

**AVVISO D'ASTA
PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON DI PROPRIETÀ DELLO STATO UBICATI
NELLE PROVINCE DI BRESCIA, COMO, LECCO, MILANO E VARESE**

Prot. n. 2026/148/Atti del 05.02.2026

N. di lotti in gara: 9

Data pubblicazione gara: 05 febbraio 2026

Termine per la presentazione delle offerte: 06 maggio 2026 ore 12:00

Criterio di aggiudicazione prescelto: Offerta più vantaggiosa rispetto al prezzo base fissato



SCAN ME



Ulteriori informazioni sono disponibili al
seguente indirizzo:

[https://redazione.new.agenziademanio.it/it/
gare-aste/immobiliare/gara/Vendita-di-
unita-immobiliari-ad-uso-residenziale-e-
non-residenziale-siti-nelle-province-di-
Brescia-Como-Lecco-Milano-e-Varese](https://redazione.new.agenziademanio.it/it/gare-aste/immobiliare/gara/Vendita-di-unita-immobiliari-ad-uso-residenziale-e-non-residenziale-siti-nelle-province-di-Brescia-Como-Lecco-Milano-e-Varese)

Avviso prot. n. 2026/148/Atti del 05.02.2026

AVVISO D'ASTA
per la vendita di unità immobiliari ad uso residenziale e non residenziale
siti nelle province di Brescia, Como, Lecco, Milano e Varese.

L'asta ha per oggetto la vendita di unità immobiliari **residenziali e non residenziali** di proprietà dello Stato a norma dell'articolo 1, commi 436 e 437, così come modificati dall'art. 2, comma 223, della legge 23 dicembre 2009 n. 191, e comma 438 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, con le modalità di cui al R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e del relativo regolamento 23 maggio 1924, n. 827, e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Le regioni e gli enti locali territoriali sul cui territorio insistono gli immobili offerti in vendita non hanno esercitato il diritto di opzione all'acquisto di cui all'articolo 1, comma 437, della L. 311/2004.

L'AGENZIA DEL DEMANIO

istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 con la finalità di amministrare e gestire in nome e per conto dello Stato i beni immobili di proprietà statale, e trasformata in Ente Pubblico Economico con decreto legislativo del 03.07.2003, n. 173.

RENDE NOTO

che il giorno **07 maggio 2026, alle ore 10.00**, presso la sede della Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio, la Commissione di gara, all'uopo nominata, aprirà la gara mediante offerte segrete per l'aggiudicazione dei sotto descritti immobili:

N. Lotto	DATI IDENTIFICATIVI	DESCRIZIONE DEL BENE	PREZZO BASE E CAUZIONE	REFERENTE
1	<p>Scheda: BSB0623</p> <p>Comune: Chiari Indirizzo: Viale P. Cadeo n. 6</p> <p>Catasto Fabbricati: sez. NCT Fg 23 particella 414 sub. 3 categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72 mq. - totale escluse aree scoperte 69 mq. rendita € 180,76, piano 2</p> <p>Quota di proprietà: 1/1</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Stato manutentivo: scadente</p> <p>Oneri condominiali ordinari annui: non presenti</p>	<p>Appartamento posto al secondo piano, nella palazzina di V.le P. Cadeo 6, nel Comune di Chiari.</p> <p>L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone.</p> <p>Le finiture dell'immobile sono risalenti circa agli anni '60 e l'unità si trova in uno stato di conservazione e manutenzione che si ritiene scadente. L'unità è dotata di riscaldamento autonomo. Conformità edilizia secondo SCIA in sanatoria - pratica Prot. 52280 / 2022 Numero univoco istanza 03-017052-2688-2022. Non si dispone di certificazioni di conformità degli impianti e non è stato reperito il certificato di agibilità.</p> <p>Lo stato di fatto è conforme con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia – Territorio.</p> <p>Classe energetica: F, EP: 237.46 kWh/m2anno</p> <p><i>Il bene si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente si trova e si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le condizioni manutentive dello stesso.</i></p>	<p>Prezzo base: € 63.600,00</p> <p>Cauzione: € 6.360,00</p>	<p>Paola Ercoli tel.: 02 762618308</p> <p>Maurizio Santangelo tel.: 02 762618912</p> <p>email: dre.lombardia@agenziademanio.it</p>
2	<p>Scheda: COB0345</p> <p>Comune: Bulgarograsso Indirizzo: via Montechiaro, 21</p> <p>Catasto: Superficie catastale: Catasto NCEU - Fg. 7 - Particella 2480 - Sub. 701 Cat. C/2 - Consistenza Cat. 45 mq - Fg. 7 - Particella 2480 - Sub. 702 Cat. C/6 - Consistenza Cat. 29 mq - Fg. 7 - Particella 2480 - Sub. 703 Cat. C/2 - Consistenza Cat. 11 mq - Fg. 7 - Particella 2480 - Sub. 704 Cat. A/2 - Consistenza Cat. 94 mq - Fg. 7 - Particella 2480 - Sub. 705 Cat. C/2 - Consistenza Cat. 15 mq - Fg. 7 - Particella 2480 - Sub. 706 Cat. A/2 - Consistenza Cat. 98 mq - Fg. 7 - Particella 2480 - Sub. 707</p>	<p>Trattasi di una villetta di recente realizzazione, composta da due appartamenti con accessi indipendenti, un piano seminterrato con box, deposito e locali accessori, nonché una corte/giardino che si sviluppa intorno al corpo di fabbrica.</p> <p>L'appartamento al piano terra si sviluppa in un soggiorno doppio, cucina, due camere da letto ed un bagno, avente una superficie lorda complessiva di circa 88 mq.</p> <p>L'appartamento al primo piano è composto da un soggiorno, cucina tre camere da letto ed un bagno avente una superficie lorda complessiva di circa 92 mq.</p> <p>Al piano seminterrato si trovano invece locali ad uso cantina/lavanderia e locali ad uso deposito/box.</p> <p>Nell'area esterna pertinenziale sono posizionate due depositi in lamiera non ancorati al terreno, principalmente per il ricovero di legna ed attrezzi. Tali manufatti dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario. Lo stato manutentivo generale dell'immobile è discreto.</p> <p>Classe energetica: G – EP gl, nren 264.31 kWh/m² anno e G – EP gl, nren 261.12 kWh/m² anno</p> <p><i>Il bene si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente si trova e si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le condizioni manutentive dello stesso.</i></p>	<p>Prezzo base: € 289.026,00</p> <p>Cauzione: € 28.902,60</p>	<p>Alessandra Belluzzo tel.: 02 762618335</p> <p>Cinzia Peraboni tel.: 02 762618319</p> <p>email: dre.lombardia@agenziademanio.it</p>

