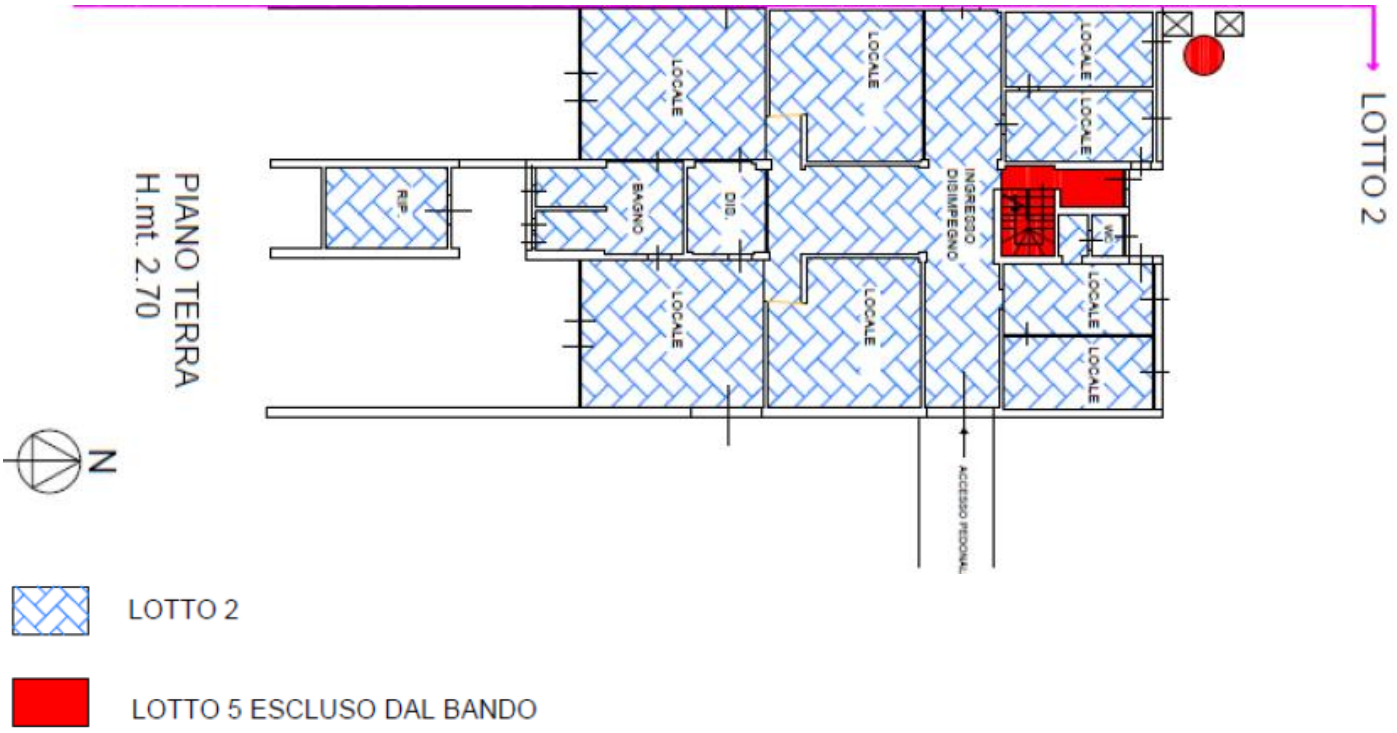
COMUNE DI COMO

AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY

UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN COMO VIA LISSI 2 - VIA VARESINA 103



