

N. del Repertorio

N. della Raccolta

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno tredici del mese di febbraio.

13 febbraio 2024

In Varese (VA), via Como n. 5.

Avanti a me dottor Davide Mascagni Notaio in Milano iscritto al Ruolo presso il Collegio notarile dei Distretti riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese

sono comparsi

PARTE ALIENANTE:

OLIVARI Gabriele, nato a con domicilio in Varese (VA), Piazza Libertà n. 1, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile dirigenziale dell'Area Tecnica e, dunque, in rappresentanza della

Provincia di Varese

con sede in Varese (VA), Piazza Libertà n. 1, codice fiscale 80000710121,

tale nominato in forza di Decreto n. 275 del Presidente dell'Area Risorse - Settore Gestione del Personale presso la Provincia di Varese in data 30 novembre 2021, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, agendo in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Provinciale

n. 121 in data 27 settembre 2023, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "B";

GIOIA Salvatore, nato a con domicilio in Varese (VA), via Ottorino Rossi n. 9, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Direttore Generale e, dunque, in rappresentanza della

AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DELL'INSUBRIA

con sede in Varese (VA), via Ottorino Rossi n. 9, codice fiscale 03510140126,

tale nominato in forza di Deliberazione della Giunta di Regione Lombardia n. XII/1647 in data 21 dicembre 2023 e successiva presa d'atto n. 812 del 29 dicembre 2023, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "C", agendo in esecuzione dell'Autorizzazione di Regione Lombardia di cui al Decreto n. 13118 in data 7 settembre 2023, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "D";

PARTE ACQUIRENTE:

ROTA Emilio, nato a , domiciliato per la carica presso la sede della fondazione di cui *infra*, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi, in nome e per conto della

**"FONDAZIONE RENATO PIATTI - ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI
UTILITA' SOCIALE"**

con sede in Varese (VA), via Crispi n. 4, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Varese 02520380128, R.E.A. n. VA-276582, iscritta in data 7 aprile 2001 al Registro delle Persone Giuridiche Private tenuto dalla Regione Lombardia con il N. 683,

munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione della fondazione in data 29 novembre 2023, che per estratto certificato conforme trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto in data 27 dicembre 2023 n. 8797/2744 del mio Repertorio.

Dette parti comparenti, della cui identità personale sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale si conviene e stipula quanto segue.

Premesso che

* con deliberazione del Presidente del Consiglio provinciale n. 121 del 27 settembre 2023 la Provincia di Varese approvava lo schema di accordo concordato con l'AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DELL'INSUBRIA per l'alienazione congiunta dell'area sita in Comune di Sesto Calende, via Lombardia n. 14 e identificata al Catasto Terreni alla sezione urbana SE foglio 10 (dieci), particella 8012 (ottomiladodici) e dell'immobile adibito a centro residenza per disabili di proprietà dell'AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DELL'INSUBRIA, *infra* meglio descritti;

* con deliberazione n. 594 del 25 settembre 2023 del Direttore Generale dell'AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DELL'INSUBRIA è stata

autorizzata la stipula dell'accordo tra la Provincia di Varese e l'AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DELL'INSUBRIA stessa per l'espletamento della procedura di alienazione;

* in data 2 ottobre 2023, ai sensi dell'art. 15 della Legge 7 agosto 1990 n. 241, è stato sottoscritto l'Accordo tra la Provincia di Varese e l'AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DELL'INSUBRIA finalizzato a regolamentare la collaborazione tra i soggetti firmatari per l'alienazione congiunta del compendio immobiliare *infra* descritto;

* con determinazione della Provincia di Varese n. 2194 del 2 novembre 2023 è stata indetta asta pubblica onde procedere alla cessione della proprietà del compendio immobiliare *infra* descritto, in attuazione dell'accordo sottoscritto dai due Enti in data 2 ottobre 2023, nel rispetto dell'art. 73 del R.D. 827/1924;

* con avviso d'asta ritualmente pubblicato, fra l'altro, sulla GURI n. 131 del 13 novembre 2023 è stato indetto regolare pubblico incanto per la vendita in un unico lotto della proprietà dell'area sita in Comune di Sesto Calende (VA), via Lombardia n. 14, di proprietà della Provincia di Varese, e della proprietà superficiaria - immobile adibito a residenza per disabili - dell'AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DELL'INSUBRIA insistente sulla medesima area, per l'importo a base d'asta di Euro 3.990.000,00 (tremilioninovecentonovantamila virgola zero zero), preso atto che la vendita sarebbe stata espletata mediante procedura di pubblico incanto ai sensi dell'art. 73, c. 1 lett. c) del R.D.

