COMUNE DI COMO

AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO
SETTORE PATRIMONIO E SMART CITY

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





DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE – UBICAZIONE E CONSISTENZA

L'unità immobiliare è situata 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 4 ha ingresso da Via Varesina 103 ed è ubicata al piano primo.
Si tratta di 4 locali che in passato sono stati utilizzati come ambulatori, serviti da un locale anticamera e da un corridoio, oltre servizi per un totale di mq 131,48.
All'unità immobiliare si accede tramite un camminamento e una scala/ascensore condominiali.
Unitamente all'unità immobiliare vengono concessi anche n. 4 posti auto presenti nel cortile condominiale e raggiungibili entrando da via Oslavia sul lato ovest del fabbricato.

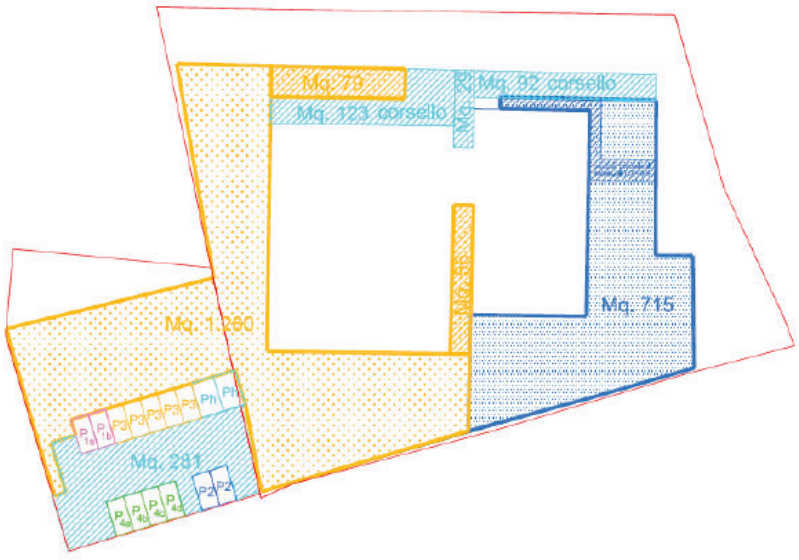
PLANIMETRIA AREE ESTERNE – PARCHEGGIO SCOPERTO - AREA A VERDE – AREA COMUNE



LEGENDA

- Confine Mappali 2190 e 147
- Aree comuni ai diversi lotti mq. 525
- Ph — n. 2 posti auto comuni (per disabili)

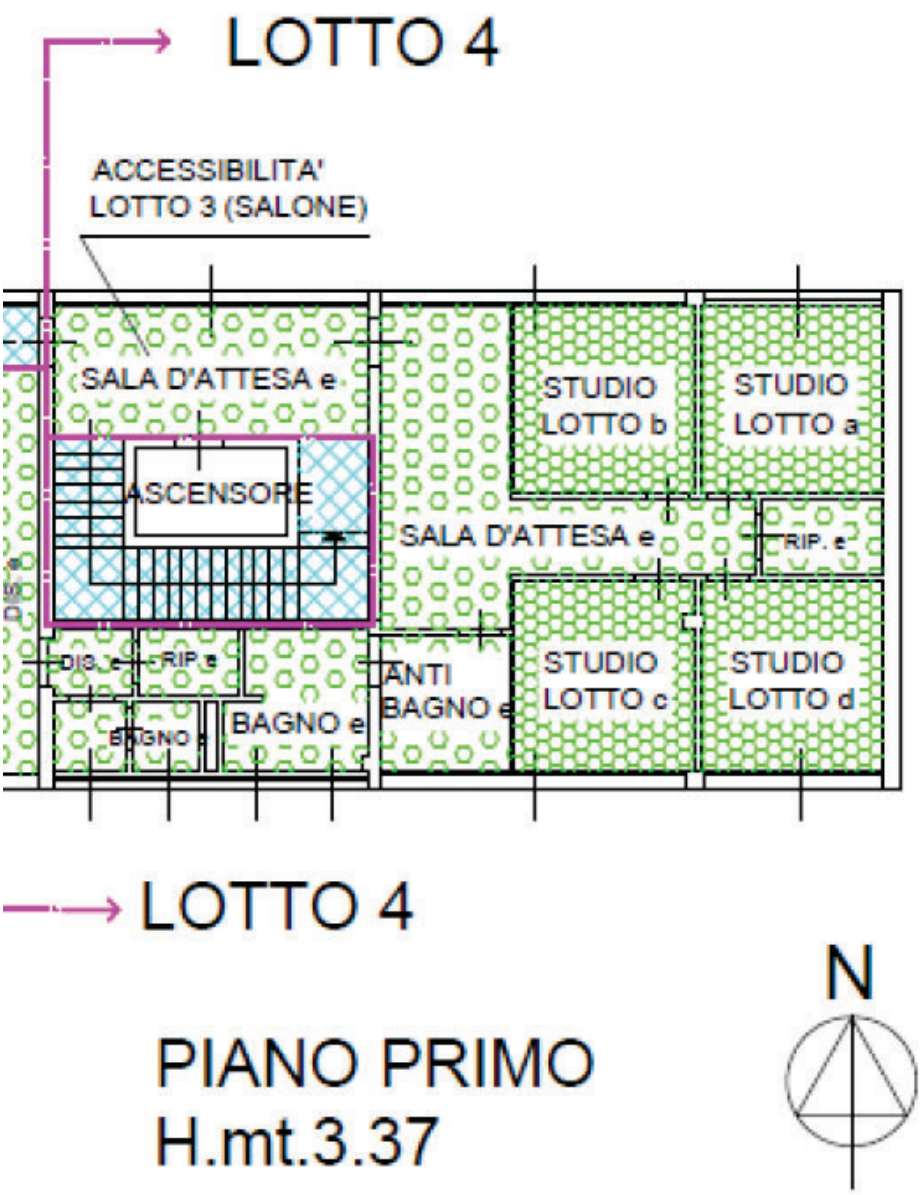
LOTTO 1a P1a — n. 1 posto auto	LOTTO 2 P2 — n. 2 posto auto	LOTTO 3 P3 — n. 5 posti auto	LOTTO 4a P4a — n. 1 posto auto
LOTTO 1b P1b — n. 1 posto auto	Area a verde mq. 715	Area a verde mq. 1.280	LOTTO 4b P4b — n. 1 posto auto
	Percorso pedonale di accessibilità al LOTTO 5	Aree da manutenere mq. 135	LOTTO 4c P4c — n. 1 posto auto
			LOTTO 4d P4d — n. 1 posto auto



