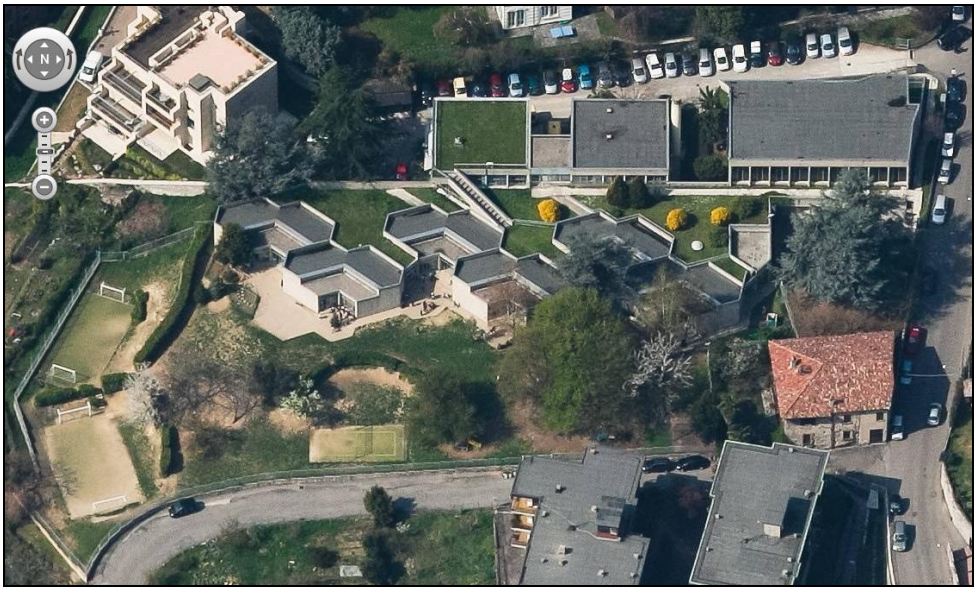
COMUNE DI COMO

AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI AL CITTADINO
SETTORE COMMERCIO SUAP SUEVCO PATRIMONIO SPORT

IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMO VIA BIGNANICO N. 4 DI INTERESSE PUBBLICO DESTINATO AD ATTIVITA' SCOLASTICA



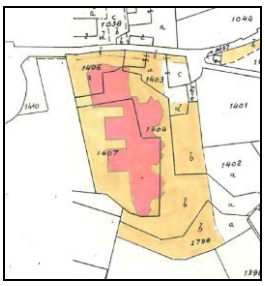
DESCRIZIONE SOMMARIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE – UBICAZIONE, CARATTERISTICHE PRINCIPALI, CONSISTENZA

Il compendio immobiliare in esame è ubicato nella frazione cittadina di Bignanico - Monte Olimpino, comparto periferico della città di Como, inserito al di fuori della convalle, immerso nel verde, in zona panoramica di pregio, con vista lago sulla costa del Monte Olimpino e sulla città, posizionato sull'arteria stradale di grande flusso Via Bellinzona – Svizzera, servita da pubblico trasporto.
La scuola, costruita nella seconda metà degli anni '70, su progetto dell'Arch. Mario Di Salvo, è adagiata sopra un terreno in pendenza che ne segue la morfologia.
Il corpo di fabbrica è disposto su due piani fuori terra con la centrale termica completamente interrata.
Il primo piano è destinato all'attività didattica (asilo nido, scuola materna, scuola primaria); il secondo, che ingloba l'ex appartamento di custodia e comprende anche aule per le attività opzionali, è destinato a sede degli uffici amministrativi; si può accedere al piano tramite una scala circolare.
L'immobile è pertinenziato da palestra in uso esclusivo da parte della scuola.
La superficie del fabbricato, come da visura catastale, è pari a mq 2.380
La superficie totale della proprietà è pari a mq 9.370.

VALORE CANONE

Il canone annuo a base di gara è fissato nell'importo di € 170.000,00.

