

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO PROVINCIALE**N. 45 DEL 28/07/2025**

OGGETTO: LIQUID. SOC. PATR.LE DELLA PROV. DI VARESE SRL-RETROC.NE DIR. DI SUP. E CESSIONE IN FAVORE DELLA PROV. DI VARESE DEL COMPLESSO IMMOB. IN GAVIRATE VIA AL LIDO 7-9, SEDE AIS EUROPEAN TRAINING CENTRE.

L'anno **2025**, addì **28** del mese di **luglio** con inizio alle ore **18:10**, nella Sala Consiliare del palazzo provinciale, si è riunito il Consiglio Provinciale in seduta ordinaria pubblica a seguito di formale lettera di convocazione.
Partecipa alla seduta il Segretario Generale CLAUDIO LOCATELLI

Presiede l'adunanza il Presidente MARCO MAGRINI.

All'inizio della trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti i Consiglieri:

		Presenti/Assenti
MARCO MAGRINI	PRESIDENTE	Presente
ALESSANDRA AGOSTINI	CONSIGLIERE	Presente
ALBERTO BARCARO	CONSIGLIERE	Assente
STEFANO BELLARIA	CONSIGLIERE	Presente
MARCO COLOMBO	CONSIGLIERE	Presente
FRANCO COMPAGNONI	CONSIGLIERE	Assente
MICHELE DI TORO	CONSIGLIERE	Presente
SERGIO GHIRINGHELLI	CONSIGLIERE	Presente
GIACOMO IAMETTI	VICE PRESIDENTE	Presente
CARMELO ANTONIO LAURICELLA	CONSIGLIERE	Presente
SILVIO LORENZO MAIOCCHI	CONSIGLIERE	Presente
MATTEO MARCHESI	CONSIGLIERE	Presente
LESLIE GIOVANNI MULAS	CONSIGLIERE	Presente
LUCA PANZERI	CONSIGLIERE	Assente
FABIO PASSERA	CONSIGLIERE	Presente
MATTIA PREMAZZI	CONSIGLIERE	Presente
ENRICO VETTORI	CONSIGLIERE	Presente
	Totale presenti	14

Sono altresì presenti il Dott. Aurelio Giannini, Dirigente dell'Area Sicurezza, l'Arch. Giuseppe Ruffo Dirigente dell'Area Tecnica

Il Presidente constatata la legalità dell'adunanza per poter validamente deliberare, dichiara aperta la seduta.

Scrutatori: Vettori, Agostini, Colombo.

Assenti giustificati: Barcaro, Compagnoni

Durante la trattazione della delibera n. 41 è entrato in aula il Consigliere Panzeri, pertanto sono presenti n. 15 Consiglieri.

Interviene il Consigliere Premazzi, il quale illustra i contenuti della proposta di delibera consiliare, anticipando i motivi sottesi anche alla deliberazione di cui al punto successivo. Il Consigliere premette che le operazioni si inseriscono nel processo di liquidazione della Società Patrimoniale.

Trattasi nello specifico di retrocessione del diritto di superficie dell'immobile in oggetto, quale valore immobiliare attualmente in pancia a Società Patrimoniale. La somma, stimata con perizia, e ammontante ad euro 1 milione e 630 mila verrà versata da Provincia, che rientrerà nella disponibilità di tale somma con partita di giro. È importante che tali operazioni si completino entro il 30/09/2025 in quanto è possibile, al momento e salvo proroghe, sfruttare una agevolazione fiscale sul pagamento della tassa di registro riguardante le cessioni immobiliari. Sull'immobile, peraltro, Provincia subentrerà nel contratto di affitto, con conseguente entrata economica per l'Ente di circa Euro 400.000.

Interviene il Consigliere Ghiringhelli che, preso atto delle delibere oggetto di odierna trattazione, chiede se Provincia abbia considerato la totalità degli immobili tra cui, a titolo esemplificativo, quello di Fontanelle, ovvero l'impianto fotovoltaico sito presso l'Istituto Keynes di Gazzada Schianno ed attualmente non in funzione. La preoccupazione dimostrata dal Consigliere è quella di perdere i benefici e le agevolazioni fiscali e creare lungaggini procedurali. Sull'impianto fotovoltaico in particolare, sottolinea come il non funzionamento arrechi continuo danno economico all'Ente e alla Società Patrimoniale stessa.

