

DELIBERAZIONE DEL PRESIDENTE

N. 129 DEL 10/09/2025

OGGETTO: LIQUIDAZ SOC PATRIM PROV DI VARESE-RETROCESSIONE SUPERFICIE E CESSIONE ALLA PROV. DI VARESE IMMOB. IN GAVIRATE - VIA AL LIDO 7-9, SEDE AIS EUROPEAN TRAINING CENTRE-APPROVAZIONE SCHEMA ATTO.

L'anno **2025**, addì **10** del mese di **settembre** alle ore **09:45**, nella sala delle adunanze del palazzo provinciale il Presidente MARCO MAGRINI con la partecipazione del Vice Segretario Generale RODOLFO DI GILIO adotta il seguente provvedimento:

IL PRESIDENTE

Con i poteri conferiti dalla Legge n. 56/2014 che disciplina le competenze dello stesso “... *rappresenta l'Ente, convoca e presiede il Consiglio Provinciale e l'Assemblea dei Sindaci, sovrintende al funzionamento dei servizi e degli uffici e all'esecuzione degli atti; esercita le altre funzioni attribuite dallo Statuto*”;

Visti:

- il D.Lgs. 267/2000 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali” e s.m.i.;
- il D.Lgs. 118/2011 e s.m.i.;
- il vigente 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 vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- il vigente Regolamento per l'alienazione, l'acquisizione e la gestione del Patrimonio immobiliare, approvato con Delibera del Consiglio provinciale p.v. n. 21 del 10/05/2019.

Richiamati:

- la Deliberazione del Consiglio Provinciale P.V. n. 56 del 27.11.2024 di approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025/2027 e P.V. n. 63 del 18.12.2024 di approvazione della relativa nota di aggiornamento;
- la Deliberazione del Consiglio Provinciale P.V. n. 77 del 19.12.2024 di approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2025/2027, relativi allegati e successive variazioni;
- la Deliberazione Presidenziale P.V. n. 196 del 23.12.2024 di approvazione del Piano Esecutivo di gestione (PEG) 2025/2027 e successive variazioni;
- la Deliberazione del Presidente P.V. n. 14 del 31.01.2025 di approvazione Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) per il triennio 2025-2027, come da ultimo aggiornato con Deliberazione presidenziale p.v. 113 del 28/07/2025, che raggruppa e armonizza i seguenti piani di programmazione:
 - 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 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 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”, della responsabilità dirigenziale dell'Area Tecnica e successivo Decreto Presidenziale n. 68 del 29.04.2025;
- il Decreto Presidenziale n. 72 del 30.04.2025 avente ad oggetto: “Sostituzioni dei Dirigenti a decorrere dal 01/05/2025”.

Premesso che:

- la Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.R.L. unipersonale in Liquidazione (di seguito anche SPPV) - per effetto della cessione in favore di quest'ultima del diritto di superficie oggetto di convenzioni intervenute tra la Provincia di Varese ed il Comune di Gavirate sulle aree censite al CT fg. 9 mappali 1849/parte, 1850, 1851/parte, 2363/parte, 2364/parte, 2365/parte e 2366/parte, 6863, 6872, 6874, 6876, 6878, 6880, 2363,1850; nonché area urbana censita al NCEU fg 12 mapp 6863 Via al Lido n. 7, p.t. - è ad oggi proprietaria del complesso immobiliare dalla medesima edificato in Gavirate, Via Del Lido n. 7-9, 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;
- ad oggi pende sul complesso immobiliare sopra descritto contratto di locazione non abitativa in favore della ASC-Australian Sport Commission (rep 7656/3988, registrato in Varese ed ivi trascritto in data 19/04/2011 ai numeri 6988/4157), avente decorrenza dal 29/03/2011 e durata di anni dieci, 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 relativo prospetto “allegato C”;
- 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.

Dato atto 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, con Deliberazione del Consiglio Provinciale p.v. 45 del 28/07/2025 si è provveduto:
 - ad 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, a fronte di un corrispettivo complessivo di Euro 1.630.000,00;
 - a dare 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 siano ad esclusivo carico della cedente Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.r.l. in Liquidazione.

Visto lo schema di atto notarile trasmesso dal notaio individuato dalla SPPV Dott. Giorgio Zanini, con studio in Busto Arsizio, V.le Cadorna 5, sulla scorta del quale, a fronte di un corrispettivo complessivo di Euro 1.630.000,00:

a) SPPV cede alla Provincia di Varese, a titolo oneroso e con applicazione delle agevolazioni di cui all'art. 1 della legge 30 dicembre 2024 numero 207, "ogni diritto ad essa cedente spettante sugli immobili in Comune di Gavirate, via al Lido n. 9 e, segnatamente, il diritto di proprietà superficiaria (inclusivo del diritto di superficie) sul compendio immobiliare edificato in esercizio del diritto di superficie di durata cinquantennale fino al giorno 4 maggio 2056", individuato e descritto in catasto come segue:

