



DELIBERAZIONE DEL PRESIDENTE

N. 137 DEL 24/09/2025

OGGETTO: LIQUIDAZIONE DELLA SOCIETÀ PATRIMONIALE DELLA PROVINCIA DI VARESE- CESSIONE IN FAVORE DELLA PROVINCIA DI VARESE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN VARESE - VIA VALVERDE 2 - APPROVAZIONE SCHEMA ATTO

L'anno 2025, addì **24** del mese di **settembre** alle ore **17:15**, nella sala delle adunanze del palazzo provinciale il Presidente MARCO MAGRINI con la partecipazione del Segretario Generale CLAUDIO LOCATELLI 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 del Consiglio Provinciale p.v. 44 del 28/07/2025 di assestamento generale di Bilancio;
- 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.

Premesso che:

- la Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.R.L. unipersonale in Liquidazione (di seguito anche SPPV) – è ad oggi proprietaria:
 - A)** del complesso immobiliare in Varese, Via Valverde n. 2, da ultimo identificato al N.C.E.U. del Comune di Varese, Sez. Masnago, Fg. 2, come segue:
 - 3586, subalterno 514, via Valverde n. 2, piani S1-T-1-2-3-S2, categoria B/5, classe 5, mc. 25.475, superficie catastale mq. 8008, rendita catastale euro 17.150,66;
 - 3586, subalterno 502, via Valverde n. 2, piani S1-S2, categoria D/7, rendita catastale euro 10.728,00;
 - 3586, subalterno 503, via Valverde n. 2, piano S1, categoria B/6, classe 2, mc. 1948, superficie catastale mq. 621, rendita catastale euro 1408,48;
 - 3586, subalterno 504, via Valverde n. 2, piano S2, categoria C/2, classe 1, mq. 146, superficie catastale mq. 160, rendita catastale euro 135,72;
 - 3586, subalterno 505, via Valverde n. 2, piano S2, categoria C/2, classe 1, mq. 176, superficie catastale mq. 198, rendita catastale euro 163,61;
 - 3586, subalterno 506, via Valverde n. 2, piano S2, categoria C/2, classe 1, mq. 285, superficie catastale mq. 320, rendita catastale euro 264,94;

- 3586, subalterno 508, via Valverde n. 2, piano S1, categoria D/1, rendita catastale euro 200,00;
- 3586, subalterno 509, via Valverde n. 2, piano 3, categoria F/5, mq. 663;
- 3586, subalterno 510, via Valverde n. 2, piano T, categoria F/3;

fatta precisazione che l'area di sedime su cui insiste il predetto fabbricato, unitamente all'area ad esso pertinenziale, risulta identificata al Catasto Terreni del medesimo Comune, sezione Masnago, al foglio 9, particella 3586, quale ente urbano di ettari 01.80.05;

nonché

B) dei beni comuni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Varese, sezione MA, foglio 2, con le seguenti particelle:

- **beni comuni censibili:**
3586, subalterno 507, via Valverde n. 2, piani S1-3-S2, categoria B/5, classe 1, mc. 1065, superficie catastale mq. 558, rendita catastale euro 374,02;
- **beni comuni non censibili:**
3586, subalterno 513, via Valverde n. 2, piani S1-3-S2-T-1-2 (ingresso, parcheggio, vani scala, portico, disimpegni, cortile, locale trasformatori, quadro elettrico, centrale termica, locale condizionamento, intercapedine, ripostigli, scale e locale ascensore, comuni a tutti i subalterni);
3586, subalterno 512, via Valverde n. 2, piano S2 (disimpegno, comune ai subb. 502 e 504).
- in data 04/12/2019 con atto notarile rep 44873 racc 27049 a cura del Dott. Andrea Tosi, notaio in Gallarate – registrato in Varese il 20/12/2019 al n. 20430 serie 1T e trascritto sempre in Varese il pari data al Reg Gen 23318 Reg Part 16071, è stato costituito un vincolo di destinazione ad uso scolastico della durata di 15 anni;
- Ad oggi pende sul complesso immobiliare sopra descritto, con decorrenza dal 07/06/2024 e da ultimo fino all'immissione nel Patrimonio della Provincia di Varese del complesso stesso, contratto di comodato stipulato in data 05/09/2024 e registrato in Varese il 10/09/2024 al n. 000747 serie 3X, avente ad oggetto l'utilizzo con vincolo di destinazione scolastica dei locali meglio indicati nell'allegato A del medesimo contratto, con risoluzione automatica del vincolo contrattuale alla data di estinzione della società comodante.

