



Piazza Vicari 1
CH - 6982 Agno
Tel. +41 (0)91 612 23 23
Fax +41 (0)91 612 23 24
E-mail: comuneagno@agno.ch

MM 1024/2024 ACCOMPAGNANTE LA PROPOSTA DI ACQUISTO DELLA QUOTA DI COMPROPRIETA' DEI FONDI 851, 1922, 1923 e 1924 RFD AGNO (successione Boffa)

Signor Presidente,
signore e signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo la richiesta di autorizzazione all'acquisto della quota di comproprietà della Parrocchia dei fondi ai mapp. 851, 1922, 1923 e 1924 RFD Agno al prezzo di fr. 1'700'000.--.

Premessa

Come già a conoscenza del Consiglio comunale, con la sentenza del 15 aprile 2021 del Tribunale federale, si è definitivamente conclusa la vertenza relativa alla successione fu Luigia Boffa, iniziata nel 2011 con la pubblicazione del testamento della defunta.

I fondi ai mapp. 851, 1922, 1923 e 1924 sono diventati di proprietà al 50% del Comune e della Parrocchia. Gli stessi sono situati in zona Bolle e sono inseriti nel Piano regolatore in zona artigianale – industriale.

Nel consuntivo del Comune al 31.12.2022 la quota di comproprietà del Comune è stata registrata a bilancio quale bene patrimoniale con un importo di fr. 749'230.--, corrispondente al valore di stima ufficiale.

Il Consiglio parrocchiale si è espresso da subito a favore di una cessione della comproprietà al comune e ha sottoposto all'assemblea parrocchiale la richiesta di autorizzazione a procedere con il Comune. Alleghiamo il Messaggio del Consiglio parrocchiale che spiega i motivi della proposta (all. C).

Con decisione del 19 giugno 2022 l'assemblea parrocchiale ha così risolto:

- 1. E' autorizzata la cessione della propria parte di eredità (50% dei mapp. 851, 1922, 1923 e 1924 RFD) al prezzo di fr. 1'700'000.--, che corrisponde al 50% del valore di stima peritale dei fondi allestita dallo Studio Autentica & Partners.*
- 2. Tempi e modi di liquidazione dell'importo risultante dal conteggio finale tra Comune e Parrocchia verranno regolati di comune accordo tra il Consiglio parrocchiale e il Municipio di Agno.*

La Curia ha successivamente dato il suo benestare alla cessione da parte della Parrocchia della quota di comproprietà dei fondi citati (allegato D).



Situazione dei fondi

I fondi si trovano in zona industriale di PR e hanno una superficie complessiva di mq 5540:

Mapp. 851	mq	3530
Mapp. 1922	mq	549
Mapp. 1923	mq	919
Mapp. 1924	mq	542
Totale superficie	mq	5540

Attualmente il fondo al mapp. 1923 è affittato quale posteggio con contratto che scade il 30.9.2025.

Una superficie di 1'091 mq dei sedimi in oggetto sono destinati a strada secono il piano viario in vigore.

755 mq circa sono invece compresi in zona con esclusione delle costruzioni ma gli indici edificatori sono computabili.

Il Consiglio parrocchiale ha già confermato che, nel caso si dovesse procedere a interventi di sistemazione, riordino o bonifica dei fondi, la Parrocchia parteciperà alle relative spese nella misura del 50%.

I mappali non figurano attualmente nel catasto dei siti inquinati.

Proposta di acquisto

Il Municipio ha incaricato lo Studio Autentica & Partners di Lugano di allestire la stima commerciale (vedi all. B). Lo Studio ha valutato la superficie edificabile di 4449 (esclusa la superficie destinata a strada) a un valore di fr. 770.-- al mq per un totale di fr. 3'426'000.--, arrotondato a fr. 3'400'000.--.

La superficie destinata a strada non è computata nel valore di stima commerciale.

L'importo di acquisto di fr. 1'700'000.-- corrisponde al 50% del valore commerciale stimato dallo Studio Autentica & Partners di Lugano.

Il Municipio ha valutato positivamente la proposta e condivide le motivazioni espresse dal Consiglio parrocchiale. La gestione dei beni con un unico proprietario risulta semplificata anche in previsione delle scelte future circa la destinazione dei fondi e eviterebbe di dover coinvolgere in futuro due esecutivi, due legislativi e la Curia diocesana. Anche la gestione corrente sarebbe snellita.

