



Messaggio municipale

No. 284/2024

Accompagnante l'approvazione della convenzione per la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente relativo al fondo di cui alla particella n. 737 RFD Alto Malcantone – Arosio, di proprietà del Beneficio parrocchiale di Arosio, l'approvazione di un credito di CHF 350'200.00 (esente IVA) e l'approvazione di un credito di CHF 5'000.00 (IVA 8.1% inclusa).

No. risoluzione	2804
Data risoluzione	12.02.2024
Dicastero	Amministrazione generale – immobili amministrativi
Commissioni responsabili del rapporto	Commissione edilizia e opere pubbliche e Commissione della gestione

Egregio signor Presidente,
gentili Signore ed egregi Signori Consiglieri comunali,

nella sua seduta del 12 febbraio 2024, il Municipio ha approvato la convenzione, tra il Beneficio parrocchiale di Arosio e il Comune di Alto Malcantone, di impegno a costituire un diritto di superficie per sé stante e permanente della durata di 50 anni sul mappale di cui alla part. 737 RFD Alto Malcantone – Arosio dove si trova la ex Casa parrocchiale (un edificio adibito ad abitazione, iscritto a RF, sub A (in seguito: Edificio) ed un terreno adiacente. La Convenzione è stata sottoscritta dal Beneficio parrocchiale di Arosio in data 11 febbraio 2024, è allegata al presente Messaggio municipale e ne fa parte integrante.

Con il presente scritto vi sottoponiamo il Messaggio municipale chiedente l'approvazione della Convenzione stipulata tra il Comune e il Beneficio parrocchiale di Arosio e dei crediti che ne derivano.

Premessa

La ristrutturazione della ex Casa comunale di Arosio include anche l'Edificio della parrocchia inglobato da subito nel progetto di risanamento. La Convenzione prevede che l'Edificio, in futuro, avrà una destinazione pubblica.

La convenzione entrerà in vigore e assumerà valore di cosa giudicata dopo l'approvazione dell'Assemblea Parrocchiale e del Vescovo diocesano.

Inoltre, cumulativamente la convenzione entrerà in vigore e assumerà valore di cosa giudicata dopo l'accettazione da parte del Consiglio comunale della convenzione stessa e all'approvazione, sia del credito di progettazione di cui al Messaggio municipale no. 281/2024 sia del relativo credito di costruzione che non è ancora stato definito, nonché all'attivazione di entrambi i crediti.

Casa parrocchiale di Arosio Mappale 737 RFD Alto Malcantone – Arosio



Estratto Registro Fondiario - SIFTI



Motivi alla base dell'estensione dell'intervento alla Casa parrocchiale

Come noto, il comparto (ex Casa comunale, Casa Parrocchiale e Chiesa di San Michele) è di particolare importanza per il nucleo di Arosio e per il Comune di Alto Malcantone in virtù della presenza della Chiesa di San Michele, bene storico protetto di interesse nazionale e come tale è da tutelare e da rivalorizzare. Il solo spazio dell'edificio di proprietà comunale (ex Casa comunale di Arosio) non è sufficientemente ampio per poter ospitare quanto previsto dal Messaggio municipale 281/2024 in modo completo e razionale. Il Municipio ha maturato la convinzione che la soluzione ottimale è quella di utilizzare ed occupare gli spazi nell'Edificio di proprietà della Parrocchia.

Ma vi è di più: siccome la Parrocchia non avrebbe i mezzi finanziari sufficienti per eseguire un restauro dell'Edificio (che, lo ricordiamo, ospita al suo interno una bella sala col soffitto a cassettoni del 1600), il Comune correrebbe il rischio di trovarsi con una costruzione pregiata restaurata (la ex casa comunale di Arosio) accostata ad un Edificio in evidente decadenza. La somma di questi elementi porta a concludere che il Comune assumendo un ruolo attivo, risanando l'intero complesso, anche a tutela dell'integrità di questo pregiato angolo del nostro territorio, e ottenendo in tal modo gli spazi sufficienti per insediarvi l'amministrazione comunale, ecc. ne risulterà avvantaggiato. Anche dal punto di vista economico la convenzione risulta essere interessante e, nel complesso, parsimoniosa.



