



**Ris. mun. n° 659 del 09.01.2017**  
**In esame alle Commissioni delle Petizioni e della Gestione**  
16.01.2017

## **Messaggio municipale N° 02/2017**

Sostegno alla Società Cooperativa di Consumo di Castel San Pietro.

Accettazione della costituzione di un diritto di compera sul fmn 1277 RFD Castel San Pietro a beneficio del Comune e concessione del credito complessivo di fr. 705'000.00 (acconto, saldo e spese).

Al Lodevole Consiglio comunale di Castel San Pietro,  
Signori e Signore Presidente e Consiglieri comunali,

Con il presente Messaggio, al termine di un'attenta ponderazione che ha interessato, oltre agli aspetti formali, anche quelli di vita comunitaria del nostro Paese, vi sottoponiamo questo messaggio a sostegno dell'attività della Società Cooperativa di Consumo Castel San Pietro e dei futuri progetti per mantenere un'attività di vendita di generi alimentari di prima necessità in centro paese. La costituzione di un diritto di compera sul fmn 1277 RFD permetterà di raggiungere questi obiettivi.

### **La Cooperativa breve istoriato**

In Svizzera le cooperative di consumo quali organizzazioni autogestite sorsero prevalentemente nella seconda metà del XIX secolo. In quel periodo si diffuse il cooperativismo, in cui si riunirono operai, e più tardi anche impiegati, funzionari e contadini, per promuovere i loro interessi di consumatori attraverso la distribuzione di beni di uso quotidiano. Accanto a cooperative di consumo con un vasto assortimento di generi alimentari e prodotti casalinghi, ve ne erano altre che si specializzarono su un unico prodotto (latte, pane, carne, carbone ecc.).

Il negozio di paese fu aperto nel 1917. Lo Statuto che ancora oggi regge la Società Cooperativa di Consumo Castel San Pietro (in seguito Coop) è stato approvato dall'assemblea generale dei soci il 10 maggio 1942.

Altre cooperative con il medesimo scopo sorsero in molti paesi della nostra regione. A mo' di esempio con la medesima forma cooperativa nacquero le latterie, le banche Raiffeisen e più tardi (1949) la Cantina sociale.

Il raggiungimento degli obiettivi proposti da Coop era considerato allora compito di utilità pubblica, "d'autosoccorso cooperativo" cioè di reciproco aiuto, a beneficio dell'intera collettività o di una parte importante di essa.

Nello statuto del 1942 della nostra Coop si fa un chiaro riferimento all'Unione Svizzera delle cooperative di consumo (USC, dal 1970 [Coop](#)), fondata nel 1890, quale istituzione base a cui consegnare gli attivi in caso di liquidazione societaria.

Il destino delle piccole cooperative di consumo indipendenti fu, ed è tuttora, influenzato negativamente dalla perdita di attrattività subita nel corso degli anni '70 e dalla crescente dipendenza dalle grandi centrali di distribuzione.

Anche i diversi piccoli negozietti al dettaglio gestiti a livello familiare nel nostro paese risentirono pesantemente di questa situazione. Gli ultimi di essi chiusero alla fine degli anni '90 / inizio del 2000. Quale punto di spaccio al dettaglio di alimentari resistono la macelleria Cereghetti e la Coop.

Dopo l'aggregazione del 2004 si conta sul nostro territorio giurisdizionale, a Monte, un altro punto di vendita al dettaglio "La Butega da Munt", gestito a titolo volontario da domiciliati nella frazione.

Da segnalare quale aneddoto una pubblicità del 1924 della Coop "con succursale a Morbio Superiore" (tratto dalla pubblicazione del signor Carlo Fontana "Artigiani, Osterie e Botteghe di Castel San Pietro nel 1800 – 1900).

Per un certo periodo la Coop poté collaborare con un altro gigante della distribuzione, vendendo i prodotti Migros. Poi anche quella collaborazione terminò ed i membri dei Consigli di Amministrazione (CdA) che si sono succeduti si ingegnarono per trovare forme di fornitura alternative, in un mercato sempre più difficile e concorrenziale.

