



**SETTORE PROPONENTE: PATRIMONIO**

## **BANDO DI GARA**

**Oggetto:** PRIMO ESPERIMENTO PER LA VENDITA MEDIANTE ASTA PUBBLICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO TEATRO POLITEAMA, SITO IN COMO VIALE CAVALLOTTI 1 ANGOLO VIA GALLIO - DISCIPLINARE

### **Il Direttore**

**Premesso che:**

- con deliberazione n. 57 del 25/11/2024 il Consiglio Comunale ha approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2025 - triennio 2025/2027" che comprende, tra gli altri, il lotto n. 1 relativo all'immobile denominato Teatro Politeama, sito in viale Cavallotti 1 - angolo via Gallio, fronte piazza Cacciatori delle Alpi;

**Visti:**

- l'art. 58 del D.L. 25/6/2008 n. 112 convertito con modificazioni dalla L. 6/8/2008 n. 133;  
- l'art. 11 quinquies del D.L. 30/09/2005 n. 203 convertito con modificazioni dalla L. 2/12/2005 n. 248;  
- il Regolamento sulla gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Como;  
- la convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato sottoscritta in data 20/11/2024 reg. contr. n. 289, come da deliberazione di Giunta n. 361 del 23/10/2024;

### **SI RENDE NOTO CHE**

in esecuzione della determinazione dirigenziale Settore Patrimonio e Smart City RG n. 3205 del 9/12/2025 di approvazione del presente bando, è indetta la procedura competitiva relativa al primo esperimento di asta pubblica per la vendita dell'immobile di cui al Lotto 1 del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2025 - triennio 2025/2027", così come indicato nel prospetto seguente:

|  |   |                     |   |
|--|---|---------------------|---|
| Lotto 1<br>"Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2025 - triennio 2025/2027" | immobile denominato Teatro Politeama, sito in Como viale Cavallotti 1 <b>distinto catastalmente al N.C.T. del Comune di Como sezione Como, foglio 1, particella 282; e al N.C.E.U. Sezione urbana BOR foglio 5, particella 282, subalterni 1, 2, 5, 6, 7, 701</b> | 1° esperimento asta | importo a base d'asta di € <b>3.820.000,00</b><br><b>(tremilionioottocentoventimila/00)</b><br>al netto delle imposte |
|--|---|---------------------|---|

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.

L'asta consisterà nella presentazione di offerte cartacee o digitali, innanzi al Notaio Banditore Dott.ssa Federica Croce con studio in 23900 Lecco (LC) Via Cattaneo n. 7 tel: 0341/282685 e-mail: [fcroce@notariato.it](mailto:fcroce@notariato.it) o al Notaio Periferico (qualunque notaio partecipante alle Rete Aste Notarili il cui elenco è consultabile sui siti [www.notariato.it/ran](http://www.notariato.it/ran) e [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it)), di importo almeno pari al prezzo base d'asta sopra indicato.

Si provvederà all'aggiudicazione del Lotto a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta di valore più elevato. Nel solo caso in cui risulteranno presentate più offerte di pari importo, collocate *ex aequo* al primo posto in graduatoria, verrà dato corso all'Incanto/gara, tra tali offerenti, secondo le modalità di cui al successivo articolo 6.2.

L'Asta sarà considerata deserta se non risulterà presentata alcuna valida offerta segreta ed in tal caso e non verrà redatto alcun verbale.

La fase dell'asta, regolata dal presente disciplinare, ha come unica finalità di individuare l'acquirente secondo una procedura competitiva ad evidenza pubblica, ma non attribuisce alcun diritto all'aggiudicatario di concludere il contratto definitivo e in ogni caso gli offerenti accettano incondizionatamente l'operato del Notaio banditore e di quelli periferici e la insindacabilità dell'operato degli stessi ai fini della determinazione del contraente finale con l'Ente, rinunciando quindi con la presentazione dell'offerta ad ogni eventuale contestazione e/o impugnazione in qualunque sede.

Resta, dunque, insindacabile la valutazione dell'ente di dar luogo all'atto di trasferimento ovvero di considerare l'asta *inutiliter* svolta e di annullarne gli esiti anche in assenza di violazioni e/o irregolarità, da chiunque poste in essere, del presente disciplinare.

Il Bando d'Asta viene pubblicato su portali web e nei siti internet del Comune di Como e quelli messi a disposizione dal Consiglio Nazionale del Notariato, con relative date d'espletamento dell'Asta e condizioni. Tali informazioni potranno essere aggiornate o rettificare mediante apposita pubblicazione sui siti internet del Comune di Como e su quelli sopra citati, restando onere di ciascun offerente la verifica della presenza di tali aggiornamenti prima della presentazione di ciascuna offerta.

Il Comune di Como fa divieto a soggetti diversi dal Consiglio Nazionale del Notariato, dalle strutture di sua pertinenza e dai Notai, di replicare con qualunque mezzo le pubblicazioni di tale bando o diffondere la relativa documentazione per scopi commerciali, non riconoscendo le attività di intermediazione di soggetti terzi, e riservandosi di agire presso gli organi competenti in caso di violazione di tale divieto.

## **ART. 1 – DESCRIZIONE IMMOBILE E CONDIZIONI DI VENDITA**

Il Comune di Como è proprietario del compendio immobiliare da cielo a terra denominato Teatro Politeama con annessa area di pertinenza, come meglio identificato nelle planimetrie catastali di cui all'**ALLEGATO 1**.

