

Repertorio numero _____

Raccolta numero _____

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno _____ duemilaventicinque.

A Varese, nel mio studio in viale G.B. Aguggiari n. 32.

Avanti a me **OLIVIA BARRESI**, notaio in **VARESE**, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, sono presenti:

* _____, nato a _____ il giorno _____, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, in qualità di Dirigente Responsabile dell'Area Tecnica della _____

- **"PROVINCIA DI VARESE"**, con sede in Varese, piazza Libertà civico n. 1, codice fiscale 80000710121;

tale nominato con decreto numero _____ del Presidente della Provincia dott. _____ in data _____, che in copia conforme all'originale firmata digitalmente, trovasi allegato sotto la lettera "A", ed in esecuzione:

°° della delibera del Consiglio Provinciale numero 50 del 30/10/2024 che, unitamente ai pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile nonché al certificato di esecutività della stessa, in copia conforme all'originale firmata digitalmente, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**;

°° della deliberazione presidenziale numero _____ del _____ che, in copia conforme all'originale firmata digitalmente, si allega al presente atto sotto la lettera **"B" – di seguito "Parte venditrice" o "Parte alienante"**;

* _____, nato a _____ il giorno _____, domiciliato per la carica nella sede della Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del demanio, in Milano corso Monforte n. 32, il quale agisce, in questo atto, nella sua qualità di Direttore della Direzione Regionale Lombardia, munito dei necessari poteri di cui infra, in virtù della Comunicazione Organizzativa dell'Agenzia del Demanio n. 18/2022 del 3 febbraio 2022, che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera **"C"** e della Determinazione n. 106 del 14/07/2023, entrambe del Direttore dell'Agenzia del demanio, per conto e in rappresentanza della **"AGENZIA DEL DEMANIO"**, codice fiscale n. 06340981007, con sede in Roma alla via Barberini 38, Ente Pubblico Economico, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 300/1999 e relativi atti attuativi, la quale agisce a sua volta in nome e per conto dello Stato Italiano - **"MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE"**, codice fiscale 97905320582, con sede in Roma – di seguito **"Parte acquirente" o "Demanio"**;

e con l'intervento, in qualità di contraente di: _____

*

domiciliato per la carica nella sede di _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di rappresentante dell'amministrazione utilizzatrice **"MINISTERO DELLA CULTURA"**, con sede a Roma, via _____ n. _____, codice fiscale _____, autorizzato alla stipula del presente atto in forza della delega _____ prot. n. _____ del _____ che in originale si allega al presente atto sotto la lettera **"D"**.

Io notaio sono certa dell'identità personale, qualifica e poteri di _____ firma delle parti, le quali premettono che:

1) con D. Lgs. n. 300/1999, articolo 57, è stata istituita l'Agenzia del Demanio, alla quale sono state demandate tutte le funzioni ed i compiti attribuiti dalla legge in materia di Demanio e Patrimonio Immobiliare dello Stato;

2) con D. Lgs. 3 luglio 2003, n. 173, articolo 1, l'Agenzia del Demanio è stata trasformata in Ente Pubblico Economico;

3) con il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio deliberato dal Comitato di Gestione, da ultimo, in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 26 novembre 2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021, pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021, è stata definita la disciplina per il funzionamento e l'organizzazione della medesima Agenzia;

4) nello Statuto dell'Agenzia del Demanio, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 58 dell'11 marzo 2010, modificato e integrato, da ultimo, con delibera del Comitato di Gestione, adottata nella seduta del 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota protocollo n. 15474, del 25 novembre 2021, con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021, e come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 309 del 30 dicembre 2021, sono state disciplinate, tra l'altro, le competenze degli Organi della medesima Agenzia;

5) con Comunicazione Organizzativa dell'Agenzia del Demanio n. 18/2022 del 3 febbraio 2022 è stato conferito all'Ing. Massimiliano IANNELLI l'incarico di responsabile della Direzione Regionale Lombardia;

6) con Determinazione del Direttore n. 105 "Modello organizzativo Direzioni Territoriali" del 5 aprile 2023 e Determinazione n. 106 del 14 luglio 2023, prot. n. 2023/17478/DIR del Direttore dell'Agenzia del Demanio sono stati definiti l'assetto organizzativo delle Direzioni Territoriali, le competenze e funzioni delle strutture centrali e territoriali, nonché attribuiti i poteri ai relativi responsabili;

7) la Provincia di Varese è proprietaria dell'immobile sito a Varese in Via Col di Lana, 5, attuale sede dell'Archivio di Stato, che lo utilizza, nel rispetto del parametro mq/addetto previsto dall'art. 2, comma 222 della L. 191/2009, in regime extracontrattuale e per il quale corrisponde un'indennità pari ad € 51.683,24/annui;