25/05/1924 n. 827 e con applicazione del metodo delle offerte segrete ex art. 76 dello stesso Decreto;

* entro il termine fissato dall'avviso d'asta, e cioè entro le ore 12:00 del 12 dicembre 2023, è pervenuta un'unica offerta per il prezzo di Euro 4.000.000,00 (quattromilioni virgola zero zero) da parte della FONDAZIONE RENATO PIATTI - ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITA' SOCIALE, con sede in Varese (VA), via Crispi n. 4, acquisita al protocollo n. 61211 del 11 dicembre 2023;

* il verbale di seduta di gara prot. 61623 del 13 dicembre 2023, aggiudicava provvisoriamente la vendita dell'immobile e del terreno in oggetto alla FONDAZIONE RENATO PIATTI - ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITA' SOCIALE;

* con determinazione n. 2753 del 22 dicembre 2023 la Provincia di Varese ha determinato di approvare il verbale di gara prot. n. 61623 del 13 dicembre 2023, di disporre l'aggiudicazione relativa all'asta pubblica esperita tramite pubblico incanto ai sensi dell'art. 73, c. 1 lett. c) del R.D. 25/05/1924, n. 827 e con applicazione del metodo delle offerte segrete ex art. 76 dello stesso Decreto, di cui alla Determinazione n. 2194 del 2/11/2023, alla FONDAZIONE RENATO PIATTI ONLUS, che ha offerto il prezzo di Euro 4.000.000.00 (quattrocentomilioni) sull'importo a base d'asta di Euro 3.990.000,00 (tremilioninovecentonovantamila virgola zero zero) e di procedere all'alienazione a favore della FONDAZIONE RENATO PIATTI - ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITA' SOCIALE dell'area sita in Comune di Sesto Calende (VA),

via Lombardia n. 14, di proprietà della Provincia di Varese, e della proprietà superficiaria - immobile adibito a residenza per disabili - dell'AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DELL'INSUBRIA insistente sulla medesima area, come segue:

- l'area sita in Comune di Sesto Calende in via Lombardia n. 14 e identificata al Catasto Terreni del medesimo Comune - Sezione A, Foglio 1, Particella 8012 di proprietà della Provincia di Varese al prezzo di Euro 1.774.436,09 (unmilionesettecentosettantaquattromilaquattrocentotrentasei virgola zero nove);

- la proprietà superficiaria sino al 15 (quindici) maggio 2047 (duemilaquarantasette) avente ad oggetto l'immobile adibito a centro residenza per disabili di proprietà dell'AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DELL'INSUBRIA al prezzo di Euro 2.225.563,91 (duemilioniduecentoventicinquemilacinquecentosessantatré virgola novantuno);

* in data 25 (venticinque) gennaio 2024 (duemilaventiquattro) la FONDAZIONE RENATO PIATTI - ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITA' SOCIALE ha provveduto al pagamento del corrispettivo di Euro 4.000.000,00 (quattromilioni virgola zero zero) a favore della Provincia di Varese e dell'AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DELL'INSUBRIA, come *infra* meglio descritto.

Tanto premesso,

parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue.

ART. 1) CONSENSO E OGGETTO

La Provincia di Varese per la proprietà del suolo e l'AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DELL'INSUBRIA per la proprietà superficiaria, in solido fra loro e così unitamente per l'intero, vendono alla "FONDAZIONE RENATO PIATTI - ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITA' SOCIALE" che accetta e acquista, il diritto di piena proprietà sul compendio immobiliare

in Comune di Sesto Calende

con accesso dalla via Lombardia n. 14

fabbricato da cielo a terra adibito a residenza per disabili distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune - a seguito della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 19008.1/2017 del 24 luglio 2017, protocollo VA0093085, in ditta alla parte alienante (altresì conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 29, comma 1 *bis*, secondo periodo, l. n. 52 del 1985) - come segue:

*** sezione urbana SE, foglio 10 (dieci), particella 8012 (ottomiladodici),** via Lombardia n. 14, piano T-1, categoria B/1, classe U, superficie catastale totale mq. 2743, rendita catastale Euro 6.551,30.

