



SETTORE PROPONENTE: PATRIMONIO

AVVISO

Oggetto: ATTO DI MODIFICA DEI TERMINI RELATIVAMENTE AL BANDO PUBBLICATO IN DATA 20/12/2024 E NON ANCORA SCADUTO, AVENTE AD OGGETTO IL TERZO ESPERIMENTO PER LA VENDITA MEDIANTE ASTA PUBBLICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE EX ORFANOTROFIO 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. PROROGA DEI TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E PER LA SEDUTA PUBBLICA DI APERTURA DELLE BUSTE.

Il Direttore

Visti:

- il bando pubblicato in data 20/12/2024 rubricato "*Bando terzo esperimento per la vendita mediante asta pubblica del compendio immobiliare ex orfanotrofio di via Tommaso Grossi n. 2/4 via Dante Alighieri n. 70/72/74/76 di proprietà comunale compreso nel "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari anno 2023 e triennio 2023/2025" - lotto 21*" di cui all'ALLEGATO 1;
- la determinazione dirigenziale n. 221 del 10/02/2025 che ha disposto una modifica dei termini di presentazione delle offerte e di apertura delle buste relativamente all'asta immobiliare in oggetto, prorogando di n. 60 giorni i termini originariamente fissati del 13/02/2025 ore 17:00 per presentazione offerte e del 14/02/2025 ore 10:30 per apertura buste, stabilendo quali **nuovi termini perentori il 14/04/2025 ore 17:00 per presentazione offerte a pena di esclusione e il 15/04/2025 ore 10:30 per seduta pubblica di apertura buste;**

RENDE NOTO CHE

- 1) il bando pubblicato in data 20/12/2024 per il 3^a esperimento di vendita del complesso immobiliare sito a Como via T. Grossi n. 2-4 e via Dante n. 70-72-74-76, viene modificato come segue:

- Il testo dell'art. 5 "**Termini e modalità di presentazione dell'offerta**" viene sostituito dal seguente testo:

*"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 14/04/2025.**"*

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 del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), unitamente alle generalità del soggetto che consegna l'offerta.*

*Le **offerte digitali** 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.*

*Le **offerte cartacee digitalizzate**, 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, unitamente alle generalità del soggetto che consegna l'offerta nel sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), che applicherà al file pdf le doppie chiavi di cifratura, che ne garantiranno la segretezza. Il plico cartaceo, unitamente alla relativa dichiarazione, verrà conservato agli atti presso il Notaio, Banditore o Periferico.*

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

Il testo dell'art. 6.1 **“Apertura delle offerte e aggiudicazione provvisoria”** viene sostituito dal seguente testo:

*“Per l'apertura delle buste e la valutazione della documentazione di cui alle offerte presentate dai concorrenti è fissata seduta pubblica il giorno **15 aprile 2025 ore 10:30** presso la **sede del Notaio Banditore Dott. Mario Mele sita in Piazza della Pace n.1, Cermenate (CO) – 22072, tel: 031/778860 e-mail: mmele@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 rinvierà la sessione ad altra data congrua informando tempestivamente l'Ufficio Aste del Notariato (servizioaste@postacertificata.notariato.it) che provvederà ad informare l'Ente. In tal caso verrà pubblicato un avviso di rinvio dell'asta sui siti del Consiglio Nazionale del Notariato e del Comune di Como. 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."

- 2) Il testo del bando pubblicato in data 20/12/2024, ad eccezione delle modifiche di cui sopra agli artt. 5 e 6.1, resta invariato. Di seguito si riporta integralmente il nuovo testo con modifiche:

"SETTORE PROPONENTE: PATRIMONIO

BANDO

Oggetto: BANDO TERZO ESPERIMENTO PER LA VENDITA MEDIANTE ASTA PUBBLICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE EX ORFANOTROFIO 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

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 deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 28/11/2022 con la quale è stato approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2023 - triennio 2023/2025" e è stata disposta al lotto n. 21 l'alienazione del 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;*
- *la deliberazione n. 202 del 12/06/2024 con la quale la Giunta ha stabilito di procedere all'indizione di un terzo esperimento di asta pubblica per il lotto n. 21, con una riduzione*

del 25% dell'originario prezzo a base d'asta di pari a € 9.702.620,00, a seguito di due precedenti esperimenti di vendita andati deserti;