	<p>Cat. BCNC</p> <p>Quota di proprietà: 1/1</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Stato manutentivo: discreto</p> <p>Oneri condominiali ordinari annui: non previsti</p>			
3	<p>Scheda: COB0354</p> <p>Comune: Griante Indirizzo: via Regina, 63</p> <p>Catasto NCEU - Fg. 4 - Particella 966 - Sub. 6 Cat. C/1 - Consistenza Cat. 244 - Fg. 4 - Particella 966 - Sub. 8 Cat. C/6 - Consistenza Cat. 214 –</p> <p>Quota di proprietà: 1/1</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Stato manutentivo: scadente</p> <p>Oneri condominiali ordinari annui: € 2.000 circa</p>	<p>L'immobile, in precedenza destinato ad attività commerciale e oggi completamente dismesso, è posto al piano terra di un condominio di 15 appartamenti, con affaccio diretto su Via Regina e fronte lago. Completa l'unità immobiliare, un'autorimessa posizionata nella parte retrostante con una superficie pari a circa 214 mq.</p> <p>L'unità immobiliare principale, in precedenza utilizzata come ristorante/pizzeria attualmente risulta completamente dismessa. Gli spazi sono così distribuiti: Sala ristorante, bar, retro, cucina, dispensa, deposito, wc. Nel locale ad uso cucina è presente un'uscita nella parte retrostante che affaccia in un piccolo cortile annesso alla proprietà ad un locale uso caldaia e un locale ad uso cantina.</p> <p>L'immobile si presenta privo di dotazioni impiantistiche e di finiture. Sono inoltre presenti servitù di attraversamento degli impianti condominiali, oltre a fenomeni di umidità, dovuti principalmente alla rottura di lucernari ed un possibile danneggiamento della guaina impermeabilizzante in concomitanza fra il locale commerciale e autorimessa oltre alla mancanza di alcuni vetri nei serramenti posti nel cortile interno.</p> <p>Nel locale autorimessa, la copertura è interessata da un fenomeno di sfondellamento per cui sono stati apposti dei puntelli provvisori.</p> <p>Negli ultimi anni il condominio è stato interessato da lavori di ristrutturazione - C.I.L.A. P.G. n. 4200 del 26/11/2022 per incentivi statali previsti dalla legge 77 del 17/7/2020, superbonus 110% per interventi di efficientamento energetico che non risultano ancora ultimati.</p> <p>Lo stato di fatto corrisponde con la scheda catastale.</p> <p>Si segnala che la categoria catastale attuale è C/1 anche se l'immobile è privo di impianti e finiture.</p> <p>Non si è in possesso del Certificato di agibilità, tuttavia tenuto conto che l'immobile risulta da ristrutturare si renderà necessaria la presentazione di nuova pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità.</p> <p>L'area è soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 comma 1, lettere c) e d) e articolo 142 lettera b) del Decreto Legislativo 42/2004, in forza del Decreto Ministeriale 20 giugno 1968 Dichiarazione di notevole Interesse Pubblico dell'intero territorio del comune di Griante; e del Decreto Ministeriale 20 dicembre 1961 Dichiarazione di notevole Interesse Pubblico della zona a monte della Strada Regina, sita nel territorio del comune di Griante (Como); e del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), articolo Art. 19 comma 5, Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi – Ambito di specifica tutela dei laghi insubrici.</p> <p>L'immobile ricade in area a rischio di rinvenimenti archeo-logici in relazione alla vicinanza della viabilità storica (via Regina); pertanto i progetti che prevedono interventi di scavo e/o demolizioni e/o costruzione comportanti manomissioni del sottosuolo, devono essere preventivamente trasmessi alla Soprintendenza competente per pianificare eventuali interventi di tutela archeologica.</p> <p>Le spese condominiali ordinarie sono da considerarsi indicative stante la ristrutturazione in corso.</p>	<p>Prezzo base: € 260.904,17</p> <p>Cauzione: € 26.090,42</p>	<p>Alessandra Belluzzo tel.: 02 762618335</p> <p>Cinzia Peraboni tel.: 02 762618319</p> <p>email: dre.lombardia@agenziademanio.it</p>

		<p>Classe energetica: E – EP gl, nren 520.95 kWh/m² anno</p> <p><i>Il bene si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente si trova e si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le condizioni manutentive dello stesso.</i></p>		
4	<p>Scheda: COB0399</p> <p>Comune: Cantù Indirizzo: via della Selva, 5</p> <p>Catasto: CT fg 9 part. 15678 Superficie catastale: 720 mq</p> <p>Quota di proprietà: 1/1</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Stato manutentivo: sufficiente</p> <p>Oneri condominiali ordinari annui: non previsti</p>	<p>Lotto di terreno, di pianta pressoché trapezoidale con andamento scosceso, compreso fra Via della Selva e Via Isonzo. L'area risulta inutilizzata, priva di recinzioni, con una folta vegetazione spontanea al suo interno; la zona a ridosso del ciglio stradale verso Via Della Selva presenta un piccolo sentiero in terra battuta ed erba.</p> <p>Sull'estremità del lotto è presente un restringimento dell'area, con una recinzione ed un accesso carraio per l'immissione ad altra unità immobiliare.</p> <p>Lungo Via Isonzo è stato realizzato un muretto in cemento armato, atto al contenimento del terreno che presenta un andamento di tipo scosceso. Nella parte estrema del lotto, in prossimità del box di pertinenza dell'edificio residenziale adiacente è presente anche una rete metallica sovrapposta al muretto di cemento oltre ad un idrante.</p> <p>Classe energetica: non necessaria</p> <p><i>Il bene si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente si trova e si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le condizioni manutentive dello stesso.</i></p>	<p>Prezzo base: € 2.590/64</p> <p>Cauzione: € 259,06</p>	<p>Alessandra Belluzzo tel.: 02 762618335</p> <p>Cinzia Peraboni tel.: 02 762618319</p> <p>email: dre.lombardia@agenziaademanio.it</p>
5	<p>Scheda: LCB0092</p> <p>Comune: Casatenovo Indirizzo: Via Rosario n. 9</p> <p>Catasto: Sez. CAS - Fg 5 - particella 2566 – sub. 4 – categoria A/3 - classe 2 - rendita € 296,96 Superficie catastale: Totale: 82mq - Totale escluse aree scoperte: 80 mq Consistenza: 5 vani</p> <p>Quota di proprietà: 4/18</p> <p>Stato occupazionale: occupato senza titolo</p> <p>Stato manutentivo: buono</p> <p>Oneri condominiali ordinari annui: n.d.</p>	<p>Quota di 4/18 di un appartamento inserito in un fabbricato di civile abitazione risalente agli anni 50 circa e ubicato in zona centrale.</p> <p>L'unità immobiliare, posta al piano primo, è costituita da cucinotto, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, oltre ad un balcone, per una superficie catastale di mq 82,00.</p> <p>Le finiture sono di edilizia popolare e sono costituite da pavimenti in piastrelle, porte interne in legno con specchiatura in vetro, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico sottotraccia.</p> <p>Non è presente il tradizionale impianto di riscaldamento a caldaia ed elementi radianti nelle stanze che vengono riscaldate mediante piccola stufa.</p> <p>L'appartamento è privo di impianto antifurto e di climatizzazione.</p> <p>Lo stato di fatto corrisponde con la scheda catastale.</p> <p>Completa la proprietà una cantina posta al piano interrato.</p> <p><i>Il bene si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente si trova e si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le condizioni manutentive dello stesso.</i></p>	<p>Prezzo base: € 14.087,95</p> <p>Cauzione: € 1.408,79</p>	<p>Marta Arensi tel.: 02 762618.210</p> <p>Matteo Scalfi tel.: 02 762618.315</p> <p>e-mail: dre.lombardia@agenziaademanio.it</p>
6	<p>Scheda: MIB0790</p> <p>Comune: Milano Indirizzo: Viale Murillo n. 18</p> <p>Catasto Fabbricati:</p>	<p>Trattasi di appartamento situato al primo piano e di cantina al piano seminterrato di fabbricato ubicato in Milano, Viale Murillo n. 18, avente doppia esposizione, su viale Murillo e sul cortile interno.</p> <p>L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, bagno, disimpegno, soggiorno, camera, ripostiglio e due balconi.</p>	<p>Prezzo base: € 249.927,60</p> <p>Cauzione: € 24.992,76</p>	