Si precisa che l'area su parte della quale sorge il fabbricato in oggetto risulta altresì distinta nel Catasto Terreni del Comune di Sesto Calende alla sezione urbana SE foglio 10 (dieci), particella 8012 (ottomiladodici), ente urbano di mq. 23.500 (ventitremilacinquecento).

Confini da nord in senso orario secondo la mappa di catasto terreni:
mappale 7561, mappale 6902, mappali 2080, 2073, 2075, 1807, 1806,
5644, 5748, via Lombardia, mappali 7567, 1798, 7561 e 7565.

Salvo errore e come meglio in fatto.

Per una migliore identificazione del compendio immobiliare sopra
descritto, si fa espresso riferimento:

- anche ai fini del citato art. 29, comma 1 *bis*, primo periodo,
l. n. 52 del 1985, alla planimetria depositata in catasto che, in
copia fotostatica, previa illustrazione, si allega al presente
atto sotto la lettera "**E**".

- all'estratto di mappa catastale che, in copia fotostatica, previa
illustrazione, si allega al presente atto sotto la lettera "**F**".

Ai sensi del citato art. 29, comma 1 *bis*, primo periodo, l. n. 52
del 1985, la parte alienante dichiara e la parte acquirente ne
prende atto, la conformità allo stato di fatto dei dati catastali
e della suddetta planimetria e che non sono state presentate
denunce di variazione catastale ancora da introdurre in atti, come
fra l'altro risulta dalla dichiarazione tecnica resa in data [.]
dall'ingegnere Marzia Molina, iscritta all'Ordine [.] della
Provincia di Varese al n. [.] , che si allega al presente atto sotto
la lettera "**G**".

ART. 2) PROVENIENZA

La parte alienante dichiara che quanto in oggetto è pervenuto

- quanto al diritto di proprietà del suolo in capo alla Provincia
di Varese con atto in data 17 novembre 1986 n. 16837 del Repertorio

del Segretario Generale dell'Amministrazione Provinciale di Varese Michele Scotto, registrato a Varese il 29 dicembre 1986 al n. 3251 Mod. 71/M trascritto a Milano 2 il 24 gennaio 1987 ai nn. 10174/8209;

- quanto alla proprietà superficiaria di titolarità dell'AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DELL'INSUBRIA con atto in data 15 maggio 1997 n. 19339 del Repertorio del Vice Segretario Generale della Provincia di Varese Franco Campanelli, registrato a Varese il 23 maggio 1997 al n. 871 Mod. 71/M, trascritto a Varese il 6 giugno 1997 ai nn. 7197/4951.

ART. 3) MODALITA' DEL TRASFERIMENTO

Quanto in oggetto è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato che la parte acquirente dichiara di conoscere e di accettare, con aderenze, accessioni e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive se e in quanto legalmente esistenti, e come posseduto, e con tutti i patti e condizioni risultanti dai titoli di provenienza o ivi richiamati.

ART. 4) URBANISTICA ED EDILIZIA

La parte alienante dichiara, ai fini del d.P.R. n. 380 del 2001 e della l. n. 47 del 1985 che le opere in oggetto sono state realizzate in conformità alla Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Sesto Calende in data 16 aprile 1999, n. 54/99 prot. n. 9787.