- la convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato sottoscritta in data 20/11/2024 reg. contr. n. 289 per la gestione delle procedure d'asta e la vendita degli immobili con l'utilizzo di una procedura telematica via Web, come da deliberazione di Giunta n. 361 del 23/10/2024;

RENDE NOTO CHE

in esecuzione della determinazione dirigenziale Settore Commercio Suap Suevco Patrimonio Sport RG n. 3267 del 18/12/2024 di approvazione del presente bando, intende procedere con il terzo 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 25% ai sensi dell'art. 24 comma 1 del Regolamento sulla gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare, così come indicato nel prospetto seguente:

Lotto 21 "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2023 - triennio 2023/2025"	Compendio immobiliare – tipologia: ex orfanotrofio – indirizzo: Como Via Tommaso Grossi n. 2/4 - Via Dante Alighieri n. 70/72/74/76 così catastalmente individuato: Como (C933) (CO) Sez. urbana BOR Foglio 8 Particella 786 da sub. 701 a sub. 731	3° esperimento asta	importo a base d'asta di € 7.276.965,00 (settemilioni duecentosettantaseimila novecentosessantacinque,00) al netto di eventuali imposte ove dovute
---	--	---------------------	---

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 segrete ("Offerte"), cartacee, digitali o cartacee digitalizzate, innanzi al Notaio Banditore Dott. Mario Mele con studio in Piazza della Pace n.1 22072 Cermenate (CO) tel: 031/778860 e-mail: mmele@notariato.it o al Notaio Periferico (Notaio Abilitato alla Rete Aste Notarili il cui elenco è consultabile sui siti del notariato www.notariato.it/ran e 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 la valida Offerta di valore più elevato, non eguagliata da altra valida Offerta.

Nel solo caso in cui risulteranno presentate più Offerte valide di pari importo, collocate ex aequo al primo posto in graduatoria, verrà dato corso all'Incanto, tra tali offerenti, secondo le modalità di cui al successivo articolo 6.2.

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

Il Bando d'Asta viene pubblicato su portali web e nei siti internet del Comune di Como e del Consiglio Nazionale del Notariato, con relative date d'espletamento dell'Asta e condizioni. Tali informazioni potranno essere aggiornate o rettifiche mediante apposita pubblicazione

sui siti internet del Comune di Como e del Consiglio Nazionale del Notariato, restando onere di ciascun offerente la verifica della presenza di tali aggiornamenti prima della presentazione di ciascuna offerta.

Il Comune di Como fa divieto di replicare con qualunque mezzo le pubblicazioni di tali bandi o dei singoli lotti che li compongono 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.

Sommario

<u>ART. 1 – CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA</u>	5
<u>ART. 2 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA</u>	7
<u>ART. 3 – CONTENUTO DELLE OFFERTE</u>	7
<u>ART. 4 – CAUZIONI</u>	10
<u>ART. 5 - TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA</u>	11
<u>ART. 6 – PROCEDURA DI SVOLGIMENTO DELL’ASTA</u>	12
<u>ART. 7 - FACOLTÀ E RISERVE A FAVORE DELL’ENTE PROPRIETARIO</u>	14
<u>ART. 8 – STIPULA DEL CONTRATTO</u>	15
<u>ART. 9 – ONORARI E SPESE</u>	16
<u>ART. 10 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI</u>	16
<u>ART. 11 - DIRITTO DI ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI</u>	17
<u>ART. 12 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO</u>	17
<u>ART. 13 - RICHIESTA DI INFORMAZIONI E SOPRALLUOGHI</u>	17
<u>ART. 14 - PUBBLICAZIONE DEL BANDO</u>	17
<u>ART. 15 - ALLEGATI</u>	17

ART. 1 – CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il Lotto 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 e obblighi, canoni, vincoli, 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, né l’acquirente potrà richiedere riduzioni del prezzo o risarcimenti di qualsivoglia danno connesso alla circostanza che l’immobile risulti privo dei requisiti relativi alla conformità degli impianti, visto che l’unità è stata offerta in asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L’Ente è esonerato da ogni responsabilità connessa all’esito delle eventuali istanze di concessione in sanatoria e a difformità urbanistiche dell’immobile in quanto gli offerenti accettano integralmente, in caso di aggiudicazione, l’assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ove consentito dalla normativa.

