

|        |                                                                |                    |
|--------|----------------------------------------------------------------|--------------------|
|        |                                                                |                    |
| Numero | di Repertorio                                                  | Numero di Raccolta |
|        | CESSIONE AGEVOLATA DI BENI IMMOBILI                            |                    |
|        | REPUBBLICA ITALIANA                                            |                    |
| L'anno | il giorno                                                      |                    |
|        | del mese di                                                    |                    |
|        |                                                                |                    |
|        | In Busto Arsizio, nel mio studio in viale Cadorna n. 5.        |                    |
|        | Avanti a me Dott. Giorgio Zanini, Notaio residente in Busto    |                    |
|        | Arsizio, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,       |                    |
|        | sono comparsi:                                                 |                    |
|        | Piemonti Sara, nata a ----- (VA) in data -----,                |                    |
|        | domiciliata per la carica presso la sede della società:        |                    |
|        | SOCIETA' PATRIMONIALE DELLA PROVINCIA DI VARESE S.R.L. in li-  |                    |
|        | quidazione                                                     |                    |
|        | con sede in Varese (VA), piazza Libertà n. 1, capitale sociale |                    |
|        | euro 13.661.263, numero di iscrizione presso il Registro delle |                    |
|        | Imprese di Varese e Codice Fiscale: 00322250127,               |                    |
|        | in rappresentanza della quale interviene nella sua qualità e   |                    |
|        | veste di Liquidatore in carica, munita degli occorrenti poteri |                    |
|        | in forza di delibera dell'assemblea dei soci in data 20 dicem- |                    |
|        | bre 2024, il cui verbale per estratto certificato conforme da  |                    |
|        | me Notaio in data odierna numero di repertorio si              |                    |
|        | allega al presente atto sotto la lettera "A";                  |                    |
|        | -----, nato a ----- (--) in data -----,                        |                    |
|        | domiciliato per la carica in Varese, piazza Libertà n. 1, Di-  |                    |
|        |                                                                |                    |

|  |                                                                                          |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                          |  |
|  | rigente dell'Area Tecnica, il quale interviene al presente at-                           |  |
|  | to non in proprio, ma in legale rappresentanza della Provincia                           |  |
|  | di Varese, con uffici di rappresentanza in Varese (VA), piazza                           |  |
|  | Libertà n. 1, Codice Fiscale: 80000710121,                                               |  |
|  | in esecuzione di delibera del Consiglio Provinciale in data 28                           |  |
|  | luglio 2025 numero 45 (come da articolo 42 del D. Lgs. 18 ago-                           |  |
|  | sto 2000 n. 267 e art. 22 dello statuto dell'ente), delibera                             |  |
|  | che in copia conforme all'originale si allega al presente atto                           |  |
|  | sotto la lettera "B",                                                                    |  |
|  | ed in forza della Determinazione del Dirigente Responsabile                              |  |
|  | emessa in data                      numero                      Registro Generale che in |  |
|  | copia conforme all'originale si allega sotto la lettera "C";                             |  |
|  | comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo,                            |  |
|  | i quali convengono e stipulano quanto segue.                                             |  |
|  | PREMESSO:                                                                                |  |
|  | = che la Provincia di Varese è socio fin da data anteriore al                            |  |
|  | 30 settembre 2024 della SOCIETA' PATRIMONIALE DELLA PROVINCIA                            |  |
|  | DI VARESE S.R.L. (come tale regolarmente risultante dal Regi-                            |  |
|  | stro delle Imprese), detenendone l'intero capitale sociale;                              |  |
|  | = che di compendio del patrimonio della SOCIETA' PATRIMONIALE                            |  |
|  | DELLA PROVINCIA DI VARESE S.R.L. vi sono - tra l'altro - i be-                           |  |
|  | ni immobili in Comune di Gavirate in seguito descritti;                                  |  |
|  | = che è intenzione delle parti procedere alla cessione agevo-                            |  |
|  | lata di detti beni immobili al socio Provincia di Varese, in                             |  |
|  | esecuzione dei provvedimenti sopra indicati e in ottemperanza                            |  |
|  |                                                                                          |  |