Il Municipio ritiene che l'acquisto sia nell'interesse del Comune. Il prezzo di acquisto è ritenuto equo e non esclude un maggior ricavo in caso di vendita.

Diventando proprietario al 100% il Comune, come già evidenziato diventa autonomo per quanto riguarda l'utilizzo e la destinazione dei fondi.

Il bene acquisito sarà attivato a bilancio quale bene patrimoniale e non è soggetto ad ammortamenti.

Pagamento del prezzo

Il Consiglio parrocchiale è autorizzato dall'assemblea parrocchiale a definire con il Municipio le modalità di pagamento.



Come convenuto con il Consiglio parrocchiale il pagamento avverrà a tranches a seconda dei fabbisogni della Parrocchia, debitamente preavvisati al Comune, su un arco di tempo di 10 anni, senza alcuna richiesta del calcolo di interessi, evitando così al Comune di indebitarsi subito della cifra totale e permettendo di valutare approfonditamente la destinazione dei fondi. Si terrà evidentemente conto degli importi a carico della successione anticipati dal Comune e che saranno trattenuti sui versamenti dovuti.

Conclusione

Tenuto conto di quanto esposto, il Municipio propone al Consiglio comunale a voler risolvere:

1. *E' autorizzato l'acquisto della parte di comproprietà del 50% dei fondi della successione Boffa dei mapp. 851, 1922, 1923 e 1924 RFD al prezzo di fr. 1'700'000.*
2. *Il fondo è iscritto negli attivi di bilancio quale bene patrimoniale.*
3. *Le modalità di versamento del prezzo di cessione verranno regolati di comune accordo tra il Consiglio parrocchiale e il Municipio di Agno.*
4. *Le spese notarili e di trapasso saranno suddivise in ragione del 50% tra Comune e Parrocchia.*
5. *Il credito decade se non è utilizzato entro 10 anni dalla sua approvazione.*

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Thierry Morotti



Il Segretario

Davide Ferranti

Allegati:

- A) Planimetria fondi
- B) Perizia valore di stima
- C) Messaggio del Consiglio parrocchiale
- D) Autorizzazione Curia diocesana

Approvato con ris. mun. del 29 gennaio 2024
Inviato ai consiglieri comunali in data 8 febbraio 2024

Dicastero responsabile: amministrazione

Commissioni incaricate:

Gestione	Edilizia	Petizioni
X	X	

R A P P O R T O D I S T I M A

Oggetto:

MAPPALI 851-1922-1923-1924

DI

AGNO

autentica rappresentata da:
& partners

Omar Antonelli Arch. STS - OTIA
Fiduciario Immobiliare Membro S.V.I.T./S.E.K
CH - 6912 Lugano-Pazzallo



Lugano, il 2 febbraio 2022

AUTENTICA & PARTNERS S.A.

di Omar Antonelli Arch. Dipl. STS OTIA Fiduciario Immobiliare Membro SVIT/SEK
Via Sguancia 5 CH 6912 Lugano-Pazzallo
Tel. + 41 91 911 88 00 Fax. + 41 91 911 88 02
omarantonelli@licino.com
www.autentica.pro