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 compendio risulta allo stato libero ad eccezione di un appartamento e un deposito occupati sine titolo per una metratura di circa 130/150 mq totali.

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 provincie 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 provincie 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 provincie 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 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Ai sensi dell'art. 27 del Regolamento per la gestione e l'alienazione del patrimonio, 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 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 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 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 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.

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. 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.

Rimangono ad esclusivo carico dell'offerente eventuali oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del contraente finale. Qualora si intenda, in caso di aggiudicazione dell'immobile, cointestare il medesimo con altri soggetti è necessario specificare 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 i **Modelli** allegati al presente bando e di rilasciare tutte le dichiarazioni ivi contenute, a pena di esclusione.

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 suo procuratore munito della relativa procura.

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:

- per persone fisiche offerenti: copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i in corso di validità;
- per persone giuridiche, oltre copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i in corso di validità, visura e/o copia atto notarile e/o dichiarazione sostitutiva di atto notorio per i poteri di firma del legale rappresentante; in caso di procuratore, 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: non è necessario allegare la procura se dalla visura camerale del concorrente risulti l'indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti al procuratore.

L'offerta deve 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:

a) deve essere redatta e sottoscritta in uno dei seguenti formati:

- in un plico cartaceo, chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta;
- file digitali, in formato pdf, firmati digitalmente dall'offerente e resi disponibili su supporto digitale (pen-drive). In alternativa, per i casi in cui l'offerente non sia provvisto di firma digitale è ammessa la digitalizzazione del plico cartaceo; l'offerente potrà quindi recarsi presso il Notaio, Banditore o Periferico, consegnando sia il plico cartaceo contenente l'Offerta, chiuso e controfirmato come sopra, sia la scansione del suo contenuto in formato pdf, reso disponibile su supporto digitale (pen-drive), non firmato digitalmente; contestualmente alla consegna del plico cartaceo e del file pdf dovrà essere redatta, conformemente al **Modello 4** (allegato 11) ed innanzi al Notaio, la "Dichiarazione per la registrazione dell'Offerta cartacea digitalizzata". Il Notaio provvederà, inoltre, a conservare agli atti, il plico cartaceo e la relativa dichiarazione. Il file pdf, in ogni caso, non deve superare il peso di 3 Mb;

b) non è consentita la presentazione di più offerte riferite al medesimo Lotto da parte di uno stesso soggetto e/o, in caso di persone giuridiche, da parte di società tra loro controllate e/o collegate ai sensi dell'art. 2359 codice civile;

c) 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.

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

1) Istanza di ammissione all'asta pubblica

L'istanza redatta conformemente al **Modello 1** 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, email e pec di contatto;
- in caso di persona giuridica, 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 alla 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 di persone e/o cose 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 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.

2) 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 2** 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 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;
- ai concorrenti 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;
- 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 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 al Modello 2 andranno rese da ciascun soggetto partecipante in caso di offerta congiunta.

3) Prova dell'avvenuta costituzione della cauzione secondo le modalità precisate al successivo art. 4: è possibile inserire la cauzione in originale all'interno del plico, oppure consegnarla direttamente al Notaio inserendo all'interno del plico una fotocopia dell'originale.

4) 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 (e in copia conoscenza a patrimonio@comune.como.it) indicando espressamente nell'oggetto della comunicazione 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 – Terzo esperimento"**.

Nella richiesta di sopralluogo dovrà essere specificato 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 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.

Saranno utilizzabili anche gli attestati di visita del complesso immobiliare rilasciati in occasione del primo o del secondo 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 e farà fede la ricevuta della PEC.