|  |                                                                |  |
|--|----------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                |  |
|  | alle disposizioni contenute nell'art. 1 della legge 30 dicem-  |  |
|  | bre 2024 numero 207, dichiarando la parte venditrice che ri-   |  |
|  | corrono tutti i presupposti di legge al riguardo.              |  |
|  | Tutto ciò premesso,                                            |  |
|  | la SOCIETA' PATRIMONIALE DELLA PROVINCIA DI VARESE S.R.L. in   |  |
|  | liquidazione, in persona come sopra,                           |  |
|  | cede                                                           |  |
|  | a titolo oneroso ed invocando le agevolazioni di cui in pre-   |  |
|  | mess                                                           |  |
|  | alla Provincia di Varese, che - in persona come sopra - accet- |  |
|  | ta ed acquista                                                 |  |
|  | ogni diritto ad essa cedente spettante sugli immobili in Comu- |  |
|  | ne di Gavirate, via al Lido n. 9 e, segnatamente, il diritto   |  |
|  | di proprietà superficiaria (inclusivo del diritto di superfi-  |  |
|  | cie) sul compendio immobiliare edificato in esercizio del di-  |  |
|  | ritto di superficie di durata cinquantennale fino al giorno 4  |  |
|  | maggio 2056, compendio avente destinazione d'uso centro spor-  |  |
|  | tivo con parte ricettiva destinata agli ospiti della struttura |  |
|  | ubicato in Comune di Gavirate, via al Lido n. 9, costituito da |  |
|  | edificio articolato su due livelli fuori terra e un piano se-  |  |
|  | minterrato circondato da un'ampia area esterna adibita a verde |  |
|  | privato, parcheggi scoperti ed aree di manovra, il tutto ai    |  |
|  | mappali di Catasto Terreni 7108, 7109 e 6863 (enti urbani),    |  |
|  | 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                                               |  |
|  | <u>CONFINI a corpo secondo la mappa di Catasto Terreni</u>     |  |
|  | mappali 6864, 1848, 6865, di nuovo 1848, 7475, 6877, 6875,     |  |
|  | 6873, 6871 e via al Lido.                                      |  |
|  | ***                                                            |  |
|  | Quanto all'esatta descrizione ed individuazione delle unità    |  |
|  | immobiliari urbane oggetto di contratto, le parti fanno pieno  |  |
|  |                                                                |  |

e tassativo riferimento alle planimetrie depositate in catasto, che - dalle stesse accuratamente visionate - si allegano in copia al presente atto - in un'unica fascicolazione - sotto la lettera "D".

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, si allega al presente atto sotto la lettera "E" l'attestazione di conformità catastale rilasciata dall'ing. Vittorio Mangili, con studio professionale in Milano, viale Monza n. 270, tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

\*\*\*

#### DICHIARAZIONI IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA

Ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, la parte venditrice dichiara:

= che il fabbricato oggetto del presente atto venne edificato e successivamente modificato in base ai seguenti provvedimenti edilizi del Comune di Gavirate:

\* Permesso di Costruire n. 12 in data 29 giugno 2006 P.E. n. 23/2006;

\* Permesso di Costruire n. 21 in data 21 giugno 2007 P.E. n. 16/2007;

\* Permesso di Costruire in variante n. 9 in data 7 marzo 2008 P.E. n. 56/2007;

\* Denuncia di Inizio Attività n. 104 in data 16 luglio 2010;

\* Attestazione di agibilità in data 7 marzo 2011;