	<p>Fg 302 particella 158 subalterno 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 66 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita euro 640,41</p> <p>Quota di proprietà: 1/1</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Stato manutentivo: normale</p> <p>Oneri condominiali ordinari annui: € 3.075,63</p>	<p>Classe energetica: E – EP gl, nren 101.27 kWh/m² anno</p> <p><i>Il bene si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente si trova e si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le condizioni manutentive dello stesso.</i></p>		<p>Daniela Lunelio tel.: 02 762618313</p> <p>Floriana Merigelli tel.: 02 7626181</p> <p>email: dre.lombardia@agenziaademanio.it</p>
7	<p>Scheda: MIB0959</p> <p>Comune: Milano Indirizzo: Via Guerrazzi n. 2</p> <p>Catasto Fabbricati: - Fg 308 particella 129 subalterno 704, categoria A/1, consistenza 12 vani, superficie catastale 312 mq, rendita € 3.594,54 - Fg 308 particella 129 subalterno 705, categoria C/2, consistenza 22 mq, superficie catastale 26 mq, rendita € 34,09</p> <p>Quota di proprietà: 1/1</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Stato manutentivo: buono.</p> <p>Oneri condominiali ordinari annui: € 13.513,57</p>	<p>Abitazione signorile di 319 mq con cantina di pertinenza, al piano secondo di un prestigioso palazzo dei primi anni del Novecento situato a Milano al civico 2 di Via Guerrazzi.</p> <p>L'appartamento è composto da un ingresso, un grande salone che affaccia su via Guerrazzi, una cucina, cinque camere, tre servizi igienici, un locale lavanderia, un balcone e un terrazzino a livello, collegati da un ampio corridoio centrale.</p> <p>L'abitazione gode di doppia esposizione ed è dotata di serramenti esterni in legno con vetro camera ed interni in legno e vetro. La pavimentazione è in parte in gres ed in parte in parquet, i servizi igienici hanno pavimentazione e rivestimenti in ceramica.</p> <p>L'impianto di riscaldamento è centralizzato costituito da elementi radianti con termo valvole e conta calorie, l'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia e quello di climatizzazione è del tipo a canalizzazione con griglie di mandata aria. La cantina non ha particolari rifiniture ed ha un'altezza interna di 3,60 m</p> <p>Classe energetica: E IEP: 147,26 kWh/m² anno per l'unità immobiliare in categoria A/1. Attestazione non necessaria per l'unità immobiliare in categoria C/2</p> <p><i>Il bene si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente si trova e si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le condizioni manutentive dello stesso.</i></p>	<p>Prezzo base: € 2.815.830,33</p> <p>Cauzione: € 281.583,03</p>	<p>Paola Pala tel.: 02 762618314</p> <p>Cristina Tamara Amerasinghe tel.: 02 762618317</p> <p>e-mail: dre.lombardia@agenziaademanio.it</p>
8	<p>Scheda: MIB1028</p> <p>Comune: Milano Indirizzo: Via Cola Montano n. 6</p> <p>Catasto Fabbricati: - Fg 222 particella 142 subalterno 737, categoria A/4,</p>	<p>Immobile di tipo popolare inserito nel contesto di una palazzina di ringhiera di 7 piani fuori terra e un piano interrato, disposta su due corti interne e con n.3 scale di accesso, situata al civico 6 di Via Cola Montano, in zona semicentrale a nord del centro cittadino, tra la prima e seconda circonvallazione di Milano, ben collegata dalle arterie infrastrutturali della città e caratterizzata da insediamenti residenziali a cortina e numerosi poli scolastici.</p> <p>Il bene è costituito da: bilocale al piano primo composto da 2 vani principali e 2 vani accessori diretti e superficie complessiva lorda di 45 mq oltre cantina a rustico al piano primo interrato composto da un unico locale di superficie lorda di 3 mq.</p>	<p>Prezzo base: € 220.714,82</p> <p>Cauzione: € 22.071,48</p>	<p>Paola Pala tel.: 02 762618314</p> <p>Cristina Tamara Amerasinghe tel.: 02 762618317</p> <p>e-mail: dre.lombardia@agenziaademanio.it</p>

	<p>consistenza 3 vani, superficie catastale 45 mq, rendita € 255,65, piano 1 - Fg 222 particella 142 subalterno 738, categoria C/2, consistenza 2 mq, superficie catastale 3 mq, rendita € 3,72, piano S1</p> <p>Quota di proprietà: 1/1</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Stato manutentivo: mediocre</p> <p>Oneri condominiali ordinari annui: € 835,11</p>	<p>Classe energetica: F, EP: 114.06 kWh/m2 anno</p> <p><i>Il bene si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente si trova e si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le condizioni manutentive dello stesso.</i></p>		
9	<p>Scheda: VAD0016/parte</p> <p>Comune: Varese Indirizzo: Viale Padre G.B. Aguggiari n.52</p> <p>Catasto Terreni: Fg. 9 - Particella 6501 - Consistenza Catastale 1.960 m² Fg. 9 - Particella 37538 - Consistenza Catastale 28 m</p> <p>Catasto Fabbricati - Sez. VA: Fg. 6 - Particella 6501 - Sub. 503 - Categoria Catastale A/4 - Classe 3 - Consistenza Catastale 3,5 vani; Fg. 6 - Particella 6501 - Sub. 504 - Categoria Catastale A/4 - Classe 3 - Consistenza Catastale 5 vani; Fg. 6 - Particella 6501 - Sub. 505 - Categoria Catastale C/2 - Classe 5 - Consistenza Catastale 17 mq; Fg. 6 - Particella 6501 - Sub. 506 - Categoria Catastale C/2 - Classe 5 - Consistenza Catastale 50 mq; Fg. 6 - Particella 6501 - Sub. 507 - Categoria Catastale C/7 - Consistenza Catastale 230 mq;</p>	<p>Trattasi di complesso immobiliare costituito da n. 2 vetusti fabbricati, uno a 2 piani fuori terra, parzialmente cantinato e l'altro a 1 piano fuori terra. Completa la consistenza una tettoia ed un'area pertinenziale annessa.</p> <p>Il fabbricato ad un piano fuori terra, della superficie di circa 60 mq, è costituito da due locali ed un servizio igienico. La struttura è in muratura ordinaria, con copertura a falda, rivestimento in tegole ed orditura lignea. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni in legno, come quelli esterni.</p> <p>Il fabbricato, a due piani fuori terra, è composto da n. 4 locali oltre al servizio igienico al piano terra, piccola cantina di circa 15 mq al piano interrato, altri n. 4 locali oltre al servizio igienico (ricavato sul pianerottolo della scala) e la cucina, al piano primo. La copertura è a falda con orditura lignea e manto in tegole.</p> <p>Completano la consistenza una lunga striscia di terreno di consistenza di mq 1810 e la sovrastante vetusta tettoia in ferro estesa per 230 mq. La tettoia ha sedime in ghiaietto ed è costituita da copertura a falde in lamiera e pali di sostegno in ferro. Le condizioni manutentive del compendio sono scadenti a causa dell'inutilizzo e dell'obsolescenza fisica e funzionale.</p> <p>Con declaratoria emessa in data 26/08/2004 il compendio è stato considerato di interesse storico - artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs n. 42/2004 e smi. Con nota assunta al prot. n.9500 del 15/07/2019, il Ministero per i beni e le attività culturali – Segretariato Regionale per la Lombardia ha rilasciato apposita autorizzazione alla vendita con prescrizioni.</p> <p>Il compendio risulta essere edificato in epoca antecedente al 01/09/1967; non risultano provvedimenti autorizzativi antecedenti al 1942 e risulta regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio così come attestato nella Relazione di Conformità del 16/12/2024.</p> <p>Secondo quanto riportato sul C.d.U. prot.n. 14889 del 22/08/2025 emerge che i terreni di cui ai mappali n. 6501 e 37538 risultano inclusi:</p> <p>mapp. 6501: maggior parte zona "VER" - Giardini e parchi, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi;</p> <p>minor parte zona "V2" - Tessuto storico con prevalenza tipologica di villa con giardino, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 27 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;</p> <p>minima parte zona "MOB" - Allargamento viabilità, Infrastrutture stradali, fasce di salvaguardia stradale e fasce di rispetto, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 51 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;</p> <p>mapp. 37538: completamente in zona "MOB" - Allargamento viabilità, Infrastrutture stradali, fasce di salvaguardia stradale e fasce di rispetto, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 51 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.</p>	<p>Prezzo base: € 217.430,34</p> <p>Cauzione: € 21.743,03</p>	<p>Barbara Marcolini tel.: 02 762618.215</p> <p>Agata M. Zinfollino tel.: 02 762618304</p> <p>email: dre.lombardia@agenziademanio.it</p>