MAPPALI 851-1922-1923-1924 DI AGNO

autentica
 & partners

DATI DI BASE		Datore dell'ordine	Municipio di Agno
Numero perizia		Indirizzo, telefono	Piazza Natale Vicari 1 CH - 6982 Agno
AGNO 851-1922-1923-1924		Perito	Arch. Omar Antonelli (Partner)
		Indirizzo, telefono	Via Sguancia 5 CH 6912 Lugano-Pazzallo
Proprietario / Cliente: Comune di Agno		Zona:	Industriale
Indirizzo: Piazza Natale Vicari 1		Dimensione fondo (m2):	4'449 m2 In zona industriale
NPA / Località: CH - 6982 Agno			1'091 m2 Strade
Registro fondiario: Definitivo di Agno			
Particella no.: 851-1922-1923-1924			
Particella diritto di sup. --		Stima ufficiale:	--
Scopi della stima: Valore commerciale			
Basi:			
Estratto del registro fondiario con testo integrale (data)	<input checked="" type="checkbox"/>	non ricevuto	-
Estratto di mappa/piano geometrico	<input checked="" type="checkbox"/>	Scaricato dal sito ufficiale del Cantone	2.2.2022
Certificato dell'assicurazione immobiliare	<input type="checkbox"/>	--	--
Specchietto degli inquilini / distinta affitti (data)	<input type="checkbox"/>	--	--
Piani	<input checked="" type="checkbox"/>	--	--
Fotografie	<input checked="" type="checkbox"/>	Scattate dal perito	3.2.2022
Catasto dei siti contaminati	<input checked="" type="checkbox"/>	I fondi in esame non sono iscritti nel catasto cantonale dei siti inquinati	11.7.2021
Atto costitutivo del diritto di superficie	<input type="checkbox"/>	--	--
Regolamento della proprietà per piani	<input type="checkbox"/>	--	--
Informazioni (autorità, per es. ufficio tecnico)	<input checked="" type="checkbox"/>	Riprese dal sito ufficiale del comune	7.1.2022
Sopralluogo	<input checked="" type="checkbox"/>	Da solo	3.2.2022
Moltiplicatore d'imposta comunale	<input checked="" type="checkbox"/>	Estratto sito ufficiale del Cantone Ticino.	3.2.2022
Altri	<input type="checkbox"/>		
Altri	<input type="checkbox"/>		
Valore comm. al:	2 febbraio 2022	CHF	3'400'000



MAPPALI 851-1922-1923-1924 DI AGNO

GIUDIZIO DI VALORE

<input type="checkbox"/> 1 molto buono	<input type="checkbox"/> 3 medio	<input type="checkbox"/> 4 mediocre
<input type="checkbox"/> 2 buono		<input type="checkbox"/> 5 pessimo

Qualità dell'ubicazione del comune

Distanza dalla più vicina grande città, collegamento con mezzi pubblici, prestigio del luogo, intensità economica, infrastrutture pubbliche

3 Comune a vocazione residenziale industriale e artigianale, collegamento con mezzi pubblici medio, prestigio del luogo medio, intensità economica media, infrastrutture pubbliche medie. Moltiplicatore d'imposta comunale per il 2021 al 82%.

Qualità dell'ubicazione nel comune

Posizione dell'oggetto, accesso, vicinanza a negozi, scuole e mezzi pubblici, aree verdi

3 A circa 400 metri dalla stazione ferroviaria (Lugano-Ponte Tresa), accesso su strada di quartiere, negozi e centro commerciale nel raggio di 1 km, scuole a 5 minuti, mezzi pubblici a circa 400 metri, aree verdi nel raggio di 1,5 km con passeggiata a lago.

Edificabilità

Forma della particella, topografia, limitazioni di ordine pubblico e/o di diritto privato (divieto di costruzione, norme di confine, ecc.)

3 Forma trapezoidale, topografia pianeggiante, circa 1'090 m2 dei fondi in esame sono pianificati come strada nel piano delle zone, e 755 m2 circa come zona su cui non si può edificare ma i relativi indici possono essere computati sul resto del terreno.

Stato del terreno

Qualità del terreno, livello della falda freatica, ecc.

3 Al momento della stesura di questa perizia non risultano sondaggi geologici per stabilire la stratificazione del sottosuolo. L'attuale uso posteggio a favore di una vicina carrozzeria deve essere disdetto per consentire l'insediamento di un cantiere, eventuali prorogazioni concesse per vie legali di fatto impedirebbero l'edificazione dei mappali 1922 e 1923, se ci sono contratti di locazione in tal senso devono essere sciolti prima della messa in vendita dei fondi in esame.

Possibilità di affitto e di vendita

Domanda / offerta, valutazione del mercato a medio e lungo termine, superfici sfitte

3 Domanda superiore all'offerta, evoluzione stabile a corto termine, difficile dal prevedere a medio termine in funzione del singolare momento macroeconomico che stiamo attraversando.