Convenzione

Qui di seguito si illustrano gli elementi principali della convenzione fra il Beneficio Parrocchiale di Arosio e il Comune di Alto Malcantone.

Premesse (facenti parte integrante della convenzione):

- Ad A) Nessuna osservazione.
- Ad B) Le parti hanno ritenuto che la durata di 50 anni fosse sufficientemente ampia per giustificare l'investimento da parte del Comune.
- Ad C) L'importo di complessivi CHF 350'200.00 è stato costruito su un'ipotesi di affitto annuo dell'area concessa di CHF 7'000.00 (circa CHF 583.00 mensili) e di CHF 200.00 per estendere la cartella ipotecaria.
- Ad D) Aspetti formali e procedurali.
- Ad E) Le parti sono addivenute ad un accordo di ripartire le spese in parti uguali.
- Ad F) È definita la destinazione della cartella ipotecaria che grava il mappale 737 RFD Alto Malcantone – Arosio.
- Ad G e H) Aspetti procedurali delle parti contraenti.
- Ad I) Si dà diritto al Comune di entrare nell'Edificio per le necessarie pratiche relative alla progettazione dello stabile.
- Ad 1) Le premesse costituiscono parte integrante della convenzione.
- Ad 2) Impegno del Beneficio parrocchiale di costituire un diritto di superficie per sé stante e permanente in favore del Comune sulla part. No. 737 RFD Alto Malcantone - Arosio.
- Ad 3) Impegno del Comune di corrispondere alla Parrocchia il prezzo complessivo di CHF 350'200.00 così suddivisi e motivati:
 - CHF 200.00 per estendere la cartella ipotecaria;
 - CHF 350'000.00 costo valutato tenendo conto della durata del diritto di superficie, del valore del fondo e del vantaggio per il Comune di inglobare l'edificio e il terreno circostante nella ristrutturazione della ex Casa comunale di Arosio.
- Ad 4) La durata del diritto di superficie è di 50 anni a decorrere dall'iscrizione a Registro Fondiario.
- Ad 5) Impegno della Parrocchia ad allestire il piano di mutazione. Ripartizione delle spese relative all'allestimento del piano di mutazione.
- Ad 6) Il diritto di superficie per essere iscritto a Registro Fondiario necessita di un atto pubblico: le parti si assumono le spese nella ragione di un mezzo ciascuno.
- Ad 7) Scopo e uso dell'edificio: sono descritte le modalità d'uso dell'Edificio.
- Ad 8) Facoltà di intervento sull'Edificio da parte del Comune.
- Ad 9) Impegni del Comune di natura finanziaria e di responsabilità.
- Ad 10) L'imposta sugli utili immobiliari è a carico della Parrocchia.



- Ad 11) Sia il Comune, sia la Parrocchia non possono alienare la proprietà toccata dalla presente convenzione.
- Ad 12) Con l'estinzione del diritto la proprietà passerà al Beneficio parrocchiale di Arosio, salvo proroga concordata fra le parti (Ad 4).
- Ad 13) Indennizzo sul valore residuo dell'edificio alla scadenza del diritto: le parti si rimettono alle valutazioni che avverranno a tempo debito.

Aspetti finanziari

Trattasi di un credito di CHF 355'200.00, che, in base all'art. 23 RGFCC e art. 174 cpv. 4 LOC è superiore al 10% del gettito d'imposta cantonale del Comune e pertanto viene presentata la tabella che ne attesta la sostenibilità e l'incidenza finanziaria.

A) Influenza finanziaria dell'opera/investimento (importi arrotondati)

Totale investimento		<u>CHF 355'200.00</u>
<u>Incidenza a carico della gestione corrente (art. 17 cpv. 2 RGFCC)</u>		
Costo una-tantum registrato in gestione corrente	CHF	5'200.00
Versamento annuo registrato in gestione corrente per l'intera durata del diritto di superficie (50 anni)	CHF	7'000.00

B) Analisi sulla sopportabilità dell'investimento

Considerato che il Comune procederà con un versamento annuo, non si rende necessaria l'apertura di un credito.

Conclusioni

L'approvazione della convenzione qui allegata è indispensabile per garantire una migliore e ottimale organizzazione (non solo logistica) dell'Amministrazione comunale e per garantire una sede confacente all'Amministrazione comunale nel futuro.