<p>Fg. 6 - Particella 6501 - Sub. 501 - Categoria B.C.N.C.; Fg. 6 - Particella 6501 - Sub. 502 - Categoria B.C.N.C.</p> <p>Consistenza: - 265,52 mq lordi totali ragguagliati di cui 256 mq slp, - 271 mq tettoia; - 1.571 mq area di pertinenza.</p> <p>Quota di proprietà: 1/1</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Stato manutentivo: scadente</p> <p>Oneri condominiali ordinari annui: non presenti</p>	<p>Nel predetto C.d.U. viene precisato, altresì, che: i mappali 6501 (maggior parte) e 37538 (completamente), ricadono entro il perimetro del Centro Edificato (Legge n. 865/1971); ricadono tutti completamente, entro il perimetro del Centro Abitato (DPR n. 495 16/12/1992), Vincoli antropici e infrastrutturali del PGT; ricadono tutti completamente, entro il perimetro delle Aree a Rischio Archeologico, Vincoli ecologico idrogeologici del PGT; non ricadono entro le porzioni di territorio comunale che sono state percorse dal fuoco (L. 21/11/2000 n. 353), Vincoli ecologico idrogeologici del PGT; non ricadono entro il perimetro del Parco Campo dei Fiori, Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT; ricadono entro i Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT: alcuni edifici che insistono sul mapp. 6501, sono Beni Culturali, Edifici vincolati - D.Lgs. 42/2004 art. 10; mapp. 6501 (maggior parte), ricade nel perimetro dei Beni Culturali, Edifici vincolati Parchi e Giardini - D.Lgs. 42/2004 art. 10; non ricadono entro altri Vincoli ecologico idrogeologici del PGT.</p> <p>Classe energetica: per il sub 506: G, EP gl, nren 838.70 kWh/m² anno (numero identificativo 1213300293024, valido sino al 10/12/2034); per il sub 503: G, EP gl, nren 374.50 kWh/m² anno (numero identificativo 1213300168922, valido sino al 07/09/2032) per il sub 504: G, EP gl, nren 366.82 kWh/m² anno (numero identificativo 1213300169022, valido sino al 07/09/2032)</p> <p><i>Il bene si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente si trova e si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le condizioni manutentive dello stesso.</i></p>		
---	---	--	--

CONDIZIONI GENERALI

L'asta è effettuata per singoli lotti composti da una o più unità immobiliari comprensiva/e di eventuali pertinenze ed accessori. Le modalità di svolgimento e di partecipazione all'asta sono regolamentate dal presente avviso d'asta, nonché dai relativi allegati, che i partecipanti sono tenuti a conoscere preventivamente alla presentazione dell'offerta. **Ulteriori e più specifiche informazioni sugli immobili posti in vendita potranno essere ottenute consultando il sito internet www.agenziademanio.it oppure rivolgendosi ai referenti indicati per ciascun lotto. Eventuali sopralluoghi potranno essere richiesti entro e non oltre il 23 aprile 2026.**

1. L'asta sarà tenuta per ogni singolo lotto mediante la presentazione di offerte segrete, **pari o in aumento** rispetto al prezzo posto a base d'asta.
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello **"Allegato 1"** al presente avviso d'asta, disponibile presso la Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del demanio oppure sul sito internet www.agenziademanio.it.
3. Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che non avranno rispettato tutte le prescrizioni contenute nel presente avviso.
4. Sono ammessi a partecipare all'asta tutti coloro (persone fisiche e giuridiche) che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto.
5. L'asta sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno una offerta valida.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, l'offerta economica di cui al punto 2 delle condizioni generali, unitamente alla documentazione di seguito riportata, alla sede della Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio, Corso Monforte, n. 32, 20122 Milano (MI) **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 06 maggio 2026.**

Tali offerte potranno essere consegnate a mano presso il sopramenzionato Ufficio dal Lunedì al Venerdì dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 16:00; prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di apposita ricevuta, ovvero recapitate a mezzo di raccomandata A/R. In ogni caso farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

L'Amministrazione è esente da responsabilità per il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato.

Non sono ammesse offerte per telegramma, posta elettronica o posta elettronica certificata.

I partecipanti dovranno produrre, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1) offerta d'asta (Allegato 1);

2) idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegato 2), accompagnata da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche, attestante:

- a) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), D.L. 83/2012;
- b) che, laddove trattasi di Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione, la stessa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), D.L. 83/2012, o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs. 231/2001;
- c) che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d) che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
- e) di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- f) di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- g) che nei propri confronti, nonché nei confronti dei propri familiari conviventi di maggiore età, non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. del 06.09.2011 n.159 (ove l'offerente sia una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale, da tutti gli amministratori e dai soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs. n. 159/2011);
- h) di aver visionato tutti i documenti inerenti il presente avviso d'asta, di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che gli stessi non richiedono interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta;
- i) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo

stesso potrà essere risolto di diritto dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.;

- j) l'elezione del proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

3) documentazione in originale attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo a base d'asta. Questa potrà essere costituita in uno dei seguenti modi:

- a) deposito presso la Tesoreria dello Stato della Banca d'Italia.

Per offerte relative a beni presenti nella Regione Lombardia il versamento potrà essere effettuato tramite bonifico bancario o postale utilizzando il codice IBAN: **IT53I0100003245139400000001**.

È necessario riportare nella causale del bonifico:

- cognome e nome o ragione sociale (massimo 26 caratteri);
- Codice IPA: **P7JLGL**;
- Codice identificativo del versamento (massimo 15 caratteri), costituito dal numero di protocollo del bando e dal numero del lotto per il quale si intende formulare l'offerta;
- Codice fiscale del depositante (massimo 16 caratteri – da riportare nel caso in cui nel modello del bonifico non sia disponibile un campo dedicato a questa informazione).

La ricevuta dell'avvenuto bonifico, rilasciata dalla banca depositante (o da Poste italiane S.p.A.), ha efficacia liberatoria nei confronti di chi è tenuto al deposito e costituisce pertanto il documento che può essere consegnato all'amministrazione nel cui interesse il deposito è stato effettuato e quindi l'attestazione dell'avvenuta costituzione della cauzione.

- b) fideiussione bancaria **“a prima richiesta”** e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da aziende di credito a ciò abilitate, con validità di almeno 180 giorni dalla data dell'asta;
- c) polizza assicurativa, **“a prima richiesta”** e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sul sito dell'IVASS, con validità di almeno 180 giorni dalla data dell'asta.