L'immobile è stato acquistato dal Comune di Como dalla "Società del Politeama S.r.l." in liquidazione in data 28/2/2023 a rogito del Notaio Roberto Caspani in Como, con atto Repertorio n. 3129/1970 - registrato a Como il 1.03.2023 n. 3642 Serie: 1T.

L'immobile è stato edificato nell'anno 1910 su progetto dell'architetto Federico Frigerio e rientra nella tipologia edilizia dei Politeama ovverosia edifici teatrali a carattere ibrido adibiti alla rappresentazione di spettacoli vari.

L'immobile è situato in zona centrale, all'angolo tra Via Tolomeo Gallio e Viale Felice Cavallotti, fronte Piazza Cacciatori delle Alpi, immediatamente all'esterno del centro storico pedonalizzato, in posizione centrale e ben servita ed è costituito dai seguenti ambienti:

- teatro;
- sottopalco, locali accessori, disimpegni, al piano primo sottostrada;
- bar, ristorante, cucina e disimpegno al piano terreno;
- locali un tempo destinati ad albergo e relativi vani accessori ai piani primo e secondo;
- n. 3 (tre) unità abitative ai piani primo, secondo e terzo.

Il fabbricato con annessa area di pertinenza insiste sull'area individuata nella mappa del Catasto Terreni Foglio 1 Particella 282 con superficie catastale di mq 2250 e risulta così censito ed individuato catastalmente (**ALLEGATO 2**):

| COMUNE | CATASTO    | SEZ. CENS. | FG. | PART. | SUB | CAT. | PIANO             | CONSIST. CATAST. | RENDITA    |
|--------|------------|------------|-----|-------|-----|------|-------------------|------------------|------------|
| COMO   | FABBRICATI | BOR        | 5   | 282   | 1   | C/1  | T                 | 42 mq            | 1.555,26€  |
| COMO   | FABBRICATI | BOR        | 5   | 282   | 2   | D/2  | S1, T, 1°, 2°     |                  | 20.046,00€ |
| COMO   | FABBRICATI | BOR        | 5   | 282   | 5   | A/4  | 1°, 2°            | 5,5 vani         | 411,87€    |
| COMO   | FABBRICATI | BOR        | 5   | 282   | 6   | A/4  | 2°                | 3,5 vani         | 262,10€    |
| COMO   | FABBRICATI | BOR        | 5   | 282   | 7   | A/4  | 3°                | 3,5 vani         | 262,10€    |
| COMO   | FABBRICATI | BOR        | 5   | 282   | 701 | D/3  | S1, T, 1°, 2°, 3° |                  | 70.789,94€ |

Sotto il profilo urbanistico (**ALLEGATO 12**), l'immobile è individuato nel Piano delle regole del Piano di Governo del Territorio vigente:

- nella Tav. 1.2: "*Carta dei beni storico-artistico-monumentali e/o archeologici oggetto di tutela*" come **Bene storico-artistico monumentale vincolato**;
- nella Tav. 1.3: "*Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 - Gradi di intervento edilizio*" come **"C1 - consolidamento - grado di intervento estremamente limitato"** che consente interventi di risanamento conservativo o restauro degli edifici di pregio storico o monumentale.

L'immobile, inoltre, risulta individuato nel Piano dei Servizi, nella Tav. 1.1 "*Carta dei servizi esistenti e di progetto*", tra i Servizi Comunali Esistenti come **"Attrezzature di interesse comunale"**.

L'immobile, in disuso da alcuni decenni, è allo stato inagibile.

Lo stesso non risulta occupato da persone.

Quanto all'eventuale presenza di beni mobili e masserizie, l'onere della rimozione sarà totalmente a carico dell'acquirente, esclusa ogni contestazione.

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto esistente anche in mancanza della documentazione e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, con le relative accessioni, pertinenze, diritti, obblighi, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

Qualora la rappresentazione grafica catastale degli immobili aggiudicati non risultasse conforme allo stato di fatto, il Comune provvederà all'aggiornamento catastale prima della stipula dell'atto di compravendita, in conformità alle norme vigenti.

L'offerente dichiara esplicitamente nell'offerta di ben conoscere, per averla esaminata, la situazione urbanistica/edilizia e catastale dell'immobile, quale evidenziata altresì -sulla base della documentazione fornita dall'Ente senza alcuna garanzia di esaustività- e di voler procedere all'acquisto dell'immobile nello stato in cui si trova, come visto e piaciuto, con esclusione di qualsiasi garanzia e responsabilità al riguardo da parte dell'Ente venditore, assumendo a proprio carico ogni onere e spesa eventualmente necessari, successivamente all'acquisto, alla regolarizzazione del medesimo o all'eventuale ripristino dello stato legittimo.

L'Ente è, pertanto, esonerato da ogni responsabilità connessa all'esito delle eventuali istanze di concessione in sanatoria e a difformità urbanistiche e/o edilizie dell'immobile in quanto l'offerente accetta integralmente, in caso di aggiudicazione, l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere o da abusi insanabili.

Nessuna garanzia, inoltre, viene prestata dall'Ente circa il perfezionamento formale della fattispecie agibilità/abitabilità, né circa la presenza in capo agli immobili dei requisiti sostanziali per ottenere tale fattispecie.