Sul punto interviene il Presidente che, in merito all'immobile sito presso le Fontanelle riferisce che è stata istituita una Commissione ad hoc, auspicando una discussione su tavolo tecnico più ristretto, essendoci peraltro in corso un contenzioso.

Quanto all'impianto fotovoltaico "Keynes" di Gazzada Schianno, gli Uffici competenti hanno già avviato l'iter inviando la comunicazione per il GSE. Al termine dei lavori delle commissioni tecniche, il Consigliere Ghiringhelli verrà relazionato puntualmente sugli esiti emersi.

Non essendoci altre richieste di intervento;

IL CONSIGLIO PROVINCIALE

Vista la Legge 7 aprile 2015 n.56 "Disposizione delle città metropolitane, sulle Province, sulle Unioni e fusioni di Comuni" che disciplina le competenze delle Province ed in particolare del Presidente, del Consiglio Provinciale e dell'Assemblea dei Sindaci;

Visti:

- il D.Lgs. 267/2000 "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*";
- lo Statuto della Provincia di Varese adottato dal Consiglio Provinciale nella seduta del 30 luglio 2019 con deliberazione n. 29 ed in particolare l'art. 14 "*Elezione e competenze*" e l'art. 15 "*Atti Presidenziali*";
- il Regolamento per l'alienazione, l'acquisizione e la gestione del patrimonio immobiliare approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 21 del 10/05/2019;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, approvato con deliberazione del Presidente della Provincia n. 4 del 23/01/2025.

Richiamati:

- la Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 56 del 27/11/2024 recante: APPROVAZIONE DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) 2025-2027
- la Deliberazione del Consiglio Provinciale P.V. 63 del 18/12/2024 NOTA DI AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) 2025 -2027: APPROVAZIONE
- la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 77 del 19/12/2024 avente ad oggetto: APPROVAZIONE BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2025-2026-2027 e relativi allegati;
- la deliberazione del Presidente P.V. n. 196 del 23/12/2024 di approvazione del Piano esecutivo di gestione (PEG) 2025/2027;
- la Deliberazione del Presidente P.V. n. 13 del 31/01/2025 di approvazione Funzionigramma dell'Ente (ex Delibera Presidenziale n. 5/2025);
- la Deliberazione del Presidente P.V. n. 14 del 31/01/2025 di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) per il triennio 2025/2027 che raggruppa i seguenti piani di programmazione:
 - il Piano dei fabbisogni del personale (art. 6, D.Lgs. n. 165/2001);
 - il Piano organizzativo per il lavoro agile (art. 14, c. 1, l. n. 124/2015);
 - il Piano delle azioni positive (art. 48, c. 1, del D.Lgs. n. 198/2006);
 - il Piano della performance (art. 10, commi 1 e 1-ter, D.Lgs. n. 150/2009);
 - il Piano dettagliato degli obiettivi (art. 108, co. 1, D.Lgs. n. 267/2000);

- il Piano di prevenzione della corruzione (art. 1, commi 5 e 60, l. n. 190/2012);
- il Piano delle azioni concrete (artt. 60-bis e 60-ter, D.Lgs. n. 165/2001);
- il Piano della Formazione;
- il Decreto Presidenziale n. 79 del 03/05/2024 di “Attribuzione incarichi dirigenziali a decorrere dal 2 maggio 2024”;
- il Decreto Presidenziale n. 68 del 29/04/2025 di conferma degli incarichi dirigenziali.

Premesso che:

- Con atto pubblico di cessione di partecipazione in società a responsabilità limitata redatto dalla D.ssa Franca Bellorini, notaio in Varese, sottoscritto in data 28/06/2004 dalla società Banche Popolari Unite S.C. a R.L. e la Provincia di Varese - rep 59903, racc 9185, registrato in Varese il 15/07/2004 al n. 2308 mod 71/M serie I, la Provincia di Varese ha acquisito la totalità del capitale sociale della società Il Gaggiano S.r.l., con sede in Luino, Via Piero Chiara n. 9, cf: 00322250127;
- Con Deliberazione di Giunta n. 173 del 04/05/2005, la Provincia di Varese ha approvato un protocollo d'intesa con la *Australian Sport Commission* (di seguito ASC - con sede legale in Leverrier Sreet, 1 Bruce, Beilconnen, ACT, 26L'7, Australia, c/o sede secondaria in Gavirate, via Marsala n. 1 Apt. 9, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Varese: 03106330123, iscritta al R.E.A. di Varese al n. 32329) in forza del quale la Provincia si è impegnata a costruire, direttamente o tramite società partecipata, un edificio destinato ad ospitare il centro per la preparazione degli atleti australiani denominato “*AIS – European Training Centre*”, con carico degli oneri di manutenzione straordinaria, rimanendo in capo ad ASC il pagamento di canone di affitto annuo, la fornitura della dotazione tecnica e degli arredi, gli oneri di manutenzione ordinaria, il carico delle utenze e dei servizi;
- Sulla scorta del succitato protocollo d'intesa con ASC, la Provincia di Varese, previa approvazione con Deliberazione consiliare n. 64 del 01/12/2005, ha sottoscritto in data 14/02/2006 con il Comune di Gavirate accordo tra EE.PP. sulla scorta del quale, tra i vari aspetti, il Comune si è impegnato a costituire a titolo gratuito in favore della Provincia, o a sua società completamente partecipata, il diritto di superficie sull'area destinata all'edificazione del centro sportivo e relative pertinenze;
- Con atto del 04/05/2006 rep 21406 prot 1512/12.11.G/50001, a rogito del Dott. Vito Bisanti quale Segretario Generale della Provincia di Varese, registrato in Varese il 09/05/2006 al n. 106 e trascritto nella competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 11/05/2006 al n. 10899-6487, il Comune di Gavirate costituiva in favore della succitata Provincia, diritto di superficie sulle aree in Comune di Gavirate censite al CT fg. 9 mappali 1849/parte, 1850, 1851/parte, 2363/parte, 2364/parte, 2365/parte e 2366/parte, meglio identificate nelle planimetrie allegate all'atto, a titolo gratuito e fino a tutto il 04/05/2056 escluso il rinnovo, con impegno della Provincia di effettuare sull'immobile da edificarsi sull'area concessa tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre pulizia e sistemazione verde;
- Con successivo atto del 05/06/2007 rep 21558 prot 4420/12.11.G/50001, a rogito del Dott. Vito Bisanti quale Segretario Generale della Provincia di Varese, registrato in Varese il 19/06/2007 al n. 101 e trascritto nella competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 14/06/2007 al n. 14579-8666, la Provincia di Varese ha trasferito in favore de Il Gaggiano S.r.l. il diritto di superficie sulle seguenti aree in Comune di Gavirate censite al CT fg. 9 mappali 6863 (frattanto pervenuto in diritto di superficie alla Provincia di Varese sulla scorta di atto pubblico di permuta a firma del Dott. Ferdinando Cutino, notaio in Besozzo, sottoscritto in data 10/05/2007 con la società Orion S.r.l.), 6872, 6874, 6876, 6878, 6880, 2363,1850; nonché area urbana censita al NCEU fg 12 mapp 6863 Via al Lido n. 7, p.t..

Rappresentato che:

- Con Deliberazione di Giunta n. 384 del 13/12/2006, la Provincia di Varese ha approvato schema di accordo quadro con Il Gaggiano S.r.l. per la regolamentazione della realizzazione dell'edificio destinato a centro sportivo per atleti australiani e la successiva gestione in capo alla medesima Il Gaggiano S.r.l.;
- la società Il Gaggiano S.r.l. ha dato seguito all'edificazione del complesso immobiliare sito in Gavirate, Via Del Lido n. 7-9, compendio avente destinazione d'uso di centro sportivo con parte ricettiva destinata agli ospiti della struttura, costituito da edificio articolato su due livelli fuori terra e un piano seminterrato circondato da un'ampia area esterna adibita a verde privato, parcheggi scoperti ed aree di manovra; il tutto accatastato come segue:
 - CT mappali 7108, 7109 e 6863,
 - NCEU Sez GA fg 12:
 - Mappale 7108 sub. 3 - in via al Lido n. 9 - piano S1-T-1 - Cat. D/2 - R.C. euro 59.927,58;
 - Mappale 7108 sub. 4 - in via al Lido n. 9 - piano T-1 - Cat. A/2 - Cl. 4 - vani 6,5 - R.C. euro 503,55 (Superficie catastale totale mq. 159 - totale escluse aree scoperte mq. 143);
 - Mappale 7108 sub. 5 - in via al Lido n. 9 - piano S1 - Cat. C/6 - Cl. 8 - metri quadri 113 - R.C. euro 221,77 (Superficie catastale totale mq. 125);
 - Mappale 7108 sub. 6 - in via al Lido n. 9 - piano T - Cat. C/6 - Cl. 6 - metri quadri 12 - R.C. euro 16,73 (Superficie catastale totale mq. 12);