4) informativa sulla privacy (**Allegato 3**), sottoscritta per presa visione.

Il plico contenente l'offerta, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura e fatto pervenire con le modalità e secondo i termini sopra specificati dovrà, a pena di nullità, recare sull'esterno, oltre alle generalità e l'indirizzo del mittente, la dicitura “Avviso d'asta prot. n. 2026/148/Atti del 05.02.2026 LOTTO” ed essere indirizzato alla sede della Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio. Tale plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, due buste chiuse recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, A “DOCUMENTI”, B “OFFERTA per il LOTTO”, quest'ultima chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura. In particolare, nella busta A “DOCUMENTI” andrà inserita, a pena di esclusione, la documentazione di cui al punto 2), al punto 3) e al punto 4); nella busta B “OFFERTA per il LOTTO” dovrà essere inserito il modello di offerta “Allegato 1”, sottoscritto dalla persona legittimata a compiere tale atto.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Saranno ammesse le offerte per procura speciale originale con firma autenticata o per persona da nominare. Nel primo caso l'offerta e l'aggiudicazione s'intendono fatte a nome e per conto

del mandante. L'offerente per persona da nominare dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto ed effettuare i depositi a lui intestati. Nel caso l'aggiudicazione intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione ovvero entro il termine di tre giorni a decorrere da quello dell'aggiudicazione stessa, rimanendo sempre garante e obbligato in solido della medesima. Qualora il terzo giorno cada di sabato, domenica, di altro giorno festivo ovvero di un giorno in cui l'ufficio risulti pubblicamente chiuso, il termine si intenderà prorogato al giorno lavorativo immediatamente successivo. Se la persona nominata è presente all'atto dell'aggiudicazione può accettare contestualmente firmando il verbale d'asta. Se la persona nominata non è presente, deve presentarsi presso la Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del demanio, entro tre giorni dalla data di aggiudicazione per accettare e firmare la dichiarazione ovvero potrà presentare detta dichiarazione, sempre entro tre giorni dalla data del verbale di aggiudicazione, mediante scrittura privata con firme autenticate da notaio. La persona nominata dovrà produrre idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione di cui al punto 2) **(Allegato 2)**.

Qualora l'aggiudicatario non faccia la dichiarazione nel termine e nei modi prescritti o dichiari persone incapaci di contrarre o non legittimamente autorizzate o le persone dichiarate non accettino l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti di legge, come vero ed unico aggiudicatario.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

1. Il Presidente della Commissione d'asta, **il giorno 7 maggio 2026 alle ore 10.00**, apre i plichi ed esamina la documentazione allegata agli stessi e legge ad alta ed intelligibile voce le offerte. **L'aggiudicazione ha luogo in favore di colui che avrà presentato la maggiore offerta e avrà luogo anche quando vi fosse una sola offerta valida.** Il prezzo offerto dovrà essere pari o superiore rispetto a quello indicato a base d'asta; non saranno accettate offerte inferiori allo stesso. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri. L'offerta dovrà essere espressa in cifre e/o in lettere; in caso di discordanza prevarrà l'importo più vantaggioso per lo Stato.

2. Quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli con il metodo delle offerte segrete. Questi ultimi formuleranno una nuova offerta, in aumento rispetto alla precedente, su un Fg in carta semplice datato e sottoscritto, da inserirsi all'interno di una busta chiusa con dicitura "Avviso d'asta prot. n. 2026/148/Atti del 05.02.2026 - Offerta per il LOTTO". Consegnate le buste al Presidente della Commissione d'asta, quest'ultimo procederà all'apertura delle medesime, dichiarando aggiudicatario colui che risulterà il miglior offerente. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, o nessuno dei due accetti di migliorare l'offerta, ovvero la nuova offerta risulti nuovamente di pari importo, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio nella medesima seduta.

3. Qualora trattasi di immobile per il quale sia in corso la verifica di interesse culturale, prevista dall'art. 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e la stessa dia esito positivo, ovvero di bene già dichiarato di interesse storico-artistico per il quale il Ministero della Cultura non abbia ancora rilasciato l'autorizzazione alla vendita di cui all'art. 55 del citato decreto legislativo, l'aggiudicazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata al rilascio di tale autorizzazione.

Nel caso in cui il citato Ministero non rilasci l'autorizzazione alla vendita, l'aggiudicatario decadrà da ogni diritto all'acquisto, fatto salvo il rimborso della cauzione versata.

4. L'aggiudicazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata all'esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto da esercitarsi entro 30 giorni dalla notifica dell'intervenuta aggiudicazione. Trascorso infruttuosamente tale termine, si procederà alla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio di avvenuta aggiudicazione definitiva.

Nel caso di cui al punto 3, la notifica dell'intervenuta aggiudicazione verrà effettuata, fatto salvo quanto previsto al capoverso che precede, non appena ricevuto l'esito della verifica di interesse culturale e/o la prevista autorizzazione alla vendita.

5. Il verbale di aggiudicazione non avrà gli effetti del contratto di compravendita, si dovrà, pertanto, procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita. L'Ufficio, decorsi i termini per l'esercizio dell'eventuale diritto di prelazione di cui al precedente punto 4 e concluse le verifiche di legge, comunicherà al contraente designato, entro 10 giorni, la data entro la quale dovrà procedersi alla stipula del rogito, che avverrà presso un notaio prescelto dallo stesso contraente e comunicato all'Agenzia del demanio precedentemente alla sottoscrizione dell'atto.

Nel caso di cui al punto 3, fatto salvo quanto previsto dal primo capoverso del punto 4, la predetta comunicazione verrà trasmessa solo successivamente all'esito della verifica di interesse culturale ovvero al rilascio della prescritta autorizzazione alla vendita e sempre ad avvenuto esito delle verifiche di legge.

6. La stipula del contratto di compravendita è subordinata al buon esito delle verifiche di legge ed in particolare all'acquisizione presso la Prefettura competente della documentazione antimafia ai sensi dell'articolo 84 e seg. del D.lgs. 159/2011 e ss.mm.ii. nei confronti del contraente. In caso di esito negativo delle verifiche e/o sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del D.lgs. 159/2011, attestate dalla comunicazione antimafia, il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà a titolo di penale l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. L'Agenzia del demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda offerta migliore o di attivare una nuova procedura.

7. Tutte le offerte sono vincolanti ed irrevocabili sino all'esito della procedura. In caso di aggiudicazione, l'offerta si riterrà vincolante ed irrevocabile per l'aggiudicatario per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

8. Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese contrattuali di ciascun singolo lotto.

9. Il deposito fatto a garanzia dell'offerta presso la Tesoreria dello Stato della Banca d'Italia sarà imputato in conto del prezzo di aggiudicazione. La restante parte del prezzo dovrà essere versata per intero preventivamente alla stipula del contratto, secondo le modalità indicate dalla Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del demanio. Acquisita la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento dell'intero prezzo di vendita, e svolte le opportune verifiche in merito alle dichiarazioni rese, si procederà alla stipula del contratto ed alla consegna dell'immobile oggetto di alienazione. Qualora il concorrente abbia optato per una fidejussione bancaria od una polizza assicurativa, la stessa verrà trattenuta, a garanzia dell'offerta, fino al pagamento dell'intero prezzo di aggiudicazione, da effettuarsi preventivamente alla stipula del contratto, secondo le modalità indicate dalla Direzione Regionale dell'Agenzia del demanio, e solo allora verrà restituito l'originale dell'atto all'Istituto emittente.