5) Offerta economica redatta con l'utilizzo del **Modello 3** sul quale andrà apposta una marca da bollo di € 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. 4 – CAUZIONI

Art. 4.1 - CAUZIONE PER L'OFFERTA

I partecipanti all'Asta dovranno, a pena di esclusione, costituire a garanzia dell'offerta a favore del Comune di Como una cauzione per un importo almeno pari al 2% del prezzo base d'asta pari a **€ 145.539,30**. La cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario da depositare presso il Notaio Banditore o Periferico, presso il quale viene depositata l'offerta.

Art. 4.2 - COSTITUZIONE DELL'ULTERIORE CAUZIONE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO ED EFFETTI DI EVENTUALE INADEMPIMENTO

L'aggiudicatario dovrà entro il termine essenziale di quindici giorni dalla data del verbale d'asta, costituire a favore del Comune di Como, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di incameramento della cauzione già prestata, un'ulteriore cauzione di importo almeno pari al 10% del prezzo base d'asta pari a € 727.696,50.

L'ulteriore cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario e intestato al Comune di Como da depositare presso il Notaio Banditore o Periferico presso il quale è stata depositata l'offerta. È onere dell'aggiudicatario essere presente all'asta o informarsi sul risultato dell'asta per rispettare tale termine.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo sopra previsto, il Comune di Como potrà, a suo insindacabile giudizio, incamerare la cauzione già prestata ed aggiudicare il bene al soggetto che abbia presentato la seconda valida offerta di importo più elevato o di pari importo rispetto a quella risultata aggiudicataria, il tutto salvo il risarcimento del maggior danno.

In tale ipotesi, il nuovo aggiudicatario, entro il termine essenziale posto nell'interesse del Comune di Como, di quindici giorni dalla ricezione della comunicazione dell'aggiudicazione in proprio favore, dovrà costituire, con gli stessi mezzi e modalità indicate di cui agli artt. 4.1 e 4.2, le cauzioni già previste a carico del primo aggiudicatario. Il nuovo aggiudicatario dovrà, inoltre, far pervenire al Comune di Como una comunicazione scritta con la quale si precisa che l'offerta presentata sarà vincolante ed irrevocabile fino al 180° giorno dalla data di ricezione della comunicazione della nuova aggiudicazione.

In mancanza di quanto sopra, il nuovo aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione del bene ed 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.

In ogni caso è fatta salva la facoltà dell'Ente, previo avviso con almeno 5 giorni di anticipo al Notaio Banditore o Periferico e all'aggiudicatario, di disporre il ritiro di tali cauzioni, per procedere all'incasso delle stesse in quanto considerate principio di pagamento del prezzo di vendita o di richiedere, al Notaio Banditore o Periferico, ove possibile, l'incasso dell'assegno sul conto dell'Ente a seguito di rilascio di apposita delega.

Art. 4.3 RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI

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

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

Le cauzioni verranno restituite all'aggiudicatario dell'Asta successivamente alla stipula del rogito di compravendita o saranno conteggiate in conto prezzo al momento della stipula di questo.

Le cauzioni verranno restituite o imputate 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 14 aprile 2025**.*

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 del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), unitamente alle generalità del soggetto che consegna l'offerta.

Le **offerte digitali** 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.

Le **offerte cartacee digitalizzate**, 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, unitamente alle generalità del soggetto che consegna l'offerta nel sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), che applicherà al file pdf le doppie chiavi di cifratura, che ne garantiranno la segretezza. Il plico cartaceo, unitamente alla relativa dichiarazione, verrà conservato agli atti presso il Notaio, Banditore o Periferico.

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 **15 aprile 2025 ore 10:30** presso la **sede del Notaio Banditore Dott. Mario Mele sita in Piazza della Pace n.1, Cermenate (CO) – 22072, tel: 031/778860**

e-mail: mmele@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 rinvierà la sessione ad altra data congrua informando tempestivamente l'Ufficio Aste del Notariato (servizioaste@postacertificata.notariato.it) che provvederà ad informare l'Ente. In tal caso verrà pubblicato un avviso di rinvio dell'asta sui siti del Consiglio Nazionale del Notariato e del Comune di Como. 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 del Consiglio Nazionale del Notariato (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 € 70.000,00 (euro settantamila/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 e messo a raccolta e repertorio, 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, con PEC al Comune di Como agli indirizzi protocollo@comune.pec.como.it e patrimonio@comune.como.it e p.c. a dismissioni.cnn@postacertificata.notariato.it il resoconto dell'asta andata deserta.