**A livello logistico** la Coop ebbe la sua sede fino al 1959 nella piazzetta del Nevell (allora detta anche Piazzetta della Riforma), ora via Nevell 10. Nel 1959 comprò dal Comune il fmn 1277 RFD di mq. 858 al prezzo di fr. 14.50/mq, per un compenso totale di fr. 12'441.00. Da allora il negozio si traferì nell'attuale posizione in centro paese.

### **La trattativa con il CdA di Coop e la situazione attuale**

L'attualità recente ha visto un crescente e costante peggioramento della situazione economica di Coop e in questi ultimi tempi alle difficoltà finanziarie si aggiunge la mancanza di persone disponibili per le cariche nel CdA.

Tutti i negozi di paese del Mendrisiotto si trovano nella medesima grave situazione.

Una mozione indirizzata al Consiglio comunale (CC) il 27 febbraio 2015 dai signori Janner, Lubrini e Albini chiese di acquistare il fmn 1277 RFD o in via subordinata di iscrivere a RF un diritto di compera a favore del Comune. Parimenti chiese che il medesimo fondo fosse attribuito alla zona AP/EP del Piano Regolatore (PR).

In corso di procedura, il Municipio chiese alla Commissione delle Petizioni di sospendere l'esame della mozione che gli fu attribuita per competenza nella seduta di CC del 9 marzo 2015.

Il Municipio già allora si espresse favorevolmente ai lodevoli principi contenuti nella mozione: aiutare il negozio di paese che grava in difficoltà finanziarie, ponendo contemporaneamente le basi pianificatorie per attribuire una destinazione pubblica al mappale situato in una zona interessante per la collettività.

Infatti le importanti implicazioni che sarebbero derivate per entrambi gli attori richiedevano prudenza nelle decisioni.

La procedura d'esame della mozione è tuttora sospesa e con questo messaggio si propone di evaderla nel senso di costituire il diritto di compera a favore del Comune.

Per quanto attiene invece alla pianificazione dell'intera zona pubblica centrale, si rimanda alla mozione del signor Marco Bergomi e cofirmatari del 14.12.2015 che contiene tale proposta e che il Municipio ha preavvisato favorevolmente all'indirizzo della Commissione edilizia ed opere pubbliche.

Da allora ci sono susseguiti diversi incontri fra il Municipio e i CdA di Coop al fine di chiarire le loro esigenze a sostegno del negozio di paese e del suo servizio alla popolazione, specialmente la più anziana e meno mobile.

Ancora prima, il 23 aprile 2014, il Municipio concesse a Coop una garanzia a pagamento degli interessi (fr. 3'000.00) relativi ad un prestito di fr. 25'000.00 contratto presso la Banca Raifeissen Mendrisio e Valle di Muggio per lavori di manutenzione straordinaria all'immobile ed alle infrastrutture. Sollecitato dal CdA di Coop, il 27 febbraio 2015 il Municipio aumentò questa garanzia a fr. 5'000.00, allo scopo di garantire tramite il medesimo istituto bancario una linea di credito di fr. 50'000.00.

Per la prima volta in un incontro ufficiale, il 14 marzo 2016, i membri del CdA di Coop sottoposero al Municipio un'idea di riorganizzazione totale del fmn 1277 e del suo immobile. Questo progetto avrebbe potuto svilupparsi in collaborazione con altri enti pubblici del comune e della regione. I membri del CdA si espressero chiaramente indicando che con i costi gestionali di allora e la cifra d'affari costantemente in calo, il negozio di paese non avrebbe potuto sopravvivere. Per questo informarono il Municipio dell'intenzione di sottoporre diverse soluzioni alla loro assemblea.

Il Municipio si espresse a sostegno di ogni iniziativa di interesse pubblico nella zona, atta a garantire la continuità di un negozio, nell'interesse della vita sociale del nostro paese.

