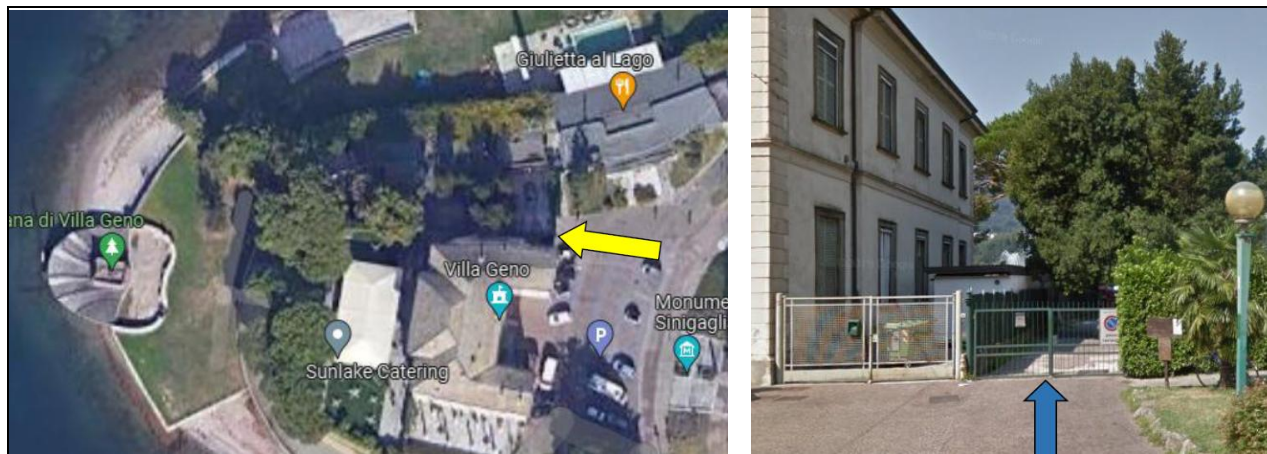




**AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY**

TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO VIALE GENO
CON INGRESSO TRA I CIVICI 12 E 13



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

Il terreno pianeggiante è ubicato a Como in Viale Geno lungo la riva est del primo bacino del Lario ai piedi del pendio montuoso di Brunate all'interno dell'omonimo parco assoggettato a tutela culturale e paesaggistica.

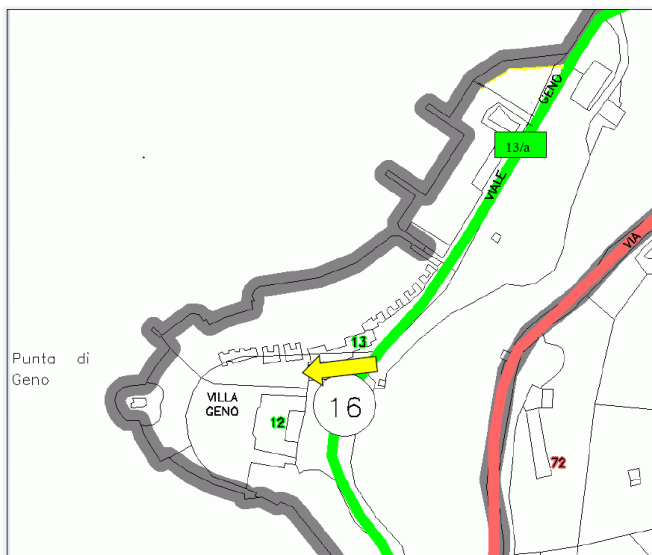
La superficie totale dell'area di proprietà da visura catastale è pari a mq 370.

CANONE: valore a base di gara

- Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 30.118,00.