L'aggiudicatario prende atto di quanto sopra e, nel rogito di compravendita, rinuncerà esplicitamente ad ogni contestazione in merito; in atto rinuncerà altresì espressamente alla facoltà di richiedere risarcimenti di qualsiasi tipo e/o alla riduzione di prezzo.

Qualora non sia stata effettuata o comunque non sia stata possibile la visita agli immobili, l'offerente/aggiudicatario, rinuncerà esplicitamente ad ogni contestazione in merito.

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.

Per l'effetto, l'atto di compravendita non sarà soggetto alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità di quanto venduto, di oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto della valutazione del compendio immobiliare.

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 2025 - triennio 2025/2027*" 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 e 12 del D.lgs. n. 42/2004 come da Decreto del Ministero dei beni Culturali e Ambientali del 12/10/1987, ai sensi della L. n. 1089/1939 (vincolo trascritto alla Conservatoria di Como in data 01/12/1987 RG n° 18779 - RP n°13435) (**ALLEGATO 3**)

Con nota acquisita agli atti del Comune di Como prot. n. 193948 del 4/11/2025 (**ALLEGATO 4**) il Ministero della Cultura – Commissione Regionale per la Lombardia 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 e che di seguito si elencano:

- a. *ai sensi dell'articolo 29 comma 1 del Codice la conservazione del patrimonio culturale è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro. Contrariamente a quanto previsto dal Piano di governo del territorio, non sono ammessi interventi di risanamento conservativo.*  
*Ai sensi dell'articolo 29 comma 6 del Codice, fermo quanto disposto dalla normativa in materia di progettazione ed esecuzione di opere su beni architettonici, gli interventi di manutenzione e restauro su beni culturali mobili e superfici decorate di beni architettonici sono eseguiti in via esclusiva da coloro che sono restauratori di beni culturali ai sensi della normativa in materia.*
- b. *La conservazione del bene deve essere garantita mediante adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero funzionale e adeguamento impiantistico, i cui progetti devono essere autorizzati dalla competente Soprintendenza ai sensi degli articoli 21 e 22 del Codice.*
- c. *Le valutazioni sull'effettivo stato di conservazione della struttura architettonica, degli elementi costruttivi e di finitura del complesso devono essere effettuate nelle fasi di progettazione sulla base adeguate indagini diagnostiche, la cui esecuzione dovrà essere autorizzata dalla Soprintendenza competente ai sensi degli articoli 21 e 22 del Codice.*
- d. *L'area su cui il complesso architettonico insiste è caratterizzata da un alto rischio di rinvenimenti archeologici (strutture del porto romano in piazza Cacciatori delle Alpi) come riportato anche nel Piano di governo del territorio. Pertanto, i progetti che prevedono interventi di scavo e/o demolizione e/o costruzione comportanti manomissioni del suolo, anche di lieve entità, devono essere preventivamente trasmessi alla Soprintendenza competente per territorio per mettere in atto opportune azioni di tutela archeologica.*
- e. *Permangono le destinazioni d'uso attuali.*

- f. *Eventuali variazioni d'uso, anche a carattere temporaneo, dovranno essere preventivamente comunicate alla Soprintendenza competente per territorio per la verifica della loro compatibilità con la conservazione del bene, ai sensi degli articoli 21 comma 4 e 20 comma 1 del Codice.*
- g. *Ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del Codice, i beni culturali non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti a usi non compatibili con il loro carattere storico artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione;*
- h. *Ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettera a) del Codice la rimozione o la demolizione, anche con successiva ricostruzione, dei beni culturali è subordinata ad autorizzazione.*
- i. *Ai sensi dell'articolo 21 comma 1 lettera b) del Codice lo spostamento, anche temporaneo, dei beni culturali mobili è subordinata ad autorizzazione.*
- l. *L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza competente per territorio, ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5, del Codice;*
- m. *Ai sensi dell'articolo, 30 comma 1, del Codice lo Stato, le regioni, gli altri enti pubblici territoriali nonché ogni altro ente ed istituto pubblico hanno l'obbligo di garantire la sicurezza e la conservazione dei beni culturali di loro competenza. Ai sensi dell'articolo 30 commi 3 del Codice i privati proprietari, possessori o detentori di beni culturali sono tenuti a garantire la conservazione;*
- n. *Ai sensi dell'articolo 59 del Codice, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o, limitatamente ai beni mobili, la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero.*

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 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA**

Ai sensi dell'art. 27 del Regolamento per la gestione e l'alienazione del patrimonio comunale, sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità a contrattare o 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 art. 3 lett. b), requisiti che dovranno essere attestati mediante dichiarazioni ex artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000.

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 ai sensi dell'art. 11 quinquies del D.L. 30/09/2005 n. 203 convertito con modificazioni dalla L. 2/12/2005 n. 248.

Non è consentita la presentazione di più offerte rispetto al lotto 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.

Sono ammesse **offerte congiunte** formulate da più persone le quali, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere singolarmente e integralmente l'istanza di ammissione alla gara (si rinvia al **Modello di cui all'ALLEGATO 5**), mentre l'offerta economica (**Modello di cui all'ALLEGATO 6**) 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 conforme autenticata con

traduzione giurata se redatta, in tutto o in parte, in lingua straniera e in regola con la legalizzazione.

In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Sono ammesse offerte con riserva di nomina del contraente.

In tal caso, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere specificato che la stessa e la relativa offerta sono presentate per persona da nominare (spuntando la rispettiva voce).