LEGENDA

- Confine Mappali 2190 e 147
- Aree comuni ai diversi lotti mq. 525
- Ph — n. 2 posti auto comuni (per disabili)

LOTTO 1a P1a — n. 1 posto auto	LOTTO 2 P2 — n. 2 posto auto	LOTTO 3 P3 — n. 5 posti auto	LOTTO 4a P4a — n. 1 posto auto
LOTTO 1b P1b — n. 1 posto auto	Area a verde mq. 715	Area a verde mq. 1,280	LOTTO 4b P4b — n. 1 posto auto
	Percorso pedonale di accessibilità al LOTTO 5	Aree da manutenere mq. 135	LOTTO 4c P4c — n. 1 posto auto
			LOTTO 4d P4d — n. 1 posto auto



LOTTO 4 a-b-c-d

LOTTO 4 e - SPAZIO COMUNE AI LOTTI 4 a-b-c-d PER QUOTA DI 1/4

SPAZI COMUNI AL FABBRICATO

CANONE valore a base di gara

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 9.311,59.
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**

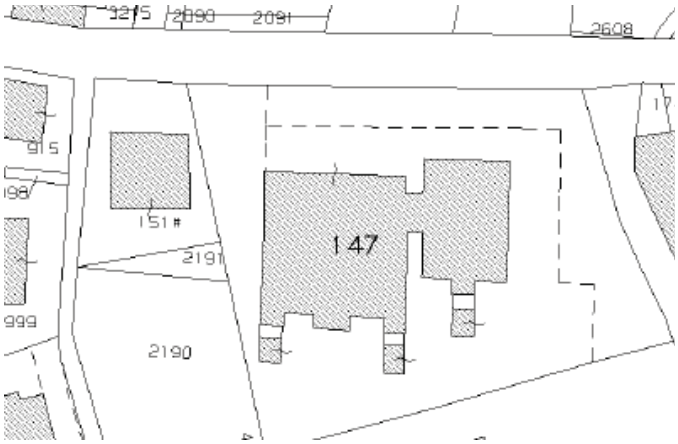
I millesimi a carico del lotto 4 sono la risultante della sommatoria dei lotti 4A 4B 4C 4D e sono pari a:

- 80,79 millesimi per riscaldamento e centrale termica;
- 104,78 millesimi per rampa;
- 117,33 millesimi per scala e ascensore.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

ESTRATTO MAPPA



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: 10.06.16 Segue
Visura n.: T87068 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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	2	1		B/4	4	8 m²	Totale: 240 m²	Euro 8,68	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	, VIA ALFONSO LISSI n. 2 piano: 1;											
Notifica	CO0283069/2004					**Partita**	-		**Mod.58**	-		
Annotazioni	busta 1031 - p.o. 2000											