|  |                                                                |  |
|--|----------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                |  |
|  | * CIA n. 110/11 in data 19 ottobre 2011 prot. n. 9962;         |  |
|  | * CIA n. 8/14 in data 17 marzo 2014 prot. n. 2325;             |  |
|  | * CILA n. 155/2021 in data 1 dicembre 2021 prot. n. 21875;     |  |
|  | * SCIA n. 47/2024 in data 10 giugno 2024 prot. n. 12720;       |  |
|  | * CILA in data 20 novembre 2024 prot. n. 23861;                |  |
|  | * CILA in data 19 febbraio 2025 prot. n. 3598;                 |  |
|  | = che quanto oggetto di contratto è conforme alle vigenti di-  |  |
|  | sposizioni urbanistiche, non essendo state in alcun tempo ef-  |  |
|  | fettuate ulteriori opere tali da richiedere il preventivo ri-  |  |
|  | lascio di autorizzazioni, licenze o concessioni, nè la succes- |  |
|  | siva presentazione di condoni edilizi in sanatoria.            |  |
|  | La parte venditrice dichiara altresì che in data 10 febbraio   |  |
|  | 2011 è stata depositata presso il Comune di Gavirate la ri-    |  |
|  | chiesta di agibilità dell'edificio di Via Lido n. 9 ai mappali |  |
|  | 1848 e 1849 e il Comune ha risposto, in data 7 marzo 2011      |  |
|  | prot. n. 1419 A/2273, alla richiesta attestando che la docu-   |  |
|  | mentazione allegata è conforme a quanto richiesto all'art. 25  |  |
|  | del DPR 380/2001;                                              |  |
|  | = in merito alla convenzione sottoscritta tra il Comune di Ga- |  |
|  | virate e la Provincia di Varese in data 14 febbraio 2006 e at- |  |
|  | to di costituzione del diritto di superficie rep. 21406 del 04 |  |
|  | maggio 2006, le parti danno atto che la presente cessione non  |  |
|  | incide e non modifica in alcun modo le obbligazioni reciproca- |  |
|  | mente assunte tra la Provincia di Varese ed il Comune di Gavi- |  |
|  | rate, le cui modalità di attuazione rimangono in capo e sog-   |  |
|  |                                                                |  |

gette ad esclusiva decisione dei due Enti nell'ambito della durata cinquantennale (con scadenza in data 4 maggio 2056) del diritto di superficie.

\*\*\*

#### PROVENIENZA

Il diritto di superficie di durata cinquantennale (con scadenza in data 4 maggio 2056) venne costituito dal Comune di Gavi-rate a favore della Provincia di Varese con atto del dr. Vito Bisanti, Segretario Generale della Provincia di Varese, in data 4 maggio 2006 numero 21406 di repertorio, registrato a Varese in data 9 maggio 2006 al numero 106 e trascritto a Varese in data 11 maggio 2006 ai numeri 10899/6487 (con acquisizione del diritto di superficie sul mappale 6863 da parte della Provincia di Varese con atto a rogito dr. Ferdinando Cutino, Notaio in Besozzo, in data 10 maggio 2007 numero 65075/11896 di repertorio, trascritto a Varese in data 4 giugno 2007 ai numeri 13455/7957) e venne trasferito alla SOCIETA' PATRIMONIALE DELLA PROVINCIA DI VARESE S.R.L. (allora corrente sotto la denominazione "Società Il Gaggiano s.r.l.") con atto del dr. Vito Bisanti, Segretario Generale della Provincia di Varese, in data 5 giugno 2007 numero 21558 di repertorio, registrato a Varese in data 19 giugno 2007 al numero 101 e trascritto a Varese in data 14 giugno 2007 ai numeri 14579/8666 (nota rettificata in data 6 luglio 2007 ai numeri 16507/9853).

Con il presente atto la SOCIETA' PATRIMONIALE DELLA PROVINCIA DI VARESE S.R.L. cede e trasferisce alla Provincia di Varese, che acquista espressamente, ogni diritto a suo tempo acquistato con gli atti sopra indicati, 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.

\*\*\*

PREZZO

La vendita viene stipulata per il prezzo di euro 1.630.000 (unmilionesecientotrentamila).

\*\*\*

DICHIARAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE 4 AGOSTO 2006 N. 248

Le parti, da me Notaio ammonite circa le sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano quanto segue.

= 1 =

Le modalità di pagamento del corrispettivo come sopra quantificato consistono in:

numero                      assegni circolari emessi dalla Banca

- filiale                                              in data

, assegni del seguente numero e importo:

= 2 =

Quanto ad entrambe le parti, di non essersi avvalse per la presente cessione di alcun mediatore.

\*\*\*

#### QUIETANZA

Relativamente all'intero prezzo, la parte cedente rilascia alla parte acquirente ampia e definitiva quietanza di pieno saldo e liberazione, con dichiarazione espressa di nulla più avere a domandare e pretendere in dipendenza del presente atto.

\*\*\*

#### PATTI GENERALI

Quanto descritto come oggetto di contratto si intende compravenduto a corpo e non a misura, nel suo stato di fatto, diritto, consistenza, manutenzione e godimento attuali, quali ben conosciuti ed accettati dalla parte acquirente, con tutti i relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, accessioni e pertinenze, così e come spetta alla parte venditrice per titoli e possesso.