La parte alienante dichiara inoltre:

- che per variante alla concessione n. 54/99 per progetto

esecutivo, modifiche planoaltimetriche del terreno, in data 28 marzo 2000, prot. n. 7799, è stata presentata Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 86/2000, accompagnata e corredata dalla documentazione e dalle dichiarazioni di legge;

- che dalla presentazione della suddetta D.I.A. in data 28 marzo 2000, prot. n. 7799, è decorso il termine di 30 (trenta) giorni di cui all'art. 23, comma 1, d.P.R. n. 380 del 2001, senza che siano intervenute la causa di sospensione del termine o la notifica dell'ordine motivato di non effettuare l'intervento edilizio denunciato;

- che in data 26 aprile 2002 è stata rilasciata dal Comune di Sesto Calende Concessione Edilizia n. 10/02 Prot. 10986;

- che per la realizzazione di due camere di sollievo in data 8 giugno 2009, prot. n. 14720, è stata presentata Denuncia di inizio attività (D.I.A.), accompagnata e corredata dalla documentazione e dalle dichiarazioni di legge;

- che dalla presentazione della suddetta D.I.A. in data 8 giugno 2009, prot. n. 14720, è decorso il termine di 30 (trenta) giorni di cui all'art. 23, comma 1, d.P.R. n. 380 del 2001, senza che siano intervenute la causa di sospensione del termine o la notifica dell'ordine motivato di non effettuare l'intervento edilizio denunciato;

- che per trasformazione di due camere singole in camere doppie in data 17 maggio 2017, prot. n. 11437, è stata presentata Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ex artt.

22 d.p.R. n. 380 del 2001 e art. 19 l. n. 241 del 1990, accompagnata e corredata dalla documentazione e dalle dichiarazioni di legge;

- che dalla presentazione della suddetta S.C.I.A. in data 17 maggio 2017, prot. n. 11437, è decorso il termine di 30 (trenta) giorni di cui all'art. 23, comma 1, d.P.R. n. 380 del 2001;
- che, per opere di trasformazione di bagno assistito, in data 24 giugno 2019, prot. n. 118, è stata presentata Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) ai sensi dell'art. 6 bis d.P.R. n. 380 del 2001, con relazione tecnica asseverata dal tecnico abilitato Alba Barboni di Varese, attestante che dette opere sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio;
- che il compendio immobiliare in oggetto è sottoposto a vincolo paesaggistico ex L.gs 42/2004 (24.04.02 comma 2) Aree inserite in PPA e in zona A e B al 06.09.85 ;
- che la domanda di rilascio della licenza d'uso corredata da ogni necessario documento, è stata presentata in data 9 ottobre 2002, prot. n. 53, e che, come risulta dall'avviso del Comune di Sesto Calende in data 10 gennaio 2003 prot. n. 622, l'usabilità dell'immobile deve intendersi attestata per silenzio assenso decorsi 45 giorni dalla data di completamento della pratica e precisamente dal 6 febbraio 2003.

La parte alienante dichiara, infine, che il compendio immobiliare

in oggetto non richiede sanatoria ai fini dell'art. 31 l. n. 47 del 1985, non è sottoposto a provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della stessa legge e non ha subito modifiche necessitanti previ titoli abilitativi comunque denominati, risultando pertanto conforme alla normativa vigente in materia edilizia e urbanistica come fra l'altro risultante dalla certificazione di conformità redatta in data 25 gennaio 2024 dal tecnico, ingegnere Marzia Molina, iscritto all'Ordine [.] della Provincia di Varese al n. [.] , allegata al presente atto sotto la lettera "G".

ART. 5) GARANZIE

La parte alienante presta la garanzia per evizione; a tal fine, garantisce la piena titolarità e disponibilità di quanto in oggetto, e che lo stesso è libero da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da terzi aventi diritto di prelazione.

Si dà atto che il complesso immobiliare in oggetto è attualmente detenuto dalla parte acquirente in dipendenza di quanto infra previsto al successivo ART. 8) e precedentemente in dipendenza del contratto di locazione sottoscritto in data 29 gennaio 2014 registrato a Varese in data 14 febbraio 2014 al n. 606 Serie 3.

La parte alienante garantisce, inoltre, che, relativamente a quanto in oggetto, non è pendente o minacciata alcuna lite.

La parte alienante presta la garanzia per i vizi, secondo la disciplina degli artt. 1490-1495 cod. civ..

Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 d.m. Sviluppo economico n. 37 del 2008, posti a servizio di quanto in oggetto le parti, di comune accordo tra loro, anche ai sensi dell'art. 1490, comma 2, cod. civ., espressamente convengono di escludere la garanzia della parte alienante in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, d.lgs. n. 192 del 2005 sul rendimento energetico nell'edilizia, la parte alienante consegna l'attestato di prestazione energetica, ribadendo che detto immobile è nella disponibilità della parte acquirente, dichiarando che, successivamente alla data di rilascio, non risultano eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione che abbiano modificato la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare; ai sensi del citato art. 6, comma 3, detto attestato si allega al presente atto sotto la lettera "H".

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, d.lgs. n. 192 del 2005, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica del compendio immobiliare in oggetto.

La parte alienante dichiara e garantisce di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa od imposta a proprio carico comunque afferente i cespiti in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle fino ad oggi dovute anche se fossero accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula del presente

ART. 6) PREZZO, MODALITA' DI PAGAMENTO, MEDIAZIONE

Le parti dichiarano che il prezzo come sopra convenuto è stato interamente pagato, prima e fuori del presente atto, come segue:

(unmilionesettecentosettantaquattromilaguattrocentotrentasei

virgola zero nove) a favore della Provincia di Varese;

(duemilioniduecentoventicinquemilacinquecentosessantatré

virgola novantuno) a favore dell'AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE
DELL'INSUBRIA.

Copia dei predetti mezzi di pagamento si allega al presente atto
sotto la lettera "I".

La parte alienante, con la sottoscrizione del presente atto,
rilascia alla parte acquirente quietanza dell'intero prezzo.

Ai fini dell'art. 35, comma 22, d.l. n. 223 del 2006, convertito dalla l. n. 248 del 2006, le parti dichiarano, ai sensi degli artt. 38, 47 e 48 d.P.R. n. 445 del 2000, previamente ammonite mediante richiamo delle sanzioni anche penali previste dall'art. 76 citato d.P.R. per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci:

a) che le modalità di pagamento del corrispettivo sono quelle sopra analiticamente indicate, e

b) ciascuna per quanto di propria spettanza, che la presente

cessione è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. cod. civ..

ART. 7) IPOTECA LEGALE

La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale.

ART. 8) CONSEGNA ED EFFETTI

Le parti dichiarano che quanto in oggetto è stato consegnato alla parte acquirente prima della sottoscrizione del presente atto, e, precisamente, in data primo febbraio 2024; pertanto, da tale data decorrono, a favore e a carico della parte acquirente, rendite e pesi del compendio immobiliare in oggetto, dandosi atto le parti di aver già regolato i reciproci rapporti.

Tutti gli altri effetti del presente atto decorrono, tra le parti, da oggi, a eccezione dell'I.MU., che, ove dovuta, è a carico della parte acquirente secondo il computo di cui all'art. 1, comma 761, l. n. 160 del 2019.

ART. 9) DICHIARAZIONI FISCALI

Ai fini fiscali, la parte alienante dichiara che il trasferimento di cui al presente atto non è effettuato nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 104, comma 1, e dell'art. 82, comma 4, d.lgs. n. 117 del 2017:

- le parti dichiarano che il presente atto, ha a oggetto trasferimento della proprietà in favore di ONLUS, regolarmente iscritta negli appositi registri;
- la parte acquirente dichiara che il compendio immobiliare in

oggetto sarà direttamente utilizzato, entro cinque anni dalla data odierna, in diretta attuazione degli scopi istituzionali o dell'oggetto sociale;

- conseguentemente le parti dichiarano che il presente atto

* è assoggettato a imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 200 (duecento) ciascuna;

* è esente da imposta di bollo, ai sensi del combinato disposto dell'art. 104, comma 1, e dell'art. 82, comma 5, d.lgs. n. 117 del 2017;

* è assoggettato alle tasse ipotecarie nella misura complessiva di Euro 90 (novanta), ai sensi dei nn. 1.1 e 1.2, Tabella delle tasse ipotecarie, allegata al d.lgs. n. 347 del 1990.

ART. 10) SPESE

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati, che dichiarano di ben conoscere.

Del presente atto ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore

Consta di cinque fogli scritti da me Notaio e da persone di mia fiducia in parte con mezzi elettronici e in parte a mano per diciassette facciate intere e per quanto della diciottesima sin qui.