L'offerente per persona da nominare dovrà presentare, in proprio nome, i documenti eventualmente necessari e, successivamente, in caso di aggiudicazione dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito, oltre ad attestare che è garante e solidale della medesima.

Tale dichiarazione deve essere resa, mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio, entro i 3 giorni successivi all'aggiudicazione, con le modalità di cui all'art. 1402 cod. civ.

È onere dell'aggiudicatario essere presente all'asta o informarsi sul risultato dell'asta al fine di rispettare il termine di 3 giorni dalla data di aggiudicazione, previsto per rendere la dichiarazione di nomina del contraente.

Qualora l'offerente non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o nomini persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o priva dei requisiti generali o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

In caso di offerte presentate per persona da nominare, detta nomina non potrà riguardare soggetti che abbiano presentato offerte per lo stesso lotto e, in caso di persone giuridiche, società controllate e/o collegate con detti soggetti.

Rimangono ad esclusivo carico dell'offerente eventuali oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del contraente finale.

Qualora, in caso di aggiudicazione del Lotto, si intenda cointestare il medesimo con altri soggetti è necessario specificare, spuntando entrambe le voci, che l'offerta viene effettuata per sé e per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1402 del cod. civ.

### ART. 3 – CONTENUTO DELLE OFFERTE

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.

A pena di esclusione, la documentazione dovrà essere sottoscritta dall'offerente persona fisica e per le persone giuridiche dal legale rappresentante ovvero da procuratore munito della relativa procura in originale o copia conforme autenticata con traduzione giurata se redatta, in tutto o in parte, in lingua straniera e in regola con la legalizzazione.

La sottoscrizione potrà essere autografa o digitale: in caso di firma digitale apposta su documento cartaceo, ai sensi dell'art. 23 comma 1 del D.Lgs. n. 82/2005, la conformità all'originale va attestata da pubblico ufficiale a ciò autorizzato,

L'offerta dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

- *persone fisiche offerenti*: la copia di un valido documento di riconoscimento;
- *legale rappresentante dell'offerente se persona fisica*: idonea autorizzazione del Giudice tutelare competente
- *legale rappresentante dell'offerente (se soggetto diverso da persona fisica)*: copia di un valido documento di riconoscimento e idonea visura o certificazione camerale, se soggetti iscritti al Registro delle Imprese, ovvero certificato o altro analogo documento attestante l'iscrizione ad altri pubblici registri (ad es. R.U.N.T.S., R.A.S.D., registri presso le prefetture), da cui dovranno risultare i dati dei soci: in caso di soci che non siano persone fisiche allegare, altresì, le ulteriori visure delle società presenti nella compagine sociale affinché sia possibile risalire man mano alle persone fisiche che ne detengono la proprietà o il controllo.

L'offerta può essere compilata in formato cartaceo, digitale o cartaceo digitalizzato (per i casi in cui l'offerente non sia provvisto di firma digitale), per poi essere presentata, previo appuntamento, al Notaio Banditore o al Notaio Periferico entro i termini indicati al successivo art. 5, con le seguenti modalità alternative tra loro:

- **documentazione cartacea**, con firma di pugno dell'offerente, contenuta in un plico cartaceo, che deve essere chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta con la sola indicazione dell'ente e del lotto per il quale viene presentata l'offerta; qualora il plico cartaceo sia presentato ad uno dei Notai periferici, l'offerente avrà cura di depositare altresì una trasposizione digitale della stessa offerta (che verrà poi inserita dal Notaio Periferico nel sistema telematico RAN), unitamente alla dichiarazione resa in conformità al modulo che trovasi allegato al presente (**ALLEGATO 8 Dichiarazione per la registrazione dell'Offerta cartacea digitalizzata**);
- in un **file nativo digitale**, in formato pdf (portable document format), ovvero in un formato pdf derivante dalla scansione di un documento cartaceo, firmato digitalmente dall'offerente (modalità pades - .pdf.signed o cades .p7m), di dimensione informatica non eccedente i tre megabyte, e reso disponibile su un supporto digitale;

L'offerta deve contenere in plichi separati o cartelle digitali separate:

**a) Domanda di partecipazione all'asta pubblica**

La domanda di partecipazione redatta conformemente al **Modello di cui all'ALLEGATO 5** dovrà contenere gli estremi di identificazione delle persone fisiche e/o giuridiche concorrenti.

Nell'istanza dovrà essere attestato, a pena di esclusione:

- in caso di persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, telefono, pec di contatto;
- in caso di persona giuridica, denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita iva, pec di contatto, nonché generalità e relativa qualifica del soggetto firmatario;
- di aver preso visione del bando d'asta e di ogni altra condizione attinente alla vendita e di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni e norme ivi riportate, nessuna esclusa;
- di aver conoscenza dell'immobile, 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'immobile sarà venduto 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 di persone e/o cose e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco;
- di essere a conoscenza che incombe sull'acquirente, senza possibilità di sollevare eccezioni o riserve alcune, la messa a norma impiantistica ed ambientale nonché la messa in sicurezza dell'immobile, gli eventuali interventi di bonifica e smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti; l'eventuale spostamento di condutture e sottoservizi esistenti;
- 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, 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 delle cauzioni versate) 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, 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 il Comune di Como potrà annullare l'asta ad ogni effetto e, in tal caso, restituire le cauzioni versate senza interessi e senza alcun altro onere e/o responsabilità.