10. Tutti gli immobili sopra descritti vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza. Lo Stato non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione; nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese di cui al punto 6. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

11. Il compratore s'intenderà obbligato per tutti gli effetti di ragione con la stipula dell'atto di vendita, ma gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati all'approvazione del contratto da parte dell'autorità competente.

12. In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario definitivo, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto di compravendita, entro il termine comunicato, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. Anche in tale evenienza, l'Agenzia del demanio si riserva la possibilità di valutare l'aggiudicazione del bene in favore del secondo miglior offerente o di attivare una nuova procedura.

13. Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi all'asta, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta.

AVVERTENZE

È individuato quale Responsabile del procedimento il Responsabile dell'Area Governo del Patrimonio Avv. Manola Dragonetti tel. 02 762618911 e-mail: dre.lombardia@agenzia-demanio.it

L'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'allegato 3 "Informativa privacy".

Il presente bando e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Milano.

Si procederà a termini degli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

**Il Direttore Regionale
Massimiliano Iannelli**

FINANZIAMENTI ATTIVABILI PER L'ACQUISTO E/O L'AVVIO DI ATTIVITÀ DI IMPRESA PRESSO GLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

L'Agenzia del Demanio ha avviato collaborazioni istituzionali con soggetti finanziatori nazionali titolari di risorse che possono essere attivate dall'aggiudicatario della presente procedura a supporto degli investimenti per l'acquisto degli immobili e/o la realizzazione del progetto di valorizzazione successivo all'acquisto.

Fermo restando il rispetto dei requisiti di accesso a ciascuno strumento di finanziamento, le opportunità possono essere integrate anche con eventuali ulteriori agevolazioni attivate dall'operatore privato. L'aggiudicazione dell'immobile **non garantisce** l'esito positivo dell'istruttoria di concessione del finanziamento.

Sono sintetizzati di seguito gli strumenti di finanziamento gestiti dai soggetti nazionali finanziatori con i quali sono attivi gli accordi di collaborazione per le iniziative di vendita, riuso e recupero degli immobili pubblici promosse dall'Agenzia del Demanio, con indicazione dei principali requisiti per accedere ai finanziamenti e dei contatti per ottenere informazioni di dettaglio.



Finanziamento a supporto degli investimenti per l'acquisto di immobili e la successiva riqualificazione

1. FINANZIAMENTI CULTURA

1.1 Mutuo Ordinario Privati Chirografario o Ipotecario

*Strumento di finanziamento attivabile per beni di interesse storico-artistico ovvero progetti con finalità culturali. Lo strumento consente il finanziamento dell'**acquisto** e/o della **ristrutturazione** degli immobili.*

Beneficiari

Associazioni, società, fondazioni e qualsiasi soggetto privato persegua, anche indirettamente, finalità di sviluppo dei beni e attività culturali (con esclusione delle persone fisiche), tale finalità dovrà essere prevista nello statuto del soggetto mutuatario.

Caratteristiche del finanziamento

Mutui senza limite di importo di durata di norma non superiore a 20 anni e rimborso con rate mensili, trimestrali o semestrali.

Spese finanziabili

I mutui potranno finanziare l'acquisto, la ristrutturazione, il recupero, il miglioramento, l'ampliamento, il restauro, la messa a norma, l'abbattimento di barriere architettoniche, l'efficientamento energetico, l'attrezzatura e gli arredi dell'immobile. Sono inoltre finanziabili con il mutuo gli oneri per spese tecniche, spese per la redazione del *business plan*, per la redazione e l'asseverazione del Piano Economico Finanziario, spese per eventuale diagnosi e certificazione energetica. L'IVA è finanziabile solo se è un costo non recuperabile sostenuto dal mutuatario.

Condizioni di accesso

Di norma una quota del costo dell'investimento deve essere sostenuta dal mutuatario con mezzi propri.

Garanzie richieste

I mutui potranno essere assistiti da garanzia diversa dall'ipoteca o anche da ipoteca su immobile diverso da quello oggetto del programma di investimento.

Tassi di riferimento

- Fisso: IRS di durata pari a quella del mutuo + *spread* max del 4,45%;
- Variabile: EURIBOR a 6 mesi 365 + *spread* max del 4,45% (per tutte le durate di mutuo).

Territori interessati

Intero territorio nazionale.

Per approfondimenti

<http://www.creditosportivo.it/finanziamocultura/cultura3.html>

2. FINANZIAMENTI SPORT

2.1 **Mutuo Ordinario Privati Chirografario o Ipotecario**

*Strumento di finanziamento attivabile per beni ad uso sportivo. Lo strumento consente il finanziamento dell'**acquisto** e/o della **ristrutturazione** degli immobili.*

*I Finanziamenti Sport possono utilizzare il **Fondo di garanzia** per l'impiantistica sportiva ex lege 289/2002, art. 90, comma 12 e s.m.i. che può garantire i mutui fino all'80% dell'importo mutuato.*

Beneficiari

Società e associazioni sportive e qualsiasi soggetto privato persegua, anche indirettamente, finalità sportive e ricreative (con esclusione delle persone fisiche); tale finalità dovrà essere prevista nello statuto del soggetto mutuatario.

Caratteristiche del finanziamento

Mutui senza limite di importo di durata, di norma non superiore a 20 anni, e rimborso con rate mensili, trimestrali o semestrali.

Spese finanziabili

I mutui potranno finanziare l'acquisto, la ristrutturazione, il recupero, il miglioramento, l'ampliamento, il restauro, la messa a norma, l'abbattimento di barriere architettoniche, l'efficientamento energetico, l'attrezzatura e gli arredi dell'immobile. Sono inoltre finanziabili con il mutuo gli oneri per spese tecniche, spese per la redazione del *business plan*, spese per eventuale diagnosi e certificazione energetica. L'IVA è finanziabile solo se è un costo non recuperabile sostenuto dal mutuatario.

Condizioni di accesso

Di norma una quota del costo dell'investimento deve essere sostenuta dal mutuatario con mezzi propri.

Garanzie richieste

I mutui potranno essere assistiti da garanzia diversa dall'ipoteca o anche da ipoteca su immobile diverso da quello oggetto del programma di investimento, fermo restando la possibilità di utilizzare il Fondo di garanzia per l'impiantistica sportiva ex lege 289/2002, art. 90, comma 12 e s.m.i. che può garantire i mutui fino all'80% dell'importo mutuato.

Tassi di riferimento

- Fisso: IRS di durata pari a quella del mutuo + *spread* max del 4,45%;
- Variabile: EURIBOR a 6 mesi 365 + *spread* max del 4,45% (per tutte le durate di mutuo).

I mutui ordinari possono usufruire di un **contributo in c/interessi dell'1,00%**, per la riduzione del tasso d'interesse dei mutui, previa acquisizione di parere favorevole rilasciato dal CONI.

Territori interessati

Intero territorio nazionale.

Per approfondimenti

<http://www.creditosportivo.it/prodotti/prodottisport.html>

2.2 **Mutuo Light 2.0**

*Strumento di finanziamento attivabile per beni ad uso sportivo. Lo strumento consente il finanziamento dell'**acquisto** e/o della **ristrutturazione** degli immobili.*

*I Finanziamenti Sport possono utilizzare il **Fondo di garanzia** per l'impiantistica sportiva ex lege 289/2002, art. 90, comma 12 e s.m.i. che può garantire i mutui fino all'80% dell'importo mutuato.*

Beneficiari

Società e associazioni sportive e qualsiasi soggetto privato persegua, anche indirettamente, finalità sportive e ricreative (con esclusione delle persone fisiche); tale finalità dovrà essere prevista nello statuto del soggetto mutuatario.