In un successivo incontro del 2 maggio, i membri del CdA di Coop informarono sulla disastrosa situazione finanziaria venutasi a creare ad inizio 2016 con un'ulteriore importante perdita di cifra d'affari che in proiezione annuale avrebbe comportato una perdita d'esercizio di altri fr. 40'000.00 che si sarebbero sommati ai fr. 50'000.00 persi nel 2015.

Gli appelli e le minacce di chiusura diretti alla popolazione non avevano prodotto gli effetti sperati.

I progetti citati al paragrafo precedente avrebbero richiesto tempi lunghi non conciliabili con l'immediata esigenza di liquidità di Coop.

In quell'occasione il Municipio fu informato dell'intenzione di sottoporre all'Assemblea del 1° giugno 2016 la proposta di chiusura del negozio per poter creare le basi per un progetto futuro di rilancio.

A quel momento i debiti bancari ed i creditori ammontavano a fr. 145'000.00.

Anche gli approcci del CdA verso diverse grosse catene di distribuzione svizzere non diede gli effetti sperati: per loro la nostra zona discosta dalle principali vie di comunicazione non è interessante.

In quell'occasione i membri del CdA informarono della loro intenzione di rimettere il proprio mandato.

Da allora i problemi individuati sono essenzialmente due: un'immediata esigenza di liquidità e un deficit d'esercizio annuale in costante peggioramento a seguito del calo della cifra d'affari.

Dopo ulteriori confronti e riflessioni, incontrato il notaio di fiducia del Comune, considerati pregi e difetti, rischi e opportunità di ogni soluzione, il Municipio decise il 17 maggio di formalmente proporre al CdA di Coop l'iscrizione di un diritto di compera del fmn 1277 a favore del Comune. Le condizioni erano da negoziare, riservate le competenze dei rispettivi legislativi.

Il CdA di Coop accettò immediatamente la proposta indicando che l'avrebbe sottoposta all'Assemblea del 1° giugno con l'indicazione di accogliere anche la proposta di chiusura del negozio e di convocazione di una nuova assemblea per il rinnovo del CdA.

Una volta definiti i dettagli, il Municipio sarebbe stato anche disposto a procedere con un messaggio municipale d'urgenza all'attenzione del CC.

Nel contempo, il 25 maggio, il Municipio ricevette una petizione popolare sottoscritta da 286 cittadini che chiedevano al Municipio di suggerire una soluzione per evitare la chiusura del negozio di paese.

Il Municipio ha partecipato all'Assemblea di Coop del 1° giugno con tre rappresentanti. Al termine della stessa, dopo discussioni freme a carattere a volte emotivo ed a volte tecnico, a maggioranza si decise di non chiudere il negozio di paese e all'unanimità di dare mandato ai membri del CdA di negoziare con il Municipio un diritto di compera.

Il 21 giugno in un'Assemblea appositamente convocata sono stati eletti i 5 nuovi membri del CdA: di questi oggi ne sono operativi solo 3, in quanto uno non ha poi confermato la carica con l'iscrizione a Registro di commercio e un altro degli eletti è dimissionario. È stato anche costituito un gruppo di sostegno allargato con lo scopo di proporre delle soluzioni al CdA.

Due perizie, una svolta da un architetto di fiducia di Coop e una allestita dal nostro UTC, confermarono in ca. fr. 740'000.00 il valore commerciale del fondo. Il nostro UTC indicava un margine d'errore del 10 %, ritenendo più consono un valore di ca. fr. 675'000.00. Dalla media di queste valutazioni scaturisce la proposta di corrispondere a Coop fr. 690'000.00.

Più volte ci è stata confermata una situazione debitoria a metà giugno 2016 di ca. fr. 130'000.00 fra debiti bancari e creditori arretrati da liquidare. Parte di essi fanno tuttora notevole pressione sul CdA per essere liquidati.