TITOLO DI PROPRIETÀ – INVENTARIO COMUNALE



Servizio di Pubblicità Immobiliare di: COMO

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 480007** del: **20/07/2023** Comune di:**COMO(CO)**
Catasto:**T** Sezione Censuaria: **A**
Foglio: **3** Particella: **1407**
Motivazione: **Urbanistica**

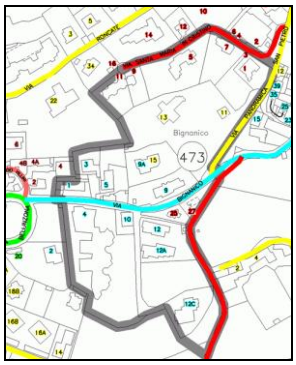
Elenco Immobili

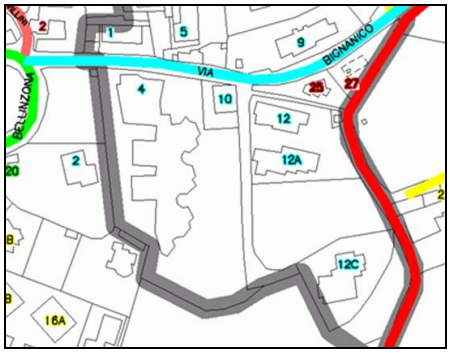
NESSUN IMMOBILE REPERITO A FRONTE DEI DATI RICHIESTI

La struttura, per mano comunale, è sorta sui mappali n° 1406/a, 1403/a, 1407, 1404/b, 1798/b, 1402/b, ecc. della sezione censuaria di Monte Olimpino, fg. 9 (wegis 309).
Atto di acquisto terreni antecedente al 1980 – 1985 in quanto non presente nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei Registri Immobiliari.

COLLOCAZIONE - ESTRATTO TOPONOMASTICA

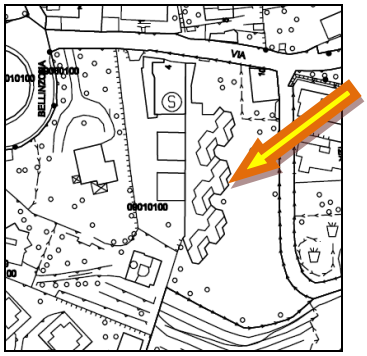
L'immobile, ubicato al civico n° 4 di Via Bignanico, risulta essere illustrato nella rappresentazione toponomastica in scala 1:2.000, al foglio n° 12 - sezione di censimento n° 473.

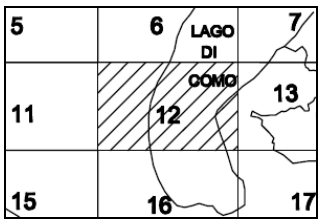




DEFINIZIONE FOTOGRAMMETRICA

L'immobile risulta essere definito nella rappresentazione fotogrammetrica, levata anno 1994 – approvato IGM 1997, in scala 1:2.000, al foglio n° 12



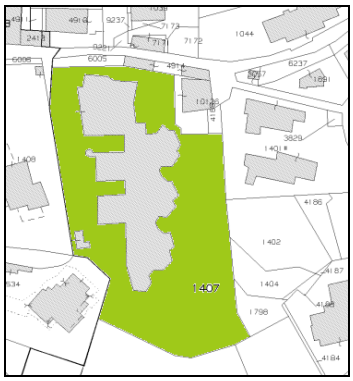


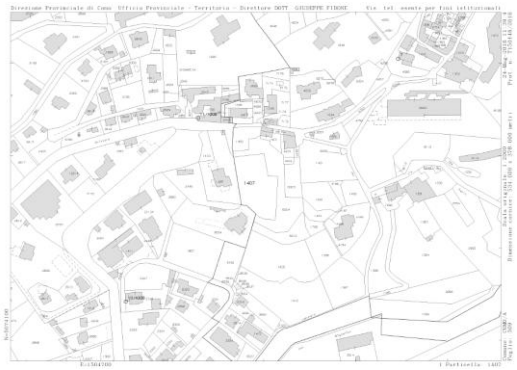
IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta così individuato catastalmente: Sezione Censuaria MOL (Monte Olimpino) fg. n° 9, mappale ai terreni n° 1407, particella all'urbano n° 1407 sub. 3, 4 5 e 6, Zona Cens. 1, Sez. Cens. MOL., Cat. B5, C/6 ed A3.