8) l'immobile in parola è stato realizzato dall'Amministrazione Provinciale di Varese per le specifiche esigenze dell'Archivio di Stato, al quale è stato concesso in locazione passiva, con contratto stipulato in data 12 maggio 1992, registrato a Varese il 20 maggio 1992 al numero 2659 serie III, disdettato il 31 luglio 2009;

9) in data 23 novembre 2020 l'Archivio di Stato di Varese ha eseguito, con esito negativo, indagini di mercato, finalizzate all'acquisto di un immobile per le proprie esigenze;

10) successivamente, il comma 364 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2021 n. 234 recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2022 e bilancio pluriennale per il triennio 2022-2024" – come modificato dall'articolo 8-bis, comma 1, del D.L. 27 gennaio 2022, n. 4, convertito con modificazioni dalla Legge 28 marzo 2022, n. 25. - ha previsto che:

“Al fine di assicurare la conservazione e la fruizione del patrimonio archivistico, è autorizzata la spesa di 25 milioni di euro per l’anno 2022, 45 milioni di euro per l’anno 2023, 20 milioni di euro per l’anno 2024 e 10 milioni di euro per l’anno 2025 per la realizzazione di interventi di adeguamento antincendio e antisismico degli istituti archivistici nonché per l’acquisto di immobili destinati agli Archivi di Stato”;

11) il successivo comma 365 della richiamata disposizione normativa inoltre, ha disposto che: “Con decreto del Ministro della cultura, di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono individuati gli interventi di cui al comma 364 e i soggetti attuatori con indicazione dei codici unici di progetto, le modalità di monitoraggio degli interventi, il cronoprogramma procedurale con i relativi obiettivi determinati in coerenza con le risorse di cui al comma 364 nonché le modalità di revoca in caso di mancata alimentazione dei sistemi di monitoraggio o di mancato rispetto dei termini previsti dal cronoprogramma procedurale. Le informazioni necessarie per l’attuazione degli interventi sono rilevate attraverso il sistema di monitoraggio di cui al decreto legislativo 29 dicembre 2011, n. 229, e sistemi collegati”;

12) con Decreto interministeriale n. 198 del 10 maggio 2022 del Ministro della Cultura di concerto con il Ministro dell’Economia e delle Finanze recante “Disposizioni applicative per la realizzazione di interventi di adeguamento antincendio e antisismico degli istituti archivistici e per l’acquisto di immobili destinati agli Archivi di Stato, ai sensi dell’articolo 1, commi 364 e 365, della legge 30 dicembre 2021, n. 234”, sono stati disciplinati gli interventi di adeguamento antincendio ed antisismico degli istituti archivistici e le modalità di acquisto di immobili destinati agli Archivi di Stato, in attuazione dell’articolo 1, commi 364 e 365 della legge 30 dicembre 2021, n. 234;

13) nella Tabella B allegata al richiamato decreto interministeriale, relativa agli acquisti di immobili da destinare a sedi di istituti archivistici attualmente in locazione passiva agli Archivi di Stato, è contemplata l’operazione di acquisto del complesso immobiliare sito in Varese, Via Col di Lana n. 5, per un importo complessivo di € 2.249.050,00 (duemilioniduecentoquarantanovemilacinquanta/00) per l’anno 2023;

14) con riferimento agli acquisti di immobili destinati all’Archivio di Stato ai sensi dell’articolo 1, comma 364 e 365 della legge 30 dicembre 2021, n. 234, il MEF – Ufficio di Coordinamento Ragioniere Centrale, all’uopo interpellato dal MIC, ha rappresentato che, essendoci una copertura specifica ai fini di tali acquisizioni, non si ritiene che debba essere adottato il decreto attestante la verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica di cui all’art. 12 del decreto legge 6 luglio 2011 n. 98;

15) con prot. 28396 del 13/06/2022, la Provincia di Varese, interessata dall’Archivio di Stato per l’acquisto dell’immobile sito in via Col di Lana n. 5, ha dichiarato la propria volontà di cedere il bene a titolo oneroso nello stato di fatto in cui lo stesso si trova;

16) con nota 29547 del 22/06/2022 la Provincia di Varese, considerato lo stato di conservazione attuale dell’immobile, sia strutturale che impiantistico, ha formulato un’offerta di vendita di € 2.446.000,00 (duemilioni-quattrocentoquarantaseimila/00);

17) con nota prot. n. MIC|MIC_DG-A_SERV I|12/07/2022|0012450-P il Ministero della Cultura – Direzione Generale Archivi ha chiesto all’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia il visto di congruità sull’offerta formulata dalla Provincia di Varese per l’acquisto dell’immobile nello stato di conservazione attuale sia strutturale che impiantistico sito in via Col di Lana n. 5 a Varese per l’importo di Euro 2.446.000,00 (duemilioni-quattrocentoquarantaseimila/00);

