



SETTORE PROPONENTE: PATRIMONIO

BANDO

Oggetto: BANDO SECONDO ESPERIMENTO PER LA VENDITA MEDIANTE ASTA PUBBLICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI VIA TOMMASO GROSSI N. 2/4 VIA DANTE ALIGHIERI N. 70/72/74/76 DI PROPRIETA' COMUNALE COMPRESO NEL "PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ANNO 2023 E TRIENNIO 2023/2025" - LOTTO 21.

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";
- con determinazione dirigenziale Servizio Patrimonio RG n. 3004 del 05/12/2023, in attuazione della delibera del Consiglio Comunale sopra richiamata, è stato approvato il bando per la vendita mediante asta pubblica del Lotto n. 21 del predetto Piano relativamente al compendio immobiliare tipologia: ex orfanotrofio – indirizzo: 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;
- l'asta fissata per il giorno 29 gennaio 2024 è andata deserta in quanto entro il termine di presentazione delle offerte in data 15 gennaio 2024 non è pervenuta alcuna offerta;

RENDE NOTO CHE

in esecuzione della determinazione dirigenziale Settore 3 Commercio SUAP Suevco Patrimonio RG n. 363 del 22/02/2024 di approvazione del presente bando, intende

procedere con il secondo 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 15% ai sensi dell'art. 24 comma 1 del "Regolamento sulla gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Como" e che 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 del Comune di Como", così come indicato nel prospetto seguente:

<p>Lotto 21 "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2023 - triennio 2023/2025"</p>	<p>Compendio immobiliare – tipologia: ex orfanotrofo – 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</p>	<p>Il° esperimento asta con il ribasso del prezzo del 15%</p>	<p>importo a base d'asta di € 8.247.227,00 (ottomilioni duecentoquarantasettemila duecentoventisette,00) al netto di eventuali imposte ove dovute</p>
---	--	---	--

Sommario

ART. 1 – CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA	3
---	---

ART. 2 - DEPOSITO CAUZIONALE	6
ART. 4 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE	7
ART. 5 - TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA	13
ART. 6 – APERTURA DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE	13
ART. 7 – STIPULA DEL CONTRATTO	16
ART. 8 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI	19
ART. 9 - DIRITTO DI ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI	19
ART. 11 - RICHIESTA DI INFORMAZIONI E SOPRALLUOGHI	20
ART. 12 - PUBBLICAZIONE DEL BANDO	20

ART. 1 – CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il Lotto in precedenza descritto viene alienato a corpo e non a misura 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, senza obbligo per il Comune di Como di ulteriori opere di manutenzione e/o migliorie, così come visto e piaciuto all'aggiudicatario il quale – con la semplice presentazione della domanda all'asta – ne accetta integralmente lo stato.

Il Comune di Como non sarà tenuto alla garanzia di conformità degli impianti posti al servizio dell'immobile venduto, ai requisiti richiesti dalle normative vigenti al momento della loro installazione e/o rifacimento. Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'adeguamento e la messa a norma degli impianti sarà a completo carico dell'acquirente.

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.

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 comma 1 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 del 13/07/2022.

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, 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 del "*Ministero della Cultura – Segretariato Generale Regionale per la Lombardia*" 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 province 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 province 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.

ART. 2 - DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'obbligazione assunta con la partecipazione alla gara ed ai conseguenti e successivi adempimenti in caso di aggiudicazione, è richiesta la costituzione di una **cauzione provvisoria del 10%** della somma posta a base d'asta dell'importo di **€ 824.722,70** da costituire mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Como.

In caso di aggiudicazione del lotto, l'importo dell'assegno circolare verrà trattenuto e incassato quale acconto sul prezzo di vendita.

In caso di mancata aggiudicazione, al termine della seduta di gara, si procederà con la restituzione dell'assegno. In assenza del concorrente non aggiudicatario alla seduta d'asta, la cauzione resterà in deposito presso gli uffici del Servizio patrimonio del Comune di Como sino alla restituzione in via diretta all'avente diritto.

ART. 3 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare alla gara le persone giuridiche, in possesso della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione, alle quali non sia stata applicata 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 punto 4, requisiti che dovranno essere attestati mediante dichiarazioni ex artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000.

Sono ammesse **offerte congiunte** formulate da più persone giuridiche le quali, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere singolarmente e integralmente l'istanza di ammissione alla gara (si rinvia al **Modello 1**) mentre l'offerta economica (**Modello 3**) 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 autenticata nel plico contenente i documenti. In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

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.