Caratteristiche del finanziamento

Mutui d'importo non superiori a € 60.000,00 e durata fino a 7 anni con rata di rimborso mensile.

Spese finanziabili

I mutui potranno finanziare l'acquisto, la ristrutturazione, il recupero, il miglioramento, l'ampliamento, il restauro, la messa a norma, l'abbattimento di barriere architettoniche, l'efficientamento energetico, l'attrezzatura e gli arredi dell'immobile. Sono inoltre finanziabili con il mutuo gli oneri per spese tecniche, spese per la redazione del business plan, spese per eventuale diagnosi e certificazione energetica. L'IVA è finanziabile solo se è un costo non recuperabile sostenuto dal mutuatario.

Condizioni di accesso

Di norma una quota del costo dell'investimento deve essere sostenuta dal mutuatario con mezzi propri.

Garanzie richieste

Non è prevista garanzia ipotecaria. I mutui potranno essere assistiti anche da garanzie fideiussorie di tipo personale.

Tassi di riferimento

Fisso: IRS di durata pari a quella del mutuo + *spread* del 5% (lo *spread* può essere ridotto al 3,90% in caso di affiliazione del mutuatario a Federazione Sportiva nazionale convenzionata).

Le spese di istruttoria ammontano a 350 euro da versare al momento dell'erogazione del mutuo.

Territori interessati

Intero territorio nazionale.

Per approfondimenti

[ICSC Home](#) | [Istituto per il Credito Sportivo e Culturale](#)

Ulteriori informazioni sulle linee di credito attivabili presso l'Istituto per il Credito Sportivo potranno essere richieste utilizzando l'indirizzo email: info@creditosportivo.it, oppure portaleics@legalmail.it oppure il numero verde 800.298.278

Finanziamenti agevolati per l'avvio di attività di impresa negli immobili oggetto di acquisto

1. NUOVE IMPRESE A TASSO ZERO

Opportunità di finanziamento per operatori privati che vogliono avviare presso l'immobile oggetto di acquisto nuove iniziative imprenditoriali nel settore dell'industria, artigianato e trasformazione dei prodotti agricoli, fornitura di servizi alle imprese e alle persone, commercio di beni e servizi, turismo, attività della filiera turistico-culturale aventi ad oggetto il patrimonio culturale, ambientale e paesaggistico nonché il miglioramento dei servizi per la ricettività e l'accoglienza, servizi per l'innovazione sociale.

*Finanziamenti agevolati a tasso zero per sostenere la creazione di micro e piccole imprese a prevalente o totale partecipazione giovanile e femminile su tutto il territorio nazionale. Il finanziamento include spese per l'**acquisto** e la **ristrutturazione** degli immobili.*

Beneficiari

Le agevolazioni sono rivolte alle imprese composte in prevalenza - per oltre la metà numerica dei soci e di quote di partecipazione - da giovani tra i 18 e i 35 anni o da donne di tutte le età.

Le imprese devono essere costituite in forma di società da non più di 12 mesi, rispetto alla data di presentazione della domanda. Anche le persone fisiche possono richiedere i finanziamenti, a condizione che costituiscano la società entro 45 giorni dall'eventuale ammissione alle agevolazioni.

Progetti finanziabili

Sono finanziabili i progetti di investimento fino a 1,5 milioni di euro per la produzione di beni nei settori industria, artigianato e trasformazione dei prodotti agricoli, fornitura di servizi alle imprese e alle persone, commercio di beni e servizi, turismo. Il finanziamento deve essere richiesto per il valore complessivo dell'investimento.

Possono essere ammessi al finanziamento anche progetti d'impresa nella filiera turistico-culturale aventi ad oggetto il patrimonio culturale, ambientale e paesaggistico nonché il miglioramento dei servizi per la ricettività e l'accoglienza e progetti relativi all'innovazione sociale.

I progetti devono essere realizzati entro 24 mesi dalla stipula del contratto di finanziamento.

Spese finanziabili

Sono finanziabili solamente le spese di investimento relative all'avvio del progetto, che includono: acquisto e ristrutturazione di fabbricati, spese per macchinari, impianti e attrezzature, programmi informatici, servizi ITC, brevetti, licenze e marchi, formazione specialistica, consulenze specialistiche, studi di fattibilità, progettazione e direzione lavori.

In particolare, per iniziative nel settore del turismo e nella filiera turistico-culturale, le spese per l'**acquisto e la ristrutturazione di immobili** possono essere ammesse al finanziamento per un valore massimo pari al 70% del programma totale di investimento. Per iniziative in altri settori come ad es. industria, artigianato, commercio, innovazione sociale, servizi alle imprese e alle persone, tali spese sono finanziabili entro il limite del 40% del programma complessivo di investimento.

Caratteristiche del finanziamento

Il finanziamento agevolato è costituito da un mutuo senza interessi della durata massima di otto anni e di importo non superiore al 75% degli investimenti ammessi.

Per il 25% residuo è richiesto il cofinanziamento da parte dell'impresa, con risorse proprie o mediante finanziamenti bancari.

Garanzie richieste

Il finanziamento agevolato deve essere assistito da privilegio speciale, da acquisire sui beni mobili agevolati facenti parte del programma di investimento, per un valore pari all'importo del finanziamento concesso.

Per i programmi di investimento che prevedono la ristrutturazione di un immobile, qualora il privilegio non sia acquisibile nell'ambito del programma, il finanziamento agevolato deve essere assistito da ipoteca di primo grado da acquisire su beni immobili, anche non facenti parte del programma di investimento, rilasciati a garanzia da terzi soggetti ovvero dal beneficiario dell'agevolazione fino a concorrenza dell'importo del finanziamento agevolato non coperto da privilegio.

Laddove il valore della predetta ipoteca non dovesse consentire la copertura dell'intero valore del finanziamento concesso, lo stesso deve essere assistito da fideiussione rilasciata da istituti di credito, da compagnie assicurative o da intermediari finanziari iscritti nell'Albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. 385/1993 e ss.mm.ii. fino a concorrenza della quota parte di finanziamento non assistita da privilegio speciale e da ipoteca.

Territori interessati

Intero territorio nazionale.

Per approfondimenti

<https://www.invitalia.it/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/nuove-imprese-a-tasso-zero>

2. ITALIA ECONOMIA SOCIALE

*Strumento di finanziamento attivabile dagli operatori privati che intendano avviare presso l'immobile oggetto di acquisto iniziative imprenditoriali di utilità sociale e di interesse generale, quali incremento occupazionale di lavoratori svantaggiati, inclusione sociale di persone vulnerabili, salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente, del territorio e dei beni storico-culturali, conseguimento di ogni altro beneficio derivante da attività di interesse pubblico o di utilità sociale in grado di colmare specifici fabbisogni di comunità o territorio. Il finanziamento include spese per l'**acquisto** e la **ristrutturazione** degli immobili.*

Beneficiari

Le agevolazioni sono rivolte alle imprese sociali costituite in forma di società, alle cooperative sociali e relativi consorzi e alle società cooperative con qualifica di ONLUS.

Progetti finanziabili

Sono finanziabili iniziative imprenditoriali con programmi di investimento compresi tra 200.000 e 10 milioni di euro e che perseguano uno dei seguenti obiettivi:

- incremento occupazionale di lavoratori svantaggiati
- inclusione sociale di persone vulnerabili
- salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente, del territorio e dei beni storico-culturali
- conseguimento di ogni altro beneficio derivante da attività di interesse pubblico o di utilità sociale in grado di colmare specifici fabbisogni di comunità o territorio.