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/02/2005

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	2	1		B/4	4	8 m²		Euro 8,68	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2005 protocollo n. CO0119074 in atti dal 04/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 98880.1/2005)
Indirizzo	, VIA ALFONSO LISSI n. 2 piano: 1;											
Notifica	CO0283069/2004					**Partita**	-		**Mod.58**	-		
Annotazioni	busta 1031 - p.o. 2000											

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2000

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	2	1		B/4	4	8 m²		Euro 8,68 L. 16.800	COSTITUZIONE del 28/12/1989 protocollo n. 105784 in atti dal 11/12/2000 COSTITUZIONE (n. 1024.1/1989)
Indirizzo	, VIA LISSI n. 2 piano: 1;											
Notifica	CO0283069/2004					**Partita**	-		**Mod.58**	-		
Annotazioni	busta 1031 - p.o. 2000											

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: 10.06.16 Fine
Visura n.: T87068 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 28/12/1989

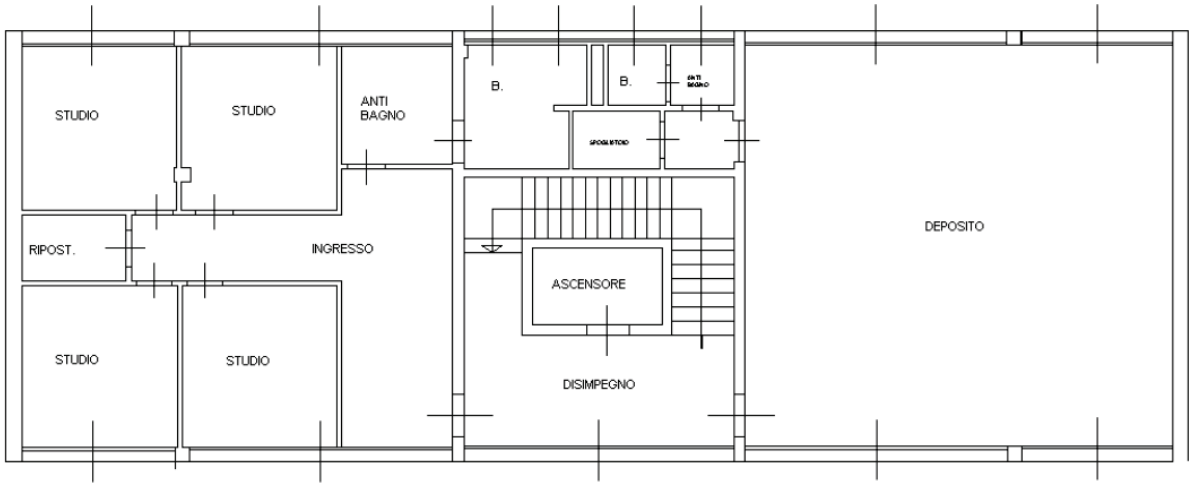
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI COMO con sede in COMO	80005370137	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 28/12/1989 protocollo n. 105784 in atti dal 11/12/2000 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1024.1/1989)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

VISURA PLANIMETRICA



PIANO PRIMO
H.mt.3.37

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 le unità immobiliari non sono occupate.

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato delle unità immobiliari 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.

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
- [x] Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- [x] 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
- [x] 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 (m^2) : 978.09
Superficie utile raffrescata (m^2) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m^3) : 3492.35
Volume lordo raffrescato (m^3) : 0.00

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

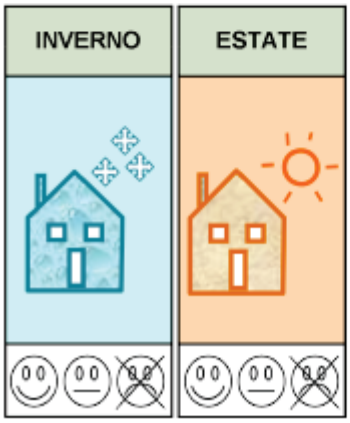
Servizi energetici presenti

- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [x] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

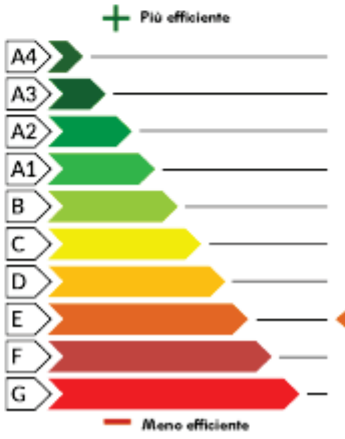
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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/m² anno**

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: B(230,40)

Se esistenti:

Pag. 1

FOTOGRAFIE