TERRENI

ESTRATTO MAPPA





VISURE AI TERRENI

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2022

Data: 24/01/2022 - Ora: 09.36.52 Segue
Visura n.: T42553 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di COMO (Codice: C933A)**
	Sezione di COMO (Provincia di COMO)
Catasto Terreni	**Foglio: 3 Particella: 1407**

Area di enti urbani e promiscui dal 23/09/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	1407		-	ENTE URBANO	69 90				TIPO MAPPALE del 14/11/1989 protocollo n. CO0084650 in atti dal 23/09/2019 SI CANCELLA L'ANNOTAZIONE GEOMETRIA DA VERIFICARE (n. 95539.1/1989)
Notifica						Partita	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 3 particella 1406 - foglio 3 particella 4916 - foglio 3 particella 1403 - foglio 3 particella 6004 - foglio 3 particella 6003 - foglio 3 particella 6212

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune C933 - Sezione - SezUrb MOL - Foglio 9 - Particella 1407

Area di enti urbani e promiscui dal 22/09/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	1407		-	ENTE URBANO	23 80				Variazione del 22/09/2016 protocollo n. CO0108625 in atti dal 22/09/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7773.1/2016)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni	di immobile: geometria da verificare									

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2022

Data: 24/01/2022 - Ora: 09.36.52 Fine
Visura n.: T42553 Pag: 2

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	3	1407		-	SEMIN ARBOR 2	23 80		Euro 13,52 L. 26.180	Euro 9,83 L. 19.040	Impianto meccanografico del 01/04/1989
Notifica						Partita	5474			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI COMO		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 22/09/2016
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/04/1989		

FABBRICATI

Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2022

Data: 24/01/2022 - Ora: 09.34.37 Fine
Visura n.: T40894 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di COMO (Codice: C933)**
	Provincia di COMO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: MOL Foglio: 9 Particella: 1407 Sub.: 3**

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 07/06/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	**MOL**	**9**	**1407**	**3**	**1**		**C/6**	**4**	**12 m²**	**Totale: 13 m²**	**Euro 68,17**	COSTITUZIONE del 23/02/1990 protocollo n. CO0066754 in atti dal 07/06/2016 COSTITUZIONE (n. 114.1/1990)

Indirizzo	VIA BIGNANICO n. 7 piano: T;				
Notifica	CO0068164/2016	**Partita**	-	**Mod.58**	-
Annotazioni	di stadio: busta n.1031 f.o.n.63245/2016				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C933 - Sezione A - Foglio 3 - Particella 1407

Situazione degli intestati dal 23/02/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI COMO con sede in COMO	80005370137	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 23/02/1990 protocollo n. CO0066754 in atti dal 07/06/2016 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/1990)		

Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2022

Data: 24/01/2022 - Ora: 09.35.04 Segue
Visura n.: T41209 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di COMO (Codice: C933)**
	Provincia di COMO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: MOL Foglio: 9 Particella: 1407 Sub.: 4**

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 07/06/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	**MOL**	**9**	**1407**	**4**	**1**		**C/6**	**4**	**12 m²**	**Totale: 13 m²**	**Euro 68,17**	VARIAZIONE del 07/06/2016 protocollo n. CO0066766 in atti dal 07/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 18116.1/2016)

Indirizzo	VIA BIGNANICO n. 7 piano: T;				
Notifica	effettuata con prot. n. CO0068161/2016 del 09/06/16	**Partita**	-	**Mod.58**	-
Annotazioni	di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo n.co0066754/2016				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C933 - Sezione A - Foglio 3 - Particella 1407

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/06/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	**MOL**	**9**	**1407**	**4**	**1**		**C/6**	**4**	**12 m²**		**Euro 68,17**	COSTITUZIONE del 23/02/1990 protocollo n. CO0066754 in atti dal 07/06/2016 COSTITUZIONE (n. 114.1/1990)

Indirizzo	, VIA BIGNANICO n. 7 piano: T;
Annotazioni	di stadio: busta n.1031 f.o.n.63245/2016

Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/01/2022 - Ora: 09.35.32 Fine
Visura n.: T41558 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2022

Dati della richiesta	**Comune di COMO (Codice: C933)**
	Provincia di COMO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: MOL Foglio: 9 Particella: 1407 Sub.: 5**

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 07/06/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	**MOL**	**9**	**1407**	**5**	**1**		**B/5**	**3**	**8017 m²**	**Totale: 2245 m²**	**Euro 6.210,69**	COSTITUZIONE del 23/02/1990 protocollo n. CO0066754 in atti dal 07/06/2016 COSTITUZIONE (n. 114.1/1990)

Indirizzo	VIA BIGNANICO n. 7 piano: S1-T-1;				
Notifica	CO0068164/2016	**Partita**	-	**Mod.58**	-
Annotazioni	di stadio: busta n.1301 f.o.n.63245/2016				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C933 - Sezione A - Foglio 3 - Particella 1407

Situazione degli intestati dal 23/02/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI COMO con sede in COMO	80005370137	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 23/02/1990 protocollo n. CO0066754 in atti dal 07/06/2016 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/1990)		

Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/01/2022 - Ora: 09.36.03 Segue
Visura n.: T41930 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2022

Dati della richiesta	**Comune di COMO (Codice: C933)**
	Provincia di COMO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: MOL Foglio: 9 Particella: 1407 Sub.: 6**

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 07/06/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	**MOL**	**9**	**1407**	**6**	**1**		**A/3**	**3**	**5 vani**	**Totale: 109 m² Totale escluse aree scoperte**: 99 m²**	**Euro 735,95**	COSTITUZIONE del 23/02/1990 protocollo n. CO0066754 in atti dal 07/06/2016 COSTITUZIONE (n. 114.1/1990)

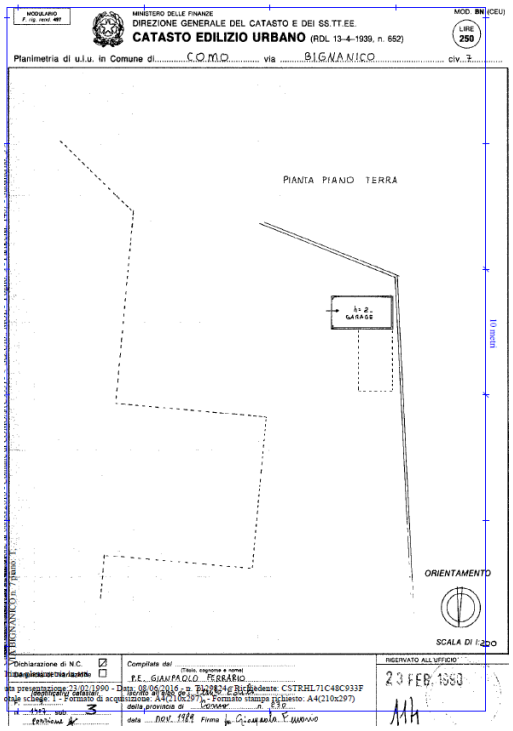
Indirizzo	VIA BIGNANICO n. 7 piano: 1;				
Notifica	CO0068164/2016	**Partita**	-	**Mod.58**	-
Annotazioni	di stadio: busta n.1031 f.o.n.63245/2016				

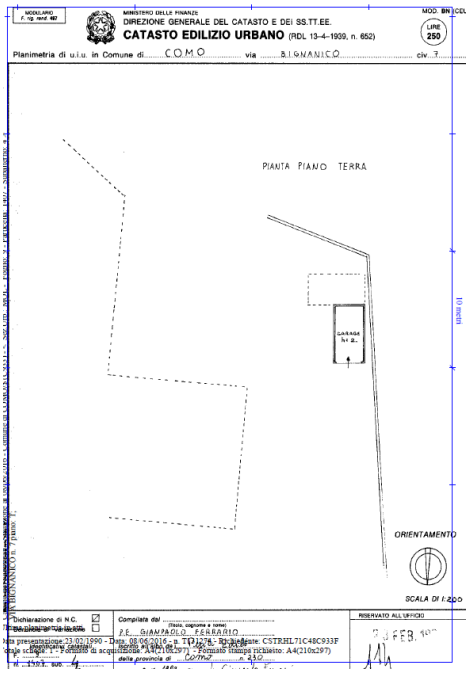
Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C933 - Sezione A - Foglio 3 - Particella 1407