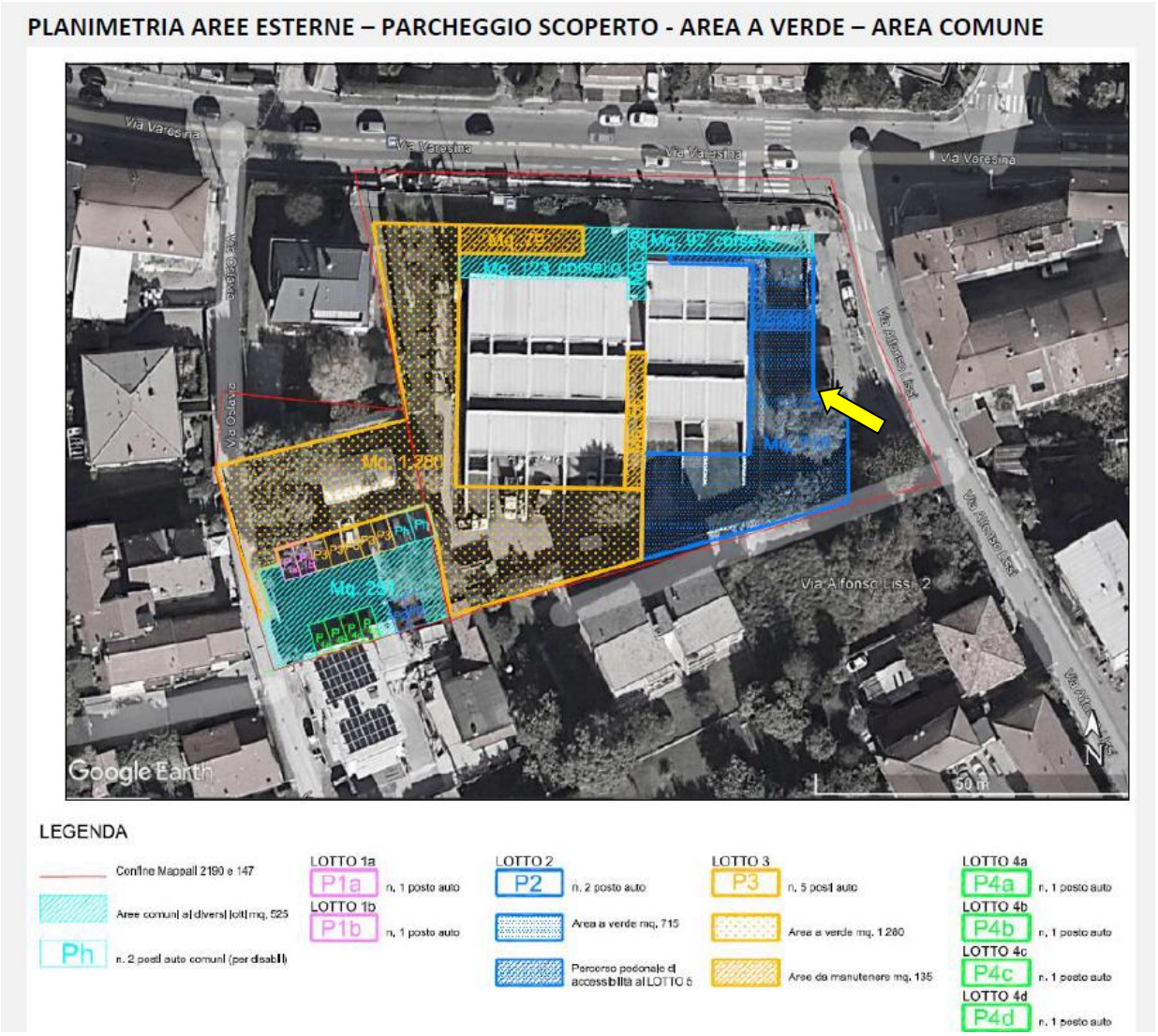


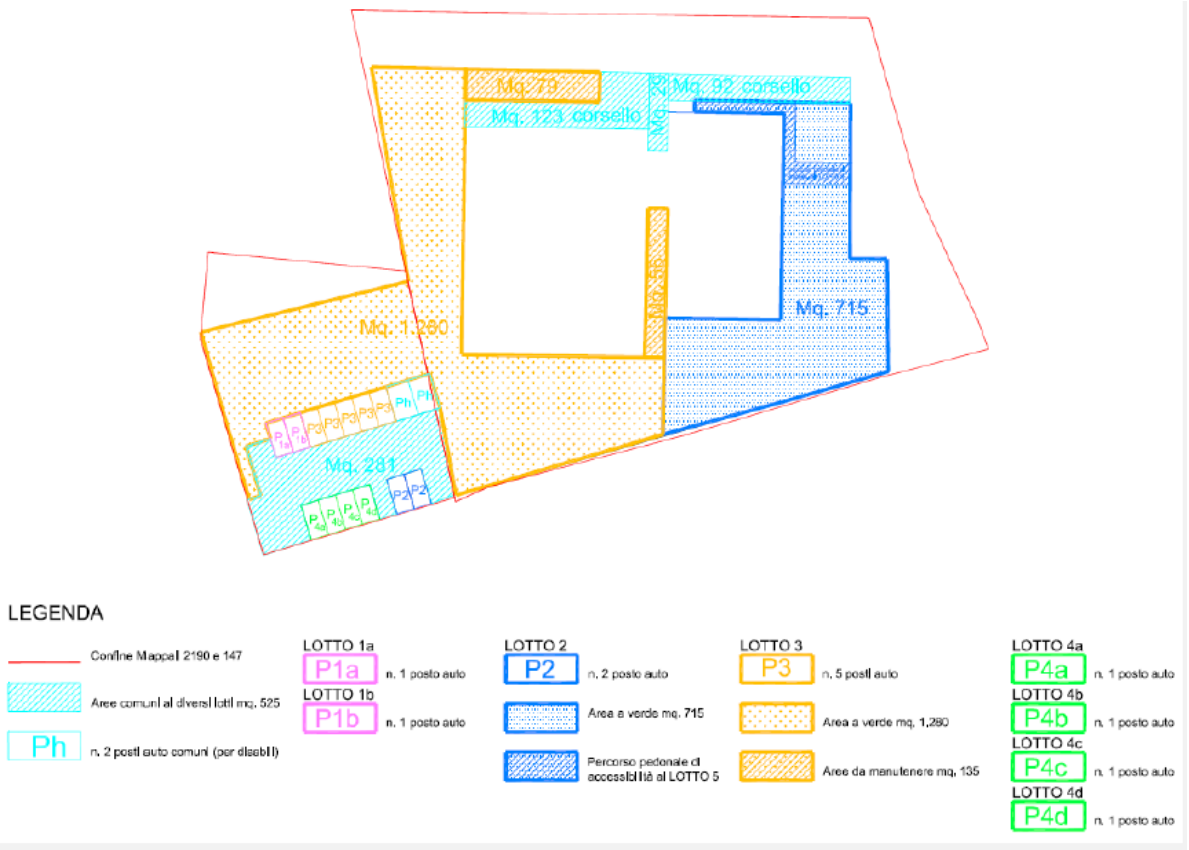


DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE – UBICAZIONE E CONSISTENZA

L'unità immobiliare è all'interno di un fabbricato più ampio di proprietà comunale, sito in Como all'incrocio tra via Lissi e Via Varesina, in zona Rebbio, utilizzato in passato per ospitare un asilo nido.
L'immobile costruito a fine anni '70 si sviluppa su tre livelli (seminterrato, terra e primo piano).
L'unità immobiliare di cui al Lotto 2 ha ingresso indipendente da Via Lissi 2 (lato est) e si sviluppa per mq 308,02 a piano terra.
All'unità immobiliare accede un'area verde di pertinenza della superficie di mq 715 attraversata da un viale di accesso per l'appartamento sito al primo piano dell'immobile (lotto 5 escluso dal bando).
Unitamente all'unità immobiliare vengono concessi anche n. 2 posti auto presenti nel cortile condominiale a raggiungibile entrando da via Oslavia sul lato ovest del fabbricato.

PLANIMETRIA AREE ESTERNE – PARCHEGGIO SCOPERTO - AREA A VERDE – AREA COMUNE





CANONE valore a base di gara

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 20.405,75.