18) la Direzione Regionale Lombardia dell’Agenzia del Demanio ha verificato l’indisponibilità - confermata anche all’attualità - di immobili demaniali in Comune di Varese da adibire a sede dell’Archivio di Stato di Varese con provvedimento del Direttore della Direzione Regionale Lombardia dell’Agenzia del Demanio prot. n. 2932 del 22 dicembre 2022, trasmesso al Ministero della Cultura – Direzione Generale Archivi con nota prot. n. 2024/18019 del 23 dicembre 2022;

19) con nota prot. n. 2882 del 8 febbraio 2024 e con nota prot. _____ del _____ il Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato-Ufficio Centrale del Bilancio ha confermato alla Direzione Generale Archivi la conservazione dei residui di stanziamento, lettera F) sul capitolo 7685-p.g. 1 *“Spese per assicurare la conservazione e la fruizione del patrimonio archivistico, per l’acquisto di immobili, ecc.”*;

20) con nota del 19/03/2024 la Provincia di Varese ha fatto presente, tra l’altro, che l’immobile verrà venduto privo dell’analisi di vulnerabilità sismica e che lo stesso è interessato dalla presenza di agenti inquinanti tipo fibre di amianto;

21) con nota prot. 4754 del 22/04/2024 l’Agenzia del Demanio ha richiesto al Ministero della Cultura, nella sua qualità di Amministrazione Finanziatrice e utilizzatrice dell’immobile, di valutare l’opportunità dell’acquisto in considerazione del fatto che parte della pavimentazione presente nell’immobile contiene fibre di amianto;

22) in riscontro il Ministero della Cultura, con nota prot. 10029 del 10/05/2024, ha ribadito la propria volontà di acquistare l’immobile nello stato di fatto in cui si trova, impegnandosi a reperire le risorse necessarie per eventuali ulteriori interventi di adeguamento, ai sensi delle vigenti norme;

23) è interesse dello Stato Italiano - Ministero dell'Economia e delle Finanze acquistare il complesso immobiliare composto da una palazzina realizzata allo scopo di accogliere l'Archivio di Stato di Varese, oltre ad area di pertinenza, sito in Comune di Varese in Via Col di Lana n.5, meglio infra descritto;

24) il suddetto compendio è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Varese - Sezione VA, foglio **10**, con la particella **8482 sub. 501 e sub. 2**, nonché al Catasto Terreni dello stesso Comune, foglio logico 9 e reale 10, con le particelle **8482** (ENTE URBANO di mq. 2.160);

25) la Direzione Regionale Lombardia dell’Agenzia del Demanio ha provveduto ad elaborare la propria valutazione estimativa dell’immobile, per la congruità dell’offerta, giusta relazione tecnica-estimativa prot. n. 2024/985/Atti del 15 maggio 2024 e successiva integrazione con atto prot. n. 1440 del 4 luglio 2024, pervenendo al valore di Euro 1.464.722,78 (unmilionequattrocentosessantaquattrosettecentoventidue/78);

26) vista l’entità economica del trasferimento in oggetto, detta stima è

stata sottoposta alla verifica del Nucleo Tecnico di Congruità dell'Agenzia del Demanio, il quale con verbale di seduta di Commissione del 12 luglio 2024 prot. n. 19513/CG, ha espresso parere di congruità per l'importo di Euro 1.464.722,78 (unmilionequattrocentosessantaquattrosettecentoventidue/78) in luogo di quello richiesto dalla proprietà pari ad € 2.446.000,00 (duemilioniquattrocentoquarantaseimila/00);

27) con nota prot. n. MIC_DG-A_SERV I 16430 del 14 agosto 2024 il Ministero della Cultura ha chiesto all'Amministrazione Provinciale di Varese l'accettazione dell'importo come sopra ritenuto congruo, al fine di poter proseguire con la procedura di vendita;

28) l'Amministrazione Provinciale di Varese, con nota del 25 ottobre 2024 ha confermato la propria disponibilità a vendere l'immobile al prezzo congruito di Euro 1.464.722,78 (unmilionequattrocentosessantaquattrosettecentoventidue/78) e con nota del 13 novembre 2024 ha comunicato che il Consiglio Provinciale con deliberazione n. 50 del 30 ottobre 2024, immediatamente esecutiva, ha autorizzato la cessione dell'immobile a titolo oneroso per l'importo determinato dell'Agenzia del demanio;

29) con nota prot. 5020 del 03/03/2025 il Ministero della Cultura, considerato che la SCIA Antincendio e la richiesta di agibilità sono subordinate al completamento di alcuni interventi in capo al medesimo Ministero, a seguito di verifica dello stato dei luoghi, ha rappresentato – in riscontro alla nota della Direzione regionale Lombardia dell'Agenzia del demanio prot. 3224 del 21/02/2025 - la volontà di procedere all'acquisto dell'immobile nelle condizioni attuali provvedendo, successivamente all'ultimazione dei lavori necessari, all'acquisizione delle suddette certificazioni;