Senza l'Edificio (ex casa parrocchiale di Arosio) gli spazi a disposizione non sarebbero sufficienti e l'intera operazione non sarebbe realizzabile. Il Municipio è soddisfatto delle modalità con cui la Parrocchia è venuta incontro alle esigenze del Comune e dei termini della sua offerta.

Aspetti procedurali e formali

- Preavviso commissionale: attribuito alla Commissione edilizia e opere pubbliche e alla Commissione della Gestione.
- Maggioranza necessaria: per l'approvazione del dispositivo di delibera è necessario il voto della maggioranza assoluta dei membri del consiglio comunale (almeno 11 voti favorevoli).

Dispositivo decisionale

Visto quanto precede chiediamo a questo lodevole Consiglio comunale di voler deliberare:

1. È approvata la convenzione di impegno tra il Beneficio parrocchiale di Arosio e il Comune di Alto Malcantone relativa alla costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente sulla particella no. 737 RFD Alto Malcantone – Arosio, dove si trova l'edificio Parrocchiale.

2. È concesso il credito di CHF 350'000.00 (esente IVA) per il pagamento del prezzo del diritto di superficie avente una durata di 50 anni, che sarà versato in rate annuali di CHF 7'000.00 cadauna e registrato ogni anno fino all'estinzione del diritto di superficie nel conto di gestione corrente no. 3160.150 "Diritto di superficie Fondo part. no. 737 RFD Alto Malcantone – Arosio" del Centro di costo 029 Immobili amministrativi.
3. È concesso il credito di CHF 5'200.00 (IVA 8.1% inclusa) per l'allestimento del piano di mutazione, per la cessione della cartella ipotecaria, per la costituzione del diritto di superficie, per la sua intavolazione a Registro Fondiario comprese le spese procedurali. Tale credito sarà registrato sul conto di gestione corrente no. 3132.020 "Assistenza legale e consulenze diverse" del Centro di costo 022 Servizi generali.
4. I crediti sono subordinati all'accettazione da parte del Consiglio comunale della convenzione in oggetto allegata al presente Messaggio e all'approvazione, da parte del Consiglio comunale, sia del credito di progettazione di cui al Messaggio municipale no. 281/2024, sia del relativo credito di costruzione, che non è ancora stato definito, nonché dell'attivazione dei crediti relativi a questi Messaggi municipali.
5. Il credito decade se non utilizzato entro sei anni dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni relative alle procedure previste dalla legge per rendere operativa questa decisione.

Distinti saluti.

Per il Municipio

Il Sindaco:


Giovanni Berardi



Il Segretario:


Daniele Jarmorini

Allegato: Convenzione

**BOZZA
CONVENZIONE
PER LA COSTITUZIONE
DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE PER SÉ STANTE E PERMANENTE**

Tra le Parti:

Il Beneficio parrocchiale di Arosio, Alto Malcantone - Arosio
(rappresentato dal Presidente Mario Zecchin e dal Segretario Fabiano Manzoni)

(in seguito: la Parrocchia)

da una parte,

Il Comune di Alto Malcantone
(rappresentato dal Sindaco Giovanni Berardi e dal Segretario Daniele Jarmorini)

(in seguito: il Comune)

dall'altra parte

Premessa:

- A. La Parrocchia è proprietaria della part. no. 737 RFD Alto Malcantone - Arosio. Sul Mappale si trova un edificio adibito ad abitazione, iscritto a RF, *sub* A (in seguito: Edificio).
- B. La Parrocchia, per il tramite del suo Consiglio parrocchiale, che firma la presente Convenzione in segno di consenso, intende costituire a favore del Comune un diritto di superficie per sé stante e permanente per la durata di 50 anni sulla particella no. 737 RFD Alto Malcantone - Arosio.
- C. Il Comune, per il tramite del Municipio, che firma la presente Convenzione in segno di consenso intende accettare l'offerta e si impegna a versare alla Parrocchia complessivi fr. 350'200.00.
- D. La Parrocchia si impegna a fare allestire un Piano di mutazione del mappale di cui alla part. no. 737 RFD Alto Malcantone - Arosio.