Oltre al pagamento del canone, il Concessionario è tenuto provvedere al pagamento degli oneri accessori relativi alle parti comuni e delle spese riguardanti le utenze (riscaldamento, acqua, energia elettrica), previa la voltura e/o la nuova installazione dei contatori ovvero, in alternativa, provvedere al rimborso degli oneri accessori e delle spese sulla scorta del rendiconto predisposto dagli Uffici comunali competenti sulla base delle quote di ripartizione (millesimi) indicate nei seguenti prospetti:

TABELLA 1: millesimi da utilizzare per le parti comuni a tutti i lotti (centrale termica)

	sup. NETTA LOTTO mq	sup. NETTA TOTALE mq	millesimi TOTALI	Millesimi per LOTTO
LOTTO 1A	**117,33**	1.415,06	1.000,00	**82,92**
LOTTO 1B	**105,38**	1.415,06	1.000,00	**74,47**
LOTTO 2	**324,00**	1.415,06	1.000,00	**228,97**
LOTTO 3	**637,50**	1.415,06	1.000,00	**450,51**
LOTTO 4 A	**28,60**	1.415,06	1.000,00	**20,21**
LOTTO 4 B	**28,52**	1.415,06	1.000,00	**20,15**
LOTTO 4 C	**28,60**	1.415,06	1.000,00	**20,21**
LOTTO 4 D	**28,61**	1.415,06	1.000,00	**20,22**
LOTTO 5	**116,52**	1.415,06	1.000,00	**82,34**
TOTALE	**1.415,06**			**1.000,00**