30) il Ministero della Cultura-Direzione Generale degli Archivi ha garantito la copertura finanziaria per l'acquisto dell'immobile attuale sede dell'Archivio di Stato di Varese, con nota prot. n. _____ del _____;

31) con comunicazione prot. n. _____ del _____ 2025 l'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Milano, ha espresso parere favorevole di legalità sulla bozza dell'atto, ai sensi dell'art. 13 del T.U. n. 1611/1933, concludendo che _____;

32) con comunicazione prot. n. _____ del _____ la Direzione regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio ha trasmesso all'Amministrazione venditrice lo schema definitivo del contratto di acquisto del compendio immobiliare sopra richiamato per l'accettazione della parte;

33) con comunicazione prot. n. _____ del _____ l'Amministrazione venditrice ha trasmesso alla Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio lo schema di contratto sottoscritto per accettazione;

34) con comunicazione prot. n. _____ del _____ la Direzione regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio ha trasmesso al Ministero della Cultura lo schema definitivo del contratto di acquisto del compendio immobiliare sopra richiamato per l'accettazione della parte;

35) con comunicazione prot. n. _____ del _____ il Ministero della Cultura ha trasmesso alla Direzione regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio lo schema di contratto sottoscritto per accettazione;

36) le Parti contraenti si danno reciprocamente atto e riconoscono che il presente contratto di compravendita è stipulato in virtù delle esigenze am-

ministrative dell'Archivio di Stato ed è, per legge, soggetto ad approvazione con decreto a firma del Direttore degli Archivi di Stato controfirmato dal Direttore dell'Agenzia del demanio;

37) la definizione dell'acquisto di che trattasi, determinerà un risparmio di spesa annuale per il Bilancio dello Stato di Euro 51.683,24/annui, corrispondenti all'indennità annua corrisposta attualmente per l'utilizzo dell'immobile da parte degli Archivi di Stato;

38) il Notaio, in data .../.../....., ha rilasciato apposita relazione ventennale in ordine alla sussistenza dei requisiti di esclusiva, piena proprietà dell'immobile nonché in merito alla completa libertà da trascrizioni pregiudizievoli, che il venditore dovrà garantire fino alla data di trascrizione del presente contratto;

39) ai sensi dell'art. 102 del R.D. n. 827/1924 la parte acquirente ha richiesto la stipulazione del presente atto a mezzo di me notaio.

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente contratto, si conviene e stipula quanto segue.

ARTICOLO 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

La "**PROVINCIA DI VARESE**"

vende e trasferisce

allo Stato Italiano - "**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**", che come sopra rappresentato accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto, destinato alle esigenze logistiche del "**MINISTERO DELLA CULTURA**" - Archivi di Stato, già Amministrazione utilizzatrice, con annesso terreno di pertinenza, sito in Comune di

VARESE

sezione urbana Varese, avente accesso dalla via Col di Lana numero civico 5, disposto su sei piani di cui, uno interrato, destinato ad archivio dei pubblici registri, con uffici e servizi.

DATI CATASTALI

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del detto Comune - Sezione **VA**, foglio **10**, con le seguenti particelle:

- **8482 sub. 501**, via Col di Lana n. 5, P. S1-T-1-2-3-4, Cat. B/4, cl. 4, superficie catastale mq. 3.312, rc Euro 4.945,31 (variazione n. VA0261145 del 26 novembre 2024 per diversa distribuzione degli spazi interni dei subalterni 1 e 3);

- **8482 sub. 2**, via Col di Lana n. 5, P. S1, Cat. C/6 , cl. 9, cons. 17mq, superficie catastale 20 mq rendita 82,53;

l'area di sedime del fabbricato, unitamente al terreno circostante annesso, risultano censiti al Catasto Terreni dello stesso Comune, foglio logico **9** e reale 10, con le seguenti particelle:

- **8482 (ex 8482/A)**, ENTE URBANO, Ha. 0.21.60, senza estimi; originate dal Tipo Frazionamento/Tipo Mappale n. 241002.1/2024 del 28 ottobre 2024 dall'originaria particella 8482 di Ha. 0.24.40.

Confini:

dell'intera proprietà a corpo: terreni di cui alle particelle 8565, 6167, 36503, 6188, 8487, 20326 e 20325.