Non è consentita la presentazione di più offerte segrete 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.

ART. 4 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La documentazione per la partecipazione alla gara, a pena di esclusione, dovrà essere contenuta **in due buste distinte**, che dovranno essere sigillate e controfirmate su tutti i lembi di chiusura dal presentatore dell'istanza di ammissione all'asta pubblica, con le seguenti diciture sul fronte:

- **busta A: "documentazione amministrativa"**
- **busta B: "offerta"**

Le BUSTE A e B dovranno essere inserite in una busta più grande, sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura, **con indicazione del mittente e relativo recapito**, recante la seguente dicitura:

"NON APRIRE – ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE – IMMOBILE VIA TOMMASO GROSSI N. 2/4 VIA DANTE ALIGHIERI N. 70-72-74-76"

A pena di esclusione, la documentazione dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante ovvero da suo procuratore munito della relativa procura. In tal caso, il concorrente allega alla domanda copia conforme all'originale della procura speciale. Non è necessario allegare la procura se dalla visura camerale del concorrente risulti l'indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti al procuratore.

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.

- La **BUSTA A** dovrà contenere:

1) Istanza di ammissione all'asta pubblica - Modello 1

L'istanza dovrà contenere gli estremi di identificazione della persona giuridica concorrente e le generalità e qualifica del soggetto firmatario dell'offerta.

Nell'istanza dovrà essere attestato a pena di esclusione:

- denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita iva, nonché generalità e relativa qualifica del soggetto firmatario;
- di aver preso visione dell'avviso d'asta e di ogni altra condizione attinente la vendita e di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni e norme ivi riportate, nessuna esclusa;
- di aver conoscenza del complesso 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'unità immobiliare sarà venduta 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 e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco;

- di essere a conoscenza che l'aggiudicatario, ove occorrente, a propria cura e spese, provvederà all'eventuale messa a norma impiantistica ed ambientale degli immobili, senza possibilità di sollevare eccezioni o riserve alcune; agli eventuali interventi di bonifica, messa in sicurezza dei singoli beni ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti; allo spostamento di eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei relativi servizi;

- 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 da effettuarsi a cura e spese dell'acquirente, 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 della cauzione versata 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 provvisoria, 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, qualora intervenissero cause di forza maggiore o motivi di interesse pubblico che impediscano l'aggiudicazione e/o la stipula del contratto, il Comune di Como potrà, con provvedimento motivato, annullare l'asta ad ogni effetto e, in tal caso, restituire la cauzione versata senza alcun altro onere e/o responsabilità.

2) Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 - Modello 2.

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 2 con attestazione che:

- la persona giuridica 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;

- la persona giuridica non è sottoposta 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 sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;

- 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 rispetto del divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della L. n. 55/1990;
- l'assenza di gravi violazioni, definitivamente accertate, in merito agli obblighi di pagamento di imposte, tasse e contributi previdenziali così come individuate all'art. 94 comma 6 del D. Lgs. n. 36/2023;
- il nominativo dei soggetti, persone fisiche e società e/o persone giuridiche, 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;
- l'insussistenza in capo ai soggetti di cui al punto precedente delle cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 67 D. Lgs. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa ex art. 84 del medesimo decreto;

Le dichiarazioni di cui al Modello 2 andranno rese da ciascun soggetto partecipante in caso di offerta congiunta.

3) Cauzione provvisoria del 10%

A garanzia delle obbligazioni assunte per la partecipazione all'Asta pubblica e dei conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione, a pena di esclusione, il concorrente dovrà allegare all'istanza di partecipazione un assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Como dell'importo di **€ 824.722,70**.

4) Copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i in corso di validità;

5) Visura e/o copia atto notarile e/o dichiarazione sostitutiva di atto notorio per i poteri di firma del legale rappresentante;

6) 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 indicando espressamente nell'oggetto della comunicazione, **pena l'esclusione**, la seguente dicitura: "***Vendita mediante asta pubblica dell'ex orfanotrofio di Como via Tommaso Grossi n° 2/4 e via Dante Alighieri n° 70, 72, 74, 76 di proprietà del comune di Como. Richiesta di sopralluogo – Secondo esperimento***".