- *Comune di Gavirate, Catasto dei Fabbricati - 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;*
- *Comune di Gavirate, Catasto dei Fabbricati - Sez. GA - Fg. 12 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);*
- *Comune di Gavirate, Catasto dei Fabbricati - Sez. GA - Fg. 12, 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);*
- *Comune di Gavirate, Catasto dei Fabbricati - Sez. GA - Fg. 12 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);*
- *Comune di Gavirate, Catasto dei Fabbricati - Sez. GA - Fg. 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);*
- *Comune di Gavirate, Catasto dei Fabbricati - Sez. GA - Fg. 12 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);*
- *Comune di Gavirate, Catasto dei Fabbricati - Sez. GA - Fg. 12 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);*
- *Comune di Gavirate, Catasto dei Fabbricati - Sez. GA - Fg. 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);*
- *Comune di Gavirate, Catasto dei Fabbricati - Sez. GA - Fg. 12 Mappale 7109 - in via al Lido n. 9 - piano T - Cat. D/1 - R.C. euro 107,80;*

b) SPPV cede e trasferisce alla Provincia di Varese ogni diritto a suo tempo acquistato con gli atti intervenuti tra il Comune di Gavirate e la Provincia di Varese e tra quest'ultima e la citata SPPV, inclusivo oltre che della proprietà superficiaria di quanto edificato anche del diritto di superficie di cui all'art. 952 e seguenti del codice civile sull'area, ossia di fare e mantenere la costruzione, inclusivo di ampliamenti e ricostruzioni.

Considerato che, ai sensi degli artt. 1599 e 1602 c.c. e a far data dall'acquisizione del complesso immobiliare sopra individuato, la Provincia di Varese subentra per Legge nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione in essere con ASC, senza necessità del consenso di quest'ultima, rimanendo le spese, imposte ed oneri relativi alla variazione contrattuale ai fini del Registro in capo alla SPPV.

Ritenuto pertanto di:

- approvare il richiamato schema di atto notarile, allegato al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale;
- di riservare a separato e successivo provvedimento l'impegno e il contestuale accertamento in favore della Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.r.l. in Liquidazione delle somme necessarie all'acquisizione dei succitati beni immobili, per l'importo complessivo di Euro 1.630.000,00, con imputazione nel Bilancio Previsionale dell'Ente 2025-2027, Esercizio 2025;

Dato atto che quanto disposto con il presente atto comporta riflessi diretti o indiretti, attuali o futuri, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

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

- parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente dell'Area Tecnica, all'uopo sostituito dal Dirigente dell'Area Sicurezza in forza del decreto presidenziale n. 72 del 30/04/2025;
- parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Dirigente dell'Area Risorse.

DELIBERA

1. **di dichiarare** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **di approvare** lo schema dell'atto notarile di cessione agevolata di beni immobili redatto dal Dott. Giorgio Zanini, notaio in Busto Arsizio, con studio in V.le Cadorna 5, designato dalla Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.r.l. in Liquidazione, allegato al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale;
3. **di addivenire** con la Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.r.l. in Liquidazione alla stipula dell'atto notarile di cessione agevolata di beni immobili, come sopra meglio identificati, alle condizioni e termini di cui al richiamato schema d'atto, da intendersi quivi integralmente riportate e trascritte;
4. **di dare 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;
5. **di dar seguito**, ai sensi degli artt. 1599 e 1602 c.c. e a far data dall'acquisizione del complesso immobiliare sopra individuato, al subentro della Provincia di Varese nei diritti e nelle obbligazioni facenti capo alla Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.r.l. in Liquidazione derivanti dal contratto di locazione in essere con ASC, con carico delle spese, imposte ed oneri relativi alla variazione contrattuale in capo alla stessa SPPV, dando mandato ai competenti Uffici perché procedano alla predisposizione dei relativi atti prodromici, anche in termini di accertamento delle relative entrate ed impegno delle relative spese;
6. **di demandare** agli Uffici competenti la stipula dell'atto pubblico di cessione, nonché alla sua registrazione e trascrizione ai sensi di Legge;
7. **di dare atto** che quanto disposto con il presente atto comporta riflessi diretti o indiretti, attuali o futuri, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;
8. **di dare atto** dei seguenti pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000:
 - parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente dell'Area Tecnica, all'uopo sostituito dal Dirigente dell'Area Sicurezza in forza del decreto presidenziale n. 72 del 30/04/2025;
 - parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Dirigente dell'Area Risorse;

9. **di dare atto** che tale provvedimento emanato da organo monocratico rappresenta una decisione derivante da valutazioni tecniche e pertanto segue l'iter procedimentale e consequenziale a quello già fissato per le deliberazioni dell'organo esecutivo;
10. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000, ai fini sia dell'immediata acquisizione nel patrimonio immobiliare provinciale del diritto di superficie oggetto di retrocessione e della titolarità del fabbricato, sia del conseguente subentro senza soluzione di continuità nei correlati rapporti contrattuali in essere.

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 VICE SEGRETARIO GENERALE
RODOLFO DI GILIO