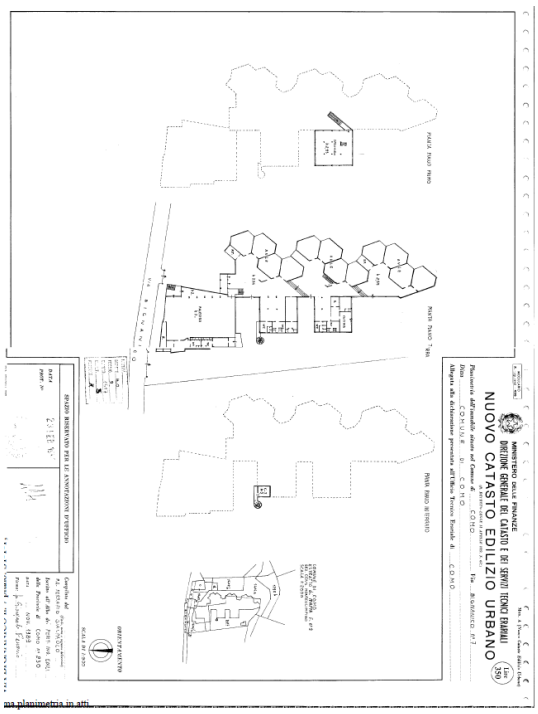
Situazione degli intestati dal 23/02/1990

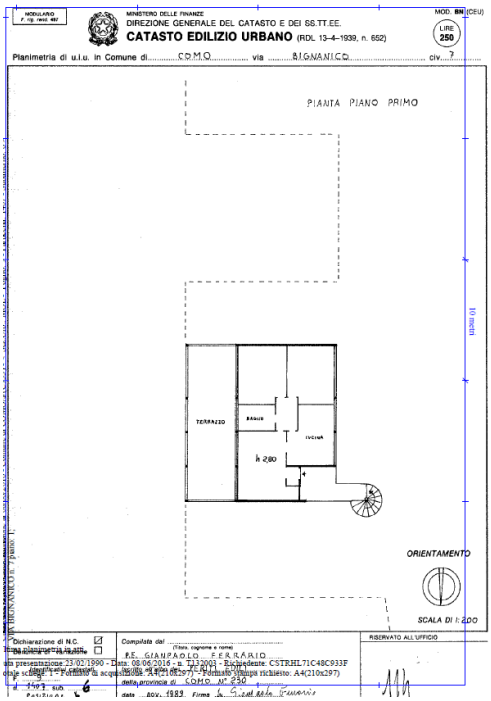
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI COMO con sede in COMO	80005370137	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 23/02/1990 protocollo n. CO0066754 in atti dal 07/06/2016 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/1990)		

VISURE PLANIMETRICHE









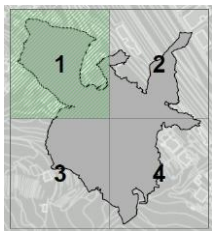
Si evidenzia che la situazione di fatto degli immobili potrebbe non corrispondere alle risultanze delle planimetrie catastali; l'eventuale regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara.

PIANIFICAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

P.G.T. Piano Governo del Territorio: adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 74 del 20/12/2012 ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, c. 4 della L.R. n° 12/2005 ed approvato da Delibera di Consiglio Comunale 64 del 11 luglio 2016.