TABELLA 2: millesimi per le parti comuni a tutti i lotti **escluso il lotto 2** (rampa)

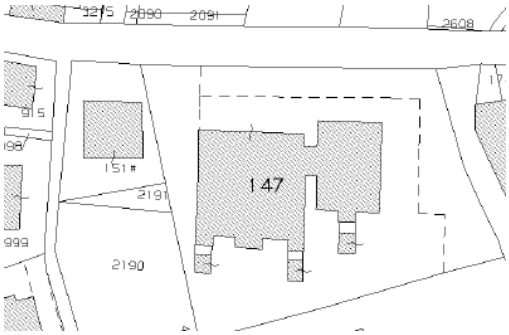
	sup. NETTA LOTTO mq	sup. NETTA TOTALE mq	millesimi TOTALI	Millesimi per LOTTO
LOTTO 1A	**117,33**	1.091,06	1.000,00	**107,54**
LOTTO 1B	**105,38**	1.091,06	1.000,00	**96,59**
LOTTO 2				
LOTTO 3	**637,50**	1.091,06	1.000,00	**584,29**
LOTTO 4 A	**28,60**	1.091,06	1.000,00	**26,21**
LOTTO 4 B	**28,52**	1.091,06	1.000,00	**26,14**
LOTTO 4 C	**28,60**	1.091,06	1.000,00	**26,21**
LOTTO 4 D	**28,61**	1.091,06	1.000,00	**26,22**
LOTTO 5	**116,52**	1.091,06	1.000,00	**106,80**
TOTALE	**1.091,06**			**1.000,00**

TABELLA 3: millesimi per le parti comuni ai lotti 1A-1B-3-4A,4B,4C,4D) (scala, ascensore, ecc)

	sup. NETTA LOTTO mq	sup. NETTA TOTALE mq	millesimi TOTALI	Millesimi per LOTTO
LOTTO 1A	**117,33**	974,54	1.000,00	**120,39**
LOTTO 1B	**105,38**	974,54	1.000,00	**108,13**
LOTTO 2				
LOTTO 3	**637,50**	974,54	1.000,00	**654,15**
LOTTO 4 A	**28,60**	974,54	1.000,00	**29,35**
LOTTO 4 B	**28,52**	974,54	1.000,00	**29,27**
LOTTO 4 C	**28,60**	974,54	1.000,00	**29,35**
LOTTO 4 D	**28,61**	974,54	1.000,00	**29,36**
LOTTO 5				
TOTALE	**974,54**			**1.000,00**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta essere rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2000, Como F Foglio 503 Part. 147:



VISURA FABBRICATO

Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/05/2021

Data: 25/05/2021 - Ora: 10.09.22 Segue
Visura n.: T89753 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di COMO (Codice: C933)**
	Provincia di COMO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: REB Foglio: 3 Particella: 147 Sub.: 701**

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 16/01/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	REB	3	147	701	1		B/4	4	4504 m³	Totale: 1348 m²	Euro 4.884,86	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2017 protocollo n. CO0004799 in atti dal 16/01/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1726.1/2017)
Indirizzo	VIA ALFONSO LISSI n. 2 piano: T-S1;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C933 - Sezione F - Foglio 5 - Particella 147

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	REB	3	147	701	1		B/4	4	4504 m³	Totale: 1348 m²	Euro 4.884,86	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/01/2016 protocollo n. CO0003443 in atti dal 15/01/2016 SCUOLA-UFFICIO PUBBLICO (n. 732.1/2016)
Indirizzo	. VIA ALFONSO LISSI n. 2 piano: T-S1;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/05/2021

Data: 25/05/2021 - Ora: 10.09.22 Fine
Visura n.: T89753 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 28/12/1989