Nella domanda di partecipazione il concorrente dovrà indicare obbligatoriamente un indirizzo PEC presso cui eleggere domicilio digitale speciale, dichiarando di essere a conoscenza del fatto che le richieste, i riscontri e le comunicazioni di legge saranno gestiti esclusivamente tramite il predetto indirizzo.

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

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 di cui all'ALLEGATO 6** con attestazione che:

- la persona giuridica concorrente 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;

- il concorrente non è sottoposto a liquidazione giudiziale e/o fallimento e/o liquidazione controllata 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 sottoposto a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;

- al concorrente 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 concorrente rispetti del divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della L. n. 55/1990;

- il nominativo dei soggetti 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, con l'attestazione che l'offerta non proviene da persone giuridiche la cui struttura non consente l'identificazione dei soggetti che ne detengono la proprietà o il controllo ovvero da società anonime aventi sede all'estero, pena la nullità dell'atto di trasferimento;

- l'insussistenza di condanne per reati fiscali o tributari e di cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 67 D.Lgs. 159/2011 o di tentativo di infiltrazione mafiosa ex art. 84 D.Lgs. 159/2011, con riferimento alle persone fisiche offerenti ovvero ai soggetti di cui all'art. 85 D.Lgs. 159/2011 nonché dei soggetti che detengono il controllo dell'operatore concorrente di cui al punto precedente.

Le dichiarazioni di cui alla presente dichiarazione sostitutiva andranno rese da ciascun soggetto partecipante in caso di offerta congiunta.

**c) Prova dell'avvenuta costituzione della cauzione** secondo le modalità precisate all'art. 4 (Cauzione). La cauzione va inserita in originale all'interno del plico, oppure consegnata direttamente al Notaio inserendo all'interno del plico una fotocopia dell'originale.

**d) 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](mailto:protocollo@comune.pec.como.it) (e in copia conoscenza a [patrimonio@comune.como.it](mailto:patrimonio@comune.como.it)) indicando espressamente nell'oggetto della comunicazione la seguente dicitura: **"Vendita mediante asta pubblica**



**dell'immobile denominato Teatro Politeama sito in Como via Cavallotti 1. Richiesta di sopralluogo”.**

Nella richiesta di sopralluogo dovrà essere specificato il nominativo, il recapito telefonico e l'indirizzo e-mail del soggetto che effettuerà il sopralluogo. Se chi effettua il sopralluogo non è il legale rappresentante del soggetto offerente, lo stesso dovrà presentarsi con una delega sottoscritta dal legale rappresentante corredata da un documento di identità in corso di validità del delegante e del delegato.

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

Le domande di sopralluogo pervenute oltre la data di scadenza verranno considerate come non consegnate e farà fede la ricevuta della PEC.

**d) Offerta economica** redatta con l'utilizzo del **Modello di cui all'ALLEGATO 7** sul quale andrà apposta una marca da bollo di € 16,00 ovvero, in caso di file nativo digitale, una dichiarazione con cui l'offerente comunica *“di aver assolto l'Imposta di Bollo a mezzo annullamento del contrassegno n. ....”* indicando il numero del contrassegno.

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. 4 – CAUZIONE**

I partecipanti all'Asta dovranno, a pena di esclusione, costituire a garanzia dell'offerta a favore del Comune di Como una cauzione dell'importo di **€ 382.000,00 (trecentottantaduemila/00)** pari al 10% del prezzo base d'asta

La cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario o vaglia postale (attualmente di colore rosa).

Al termine della procedura, nello stesso giorno d'Asta, il Notaio Banditore o Periferico provvederà a restituire l'assegno relativo alla cauzione ai non aggiudicatari che ne rilasceranno ricevuta.

In assenza di rappresentanti per i soggetti non aggiudicatari, le cauzioni resteranno in deposito presso i Notai incaricati sino alla restituzione in via diretta all'avente diritto.

La cauzione verrà restituita all'aggiudicatario dell'immobile successivamente alla stipula del rogito di compravendita o sarà conteggiata in conto prezzo al momento della stipula di questo.

La cauzione verrà restituita o imputata nell'ammontare pari a quello corrisposto senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

#### **ART. 5 - TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

L'offerta, corredata della documentazione come indicata all'art. 3, dovrà essere presentata, previo appuntamento, al Notaio Banditore o al Notaio Periferico **a pena di esclusione**, entro e non oltre le **ore 17:00 del giorno 25/3/2026**.

La consegna dell'offerta potrà essere effettuata anche attraverso un delegato munito di documento di riconoscimento valido e delega scritta, accompagnata da copia del documento di riconoscimento valido dell'offerente.

Nel caso di deposito di un'offerta in formato cartaceo presso il Notaio Periferico rimane ad esclusivo carico dell'offerente l'onere e il rischio che, per qualsiasi motivo, la stessa non giunga a conoscenza al Notaio Banditore entro la data di svolgimento dell'Asta e in

tal caso nulla potrà essere imputato al Notaio Banditore o al Notaio Periferico per il ritardo o per la mancata consegna da parte del mezzo di trasmissione prescelto.

Oltre la scadenza del termine sopra indicato non sarà più accettata alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di un'altra precedente; sono escluse offerte successive all'aggiudicazione anche se formulate nei termini e con le modalità previsti nell'art. 584 cpc.