Spese finanziabili

Sono finanziabili le spese per l'acquisto di beni e servizi. In particolare fabbricati, opere edili e murarie comprese le ristrutturazioni, impianti, macchinari e attrezzature, programmi informatici, brevetti, licenze e marchi, formazione specialistica, consulenze specialistiche, studi di fattibilità, progettazione e direzione lavori, spese per l'ottenimento di certificazioni ambientali.

Caratteristiche del finanziamento

Le agevolazioni prevedono un finanziamento complessivo che copre fino all'80% del programma di spesa.

Tale finanziamento è costituito per il 70% da un finanziamento agevolato (al tasso dello 0,5% annuo) della durata massima di 15 anni e per il 30% da un finanziamento bancario.

Inoltre, per i programmi di investimento non superiori ai 3 milioni di euro, è previsto un contributo a fondo perduto fino a un massimo del 5% della spesa ammissibile.

Territori interessati

Intero territorio nazionale.

Per approfondimenti

<https://www.invitalia.it/cosa-facciamo/rafforziamo-le-imprese/italia-economia-sociale>

Ulteriori informazioni sugli incentivi di Invitalia SpA possono essere richieste al numero verde 800 77 53 97

ALLEGATO 1 DA INSERIRE NELLA BUSTA B
OFFERTA D'ASTA

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Lombardia
Corso Monforte n. 32
20122 Milano

Oggetto: Offerta per l'acquisto dell'immobile ubicato nel Comune di,
allibrato alla scheda patrimoniale n. lotto dell'avviso d'asta prot. n.
2026/148/Atti del 05.02.2026.

Il sottoscritto
nato a (Prov.)
il residente in (Prov.)
Via n. e domiciliato in
..... (Prov.), Via n.
Codice Fiscale, in possesso della piena capacità
di agire,

CHIEDE

di essere ammesso a partecipare alla gara per la vendita del bene di cui alla scheda
n....., lotto, ubicato nel Comune di
provincia di al prezzo di Euro (in cifre)
(in lettere)

DICHIARA

☐ di aver preso visione delle condizioni generali riportate nel sopra citato avviso d'asta;
☐ che la presente offerta è vincolante ed irrevocabile sino all'esito della procedura e che,
in caso di aggiudicazione, l'offerta è vincolante ed irrevocabile per un ulteriore periodo
di 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria;
☐ che intende procedere al pagamento del prezzo di aggiudicazione entro la data di sti-
pula del contratto,

ovvero

☐ che intende procedere al pagamento del prezzo di aggiudicazione mediante accen-
sione di un mutuo bancario ipotecario.

Al riguardo si impegna a:

- versare il prezzo di acquisto dell'immobile nei modi e nei tempi specificati nel bando d'asta e che saranno comunicati dall'Agenzia del demanio – Direzione Regionale Lombardia;
- pagare le spese accessorie.

Luogo e data

Il Dichiarante

.....

.....

ALLEGATO 2 DA INSERIRE NELLA BUSTA A
DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE
(Art. 46 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)

Il sottoscritto
nato a (Prov.)
il residente in (Prov.)
Via n. Codice Fiscale
....., ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28 Dicembre 2000, n. 445 consapevole di quanto fissato dall'art. 76 del citato D.P.R. in merito alla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi;

DICHIARA

a) di partecipare:

- ☐ per proprio conto;
- ☐ per conto di altre persone fisiche (a tal fine, oltre alla presente dichiarazione, riferita al rappresentato, si allega la procura speciale in originale con firma autenticata);
- ☐ per conto di persona da nominare;
- ☐ per conto di (Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione) con sede in (.....), Via n., C.F./P.I., regolarmente iscritta al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di con numero dal, in qualità di

munito dei prescritti poteri di rappresentanza (a tal fine si allegano alla presente i documenti comprovanti la rappresentanza legale, nonché – ove prescritto – la delibera di acquisto del bene oggetto della gara dell'organo competente);

- b) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), d.l. 83/2012;
- c) che, laddove trattasi di Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione, la stessa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), d.l. 83/2012, o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D. Lgs. 231/2001;

- d) che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- e) che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
- f) di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- g) di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- h) che nei propri confronti, nonché nei confronti dei propri familiari conviventi di maggiore età, non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs del 06.09.2011 n. 159 (ove l'offerente sia una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale, da tutti gli amministratori e dai soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs. n. 159/2011);
- i) di aver visionato tutti i documenti inerenti il presente avviso d'asta, di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che gli stessi non richiedono interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta;
- l) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.;
- m) di eleggere il proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni, in Comune di, (.....), Via n., tel./cell., e-mail e/o posta certificata

Allega alla presente copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità, sottoscritta in originale.

Luogo e data

.....

Il Dichiarante

.....

ALLEGATO 3 DA INSERIRE NELLA BUSTA A
Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679

I dati personali forniti e raccolti, a seguito di compilazione degli appositi moduli e l'inoltro della documentazione richiesta, dagli interessati, saranno trattati dall'Agenzia del Demanio (infra anche "Agenzia") esclusivamente per lo svolgimento della presente procedura.

Titolare del trattamento è l'Agenzia del Demanio con sede in Via Barberini n. 38 – 00187 Roma. L'inoltro delle informazioni richieste e, più in generale, dei dati personali da parte degli interessati è assolutamente facoltativo, ma necessario per la partecipazione alla presente procedura, il mancato conferimento potrebbe ostacolarne la partecipazione.

L'Agenzia del Demanio tratterà i dati forniti dai partecipanti alla presente procedura in conformità con quanto previsto e disciplinato dal Regolamento mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità già esplicitate, in modo lecito e secondo correttezza nonché nel rispetto del principio di minimizzazione. I dati medesimi saranno conservati per il tempo necessario al raggiungimento delle finalità indicate e successivamente per adempiere agli obblighi di legge cui l'Agenzia è tenuta e comunque nel rispetto delle procedure interne del Titolare.

L'Agenzia del Demanio non adotta processi decisionali automatizzati ed è esclusa ogni attività di profilazione degli interessati.

I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti, e potranno essere conosciuti da dipendenti, collaboratori e consulenti, previamente autorizzati e istruiti dal Titolare, per le sole finalità connesse alla procedura. L'Agenzia potrà, altresì, avvalersi del supporto di società esterne previamente nominate Responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento. Al di fuori di tali ipotesi i dati personali non saranno diffusi né comunicati a terzi. Non saranno trasferiti in Paesi terzi né ad organizzazioni internazionali.

Considerata l'estrema delicatezza della procedura in oggetto, l'Agenzia del Demanio potrà trattare le informazioni previste dall'art. 10 del Regolamento, relativi a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza (c.d. dati giudiziari) di cui si dà piena garanzia di trattamento nel rispetto delle prescrizioni di legge.

È facoltà degli interessati esercitare il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento stesso (artt. 15 e ss. del Regolamento). L'apposita istanza potrà essere inviata all'Agenzia del Demanio, Titolare del Trattamento, presso la sede di Via Barberini n. 38 – 00187 Roma oppure al Responsabile della protezione dei dati personali, domiciliato per la funzione presso la medesima sede e contattabile all'indirizzo email: demanio.dpo@agenziademanio.it.

Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a Loro riferiti effettuato dall'Agenzia del Demanio avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento hanno il diritto di proporre reclamo al Garante, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Luogo e data

Il Dichiarante

.....

.....