- *Mappale 7108 sub. 7 - in via al Lido n. 9 - piano T - Cat. C/6 - Cl. 6 - metri quadri 13 - R.C. euro 18,13 (Superficie catastale totale mq. 13);*
- *Mappale 7108 sub. 8 - in via al Lido n. 9 - piano T - Cat. C/6 - Cl. 6 - metri quadri 13 - R.C. euro 18,13 (Superficie catastale totale mq. 13);*
- *Mappale 7108 sub. 9 - in via al Lido n. 9 - piano T - Cat. C/6 - Cl. 6 - metri quadri 12 - R.C. euro 16,73 (Superficie catastale totale mq. 12);*
- *Mappale 7108 sub. 10 - in via al Lido n. 9 - piano T - Cat. D/1 - R.C. euro 74 (con ogni diritto ai beni comuni non censibili al mappale 7108 subalterni 1 e 2 e al mappale 6863 sub. 501);*
- *Mappale 7109 - in via al Lido n. 9 - piano T - Cat. D/1 - R.C. euro 107,80;*
- Con Deliberazione di Giunta n. 17 del 31/01/2007, la Provincia di Varese ha approvato schema di protocollo d'intesa con la società Il Gaggiano S.r.l. per la realizzazione e la gestione del AIS Training Centre per atleti australiani, sottoscritto in data 15/02/2007, che contempla, tra le varie disposizioni: - incarico a Il Gaggiano S.r.l. per la realizzazione del centro in oggetto, previa demolizione dell'esistente; - trasferimento a titolo gratuito in favore de Il Gaggiano S.r.l. del diritto di superficie già costituito in favore della Provincia di Varese da parte del Comune di Gavirate, per una durata di 50 anni comunque non eccedente la scadenza originaria del 04/05/2056; - impegno della Provincia di finanziare l'opera mediante trasferimento in c/capitale o mediante accensione di finanziamento per importo equivalente al costo dell'opera in favore de Il Gaggiano S.r.l.; - impegno de Il Gaggiano S.r.l. di realizzare l'edificio in conformità ai progetti approvati dalla Provincia; - concessione dell'edificio realizzato alla ASC in regime di locazione con canone commisurato al 6,7% (Iva di legge inclusa) del costo di costruzione identificato nel previo accordo quadro; - acquisizione della proprietà del fabbricato edificato in capo a Il Gaggiano S.r.l. per tutta la durata della (sub)concessione del diritto di superficie; - manutenzione straordinaria dell'edificio in capo a Il Gaggiano S.r.l.;
- la società Il Gaggiano S.r.l. è stata trasformata nella Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.P.A. con atto a rogito del notaio Franca Bellorini di Varese in data 26/10/2007 rep.n.70580/11573, trascritto a Varese il 31/10/2007 ai nn.26764/15441;
- la Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.r.l. (di seguito anche SPPV) ha stipulato con ASC-Australian Sport Commission contratto di locazione non abitativa ultranovennale rep 7656/3988, con decorrenza dal 29/03/2011, per la durata di anni dieci, con sottoscrizioni autenticate dal Dott. Carlo Marchetti, notaio in Milano, registrato in Varese ed ivi trascritto in data 19/04/2011 ai numeri 6988/4157, con canone corrispettivo a carico del conduttore individuato nella misura 6,7 (sei virgola sette per cento) del costo complessivo di realizzazione del Centro Sportivo, determinato secondo i criteri indicati nel prospetto "allegato C";
- la Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.P.A. è stata trasformata nella Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.R.L. unipersonale, con atto a rogito del notaio Franca Bellorini di Varese in data 01/08/2017 rep. n. 80690/15947, trascritto a Varese il 04/08/2017 ai nn.15065/10201.
- il contratto di locazione è stato integrato con accordo sottoscritto tra le parti in data 22/09/2020, avente ad oggetto, tra le varie disposizioni, il riconoscimento in favore del conduttore di un rimborso forfetario a carico della locatrice Società Patrimoniale pari ad una annualità del canone di locazione, oltre Iva come per legge, nonché un ulteriore rimborso forfetario annuale di € 25.000,00 oltre IVA come per legge, a partire dal 29/03/2021 e fino alla scadenza del 28/03/2031, a fronte delle opere di manutenzione straordinaria realizzate dal conduttore, stimate in oltre € 1.250.000,00;