Le **offerte cartacee**, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, consegnate presso il Notaio Banditore o Periferico, secondo le modalità descritte e nel termine indicato, verranno dagli stessi registrate, contestualmente alla ricezione ed entro i termini per la presentazione delle Offerte, nel sistema informatico RAN (Rete aste notarili), unitamente alle generalità del soggetto che consegna l'offerta.

Le **offerte digitali** (ovvero le trasposizioni digitali delle offerte cartacee) consegnate presso il Notaio Banditore o Periferico, secondo le modalità descritte e nel termine indicato, verranno dagli stessi registrate, contestualmente alla ricezione ed entro i termini per la presentazione delle offerte, unitamente alle generalità del soggetto che consegna l'offerta, e caricate nel sistema Informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), che applicherà al file pdf le doppie chiavi di cifratura, che ne garantiranno la segretezza.

Non verranno accettate e comunque saranno escluse tutte le Offerte prive dei requisiti essenziali di cui al presente Bando.

## **ART. 6 – PROCEDURA DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA**

### **Art 6.1 APERTURA DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA**

Per l'apertura delle buste e la valutazione della documentazione di cui alle offerte presentate dai concorrenti è fissata seduta pubblica il giorno **27/3/2026 ore 10:00** presso la **sede del Notaio Banditore** Dott.ssa Federica Croce con studio in 23900 Lecco (LC) Via Cattaneo n. 7 tel: 0341/282685 e-mail: [fcroce@notariato.it](mailto:fcroce@notariato.it).

A tale seduta partecipano, da remoto, anche i Notai Periferici e i concorrenti che hanno depositato l'offerta presso questi ultimi.

Il Notaio Banditore verificherà la completezza e la conformità delle offerte alle disposizioni del presente Bando.

Il Notaio Banditore 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.

Il Notaio Banditore dell'Asta provvederà:

- in caso di presentazione di un'unica offerta valida, all'aggiudicazione provvisoria del Lotto a favore del soggetto offerente;
- in caso di presentazione di più offerte valide, all'aggiudicazione provvisoria del Lotto a favore del soggetto che risulterà aver presentato la valida offerta di valore più elevato;
- nel solo caso in cui risulteranno presentate più offerte valide di pari importo collocate *ex aequo* al primo posto in graduatoria, a dare seguito all'incanto, secondo le modalità di cui all'art. 6.2, tra tali offerenti, a norma dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924;
- nel caso in cui non siano pervenute offerte valide provvederà a terminare la procedura dichiarando l'Asta non Aggiudicata ("Asta Deserta").

In caso di impedimento, il Notaio Banditore rinverrà la sessione ad altra data congrua informando tempestivamente l'Ufficio Aste (servizioaste@postacertificata.notariato.it) che provvederà ad informare l'Ente ed a pubblicare un avviso di rinvio dell'asta sui siti del Consiglio Nazionale del Notariato. In ogni caso sarà cura di tutti i soggetti interessati prendere visione di eventuali avvisi pubblicati sui citati siti. È onere degli Offerenti informarsi sul risultato dell'Asta.

#### **Art. 6.2 PROCEDURA DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE INCANTO**

In caso di parità di offerta fra due o più concorrenti, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli utilizzando per l'incanto il sistema informatico RAN.

Pertanto, ai fini dell'espletamento della precitata licitazione tra i soggetti che hanno presentato pari offerta, ciascun concorrente è tenuto ad essere presente presso il Notaio Banditore o presso i Notai Periferici 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.

Il Notaio Banditore, non appena conclusa l'apertura delle offerte, terrà l'incanto utilizzando il sistema informatico (RAN).

Provvederà quindi a legittimare gli Offerenti *ex aequo* per la partecipazione all'incanto e a dichiararne il prezzo base, tenuto conto dell'importo delle migliori offerte valide pervenute.

L'incanto si terrà in sessioni della durata di 3 minuti entro cui ciascun offerente presente presso il Notaio Banditore o presso i Notai Periferici potrà prenotarsi e presentare un'offerta palese in aumento, rispetto al prezzo base d'incanto e per le successive sessioni in aumento rispetto alla valida offerta di importo più elevato, con rialzo minimo pari ad € 50.000,00 (euro cinquantamila/00).

Il Notaio Banditore procederà a confermare la validità di ciascuna offerta palese in aumento e ad avviare una nuova sessione.

In assenza di ulteriori valide offerte palesi in aumento allo scadere della sessione d'incanto (3 minuti), il Notaio Banditore procederà ad aggiudicare il Lotto a favore del miglior offerente ed indicherà quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'ultima valida offerta palese.

Sia in assenza degli offerenti ammessi all'incanto e di loro delegati, sia in caso di inerzia o di rifiuto degli stessi di presentare valide offerte palesi in aumento rispetto alle valide offerte già presentate, si provvederà all'aggiudicazione provvisoria in base alla priorità temporale di registrazione dell'Offerta tra le migliori offerte *ex aequo*.

È onere degli offerenti informarsi sul risultato dell'Asta consultando le pubblicazioni o prendendo contatto con lo studio del Notaio Banditore.