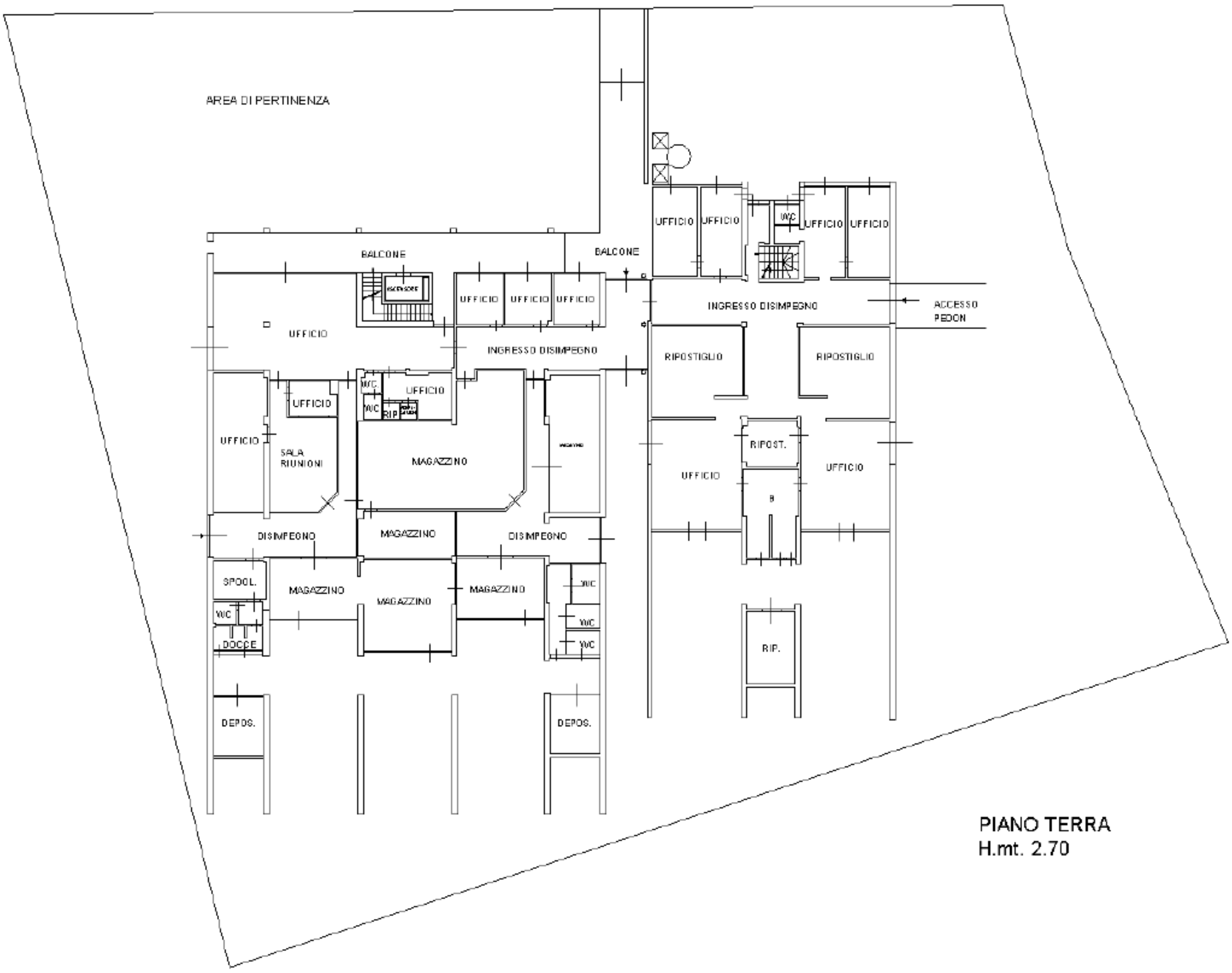
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI COMO con sede in COMO	80005370137	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 15/01/2016
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 28/12/1989 protocollo n. 105784 in atti dal 11/12/2000 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1024.1/1989)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

VISURA PLANIMETRICA



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

P.G.T. Piano Governo del Territorio

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



STATO OCCUPAZIONALE

Allo stato l'unità immobiliare non è occupata.