La Parrocchia e il Comune si impegnano a costituire, tramite atto pubblico, il diritto di superficie e ad effettuare la relativa intavolazione a Registro Fondiario con nuovo numero di fondo, come da Piano di mutazione.

- E. La Parrocchia e il Comune si impegnano ad assumersi i costi dell'allestimento del Piano di mutazione in ragione di metà ciascuno.

La Parrocchia e il Comune si impegnano ad assumersi i costi, in ragione di metà ciascuno della costituzione, tramite atto pubblico, del diritto di superficie e della relativa intavolazione a Registro Fondiario con nuovo numero di fondo, come da Piano di mutazione.

- F. Sulla part. no. 737 RFD Alto Malcantone - Arosio risulta iscritto il seguente diritto di pegno immobiliare:

- *sub* A Una cartella ipotecaria di 1. Grado di fr. 60'000, al portatore (DG 31150/01.12.1989).

In seguito alla costituzione del diritto di superficie la cartella ipotecaria al portatore verrà estesa sul nuovo numero di Fondo oggetto di diritto di superficie e svincolata dalla part. No. 737 RFD Alto Malcantone - Arosio.

- G. L'offerta della Parrocchia è sottoposta e condizionata alle condizioni imposte dal Diritto Canonico relative, in particolare all'alienazione dei beni della Parrocchia (cfr. Cann. 1290-1298), e alla relativa procedura formale di approvazione sia da parte dell'Assemblea parrocchiale sia da parte della competente Autorità diocesano.

- H. L'accettazione del Comune è sottoposta e condizionata all'accettazione da parte del Consiglio comunale della presente convenzione e all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale sia del credito di progettazione di cui al Messaggio municipale no. 281/2024 sia del relativo credito di costruzione, che non è ancora stato definito nonché all'attivazione di entrambi i crediti.

- I. A far tempo dalla firma della presente Convenzione fino alla costituzione del diritto di superficie, la Parrocchia permetterà al Comune di entrare nell'Edificio e sul terreno circostante affinché possa fare tutte le valutazioni, misurazioni e quant'altro necessario alla progettazione della ristrutturazione dell'Edificio e in generale all' edificazione del fondo.

Tutto ciò premesso le Parti stipulano quanto segue:

1. Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. La Parrocchia costituisce in favore del Comune un diritto di superficie per sé stante e permanente ai sensi dell'art. 779 cpv. 3 CCS, di mq 170 corrispondente all'Edificio e mq 280 corrispondente al terreno circostante non edificato, gravante come servitù la part. no. 737 RFD Alto Malcantone - Arosio e meglio come da Piano di mutazione che verrà fatto allestire dalla Parrocchia.
3. Il Comune corrisponde alla Parrocchia il prezzo complessivo di fr. 350'200.00 con le seguenti modalità:

Al momento della costituzione, tramite atto pubblico, del diritto di superficie:

- fr. 200.- a fronte della cessione, da parte della Parrocchia, della cartella ipotecaria di 1. Grado al portatore (DG 31150/01.12.1989), che verrà estesa sul nuovo numero di Fondo e svincolata dalla part. No. 737 RFD Alto Malcantone -Arosio.

Il restante importo tramite versamento di una rata annuale (raggruppabile in più annualità), il cui ammontare verrà deciso tramite insindacabile giudizio dal Municipio fino all'estinzione del prezzo complessivo di fr. 350'000.-, da versare entro il 31 dicembre di ogni anno, senza aggiunta di interessi.

Nel caso il pagamento delle rate sia estinto in una singola volta, l'importo corrispondente verrà scontato di fr. 25'000.-. Nel caso il pagamento delle rate venga raggruppato in 10 o più annualità, l'importo corrispondente verrà scontato fino ad uno sconto massimo pari a fr. 15'000.-.

4. Il diritto di superficie ha inizio a partire dalla sua costituzione, tramite atto pubblico e ha durata di anni 50, scadendo al più presto il 31 dicembre 2074.

Utili e rischi del diritto di superficie passano al Comune alla data della sua costituzione tramite atto pubblico.

Un'eventuale proroga del diritto di superficie dovrà essere concordata al più tardi 5 anni prima della sua scadenza.