Edificabilità

Urbanizzazione, accessi stradali, prescrizioni edili del piano regolatore/piano particolareggiato della zona, validità legale della costruzione e del piano regolatore

3 Vedi estratti di piano regolatore allegati.

Indice di edificabilità

3 5 m3 / m2

Servitù / annotazioni e menzioni

sì Da verificare a registro fondiario
 no

Rischi ecologici (p.es. siti contaminati, materiale edile inquinato, amianto, ecc.)

sì I fondi in esame non sono inseriti nel catasto siti inquinati del Cantone Ticino
 no

Potenziale

sì Quello previsto dal piano regolatore, vedi allegati.
 no

MAPPALI 851-1922-1923-1924 DI AGNO

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

1. In genere	Produzione a.)	...	b.)	...	c.)
1.1. Tasso di capit. (in %)	%		%		%
a.) Tasso di base	3.30		0.00		0.00

d.) Supplementi: dettaglio

	Costi CHF		Costi CHF		Costi CHF		Costi di gestione in % del valore locativo		
							Produzione
* - Costi di gestione	16'635	0.12	0	0.00	0	0.00	2.50%		
* - Spese manuten.	33'270	0.25	0	0.00	0	0.00	5.00%		
* - Costi amministr.	23'289	0.17	0	0.00	0	0.00	3.50%		
* - Rischio locativo	40'589	0.30	0	0.00	0	0.00	6.10%		
- Accantonamenti	112'407	0.84	0	0.00	0	0.00	1.26%		8'898'000.00
Totale supplementi:	226'190	1.70	0	0.00	0	0.00	Quota valore a nuovo imm.:		35%
* Per calc.dir. sup. e del valore attuale	Totale a.)		Totale b.)		Totale c.)		Tasso d'interesse	Ciclo:	20 anni
	Costi CHF		Costi CHF		Costi CHF		3.30%	Accantonamento:	112'407
Totale tasso di capitalizzazione	5.00		0.00		0.00				

1.2. Valore reddituale sulla base del

Valore locativo
Reddito effettivo

 Valutazione del perito

1.3. Cubatura, norma utilizzata per m3

 SIA 116

 Volumi e superfici calcolate dal perito

2. Valore reale

a. Valore reale CCC	%	Unità pz/m2/m3	CHF/pz/m2/m3	Quota (%)	CHF	CHF
1 Lavori preliminari Preparazione terreno e accessi	(m2)			1.02%		100'000
2 Immobile Superficie del terreno		4'449				
Calcolo in base allo sfruttamento						
Base del fabbricato		1'589				
Base del fabbricato		14.00				
Altezza totale interrata		0.00				
Volume totale fuoriterra (m3)		22'245	400		8'898'000	
Volume totale interrato (m3)		0			0	
Volume totale altro (m3)					0	
Volume totale altro (m3)					0	
Totale immobile				90.60%		8'898'000
4 Sistemazione esterna Totale sistemazione esterna		2'000	80	1.63%		160'000
5 Costi secondari Costi di finanziamento:	5.00%			4.61%		452'900
- Credito costr. (in % del CCC 1-4)	2.00%	anni 1.50	fattore 0.50	1.40%		137'370
6 Costi di promozione inserzioni, promozione (in % del reddito annuo)	3.00%			0.20%	reddito annuo 665'400	19'962
Prima locazione (in % del reddito annuo)	8.00%			0.54%	665'400	53'232
Costi d'impianto senza terreno				100.00%		9'821'464

MAPPALI 851-1922-1923-1924 DI AGNO

VALUTAZIONE

Calcolo del valore del terreno

Valore di reddito					CHF	13'309'400
Valore reale: CCC 1-6 (senza terreno)					CHF	9'821'464
Valore del terreno incl. finanziamento	m2	4'449	x CHF	784	CHF	3'487'936
Costi del credito sul terreno	Rimunerazione: %	1.50	anni	1.0	CHF	-52'319
Valore del terreno	m2	4'449	x CHF	772	CHF	3'435'617
Variante: differimento della realizzazione (valore in contanti)						
Differimento temporale:	anni					
Rimunerazione:	%					
CHF/m2	m2	4'449	x CHF	772	CHF	3'435'617

Valore commerciale	m2	4'449	x	770	CHF	3'426'000
Valore commerciale utilizzato (arrotondato)					CHF	3'400'000

Osservazioni

La presente valutazione è stata redatta in funzione della documentazione ricevuta e delle informazioni a disposizione del perito.