ARTICOLO 2 - CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52:

- le parti, a migliore rappresentazione di quanto trasferito, fanno espresso riferimento alla planimetria che attualmente lo identifica, depositata presso il competente Ufficio del Territorio, che, in copia, previa visione ed approvazione delle parti medesime, si allega al presente contratto sotto la lettera "F";

- la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sopra richiamata sono conformi allo stato di fatto del bene medesimo, confermando in particolare che non sussistono difformità che possano determinare variazioni sul calcolo della rendita catastale attribuita e dalle quali scaturisca l'obbligo di presentazione di nuove planimetrie.

Si dà inoltre atto che, a seguito di verifiche effettuate dalla sottoscritta notaio presso i competenti uffici, le unità in oggetto risultano regolarmente intestate presso il catasto dei fabbricati all'odierna parte venditrice in conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

ARTICOLO 3 – PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto della presente vendita viene trasferito a corpo, e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, locativo, manutentivo e conservativo in cui attualmente si trova, come visto e piaciuto, con tutte le relative adiacenze, accessori, pertinenze ed accessioni, usi, diritti e ragioni, eventuali servitù attive e passive, canoni, comunioni, che la parte venditrice possiede ed ha diritto di possederlo, in forza del titolo di provenienza.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 del R.D. 18 novembre 1923 n. 2440 e dell'art. 117 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, il presente atto non è obbligatorio per la parte acquirente e per il Ministero della Cultura, fino all'approvazione con decreto interdirettoriale a firma congiunta del Direttore Generale dell'Agenzia del Demanio e del Direttore Generale Archivi del Ministero della Cultura e fino all'esito positivo dei prescritti controlli di regolarità amministrativa e contabile nonché di legittimità, ivi incluso quello preventivo della Corte dei Conti, mentre è già vincolante per il Venditore dal momento della sottoscrizione e, in caso di mancato completamento di tale iter di approvazione e di controllo, entro e non oltre 180 (centoottanta) giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto (il "Termine"), senza che, in tal caso, nulla possa essere preteso, a qualsiasi titolo, nei confronti della parte pubblica acquirente, fermo restando quanto previsto all'ultimo capoverso del presente articolo 3.

L'iter di approvazione e controllo come sopra descritto deve concludersi entro e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla data di stipula. Decorso inutilmente tale termine, il contratto dovrà intendersi risolto di diritto, liberando le parti da ogni vincolo.

In pendenza del predetto iter approvativo e di controllo e del relativo Termine è sospesa l'obbligazione a carico dell'Amministrazione acquirente di pagare le indennità per l'utilizzazione del bene; in caso di esito positivo dell'iter approvativo e di controllo entro il Termine di cui ai paragrafi che precedono, il credito per le suddette indennità resterà definitivamente estinto; in caso, invece, di esito negativo dell'iter approvativo e di controllo entro il Termine di cui ai paragrafi che precedono, verrà meno l'effetto sospensivo e l'Utilizzatore dovrà corrispondere l'indennità anche per il periodo precedentemente sospeso a partire dalla data di sottoscrizione del

presente contratto.

Resta inteso che, a norma del D. Lgs. del 30 giugno 2011, a norma del D. Lgs. del 30 giugno 2011 n. 123 recante "Riforma dei controlli di regolarità amministrativa e contabile e potenziamento dell'attività di analisi e valutazione della spesa, a norma dell'art. 49 della Legge 31 dicembre 2009 n. 196", e in particolare ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 6, recante i "Principi del controllo di regolarità amministrativa e contabile", a seguito dell'esito positivo dei prescritti controlli, entro il Termine, il contratto diviene efficace a decorrere dalla data della sua sottoscrizione, fatto comunque salvo quanto è previsto dall'art. 3 della Legge 14 gennaio 1994, n. 20.

ARTICOLO 4 - PREZZO

4.1) Il corrispettivo della presente vendita è stato convenuto in complessivi **Euro 1.464.722,78 (unmilionequattrocentosessantaquattromilasettecentoventidue/78)**, oltre imposte di legge, da corrispondersi, in un'unica soluzione e senza interessi, con fondi messi a disposizione del Ministero della Cultura in favore della parte alienante, Ai sensi e per gli effetti dell'art. 828 del Decreto del Ministero delle Finanze n. 2984 del 29 agosto 1940, il Ministero della Cultura provvederà al pagamento del prezzo solo dopo che siano completati con esito positivo i seguenti passaggi e adempimenti:

- approvazione del presente atto - ivi compresi i prescritti controlli di regolarità amministrativa e contabile svolti dell'Ufficio Centrale del Bilancio competente e il controllo preventivo di legittimità svolto dalla Corte dei Conti -

- il Ministero della Cultura comunicherà tempestivamente, e comunque entro 5 (cinque) giorni lavorativi, alla parte venditrice - all'indirizzo pec " _____ " e al Notaio, l'approvazione del presente contratto a seguito dell'esito positivo dei prescritti controlli di regolarità amministrativa e contabile;

- ricevuta la suddetta comunicazione, il Notaio provvederà alla ulteriore verifica e attestazione della libera e legittima proprietà dell'immobile, alla registrazione e alla trascrizione del contratto, nonché alla relativa voltura; - soltanto dopo che sia stato completato l'iter autorizzativo relativo alle approvazioni e ai controlli citati, e comunque dopo l'avvenuta registrazione, trascrizione e voltura, la Parte alienante potrà emettere la fattura al Ministero della Cultura;

Prima dell'esecuzione dei suddetti adempimenti, la Venditrice non potrà per alcun motivo richiedere il pagamento del prezzo di acquisto.