Nella richiesta di sopralluogo il legale rappresentante dovrà specificare il nominativo, il recapito telefonico e l'indirizzo e-mail del soggetto che effettuerà il sopralluogo. Chi effettua il sopralluogo, dovrà presentarsi con una delega sottoscritta dal legale rappresentante dell'operatore concorrente corredata da un documento di identità in corso di validità del delegato.

Per consentire l'organizzazione del calendario del sopralluogo, 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 in questione che dovrà essere obbligatoriamente allegato -a pena di esclusione- alla documentazione da presentare in sede di gara.

Saranno utilizzabili anche gli attestati di visita del complesso immobiliare rilasciati in occasione del primo esperimento di vendita del complesso immobiliare di cui alla presente procedura.

Eventuali ritardi o disguidi di carattere tecnico del servizio di posta elettronica certificata non potranno essere invocati per la regolarizzazione della posizione dell'offerente. Le domande di sopralluogo pervenute oltre la data di scadenza verranno considerate come non consegnate, a nulla valendo la data di spedizione

della PEC, facendo fede solo la ricevuta di ricezione della PEC.

- La **BUSTA B** dovrà contenere l'**OFFERTA ECONOMICA** redatta con l'utilizzo del modello 3 sul quale andrà apposta una marca da € 16,00.

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. 5 - TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico contenente l'offerta, corredata della richiesta documentazione come indicata, dovrà pervenire, **a pena di esclusione**, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, a mezzo raccomandata del servizio postale, a mano, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro e non oltre le **ORE 12:00 DEL GIORNO 6 MAGGIO 2024** al Comune Di Como – Ufficio Archivio e Protocollo Generale - Via Vittorio Emanuele II, n. 97, 22100 Como.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente il quale nulla avrà da opporre qualora l'offerta stessa non giungesse a destinazione in tempo utile.

Si precisa che faranno fede la data e l'orario di arrivo all'Ufficio Protocollo del Comune e non quella del timbro postale di spedizione.

Oltre la scadenza del termine sopra indicato non sarà più accettata alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di un'altra precedente.

ART. 6 – APERTURA DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

Per l'apertura delle buste e la valutazione della documentazione di cui alle offerte presentate dai concorrenti è fissata seduta pubblica

il giorno **10 maggio 2024 ore 10:30** presso la **Sala Stemmi del Comune di Como**.

La Commissione nominata per la gara provvederà all'apertura delle buste relative alle offerte segrete pervenute e verificherà la completezza e la conformità delle stesse alle disposizioni del presente bando.

La Commissione 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.

In caso di parità di offerta fra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa.

Pertanto, ai fini dell'espletamento della precitata licitazione tra i soggetti che hanno presentato pari offerta, ciascun concorrente è tenuto ad essere presente 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.

Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la medesima offerta fosse presente, ovvero i presenti non intendano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né alcuna cessione dell'aggiudicazione.

Rimangono a carico dell'acquirente gli oneri, le tasse e le imposte -ove dovute- da corrispondere all'Agenzia delle Entrate per la compravendita dell'immobile da regolarsi nelle modalità di legge.

Nel caso in cui non siano pervenute buste contenenti offerte segrete valide la Commissione provvederà a terminare la procedura dichiarando l'Asta non aggiudicata ("Asta deserta").

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

L'aggiudicazione provvisoria, risultante dal verbale delle operazioni di apertura delle offerte, verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica almeno pari o superiore rispetto 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 ed, in particolare, all'accertamento della veridicità delle dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000.

In caso di esito negativo delle verifiche e/o sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui al D.lgs. n. 159/2011 il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà l'incameramento della cauzione a titolo di penale, con facoltà per l'Ente di scorrimento della graduatoria per l'aggiudicazione dell'immobile in favore di eventuali offerenti successivi al primo.

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 dichiarante decade dai benefici conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera. In quest'ultimo caso, con provvedimento motivato l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e verrà incamerata la cauzione provvisoria, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni e il lotto potrà essere aggiudicato a favore di eventuali offerenti che seguano in graduatoria.

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.

ART. 7 – 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.

In caso di ritiro dell'offerta e/o di mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, il Comune di Como lo dichiarerà decaduto, incamerando la cauzione provvisoria, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni patiti dall'amministrazione.

Il compendio immobiliare 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. 2 del presente bando, da rilasciarsi mediante assegno circolare intestato al Comune di Como.