Allo stato attuale, senza un progetto, il perito non può sapere se vi saranno opposizioni al rilascio di una licenza edilizia o se vi saranno altre restrizioni attualmente non deducibili dall'analisi del piano delle zone e delle norme di attuazione del piano regolatore.

Il valore commerciale sopraccitato è inteso con l'ottenimento di una licenza edilizia che consenta lo sfruttamento massimo dei parametri di piano regolatore.

Sui fondi in esame, nel piano delle zone, figurano delle superfici che dovranno essere adibite a strada, il perito ha considerato tali superfici come prive di indici, e il valore commerciale sopraccitato non contiene eventuali futuri indennizzi derivanti da esproprio.

Al momento del sopralluogo il mappale 1922 era parzialmente utilizzato come posteggio di una vicina carrozzeria, e il mappale 1923 interamente utilizzato come posteggio della stessa carrozzeria, il perito non ha considerato eventuali redditi locativi derivanti da questa destinazione attuale, e il valore commerciale sopraccitato è inteso con un contratto di locazione che possa essere sciolto nel corto termine senza contenziosi con il locatario.

Luogo:

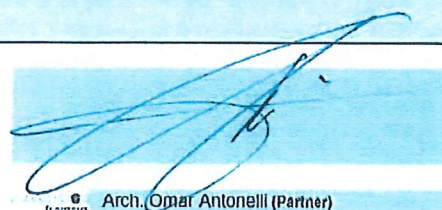
Lugano

Firma:

Data:

2 febbraio 2022

Perito



Arch. Omar Antonelli (Partner)

ART. 44 ZONA INDUSTRIALE (IN)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore blu.
2. Sono ammesse unicamente attività industriali.
La residenza è proibita ad eccezione dei vani abitativi giustificati dalle necessità di custodia o sorveglianza degli stabilimenti.
E' pure esclusa la realizzazione di magazzini e depositi e simili salvo di quelli al servizio delle aziende industriali compatibili con la destinazione.
L'azienda industriale dovrà avere, di regola, un'attività con alto valore aggiunto e presentare un buon potenziale innovativo. Possono essere concesse facilitazioni per le costruzioni esistenti.
Non sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti o trasformazioni di stabili esistenti per la residenza, ristoranti, bar o simili ad eccezione delle cantine e mense aggregate alle aziende.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a) di edificabilità massimo	5.0	m ³ /m ²
b) altezza massima del fabbricato alla gronda	14.0	m
c) altezza massima del fabbricato al colmo	16.0	m
d) distanza minima da confine	5.0	m
e) distanza minima tra fabbricati	10.0	m

Deroghe alla distanza tra fabbricati, per edifici situati sullo stesso fondo, possono essere concesse in via eccezionale per giustificati motivi tecnico-costruttivi. La distanza tra fabbricati e da confine dovrà in ogni caso ossequiare le disposizioni sulla polizia del fuoco.
4. Gli edifici dovranno rispettare le linee d'arretramento istituite dal piano.
L'edificazione deve tener conto di salvaguardare gli spazi opportuni per la realizzazione dell'arredo con alberature.
5. E' ammessa la contiguità.
6. Non sono applicabili le disposizioni dell'art. 21 Piano di quartiere facoltativo.
7. Nelle zone indicate con tratteggio blu è esclusa la costruzione di edifici principali e sono di regola destinate all'arredo con alberature.
Queste aree possono essere conteggiate come superficie edificabile del fondo.
8. I posteggi per gli addetti possono di regola essere realizzati in sotterraneo; quelli per i visitatori in superficie.
9. Per i mapp. 846-850-851 è istituito l'obbligo di riordino fondiario a parità di superficie. Il riordino può essere definito su base volontaria, con accordo fra i proprietari interessati, o imposto dal Comune in base alla Lrpt.
10. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
11. Alla zona è attribuito il GdS III.