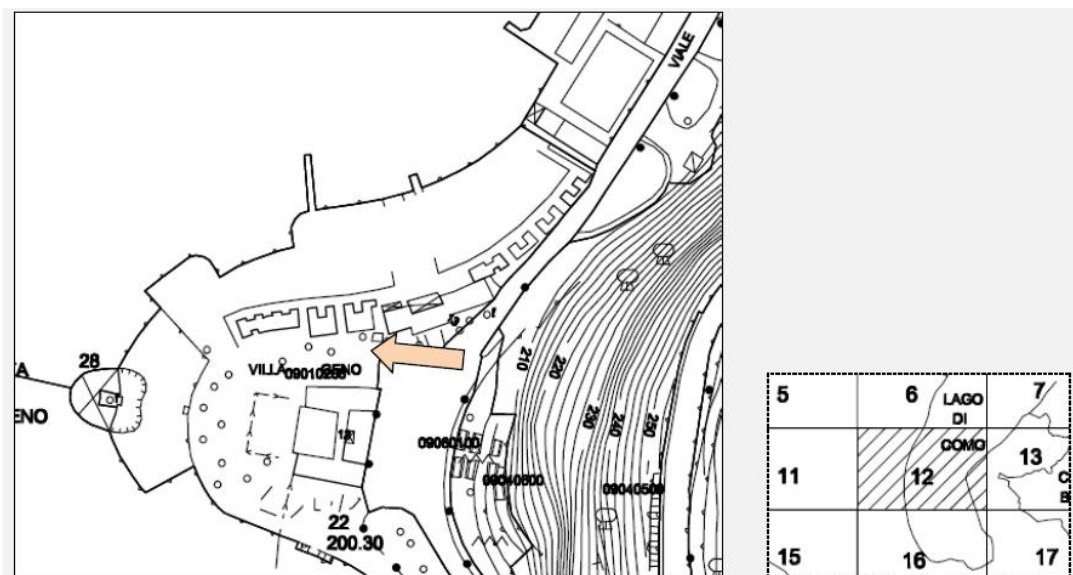
COLLOCAZIONE - ESTRATTO TOPONOMASTICA

L'immobile, ubicato in Viale Geno, tra il civico 12 e 13, risulta essere illustrato nella rappresentazione toponomastica in scala 1:2.000, al foglio n° 12, sezione di censimento n° 16.



DEFINIZIONE AERO FOTOGRAMMETRICA

L'immobile risulta essere definito nella rappresentazione fotogrammetrica, levata anno 1994 (approvato I.G.M. 1997), in scala 1:2.000, al foglio n° 12.

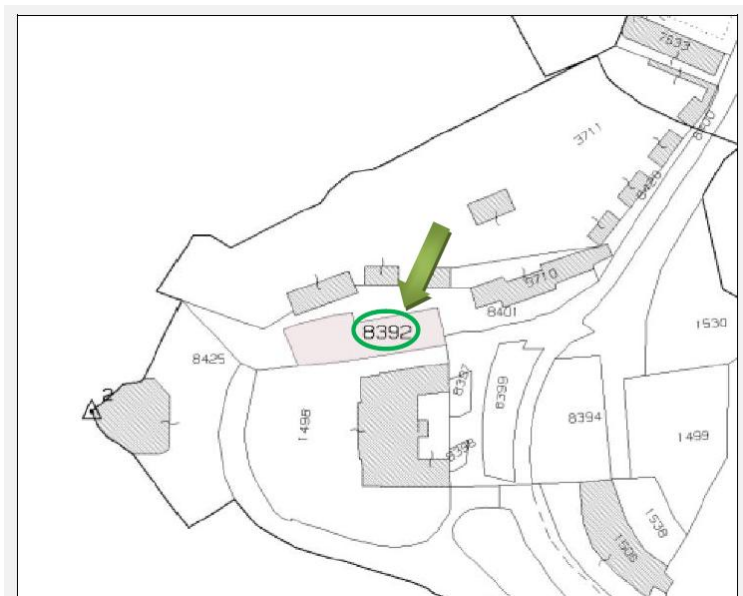


IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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. 8392.