Quanto oggetto di contratto viene trasferito nella parte acquirente col giorno d'oggi, per tutte le conseguenze sia utili che onerose, tenuta la parte acquirente al pagamento delle relative imposte e tasse da oggi in avanti.

La parte venditrice, tenendosi obbligata ad ogni garanzia di legge anche per i casi di evizione totale o parziale, dichiara che quanto oggetto di contratto è di sua piena ed esclusiva proprietà, in sua libera disponibilità ed esente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pregiudizio, precisatosi che il bene è locato a terzi in forza di contratto di locazione ultranovennale in autentica dr. Carlo Marchetti, Notaio in Milano, in data 29 marzo 2011 numero 7656/3988 di repertorio, trascritto a Varese in data 19 aprile 2011 ai numeri 6988/4157, contratto ben noto alle parti, le quali si danno atto dell'avvenuto rinnovo fino alla data del 28 marzo 2026, con possibilità di rinnovo di ulteriori sei anni; la Provincia di Varese subentra nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione in essere, con carico delle spese, imposte e oneri relativi alla variazione contrattuale in capo alla parte venditrice.

Si autorizzano la voltura catastale e la trascrizione del presente atto, con rinuncia nella parte venditrice ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, esonerato il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti convengono tra di loro che le spese del presente atto, inerenti e dipendenti, restino a carico della parte venditrice.

\*\*\*

DICHIARAZIONI IN TEMA DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In ottemperanza alla vigente normativa in materia si allega al presente atto sotto la lettera "F" il relativo attestato.

La parte cedente dichiara che detto attestato è tuttora vigente e che successivamente non si sono verificati eventi che ne hanno determinato la decadenza o inidoneità.

La parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica di quanto oggetto di contratto.

\*\*\*

**AVVERTENZA FISCALE**

La presente cessione è effettuata ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1 comma 31 e seguenti della legge 30 dicembre 2024 n. 207, di cui la parte venditrice invoca l'applicazione.

In particolare, la parte venditrice dichiara quanto segue:

= alla data del 30 settembre 2024 la Provincia di Varese era socio (unico) della SOCIETA' PATRIMONIALE DELLA PROVINCIA DI VARESE S.R.L.;

= i beni ceduti sono beni immobili diversi da quelli indicati nell'articolo 43 comma 2, primo periodo del D.P.R. 22 dicembre

1986 n. 917 (testo unico delle imposte sui redditi), trattandosi di beni locati a terzi; la parte acquirente ne prende atto;

= tutti i beni ceduti sono stati ultimati da più di cinque anni e nel corso dell'ultimo quinquennio non sono stati posti in essere interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione e la presente cessione è esente da IVA ai sensi dell'art. 10 numero 8bis (e numero 8ter quanto all'unità abitativa) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, non venendo espressamente esercitata alcuna opzione per l'assoggettamento ad IVA;

= ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva, il valore normale degli immobili qui ceduti è quello risultante dall'applicazione all'ammontare delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dall'art. 52, 4° comma del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131;

= ai fini dell'applicazione delle imposte indirette all'unità immobiliare abitativa al mappale 7108 sub. 4 si applica l'imposta di registro ridotta alla metà, mentre tutte le altre unità immobiliari costituiscono beni strumentali, con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa (ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 131/1986) e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (ai sensi dell'art. 1 comma 35 della legge 30 dicembre 2024 n. 207).

A meri fini ricognitivi e salvi eventuali errori detta base imponibile si indica in euro 3.887.065,98 (tremilioniotto-centottantasettemilasessantacinque virgola novantotto), di cui euro 63.447,30 (sessantatre mila quattrocento quarantasette virgola trenta) imputabili all'unità abitativa al mappale 7108 sub. 4.

\*\*\*

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, da me Notaio letto ai comparenti che, a mia domanda, lo attestano conforme al proprio volere e come tale lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio, che omisi la lettura de allegat per espressa dispensa dei comparenti medesimi, essendo le ore

Dattiloscritto ai sensi di legge da persona di mia fiducia, sotto mia personale direttiva e da me Notaio completato su fogli scritt per facciate intere e sin qui della