NS	36	Valgono le disposizioni dell'art. 36 NAPR.											residenziale
		0.4	-	7.5	9.5	3.0	6.0	si	no	40%	residenziale		
R2	37	0.4	-	7.5	9.5	3.0	6.0	si	no	40%	residenziale		
R3	38	0.6	-	10.5	12.5	4.0	8.0	si	si	40%	residenziale		
R4	39	0.8	-	13.5	15.5	5.0	10.0	si	si	40%	residenziale		
				11.8 (a)	13.8 (a)								
R6	40	1.2	-	19.5	21.5	6.0	12.0	si	si	30%	residenziale		
				11.8 (a)	13.8 (a)								
CO-SEA	41	1.0	-	13.5	15.5	5.0	10.0	si	si	-	insediamenti di pertinenza aeroportuale		
				11.8 (a)	13.8 (a)								
				19.5 (b)	21.5 (b)								
CO-SE	42	1.0	-	13.2	15.2	6.0	12.0	si	si	-	commerciale e servizi		
				12.2 (c)	12.2 (c)							10.0 (c)	
AR-IN	43	-	5.0	12.0	14.0	4.0	8.0	si	no	-	artigianale-industriale		
IN	44	-	5.0	14.0	16.0	5.0	10.0	si	no	-	industriale		
IP	45	700 m2	-	8.5	10.5	3.0	6.0	-	-	-	attività esistente (grotto)		
PRP1	46	Nucleo di Cassina	Valgono le disposizioni del PRP. Fino all'approvazione del PRP valgono le disposizioni dell'art 36 NAPR "Nucleo storico di Agno".										
PRP2	46	Nucleo di Serocca	Valgono le disposizioni del PRP. Fino all'approvazione del PRP valgono le disposizioni dell'art 36 NAPR "Nucleo storico di Agno" (applicazione limitata al perimetro del nucleo definito dal PR '81 e riportato nel piano delle zone).										
PRP3	46	Riva del lago	Valgono le disposizioni del PRP. Fino all'approvazione del PRP gli insediamenti esistenti possono essere riattati e trasformati, ma non ampliati.										
		D12772	Valgono le disposizioni del PRP										

PARROCCHIA DI AGNO

Messaggio 2/2022 **ACCOMPAGNANTE LA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE** **ALLAVENDITA DELLA PARTE DI COMPROPRIETA' DEI FONDI 851,** **1922, 1923 e 1924 RFD AGNO**

Egregi signori,

con il presente messaggio sottoponiamo la richiesta di autorizzazione alla vendita dei fondi ai mapp. 851, 1922, 1923 e 1924 RFD Agno.

Premessa

Con la sentenza del 15.04.2021 del Tribunale Federale si è definitivamente conclusa la vertenza relativa alla successione fu Luigia Boffa, iniziata nel 2011 con la pubblicazione del testamento della defunta. Il certificato ereditario prevedeva che il Comune e la Parrocchia risultavano congiuntamente eredi di tutto il patrimonio, con la specificazione che la casa di abitazione in Strada Regina 14 (l'Osteria antica) dovesse essere destinata al Comune e la Villa Regina alla Parrocchia.

Alcuni discendenti si erano opposti al rilascio del certificato ereditario da parte della Pretura. Ne è scaturito un contenzioso protrattosi per 10 anni.

L'assemblea parrocchiale di Agno si è pronunciata nella seduta del 03.06.2012 respingendo la proposta di soluzione transattiva formulata dai discendenti e autorizzando il Consiglio Parrocchiale a stare in lite con l'assunzione delle relative spese legali e accettando la successione della defunta Luigia Boffa.

Un'ulteriore proposta di soluzione transattiva formulata dai discendenti è pure stata respinta dall'assemblea parrocchiale con decisione del 28.04.2013.

In data 06.07.2017 il Pretore ha respinto la richiesta dei discendenti.

Con sentenza del 2.10.2019 il Tribunale di Appello ha respinto il ricorso inoltrato contro la decisione di prima istanza.

Con sentenza del 15.04.2021 il Tribunale Federale ha respinto il ricorso presentato contro la decisione del Tribunale di Appello e di conseguenza ha confermato che la successione fu Luigia Boffa spetta al Comune e alla Parrocchia come da decisione della Pretura.

La Parrocchia diventa quindi proprietaria della Villa Regina.

I fondi ai mapp. 851, 1922, 1923 e 1924 diventano di proprietà al 50% del Comune e della Parrocchia. Gli stessi sono situati in zona Bolle e sono inseriti nel Piano Regolatore in zona artigianale-industriale.