#### **Art. 6.3 REDAZIONE DEL VERBALE D'ASTA**

In caso di aggiudicazione provvisoria del Lotto il Notaio Banditore redige il verbale d'asta, che dovrà essere registrato, annotato a repertorio e conservato nella raccolta degli atti tra vivi, dando conto:

- del rispetto dei termini prescritti per la consegna e registrazione delle offerte cartacee, digitali o cartacee digitalizzate;
- dell'apertura delle offerte e della conformità delle stesse alle prescrizioni del presente Bando;
- della presenza di offerte valide e della graduatoria delle stesse;
- della presentazione di offerte collocate *ex aequo* al primo posto e dello svolgimento dell'incanto secondo le modalità di cui all'art. 6.2;
- dell'aggiudicazione provvisoria del Lotto, eventualmente in base alla priorità temporale di registrazione dell'Offerta;
- della presenza o meno dell'aggiudicatario all'Asta;
- dell'aggiudicazione provvisoria del lotto d'Asta.

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

Gli effetti contrattuali e traslativi si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita con il contestuale pagamento integrale del prezzo di acquisto.

Il Comune di Como, pertanto, non assumerà alcun obbligo verso l'aggiudicatario in via provvisoria che rimarrà, invece, vincolato alla propria offerta e ai conseguenti obblighi derivanti dall'aggiudicazione sino allo scadere del termine di 180 giorni previsto al precedente art. 3.

Tutti gli oneri di verbalizzazione sono a carico dell'aggiudicatario, come previsto al successivo articolo 9.

In caso di asta deserta, non è prevista la redazione di un verbale ma il Notaio Banditore è tenuto ad inviare il resoconto dell'asta andata deserta al Comune di Como tramite comunicazione pec agli indirizzi [protocollo@comune.pec.como.it](mailto:protocollo@comune.pec.como.it), [patrimonio@comune.como.it](mailto:patrimonio@comune.como.it), [dismissioni.cnn@postacertificata.notariato.it](mailto:dismissioni.cnn@postacertificata.notariato.it).

L'aggiudicazione provvisoria, risultante dal verbale delle operazioni di apertura delle offerte, verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più elevata che non sia in ogni caso inferiore 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 e all'accertamento della veridicità delle dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000.

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 contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà l'incameramento della cauzione a titolo di penale, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni, con facoltà per l'Ente di scorrimento della graduatoria per l'aggiudicazione dell'immobile in favore di eventuali offerenti successivi al primo.

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.

Non è ammessa alcuna cessione dell'aggiudicazione.

#### **Art 6.4 TRASMISSIONE DA PARTE DEI NOTAI AL COMUNE DI COMO DELLA DOCUMENTAZIONE DI GARA**

Il Notaio Banditore trasmette tramite PEC ([protocollo@comune.pec.como.it](mailto:protocollo@comune.pec.como.it) e p.c. a [patrimonio@comune.como.it](mailto:patrimonio@comune.como.it)), nel più breve tempo possibile e comunque entro cinque giorni lavorativi dall'espletamento dell'asta (escluso il sabato), il verbale d'asta registrato e copia di tutta la documentazione presentata dagli offerenti. Le stesse modalità dovranno essere adottate nel trasmettere prova della cauzione di cui all'art. 4.

#### **ART 7 - FACOLTÀ E RISERVE A FAVORE DELL'ENTE PROPRIETARIO**

Il Comune di Como si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto, la facoltà di modificare, prorogare i termini, sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura d'asta e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando l'obbligo alla restituzione in favore degli offerenti o dell'aggiudicatario delle cauzioni versate di cui all'art. 4 senza interessi.

Gli offerenti ovvero l'aggiudicatario non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Como per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

#### **ART. 8 – 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.

Il termine indicato è da ritenersi essenziale nell'interesse del Comune di Como.

In caso di ritiro dell'offerta e/o di mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario in mancanza di una giustificazione ritenuta valida dall'Ente, l'aggiudicatario potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e si procederà con l'incameramento della cauzione versata di cui all'art. 4, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni patiti dall'Amministrazione.

Il Lotto 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. 4 del presente bando, da rilasciarsi mediante assegno circolare non trasferibile o vaglia postale intestati al Comune di Como. Anche in questo caso, il nuovo aggiudicatario dovrà addivenire alla stipulazione del contratto di compravendita, nei 180 centotrenta giorni successivi alla comunicazione dell'avvenuta nuova aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione.

Qualora anche il secondo aggiudicatario decada dall'aggiudicazione del bene con relativo incameramento della cauzione, il Comune di Como potrà seguire la stessa procedura di aggiudicazione di cui sopra anche con i soggetti eventualmente collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive o, a suo insindacabile giudizio o in mancanza di altre offerte valide, indire una nuova asta alle stesse condizioni della precedente.

Qualora per fatto imputabile al Comune non si addivenga alla conclusione del contratto, l'aggiudicatario potrà ritenersi svincolato dall'impegno ed ottenere la restituzione della cauzione versata senza interessi e senza che lo stesso possa avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento danni nei confronti del Comune di Como.

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

L'atto di compravendita potrà anche essere stipulato dal Notaio (Banditore o Periferico) presso il quale l'aggiudicatario ha presentato l'offerta ovvero, in ogni caso, da Notaio incaricato dalla parte acquirente - previa comunicazione alla parte venditrice - e la stipula dovrà avvenire presso la sede del Comune di Como.

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

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 provvederà entro 30 giorni ad inviare la denuncia di trasferimento alla competente Soprintendenza 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 n. 42/2004.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 61 D.Lgs. n. 42/2004, in pendenza del termine di 60 giorni per l'esercizio della prelazione, all'alienante è vietato effettuare la consegna dell'immobile.