PIANO DEI SERVIZI

1.3 Carta dei servizi esistenti e di progetto



SERVIZI ESISTENTI

Servizi comunali

Attrezzature di interesse comunale

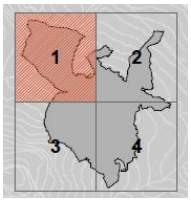
Scuole dell'obbligo e per l'infanzia

PIANO DELLE REGOLE

6. Carta della classificazione del tessuto urbano consolidato

Tessuto urbano consolidato (TUC)

15.1 Carta della conformazione dei suoli insediati



La città esistente da valorizzare (CV)

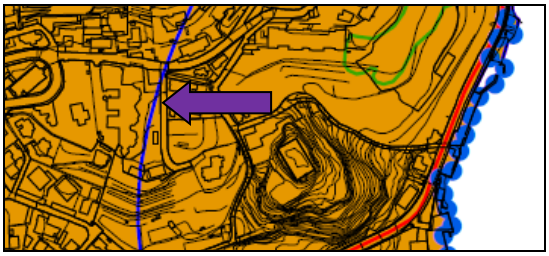
Fascia di rispetto viabilità principale (art. 58)

CV2 Aggregato prevalentemente residenziale in ambito di valore paesaggistico-ambientale (art. 46)

PIANO DELLE REGOLE

16 Carta dei vincoli ambientali

16.1 Carta degli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica



* Aree interessate da vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 136, comma 1, lettera "d"

- L'immobile risulta essere sottoposto a vincolo di tipo ambientale, ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
- L'immobile non risulta essere sottoposto a vincolo di tipo monumentale specifico e a vincolo di tipo monumentale generico, poiché non rientra negli immobili di proprietà pubblica con vetustà di oltre 70 anni.

STATO OCCUPAZIONALE

Tutto l'immobile è attualmente occupato da "Associazione Scuola Montessori Como" con contratto di concessione scaduto in data 31/08/2024. L'Associazione presso i locali dell'immobile gestisce una scuola privata (asilo nido, scuola materna, scuola primaria).

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo, rinunciando contestualmente ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi.
Il Concessionario avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi manutentivi ordinari e straordinari, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari, previo ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni da parte degli Enti competenti.
L'Ente non risponde in merito ai requisiti strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari all'uso dell'immobile da parte del Concessionario.
Il bene sarà concesso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura.
Il bene sarà concesso senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.
In particolare, si dà atto che dai rilievi effettuati dagli Uffici tecnici comunali risulta che l'immobile abbisogna di interventi di manutenzione straordinaria funzionali alla salvaguardia della struttura dell'edificio, e, più precisamente:

- interventi sulla copertura delle aule per eliminare le infiltrazioni di acqua piovana e il pericolo da sfondellamento dei soffitti.

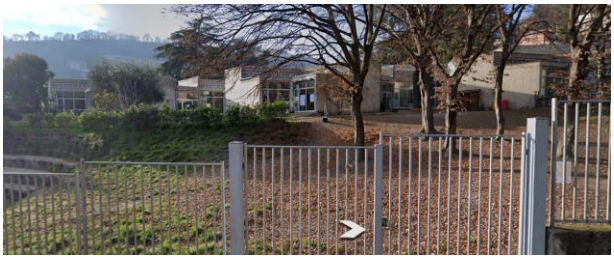
Tali interventi dovranno essere effettuati secondo le modalità e le tempistiche di cui all'art. 4 comma 2

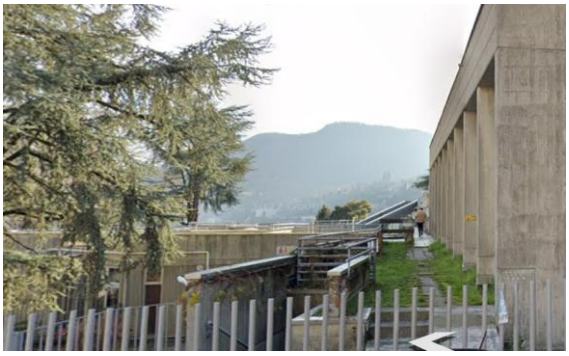
punto e) del bando.

IMPIANTI

Il Comune di Como non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e l'aggiudicatario dichiara di aver preso visione di tali impianti con il sopralluogo e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere all'eventuale certificazione e/o messa a norma degli impianti esistenti o di eventuali nuovi impianti conformemente all'uso dell'immobile da parte del Concessionario.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Scheda Descrittiva immobile Como - Via Bignanico n. 4