VISURE AI TERRENI



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/01/2023
Ora: 10:39:32
Numero Pratica: T139398/2023
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/01/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/01/2023

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

Foglio **2** Particella **8392**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **370 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 13/12/2018 Pratica n. CO0138877 in atti dal 13/12/2018 presentato il 13/12/2018 (n. 138877.1/2018)

> Dati identificativi

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

Sezione **COMO**

Foglio **2** Particella **8392**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

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

Sezione Urbana **CAM**

Foglio **1** Particella **8392**

FRAZIONAMENTO del 07/05/2018 Pratica n. CO0047759 in atti dal 07/05/2018 presentato il 04/05/2018 (n. 47759.1/2018)

> Dati di classamento

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **370 m²**

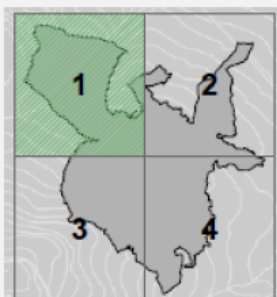
FRAZIONAMENTO del 13/12/2018 Pratica n. CO0138877 in atti dal 13/12/2018 presentato il 13/12/2018 (n. 138877.1/2018)

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.

1.1 Carta dei servizi esistenti e di progetto



Servizi sovracomunali











 Centri ed impianti sportivi e ricreativi



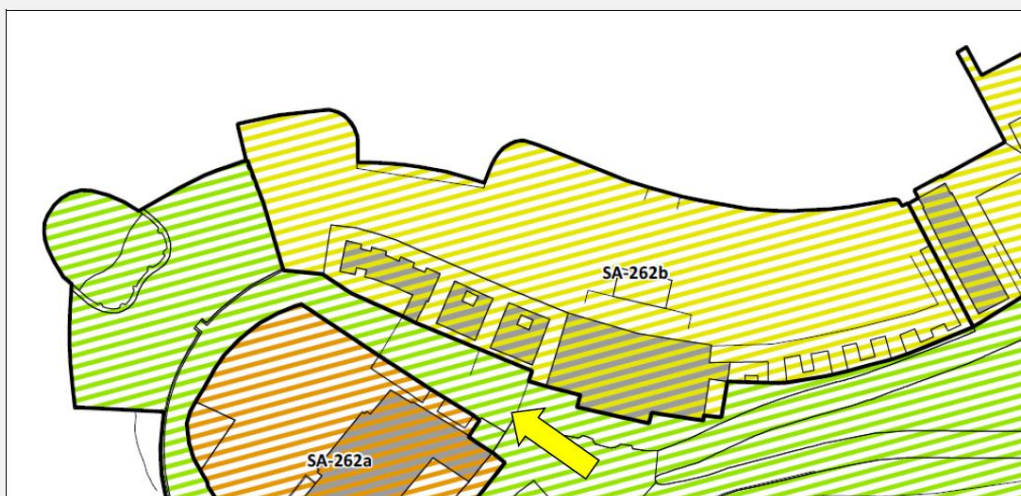
PIANO DELLE REGOLE

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



CT		La città storica da tramandare
		Beni storico-artistico monumentali vincolati 
		Beni storico-artistico monumentali da cautelare
		Spazio di rispetto monumentale
		Beni archeologici vincolati
		Beni catalogati da Regione Lombardia con schede SIRBeC
		Confine comunale