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. 46 del 28/07/2025 si è provveduto:
 - ad autorizzare e disporre la cessione in favore della Provincia di Varese del complesso immobiliare in Varese, Via Valverde 2, meglio identificato in premessa, nonché dei relativi impianti, pertinenze, accessori e pendenti diritti e servitù attive e passive, apparenti e non, ancorché non trascritte, precisando che la stessa avverrà in regime di esenzione IVA e con applicazione delle agevolazioni di cui all'articolo 1, commi 31-36, della legge 30 dicembre 2024 n. 207, ad eccezione del mappale 3586 sub 510 cat F/3 al quale invece, per la sua natura, non potranno essere applicate le agevolazioni sopra richiamate e la cui cessione sarà assoggettata ad applicazione dell'IVA come per legge;
 - 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.
- con le richiamate Deliberazioni del Consiglio Provinciale p.v. n. 77 del 19.12.2024 e p.v. 44 del 28/07/2025, sono state stanziare le somme necessarie per dar seguito alla suddetta cessione in favore della Provincia di Varese.

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 4405 in data 21/02/2024 – notaio D.ssa Maria Grazia Trivigno con sede in Rozzano (MI) – Collegio Notarile di Milano, di stima del complesso di Via Valverde, che individua il più probabile valore di mercato del compendio

immobiliare in € 6.100.000,00, a fronte delle modifiche catastali sopraggiunte, la relazione di stima è stata successivamente oggetto di perizia integrativa del 05/09/2025 giurata ed asseverata, in atti all'intestato Settore, che conferma il più probabile valore di mercato alla data del 05/09/2025 in € 6.100.000,00;

- la cessione del descritto compendio avverrà in regime di esenzione IVA e con applicazione delle agevolazioni di cui all'articolo 1, commi 31-36, della legge 30 dicembre 2024 n. 207, ad eccezione del mappale 3586 sub 510 cat F/3 al quale invece, per la sua natura, non potranno essere applicate le agevolazioni sopra richiamate e la cui cessione sarà assoggettata ad applicazione dell'IVA come per legge al 22% per ulteriori € 70.400,00.

Visto lo schema di atto notarile di cessione agevolata di beni immobili trasmesso dal notaio individuato dalla SPPV D.ssa Nicoletta Borghi, con studio in Varese, Via L. Sacco n. 10, per un corrispettivo complessivo di Euro 6.170.400,00, di cui € 70.400,00 a titolo di Iva al 22% sui corrispettivi di cessione del mappale fuori dall'ambito di applicabilità delle richiamate agevolazioni di Legge n. 3586 sub 510 cat F/3 (€ 320.000,00).

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 di spesa 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 €. 6.170.400,00, con imputazione nel Bilancio Previsionale dell'Ente 2025-2027, Esercizio 2025;
- di dare atto che, con l'acquisizione del compendio, il contratto di comodato tra SPPV e la Provincia di Varese stipulato in data 05/09/2024 e registrato in Varese il 10/09/2024 al n. 000747 serie 3X si risolverà automaticamente, rimanendo le spese, gli oneri e le imposte ai fini del Registro in capo alla SPPV.

Di dare atto che con successivo provvedimento sarà accertata l'entrata di € 6.170.400,00 a favore della Provincia di Varese quale acconto sul riparto finale di liquidazione della predetta SPPV, come risultante dal verbale di assemblea societaria del 09/09/2025 trasmesso da quest'ultima ed acquisito agli atti dell'intestato Settore con prot. 46724 del 11/09/2025.

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;
- 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 dalla D.ssa Nicoletta Borghi, Notaio in Varese con studio in Varese, Via L. Sacco n. 10, 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. Unipersonale 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. Unipersonale in Liquidazione;
5. **di dare atto** che, con l'acquisizione del compendio, il contratto di comodato tra Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.r.l. Unipersonale in Liquidazione e la Provincia di Varese stipulato in data 05/09/2024 e registrato in Varese il 10/09/2024 al n. 000747 serie 3X si risolverà automaticamente, rimanendo le spese, gli oneri e le imposte ai fini del Registro in capo alla predetta SPPV;

6. **di demandare** agli Uffici competenti la stipula dell'atto pubblico di cessione;
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** 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;
9. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000, sia al fine di consentire l'immediata acquisizione nel patrimonio immobiliare provinciale del compendio immobiliare in oggetto, sia al fine di garantire lo svolgimento senza soluzione di continuità delle attività scolastiche ed educative all'interno del fabbricato in ottemperanza al vincolo di destinazione d'uso pendente.

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