Il prezzo sarà corrisposto secondo le seguenti modalità:

- Il Ministero della Cultura provvederà, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della fattura, ad accreditare l'importo sul conto corrente intestato all'Amministrazione Provinciale di Varese, intrattenuto presso Banca _____, al _____ seguente IBAN: _____

La parte venditrice rilascerà la relativa quietanza al momento dell'incasso del corrispettivo e la comunicherà a mezzo posta elettronica certificata all'Agenzia del Demanio al seguente indirizzo pec: dre_Lombardia@pce.agenziademanio.it e al Ministero della Cultura al seguente indirizzo pec: _____

Sul prezzo convenuto della vendita non sono dovuti interessi di sorta per

il periodo compreso tra la data di stipulazione e la scadenza del termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dal ricevimento della fattura.

Il prezzo deve intendersi immodificabile e quindi la parte venditrice rinuncia sin da ora nei confronti della parte acquirente a qualsivoglia aggiornamento, variazione, maggiorazione e riallineamento del prezzo cui eventualmente dovesse, a qualsiasi titolo avere diritto, interesse o legittima aspettativa.

La parte venditrice rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale sull'immobile alienato in relazione ad ogni obbligo nascente dal presente atto, autorizzando, pertanto, ad ogni effetto il Conservatore dei Registri Immobiliari e i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate a non iscrivere alcuna ipoteca in relazione al presente atto, esonerando da ogni correlativa responsabilità i predetti Conservatore ed uffici.

4.2) Le parti, pur essendo informate della possibilità di chiedere che il saldo del prezzo della presente compravendita rimanga depositato sul conto corrente dedicato di me notaio, fino a che avrò verificato definitivamente l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli (ai sensi dell'art. 1, comma 63, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificato dall'art. 1, comma 142, della legge 4 agosto 2017, n. 124), dichiarano che non intendono avvalersi di tale opportunità.

ARTICOLO 5 - DICHIARAZIONI

Le parti, ai sensi dell'articolo 35, comma 22, del DL 223/2006, conv. con L. 4 agosto 2006 n. 248, consapevoli delle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano:

A) che il prezzo è stato convenuto nell'importo sopra indicato e sarà versato nei termini e con le modalità sopra convenute;

B) di non essersi avvalse dell'opera di mediatori immobiliari.

ARTICOLO 6 – PROVENIENZA

Quanto oggetto del presente trasferimento pervenne all'odierna parte venditrice in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio Furio ROSSI in data 5 maggio 1961 numero 28928/4665 di repertorio, registrato a Varese il 25 maggio 1961 al numero 2983 volume 228, trascritto a Varese in data 17 giugno 1961 ai numeri 3688/3243.

ARTICOLO 7 – POSSESSO, FRUTTI E ONERI

Salvo quanto previsto dall'art.3 IV paragrafo in ordine alla sospensione dell'obbligazione indennitaria nel corso dell'iter di approvazione e controllo del presente contratto, il possesso di quanto qui compravenduto si intenderà trasferito in capo all'Acquirente al momento del completamento dell'iter autorizzativo relativo alle approvazioni e ai controlli di cui al precedente articolo 3 e comunque al buon esito degli adempimenti ivi previsti.

Contestualmente, avvenute la registrazione, trascrizione del presente atto e voltura, l'Agenzia del demanio, assunto l'immobile nella consistenza patrimoniale dello Stato, provvederà alla formale consegna in uso governativo del compendio acquistato in favore del Ministero della Cultura per le esigenze dell'Archivio di Stato, già nella detenzione materiale del compendio oggetto di compravendita in virtù di tutto quanto sopra citato.

Resta in ogni caso inteso che, fino al momento del completamento dell'iter di approvazione e di controllo di cui al precedente Art. 3, e comunque fino al buon esito degli adempimenti ivi previsti, l'Archivio di Stato rimarrà nella detenzione dell'immobile e ne conserverà ogni obbligo in relazione alla relativa custodia.