Si dichiara che non sussiste l'obbligo di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di fabbricato inagibile ai sensi del punto 3.4 lettera d) Dduo Regione Lombardia n. 18546/2019, come risulta dalla relazione tecnica di cui all'**ALLEGATO 10**.

## **ART. 9 – ONORARI E SPESE**

Ogni partecipante corrisponderà al Notaio Periferico le spese relative alla presentazione di ogni singola offerta che verrà depositata presso lo stesso fino ad un importo massimo di € 500,00 (oltre ad eventuali spese di spedizione in caso di offerta cartacea) da versare allo Studio notarile nel momento della presentazione dell'offerta.

Qualora l'offerta venga presentata al notaio Banditore non è dovuto l'importo suindicato per la presentazione dell'offerta.

L'onorario per la redazione del verbale d'asta da parte del Notaio Banditore sarà quantificato, in relazione alla complessità, sino ad un massimo di € 2.000,00 oltre IVA.

Sono inoltre dovute le spese e le imposte inerenti al Verbale d'Asta quali, a titolo meramente esemplificativo, le spese per bolli, accessori, imposte, tasse ed oneri di qualsiasi genere.

Sono altresì da corrispondersi al Notaio Banditore le spese sostenute, dallo stesso, per la gestione informatica della procedura d'Asta, nella misura di € 750,00 oltre IVA.

Gli onorari e le imposte suddette sono interamente a carico dell'aggiudicatario in via provvisoria così come indicato nel verbale d'asta redatto dal Notaio incaricato per la procedura.

Il versamento dei suddetti importi dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario in via provvisoria mediante assegno o bonifico bancario, sul conto che sarà indicato a cura del Notaio, entro 3 giorni dalla ricezione della comunicazione di avvenuta aggiudicazione.

La prova dell'avvenuto versamento di tali importi dovrà essere fornita al Notaio incaricato della stipula dell'atto di compravendita.

Al momento della stipula del contratto di compravendita, l'aggiudicatario dovrà corrispondere il prezzo di acquisto, in un'unica soluzione, anche mediante imputazione in conto prezzo di quanto già versato a titolo cauzionale.

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere al Notaio che stipulerà l'atto di compravendita al momento della stipula stessa, un importo corrispondente al compenso del medesimo e tutte le spese relative alla compravendita (le spese per bolli, imposte, ecc.) senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'Ente; il saldo delle spese e dell'onorario notarile dovrà avvenire il giorno del rogito secondo le modalità comunicate dal Notaio all'acquirente.

In relazione al fatto che il contratto di compravendita potrà essere stipulato anche dai Notai (Banditore o Periferici) presso i quali sono state depositate le offerte, ciascun offerente ha facoltà di richiedere, al momento della presentazione dell'offerta, un preventivo di massima ai sensi della normativa vigente.

## **ART. 10 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 679/2016 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno utilizzati esclusivamente per le finalità connesse al procedimento e per l'eventuale successiva stipulazione e gestione del contratto. Il conferimento dei dati personali ha natura obbligatoria ed il rifiuto a rispondere comporterà l'impossibilità di adottare i relativi provvedimenti amministrativi e atti negoziali.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Como. Il responsabile per la protezione dei dati è Trust Data Solutions s.r.l. il cui punto di contatto è: [rpd@comune.como.it](mailto: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 (**ALLEGATO 11**).

## **ART. 11 - DIRITTO DI ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI**

L'accesso agli atti avviene con le modalità ed i tempi previsti dalla L. n. 241/90 e dal DPR n. 184/2006 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 Patrimonio e Smart City - Servizio Patrimonio.

#### **ART. 12 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

Responsabile del procedimento, ai sensi della L. n. 241/1990, è l'Ing. Giovanni Fazio Direttore Settore Patrimonio e Smart City.

#### **ART. 13 - 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 p.c. alla email patrimonio@comune.como.it.

#### **ART. 14 - 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/servizi/Aste-beni-immobili/>, per estratto sulla Gazzetta Ufficiale, sul sito istituzionale del Consiglio Nazionale del notariato ([www.notariato.it/ran](http://www.notariato.it/ran)) e sui siti <https://www.avvisinotarili.notariato.it> e <https://www.investitalyrealestate.com/it/>, per estratto su quotidiani a diffusione nazionale e locale.

#### **ART. 15 - ALLEGATI**

Gli allegati costituiscono a tutti gli effetti parte integrante e sostanziale del presente Bando.

##### **ALLEGATI:**

- 1) Planimetrie catastali;
- 2) Estratto mappa e Visure catastali;
- 3) Decreto del Ministero dei beni Culturali e Ambientali del 12/10/1987;
- 4) Autorizzazione C.L. 35.55.07 Ministero della Cultura - Soprintendenza archeologia, belle arti, e paesaggio per la città metropolitana di Milano - Commissione Regionale per il patrimonio culturale della Lombardia prot. n. 193948 del 4/11/2025
- 5) Modello per domanda di partecipazione all'asta;
- 6) Modello per dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 D.P.R.445/2000;
  
- 7) Modello per offerta economica;
- 8) Modello per dichiarazione per la registrazione dell'offerta cartacea digitalizzata;
- 9) Planimetrie e foto immobile;
- 10) Relazione tecnica Geom. Umberto Cappelletti e Ing. Leonardo Terraneo 23/2/2023 per esenzione di produzione APE
- 11) Informativa sul trattamento dei dati personali
- 12) Certificato destinazione urbanistica

**Il Direttore**  
Ing. Giovanni Fazio

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