L'Ufficio Registri ha sollevato l'obiezione che la rinuncia della Parrocchia allo stabile di Strada Regina 14 (Osteria antica) non era stato espressamente deciso dall'assemblea parrocchiale. A scanso di dubbi e per evitare ulteriori riserve formali il Consiglio parrocchiale ha chiesto all'Assemblea di confermare che la Parrocchia rinuncia alla sua quota di interessenza di questo stabile.

L'Assemblea Parrocchiale, nella sua seduta del 14 novembre 2021, ha quindi deciso:

1. *Si approva la successione relitta della signora Luigia Boffa come da attivi e passivi esposti dall'esecutore testamentario, oggetto del Messaggio 1/2012 già approvato dall'Assemblea Parrocchiale del 03.06.2012 e in particolare:*
 - *Il fondo ai mapp. 319/320 diventa interamente proprietà della Parrocchia (Villa Regina)*
 - *Il fondo al mapp. 407 diventa interamente proprietà del Comune di Agno: di conseguenza la Parrocchia conferma di rinunciare alla sua quota di interessenza del mapp. 407 (Osteria antica)*
 - *I fondi ai mapp. 851, 1922, 1923 e 1924, diventano proprietà al 50% tra Comune e Parrocchia come da disposizione testamentaria.*
2. *Il Consiglio Parrocchiale è incaricato di svolgere le pratiche per il trapasso dei fondi.*

Il trapasso formale dei beni a Ufficio registri è avvenuto in data 4.1.2022, con effetto retroattivo all'1.10.2021.

Il Municipio, in accordo con il Consiglio Parrocchiale, ha chiesto una perizia sul valore commerciale dei fondi allo Studio Autentica & Partners. Il valore commerciale è stato stimato in complessivi fr. 3'400'000, sulla base di fr. 770 al mq.

Nella sua seduta del 23 febbraio 2022 il Consiglio parrocchiale, dando seguito all'esposto del suo Presidente che ha avuto precedenti colloqui con il Sindaco Thierry Morotti e il capo-dicastero finanze Pier Luigi Negri, ha valutato la proposta di cedere al Comune la parte di eredità della Parrocchia derivante dalla successione Boffa (50% dei mapp. citati in località Bolle) e ha deciso la cessione dei terreni al valore della perizia, cessione che sarà tuttavia subordinata all'accettazione da parte dell'Assemblea Parrocchiale e al benessere della Curia Vescovile.

Con questa decisione si intende continuare e rinsaldare la buona collaborazione che caratterizza i rapporti Comune-Parrocchia e che ha portato a positivi accordi per i restauri della Collegiata, la gestione del Museo Plebano e della Camera mortuaria, la vertenza stessa per la successione Boffa, ecc.

Il Consiglio Parrocchiale valuta positivamente questa soluzione, che è sorretta a suo avviso dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- Il Comune, più della Parrocchia, è senza dubbio dotato di autorità e mezzi pratici atti a gestire situazioni di carattere commerciale, immobiliare, ecc.

- Il Comune, più della Parrocchia, conosce le peculiarità e le esigenze del proprio territorio e dei suoi abitanti, con particolare riguardo a gestione, servizi, pianificazione, ecc.
- In questo contesto anche eventuali scelte e decisioni future riguardo alla gestione di questi beni (vendita, affitto, utilizzo, ecc.) sarebbero di certo snellite e semplificate, coinvolgendo un solo proprietario e non più due esecutivi, due legislativi, ecc.
- Anche per quanto riguarda la liquidazione del conto Comune-Parrocchia, con riferimento agli anticipi che il Comune sta facendo per conto di entrambi (pagamento arretrati, riscossione affitti arretrati, spese giuridiche, ecc., il tutto sarebbe semplificato).
- Per il versamento dell'importo di cessione (quasi 1,5 milioni di CHF), il Consiglio Parrocchiale, tenuto conto di avere un partner del tutto sicuro e affidabile, ha deciso che potrebbe avvenire con elasticità per quanto riguarda tempi e modi: questa dilazione nel tempo può esser ben vista anche per le finanze comunali. Inoltre si sarebbe liberi da vincoli bancari e altro evitando magari interessi passivi e altri rischi e procedure burocratiche.