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

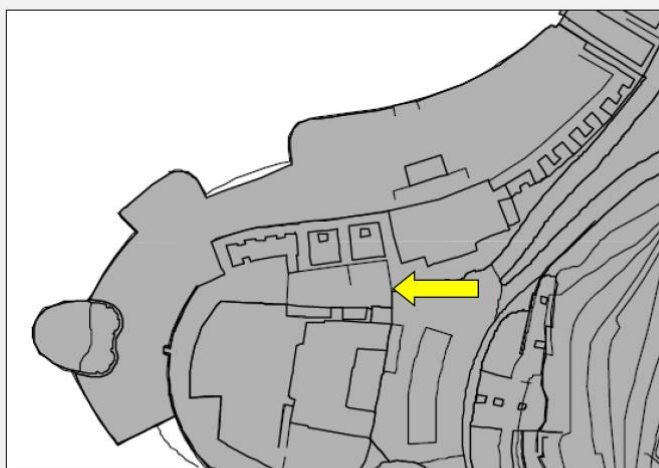


C6 Riqualificazione urbana

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

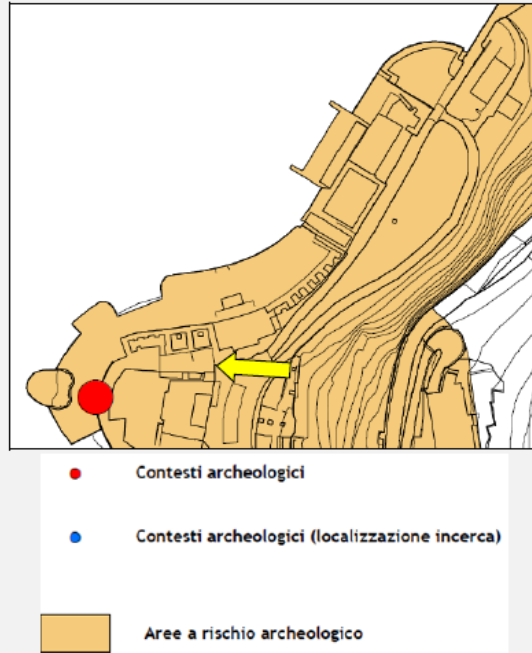


6. Carta della classificazione del tessuto urbano consolidato

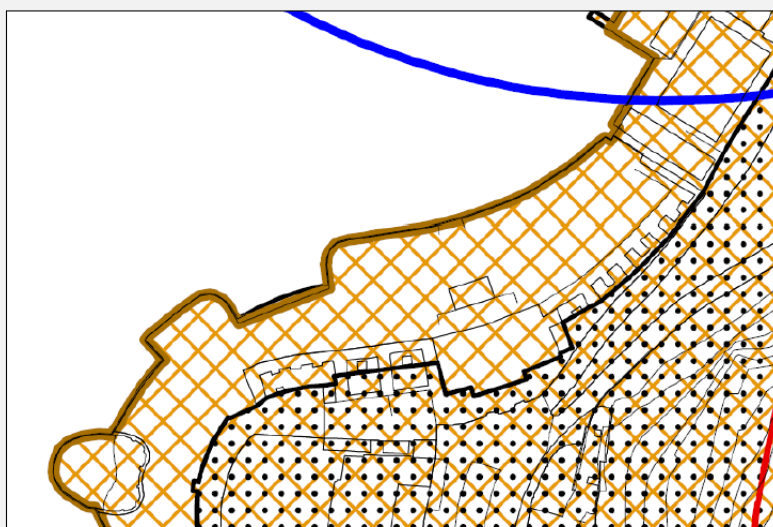


Tessuto urbano consolidato (TUC)

7.1 Carta del rischio archeologico



15.1 Carta della conformazione dei suoli insediati





COMUNE DI COMO
Settore Pianificazione del Territorio ed Edilizia Privata

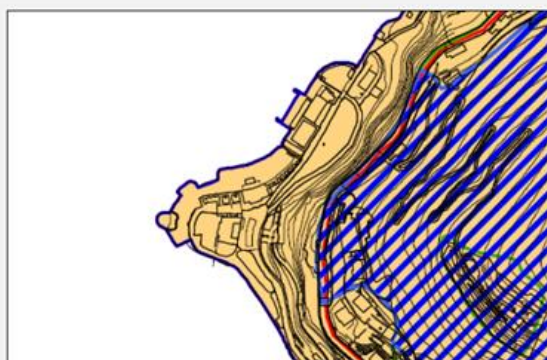
CARTOGRAFIA RICOGNITIVA DEGLI AMBITI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA PAESAGGISTICA

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^a Beni Architettonici
R O M A

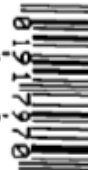
Oggetto: COMO. Villa e Parco Geno (già Cornaggia-Medici).
Segnata al catasto ai mapp. n. 1670, 1506, 1538, 2402, 1498, 1499, 1671,
1530, 1505, 1504, 1501, 2732, 2733, 1497 (parte), e Viale Geno (parte).