5. La Parrocchia si impegna a fare allestire, a spese della Parrocchia e del Comune in ragione di metà ciascuno, un Piano di mutazione del mappale di cui alla part. No. 737 RFD Alto Malcantone - Arosio prima della costituzione del diritto di superficie.

6. Il diritto di superficie sarà costituito tramite atto pubblico a spese del Comune e della Parrocchia in ragione di metà ciascuno e sarà intavolato a Registro Fondiario con il relativo nuovo no. di Foglio, come da Piano di mutazione.

7. Il Comune si impegna ad utilizzare il nuovo Fondo oggetto del diritto di superficie (Edificio e terreno) per il bene pubblico (compresa la locazione totale e/o parziale).

Il Comune si impegna a mettere a disposizione uno spazio all'interno dello stabile (ex Casa comunale di Arosio e/o Edificio) per l'utilizzo non esclusivo da parte della Parrocchia, in modo che la Parrocchia possa svolgere le riunioni del Consiglio parrocchiale e dell'Assemblea parrocchiale e svolgere alcune attività purché compatibili alla funzione alla quale lo stabile sarà destinato e compatibile all'attività comunale.

8. Il Comune ha il diritto di apportare all'edificio a proprie spese tutte le modifiche necessarie e utili allo scopo che vorrà conseguire. In particolare, potrà effettuare una ristrutturazione totale dell'Edificio apportando anche modifiche sostanziali, modificandolo completamente, potendolo ampliare e mettere ad esempio in comunicazione architettonica e strutturale con la ex Casa Comunale del Comune di Arosio, attualmente frazione di Alto Malcantone (part. No. 272 RFD Alto Malcantone - Arosio).

9. Il Comune si impegna a provvedere a sue spese alla manutenzione dell'Edificio e del terreno circostante per tutta la durata del diritto di superficie.

Il Comune risponde in conformità con le leggi in vigore di ogni danno alle persone e alle cose a dipendenza della costruzione e dell'utilizzazione dell'Edificio e del terreno circostante. Qualora la Parrocchia dovesse essere convenuta direttamente come proprietaria del fondo base, il Comune si impegna, se richiesto, ad assumersi in proprio la causa e a rimborsare le spese che la Parrocchia fosse tenuta a pagare.

Il Comune assicura in modo adeguato l'Edificio contro gli incendi e per la propria responsabilità civile.

Il Comune si fa carico degli oneri fiscali inerenti il diritto di superficie.

10. La Parrocchia si assume l'imposta sugli utili immobiliari così come stabilito dall'art. 127 LT.

11. Il Comune non potrà cedere e/o alienare in alcun modo il diritto di superficie e/o il Fondo oggetto del diritto di superficie.

La Parrocchia non potrà cedere e/o alienare in alcun modo la part. No. 737 RFD Alto Malcantone - Arosio, né cederla in diritto di superficie e/o usufrutto.

12. Il diritto di superficie si estingue alla scadenza del termine contrattuale.

In difetto di proroga la proprietà del nuovo Fondo oggetto del diritto di superficie passerà alla Parrocchia ai sensi dell'art. 779 c CCS.

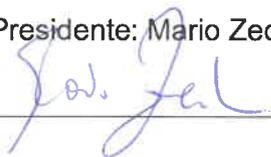
13. Al termine del diritto di superficie le Parti si accorderanno sull'indennizzo che la Parrocchia dovrà versare al Comune, il quale indennizzo si potrà basare sul valore della nuova eventuale costruzione meno la sua eventuale vetustà.

14. La presente bozza di Convenzione viene redatta in due copie originali.

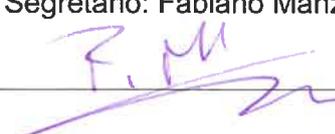
Alto Malcantone, 11 febbraio 2024

La Parrocchia

Il Presidente: Mario Zecchin

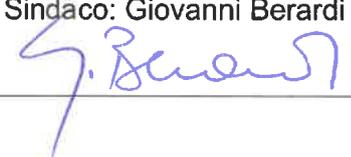


Il Segretario: Fabiano Manzoni



Il Comune

Il Sindaco: Giovanni Berardi



Il Segretario: Daniele Jarmorini