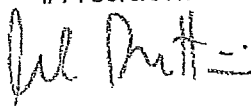
Conclusione

Alla luce di tutte le argomentazioni sopra esposte, il Consiglio parrocchiale propone quindi all'Assemblea parrocchiale di voler risolvere:

1. *E' autorizzata la cessione della propria parte di eredità (50% dei mapp. 851, 1922, 1923 e 1924 RFD) al prezzo di fr. 1'700'000, che corrisponde al 50% del valore di stima peritale dei fondi allestita dall'arch. Antonelli.*
2. *Tempi e modi di liquidazione dell'importo risultante dal conteggio finale tra Comune e Parrocchia verranno regolati di comune accordo tra il Consiglio parrocchiale e il Municipio di Agno.*

PER IL CONSIGLIO PARROCCHIALE

Il Presidente


Carlo Bottini

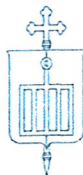


Il Segretario


Flavio Piattini

Agno, 3 giugno 2022

Prot. N. 249/2023.
Pratica: 2548.
Ente: Parrocchia di Agno.



DIOECESIS LUGANENSIS

AUTORIZZAZIONE

L'Ordinario diocesano di Lugano,

esaminata la documentazione pervenuta in data 1° dicembre 2022, nonché la successiva documentazione pervenuta il 7 aprile 2023 e del 16 maggio 2023 da parte del Lodevole Consiglio parrocchiale di Agno relative alla vendita della quota parte (50%) di competenza della Parrocchia di Agno dei fondi nn. 851, 1922, 1923 e 1924 RFD Agno di proprietà della Comunione ereditaria Comune di Agno - Parrocchia di Agno, ottenuta dalla Parrocchia per lascito testamentario dalla def. Sig.ra Luigia Boffa;

richiamato il decreto Prot. n. 1166/2021 del 13 dicembre 2021 (pratica n. 2474);

vista la deliberazione dell'Assemblea parrocchiale di Agno, convocata in seduta ordinaria in data 19 giugno 2022;

richiamati i disposti agli Artt. 16 lett. a RLCCatt, 17 LOC e 3 lett. b Regolamento della Parrocchia di Agno (24 aprile 2005) circa la data per la convocazione dell'Assemblea parrocchiale ordinaria e osservato che, nel caso in esame, l'Ordinario non ha derogato al riguardo;

considerati i motivi adottati dall'Autorità parrocchiale a sostegno della predetta operazione, in particolare l'esistenza di una giusta causa, e constatato come la predetta vendita non arrechi danno alla Chiesa e alla corporazione parrocchiale di Agno;

vista la stima peritale del 2 febbraio 2022 eseguita dallo studio Autentica & Partners, Lugano-Pazzallo;

richiamati i disposti agli Artt. 15 lett. d, 16 cpv. 2 LCCatt e 167 LOC per analogia, nonché ai Cann. 1254-1298 CIC;

richiamati l'Artt. 5 cpv. 1 LCCatt, gli Artt. 3, 22-24 Statuto diocesano, i Cann. 134, 474, 482, 484 e 1276 CIC, il decreto Prot. N. 686/2022 del 10 ottobre 2022, nonché gli Artt. 16.1 e 16.3 TD;


col presente Atto,

decreta:

1. il Lodevole Consiglio parrocchiale di Agno è autorizzato ad alienare la quota parte (50%) di competenza della Parrocchia di Agno dei fondi nn. 851, 1922, 1923 e 1924 RFD Agno, a un prezzo minimo di CHF 1'700'000.- (un milione settecentomila).
2. La tassa relativa alla presente decisione ammonta a CHF 1'720.- (millesettecentoventi) a carico della Parrocchia di Agno.
3. La presente decisione è intimata al Lodevole Consiglio parrocchiale di Agno, competente per la firma o per la delega della firma degli atti inerenti alla presente pratica.
4. Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso alla Commissione indipendente di ricorso, Divisione della giustizia, 6501 Bellinzona, entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'intimazione.

Dato in Lugano, dal Palazzo vescovile, addì 23 maggio 2023.

Per l'Ordinario diocesano


Mons. Nicola Zanini
Delegato ad omnia




Andrea Cavallini
Cancelliere