Considerato che:

- la Società Patrimoniale della Provincia di Varese è società di partecipazione pubblica totalitaria, il cui capitale è interamente detenuto dalla Provincia di Varese e quindi da un Ente Pubblico territoriale, che esercita sulla società un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi, ai sensi dell'art. 2, punto 1, lettera c) del D. Lgs. n.175/2016 e s.m.i..
- con Deliberazione del Consiglio Provinciale p.v. 23 del 29/05/2024 e successiva Deliberazione dell'Assemblea Societaria del 18/06/2024, con verbale redatto dal Dott. Virginio Bonomi notaio in Varese – Rep 753 Racc 387 e registrato in Varese alla data del 20/06/2024 al n. 19100 serie 1T, la Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.r.l. è stata posta in liquidazione, con individuazione del liquidatore *pro tempore* nella persona della D.ssa Sara Piemonti;
- in esecuzione della procedura di liquidazione, occorre procedere alla retrocessione in favore della Provincia del diritto di superficie già (sub)concesso alla SPPV e, anche per l'effetto, alla cessione del predetto complesso immobiliare nonché dei relativi impianti, pertinenze, accessori e pendenti diritti e servitù attive e passive, apparenti e non, ancorché non trascritte;

Rappresentato che:

- la Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.r.l. in Liquidazione ha predisposto la perizia per la valutazione immobiliare, giurata, come risultante dal verbale di asseverazione rep 109 in data 11/12/2024 –

notaio Dott. Luca Arlati con sede in Cinisello Balsamo (MI) – Collegio Notarile di Milano, di stima del complesso di Gavirate, che individua il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in € 1.630.000,00;

- tutte le spese, le imposte e gli oneri relativi alla registrazione, trascrizione e/o annotazione e volturazione catastale dovuti per effetto della cessione immobiliare saranno ad esclusivo carico della cedente Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.r.l. in Liquidazione.

Visto il parere delle Commissioni Consiliari competenti tenutesi in data 21/07/2025.

Visti i seguenti pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000:

- parere “favorevole” in ordine alla regolarità amministrativa espresso dall'Area Presidenza, Segreteria e Direzione Generale;
- parere “favorevole” in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente dell'Area Tecnica;
- parere “favorevole” in ordine alla regolarità contabile espresso dal Dirigente dell'Area Risorse – Settore Finanze e Bilancio;

Udita l'illustrazione da parte del Consigliere Premazzi;

Con voto elettronico favorevole n. 10 Consiglieri,

Astenuti n. 5 Consiglieri: Ghiringhelli, Mulas, Panzeri, Colombo, Maiocchi

Assenti all'atto della votazione n. 2 Consiglieri: Barcaro e Compagnoni

DELIBERA

1. **di dare atto** che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e del suo dispositivo;
2. **di autorizzare e disporre** la retrocessione in favore della Provincia del diritto di superficie già (sub)concesso alla SPPV sui mappali indicati in premessa e, anche per l'effetto, la cessione agevolata in favore della Provincia di Varese del complesso immobiliare in Gavirate, Via Al Lido 7-9, meglio descritto in premessa, nonché dei relativi impianti, pertinenze, accessori e pendenti diritti e servitù attive e passive, apparenti e non, ancorché non trascritte;
3. **di dare altresì atto** che tutte le spese, le imposte e gli oneri relativi alla registrazione, trascrizione e/o annotazione e volturazione catastale per l'effetto della retrocessione e della cessione immobiliare in oggetto saranno ad esclusivo carico della cedente Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.r.l. in Liquidazione;
4. **di dare atto** che sul presente provvedimento sono stati espressi favorevolmente i pareri amministrativo, tecnico e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE
MARCO MAGRINI

IL SEGRETARIO GENERALE
CLAUDIO LOCATELLI