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.

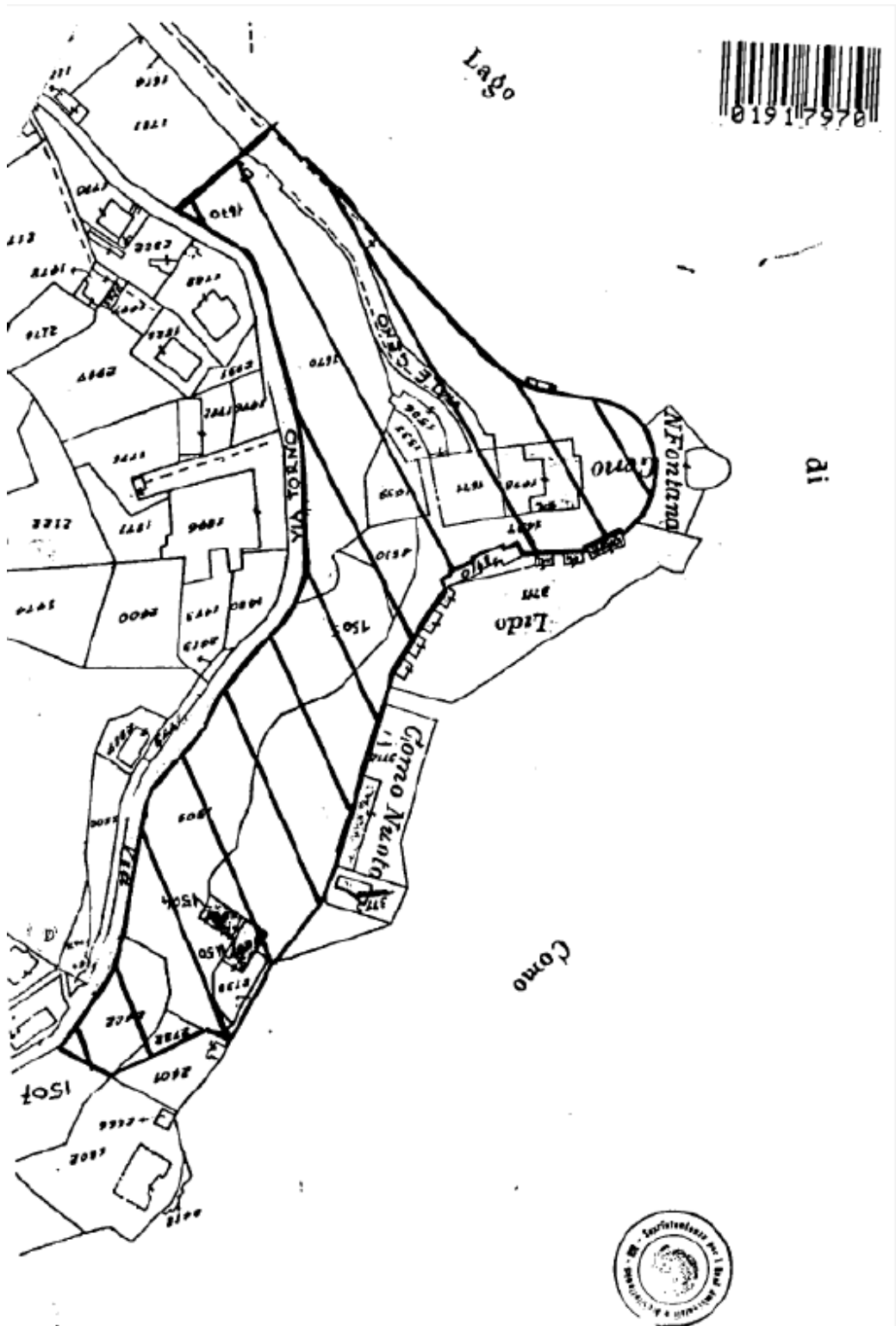
Nell'ala di destra si trova la scala di rappresentanza che conduce al piano nobile sul quale si aprono l'ampio salone e gli ambienti di servizio.

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, migliona, 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.