L'aggiudicazione provvisoria, risultante dal verbale delle operazioni di apertura delle offerte, verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato la migliore 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 e all'accertamento della veridicità delle dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000.

Anche 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 e p.c. a 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 dell'ulteriore cauzione di cui al punto 4.2.

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, 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, il Comune di Como lo dichiarerà decaduto, incamerando le cauzioni di cui ai punti 4.1 e 4.2, 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 delle cauzioni di cui all'art. 4 del presente bando, da rilasciarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Como. Anche in questo caso, il nuovo aggiudicatario dovrà addivenire alla stipulazione del contratto di compravendita, nei 180 centoventi giorni successivi alla comunicazione dell'avvenuta nuova aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento delle cauzioni.

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 delle cauzioni versate senza interessi.

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 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 cauzioni che costituiscono 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'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, come "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni, pertinenze, occupazioni senza titolo dei locali, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, ivi compresa l'eventuale mancanza della documentazione e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti, avendo rinunciato l'offerente alla facoltà di richiedere riduzioni del prezzo o risarcimenti di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra.

Ove, al momento della stipula, persistesse l'occupazione senza titolo di porzioni dell'immobile sarà onere dell'acquirente assumere le determinazioni nei confronti degli occupanti.

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 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, 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. 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 € 150,00 (oltre ad eventuali spese di spedizione in caso di offerta cartacea) da versare al notaio 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 il 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.

Il versamento dei suddetti importi dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario 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 del Regolamento del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 n. 679 e del D.lgs. n. 196/2003, il Comune di Como informa che il trattamento dei dati personali sarà effettuato per finalità strettamente connesse alla gestione della procedura d'asta di cui al presente Bando e comunque per l'assolvimento degli obblighi normativi, amministrativi e contrattuali in capo al Comune di Como.

Il conferimento dei dati personali ha natura obbligatoria ed il rifiuto a rispondere comporterà l'impossibilità di adottare i successivi provvedimenti amministrativi.

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. 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 Commercio Suap Suevco Patrimonio Sport - Servizio Patrimonio.

ART. 12 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

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

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/o 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) e sui siti <https://www.avvisinotarili.notariato.it> e <https://www.investinitalyrealestate.com/it/>, sul portale di Aria Lombardia di cui al link <https://www.sintel.regione.lombardia.it/eprocdata/asteSearch.xhtml>, 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) Estratto di mappa;
- 2) Scheda catastale;
- 3) Perizia di stima Prof. Caruso di Spaccaforno 06/05/2013;
- 4) Planimetrie 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;
- 10) Modello 3 - Offerta economica;

- 11) *Modello 4 - Dichiarazione per la registrazione dell'offerta cartacea digitalizzata;*
12) *Informativa sul trattamento dei dati personali.*

- 3) Gli allegati al bando pubblicato in data 20/12/2024 restano invariati.
4) A seguito delle modifiche degli artt. 5 e 6.1 del bando pubblicato in data 20/12/2024 si dà atto che le offerte relative all'asta pubblica del compendio immobiliare ex orfanotrofio di via Tommaso Grossi n. 2/4 via Dante Alighieri n. 70/72/74/76 dovranno pervenire entro e non oltre le ore 17:00 del 14/04/2025, presso il Notaio Banditore Dott. Mario Mele - Piazza della Pace n. 1 - Cermenate (CO) o ad altro Notaio Abilitato alla Rete Aste Notarili il cui elenco è consultabile su <https://www.notariato.it/it/elenco-notai-abilitati-alla-ran/>, mentre l'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica il giorno 15/04/2025 alle ore 10:30 presso il Notaio Banditore. La documentazione per la partecipazione all'asta è rinvenibile al link <https://www.comune.como.it/servizi/Aste-beni-immobili/>.

Allegato 1 Bando pubblicato in data 20/12/2024 oltre allegati

Il Direttore

Dott. Valentino Chiarion

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