Tutte le imposte, pesi ed oneri afferenti il compendio immobiliare compravenduto sono a carico dello Stato, a seguito dell'approvazione e dei successivi controlli amministrativo contabili e di legittimità, con effetto retroattivo dalla data di stipula del presente atto, mentre rimangono a carico della parte cedente, che dichiara ad ogni effetto di assumerli, ogni eventuale imposta, onere e/o peso, anche fiscale, riferito al periodo precedente, anche se sorti, accertati o comunque manifestatisi successivamente.

Le Parti effettueranno i calcoli relativi alle partite di dare/avere e procederanno al pagamento dei relativi congruaggi contestualmente al pagamento del prezzo di compravendita. In particolare, tutte le imposte, pesi e oneri afferenti il compendio immobiliare compravenduto passeranno a carico dello Stato dalla data di stipula del presente atto, mentre rimarranno a carico della Parte alienante, che dichiara ad ogni effetto di assumerli, ogni eventuale imposta, onere e/o peso, anche, fiscale, riferiti al periodo precedente, anche se sorti, accertati o comunque manifestatisi successivamente.

Parte cedente garantisce di essere in regola con il pagamento di qualsiasi imposta diretta o indiretta e tassa afferente al cespite immobiliare in oggetto.

ARTICOLO 8 - GARANZIE

La parte venditrice dichiara che quanto compravenduto è di sua esclusiva proprietà e libera disponibilità, non gravato da pesi, vincoli, passività, oneri di qualsiasi natura, nonché da privilegi di qualsiasi genere anche se non iscritti, pignoramenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, anche fiscali, pretese di terzi o diritti di prelazione in favore di parti estranee al presente atto.

Io notaio attesto di aver compiuto le verifiche necessarie in ordine alla sussistenza dei requisiti di esclusiva e piena proprietà, libera disponibilità del compendio oggetto del presente atto di acquisto e le verifiche relative all'inesistenza di vincoli e trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, verifiche che verranno nuovamente compiute sino alla data di trascrizione dell'atto in favore dello Stato.

La parte venditrice garantisce che gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento posti a servizio di quanto trasferito sono conformi alle normative applicabili nel periodo della loro installazione o a quello della loro ultima modifica.

In particolare, con comunicazione inviata a mezzo posta certificata in data 23/12/2024, la parte venditrice ha trasmesso all'acquirente e all'utilizzatore il Certificato di regolare esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria, comprensivo delle relative certificazioni e precisamente:

Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte – impianto elettrico ex appartamento del custode;

Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte – Manutenzione straordinaria impianto elettrico;

Dichiarazione di rispondenza sull'impianto elettrico di illuminazione e FM

dell'Archivio di Stato.

ARTICOLO 9 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Il compendio in questione fu costruito dall'Amministrazione provinciale con licenza P.G.N. 10153/1964 e n. 214/1964 del 6 ottobre 1964 rilasciata dal Comune di Varese.

Il signor _____ quale rappresentante della parte venditrice, avvertito sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, dichiara che la costruzione del fabbricato oggetto di contratto è stata iniziata anteriormente al primo settembre 1967.

Dichiara inoltre che successivamente a tale data al fabbricato in oggetto sono state apportate esclusivamente le modifiche oggetto di _____

Il Ministero della Cultura sulla base della comunicazione di cui al punto delle premesse, dichiara di essere a conoscenza della situazione urbanistico - edilizia ed igienico - sanitaria dell'immobile e di accettare il bene in oggetto, con i relativi impianti, nello stato in cui si trova e pertanto provvederà, a proprie cura e spese, a porre in essere le eventuali opere che si dovessero rendere necessarie e , ove necessario, ad adeguare gli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza;

Visti i punti 22) e 26) delle premesse del presente atto, rimarranno ad esclusivo carico della parte utilizzatrice ogni onere e costo, nessuno escluso, relativi _____

- all'ultimazione dei lavori per la presentazione presso gli uffici competenti della SCIA "antincendio" e della SCA per l'agibilità; _____

- agli eventuali ulteriori interventi di adeguamento, ai sensi delle vigenti norme (smaltimento delle fibre inquinanti presenti nella pavimentazione e nei collanti e acquisizione del certificato relativo all'analisi di vulnerabilità sismica dell'edificio).

ARTICOLO 10 - PRESTAZIONE ENERGETICA

In relazione al disposto della vigente normativa in materia di rendimento energetico nell'edilizia, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'immobile trasferito, a tal riguardo si allega al presente atto sotto la lettera "G" l'attestato di prestazione energetica codice identificativo numero -- codice attestato -- con validità sino al redatto da _____

La parte venditrice dichiara che, dalla redazione del detto attestato, non sono stati effettuati interventi che ne modifichino la prestazione energetica o la destinazione d'uso e che non sono intervenute fino ad oggi cause determinative della decadenza dell'attestato predetto.