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dell'unità immobiliare attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.
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, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.
L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di agibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Concessionario.
Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Concessionario.
Il Concessionario avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.
In conformità con quanto indicato nella Deliberazione di Giunta n. 409 del 21/12/2022, gli oneri finanziari relativi agli interventi di recupero e/o di straordinaria manutenzione, da doversi eseguire per l'adeguamento

interno del **LOTTO 2**, potranno essere scomputati per una quota parte dal canone annuo dovuto, previa presentazione preventiva da parte del Concessionario, di un progetto da sottoporre all'approvazione dei Settori Patrimonio Smart City e Opere Pubbliche.
Prima dell'esecuzione di detti interventi, il Concessionario si obbliga, altresì, a trasmettere all'Ente concedente una relazione dettagliata contenente un quadro economico relativo ai lavori preventivati e informazioni sull'appaltatore e sull'appalto.
Le responsabilità in merito agli oneri sulla sicurezza in fase di realizzazione dei lavori suddetti sono a carico del Concessionario.
Successivamente all'ultimazione degli interventi, il Concessionario dovrà trasmettere la relativa documentazione ai Settori Patrimonio Smart City e Opere Pubbliche per permettere il controllo sulla corretta esecuzione dei lavori.
Gli oneri finanziari relativi ad interventi autorizzati dall'Ente Concedente sull'immobile potranno essere scomputati dal canone annuo dovuto sulla base della documentazione dettagliata analiticamente comprovante la spesa sostenuta, previo attestato di regolarità e conformità degli interventi realizzati da parte del Settore Opere Pubbliche che esprimerà proprio parere anche in merito alla congruità dei costi indicati.
Lo scomputo dal canone degli oneri finanziari sostenuti dal Concessionario non potrà superare l'importo omnicomprensivo di € 160.000,00: si precisa che tale importo costituisce la disponibilità massima dell'Amministrazione Comunale al riconoscimento in conto canone, ma potrà essere anche inferiore, in base ai costi effettivi sostenuti dal Concessionario per l'esecuzione degli interventi di adeguamento dell'unità immobiliare.
Per gli interventi di manutenzione straordinaria spetterà all'Ente Concedente un aumento del canone in misura all'interesse legale da calcolarsi sulle spese sostenute.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Regione Lombardia – Infrastrutture Lombarde

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1307500102718 **VALIDO FINO AL:** 29/06/2028

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso
- ☐ Residenziale
- ☑ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.2

Oggetto dell'attestato
- ☑ Intero edificio
- ☐ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliari

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

- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Passaggio di proprietà
- ☐ Locazione
- ☐ Ristrutturazione importante
- ☐ Riqualificazione energetica
- ☑ Altro: Conto Termico

Dati identificativi



Regione : Lombardia
Comune : COMO
Indirizzo : via Alfonso Lissi 2
Piano :
Interno :
Coordinate GIS :

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 1977-1992
Superficie utile riscaldata (m²) : 978.09
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 3492.35
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

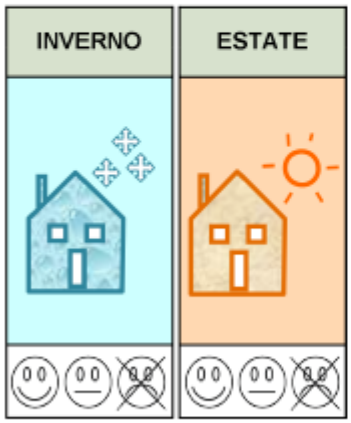
Comune catastale	COMO				Sezione	REB	Foglio	3	Particella	147
Subalterni	da	701	a	701	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

Servizi energetici presenti
- ☑ Climatizzazione invernale
- ☐ Climatizzazione estiva
- ☐ Ventilazione meccanica
- ☑ Prod. acqua calda sanitaria
- ☑ Illuminazione
- ☐ Trasporto di persone o cose

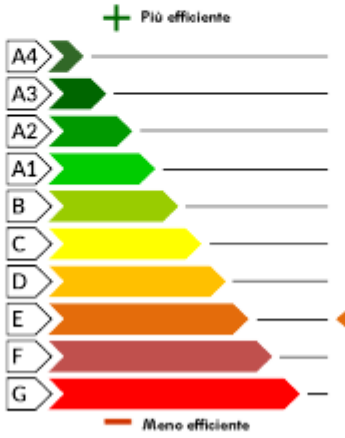
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA E

EP gl, nren 443.18 kWh/m²anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: B(230,40)

Se esistenti:

Pag. 1