Decorso inutilmente il termine di 180 (centottanta) giorni senza che si sia addivenuti alla conclusione del contratto per fatto imputabile al Comune, l'aggiudicatario potrà ritenersi svincolato dall'impegno ed ottenere la restituzione della cauzione versata senza interessi.

Qualora intervenissero cause di forza maggiore e/o motivi di interesse pubblico che impediscano l'aggiudicazione e/o la stipula del contratto, il Comune di Como potrà, con provvedimento motivato, annullare l'asta ad ogni effetto e, in tal caso, restituire la cauzione versata senza alcun altro onere e/o responsabilità.

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

L'atto di compravendita dovrà essere predisposto a cura del notaio incaricato dalla parte acquirente -previa acquisizione del consenso della parte venditrice- e la stipula dovrà avvenire presso il Comune di Como oppure, in alternativa, fuori della Casa comunale purché nell'ambito del territorio comunale o provinciale di Como.

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, al netto dell'importo versato a titolo di cauzione che costituisce 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.

Qualora, al momento della stipula, l'immobile risultasse in parte occupato, pur in assenza di contratti validamente sottoscritti e/o in corso di validità, sarà onere dell'acquirente assumere le determinazioni nei confronti dell'occupante.

Qualora risultassero locali o unità immobiliari per le quali sia stata autorizzato l'utilizzo temporaneo, sarà cura del Comune di Como informare dell'avvenuta cessione di proprietà e richiedere la liberazione/restituzione delle unità immobiliari.

L'immobile messo all'asta viene venduto a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Con la compravendita si trasferiscono le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, vincoli delle leggi vigenti.

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 provvede nei termini di legge ad inviare la denuncia di trasferimento al competente soprintendente 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 42/2004.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 61 D.Lgs. n. 42/2004 l'atto di alienazione rimane

condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna dell'immobile in pendenza dei termini di cui alle norme citate.

ART. 8 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali raccolti saranno trattati ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo; il loro conferimento ha natura obbligatoria ed il rifiuto a rispondere comporterà l'impossibilità di adottare i successivi provvedimenti amministrativi.

I dati saranno conservati garantendo la loro sicurezza e riservatezza con adeguate misure di protezione, in base a quanto disposto dal Codice in materia di protezione dei dati personali, in materia di misure minime di sicurezza, al fine di ridurre i rischi di distruzione o perdita, anche accidentale, dei dati di accesso non autorizzato, o di trattamento non consentito o non conforme alle finalità della raccolta. L'interessato potrà esercitare i diritti di cui al Regolamento Europeo 2016/679 e del c.d. Codice Privacy di cui al D. Lgs. n. 196/2003 (aggiornamento, rettificazione o integrazione dei dati; cancellazione, trasformazione in forma anonima o blocco dei dati trattati in violazione di legge; opposizione al trattamento; richiesta di informazioni).

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Como. Il responsabile per la protezione dei dati è la Società SI.net Servizi Informatici s.r.l. il cui referente è il Dott. Paolo Tiberi il cui punto di contatto è: 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.

ART. 9 - DIRITTO DI ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI

L'accesso agli atti avviene con le modalità ed i tempi previsti dalla L. n. 241/90 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 3 Commercio SUAP Suevco Patrimonio - Servizio Patrimonio

ART. 10 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Responsabile del procedimento, ai sensi della L. n. 241/1990 è il dott. Valentino Chiarion Dirigente del Settore 3 Commercio, Suap, Suevco – Patrimonio.

ART. 11 - 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 e/o contattare i seguenti numeri telefonici 031252549-031252545.

ART. 12 - 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/it/servizi/casa-e-edilizia/aste-beni-immobili/>, per estratto sulla Gazzetta Ufficiale, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, su 3 quotidiani a diffusione nazionale e un quotidiano a diffusione locale e sul portale di Aria Lombardia di cui al link <https://www.sintel.regione.lombardia.it/eprocdata/asteSearch.xhtml>.

ALLEGATI:

- 1) estratto di mappa;
- 2) scheda catastale;
- 3) perizia di stima Prof. Caruso di Spaccaforno 06/05/2013;
- 4) piantine e foto immobile;

- 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) Certificato di destinazione urbanistica
- 8) Modello 1 - Istanza di ammissione alla gara;
- 9) Modello 2 - Dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 D.P.R.445/2000 per le persone giuridiche;
- 10) Modello 3 - Offerta economica;
- 11) Informativa sul trattamento dei dati personali;

Il Direttore

Dott. Valentino Chiarion

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