ARTICOLO 11 - DICHIARAZIONI FISCALI – SPESE

La compravendita stipulata con il presente atto è esente da I.V.A, ai sensi dell'art. 10, comma 1 numero 8 – ter del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633. Il presente atto non è soggetto alle imposte ipotecarie, catastali e di bollo, ai sensi degli articoli 1, comma 2, e 10, comma 3, del Decreto Legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 e dell'art. 16 della Tabella allegata al DPR 26/10/1972 n. 642.

Ai sensi dell'art.14 T.U.131/86 trattandosi di atto soggetto ad approvazione ed omologazione da parte della Pubblica Amministrazione il termine _____

di cui all'art.13 T.U 131/86 decorre dal giorno in cui il soggetto tenuto alla registrazione ha avuto notizia, a norma del comma 2 del provvedimento di approvazione o di omologazione ovvero dal giorno in cui l'atto è divenuto altrimenti eseguibile.

La parte venditrice, come rappresentata, dichiara ai sensi dell'art. 2, comma 1 e dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633:

- che la presente cessione ha per oggetto un fabbricato strumentale, in quanto per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni;

- che la parte cedente ha costruito l'immobile per le specifiche esigenze dell'Archivio di Stato di Varese;

L'imposta di registro è a carico della Provincia di Varese ai sensi del comma settimo dell'art. 57 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Le spese ed i compensi notarili sono a carico del Ministero della Cultura.

(Si rinvia ogni più opportuna e puntuale verifica di tali aspetti fiscali al Notaio incaricato)

ARTICOLO 12 - DICHIARAZIONI INERENTI LA NORMATIVA

ANTIRICICLAGGIO/ANTITERRORISMO (D.Lgs. 231/2007)

E NORME COLLEGATE

Ciascuna parte, per quanto di rispettiva competenza, dichiara di aver ricevuto dal notaio rogante e dai suoi collaboratori, sia verbalmente che a mezzo della apposita modulistica, l'informativa:

- * sulla finalità della normativa richiamata -cosiddetta "Antiriciclaggio-Antiterrorismo"- e sulle collegate normative fiscali, tributarie e valutarie;
- * sugli obblighi posti a carico dei soggetti ai quali la normativa si riferisce;
- * sulle relative sanzioni penali ed amministrative per le inesatte, incomplete o mendaci dichiarazioni e/o informazioni rese in atto e/o comunque acquisite dallo studio.

INFORMATIVA SULLA PRIVACY

Le parti autorizzano me notaio al trattamento dei "dati personali" e delle altre informazioni fornite nella fase istruttoria e nel contesto del presente atto, per gli adempimenti necessari e dovuti in esecuzione dello stesso, nonché per esigenze organizzative dell'ufficio.

Le Parti, ai sensi di quanto previsto dal Regolamento (UE) 2016/679 e successive modifiche ed integrazioni, danno atto di essersi reciprocamente informate di quanto statuito dalla predetta normativa europea.

Confermano, assumendosene ogni responsabilità, di ben conoscere il Regolamento nonché ogni Provvedimento emanato dal Garante per la protezione dei dati personali rilevante rispetto alle attività oggetto del presente contratto.

Le Parti garantiscono che tutti i dati personali che verranno acquisiti in relazione al presente atto saranno trattati, per le sole finalità indicate nella medesima ed in modo strumentale all'espletamento della stessa nonché per adempiere ad eventuali obblighi di legge, della normativa comunitaria e/o prescrizione del Garante per la protezione dei dati personali e/o nel caso di contenzioso, con modalità manuali ed automatizzate, secondo i principi di liceità, correttezza e minimizzazione dei dati ed in modo da tutelare la riservatezza e i diritti riconosciuti, nel rispetto di adeguate misure di sicurezza e di protezione dei dati anche sensibili e giudiziari.

Per le attività, i progetti, le iniziative e gli eventi di qualunque genere, che

comportino trattamento di dati personali, e che verranno avviati in virtù del presente contratto, le parti concordano che, di volta in volta, sarà loro cura definire i ruoli e provvedere alle eventuali nomine, stabilire le finalità e le modalità del trattamento nonché le misure di sicurezza adeguate da adottare in considerazione dei trattamenti da porre in essere.

Qualsiasi comunicazione che debba essere inviata in relazione al presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto ed inviata a mezzo posta elettronica certificata, da indirizzarsi come segue e si intenderà validamente ed efficacemente eseguita al ricevimento della stessa:

alla Parte Venditrice:, Pec:.....;

alla Parte Acquirente: Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia, Pec: dre_Lombardia@pce.agenziademanio.it;

Ministero della Cultura....., Pec:.....;

notaio rogante Olivia BARRESI, Pec: olivia.barresi@postacertificata.notaariato.it.

* * * * *

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Io notaio ricevo il presente atto che è stato dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato e **letto alle parti** che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore

Occupi