Il cambiamento totale delle persone nel CdA non ha agevolato la trattativa sul diritto di compera. Infatti Coop ha rinviato più volte gli incontri con il Municipio, per poter acquisire le necessarie conoscenze sulla situazione patrimoniale e gestionale e implementare quelle misure d'urgenza atte a migliorare la redditività.

Durante un incontro avvenuto il 12 settembre il Municipio ha ribadito la propria linea di sostegno a Coop con i tempi tecnici necessari, mentre il CdA ha esternato nuovamente un'esigenza di liquidità immediata ed informato sulle proprie strategie di rilancio del negozio e di riorganizzazione degli spazi.

L'11 ottobre Coop ha confermato per iscritto il proprio accordo a iscrivere un diritto di compera, rimandando ad una negoziazione delle condizioni di dettaglio, impegnandosi a sottoporre la tematica ad una decisione assembleare.

In un successivo recente incontro, il 5 dicembre 2016, il Municipio si è detto disposto ad ulteriormente aumentare la garanzia sugli oneri del prestito bancario, per permettere a Coop di attingere ad ulteriore liquidità.

La concessione diretta di liquidità dal Comune a Coop non può che dipendere da una decisione dell'Assemblea di Coop sul diritto di compera.

In quell'occasione ci è stata presentata una situazione dei debiti e della liquidità che indica la liquidazione di alcune vecchie pendenze, e un accumulo debitorio fra debiti bancari e fatture da pagare che si aggira ancora sui fr. 130'000.00.

Il Municipio ha quindi steso la bozza di atto di costituzione di diritto di compera che qui vi sottoponiamo, approvata dal CdA di Coop in data 12.01.2017, con l'impegno a sottoporlo alla loro assemblea, già convocata per la sera di lunedì 6 febbraio 2017, la cui competenza in materia resta evidentemente riservata.

### **Il contratto di diritto di compera**

Con il contratto di costituzione del diritto di compera, Coop concede al Comune il diritto di acquistare o meno il fmn 1277, rimanendo vincolato alla sua proposta fino al 31 dicembre 2026.

In questa procedura l'atto costitutivo è l'unico che richiede la forma pubblica. Infatti l'esercizio del diritto di compera avviene con dichiarazione unilaterale scritta del Comune al notaio rogante ed a Coop. Il diritto di compera sarà annotato a RF ed è pattuito cedibile a terzi.

Si è negoziato un valore del fmn 1277 di fr. 690'000.00. È stato concordato anche il versamento di un acconto di fr. 160'000.00 al momento della stipulazione del diritto di compera per permettere a Coop di far fronte agli impegni immediati con i creditori e la banca. Segnaliamo che fra i creditori vi è anche il Comune per la fornitura dei sacchi dei rifiuti. Il saldo di fr. 530'000.00 sarà da versare sul conto del notaio al momento dell'esercizio del diritto di compera. Il notaio liquiderà dapprima eventuali debiti effettivi garantiti da una delle cartelle ipotecarie, per poi versare il saldo a Coop.

Nelle intenzioni del Municipio l'esercizio del diritto di compera potrà avvenire con un progetto di interesse pubblico, finanziariamente solido, condiviso con Coop e altri enti pubblici o di interesse pubblico eventualmente coinvolti. Anche una pianificazione dell'area del centro paese condivisa e approvata potrà favorire l'esercizio del diritto di compera.

Le spese notarili e le diverse tasse, già comprese quelle dell'iscrizione del trapasso effettivo, sono valutate in fr. 15'000.00 e vengono incluse in questa richiesta di credito.

### **Conclusioni**

Il fmn 1277 RFD si situa in una posizione interessante, ai margini del Nucleo di Villaggio e tassello mancante di una delle più importanti zone di Attrezzature ed Edifici Pubblici del PR, con una connotazione chiaramente pubblica.

Inoltre, come traspare evidentemente dal testo del messaggio municipale, il Municipio intende aiutare il negozio di paese che versa in difficoltà finanziarie. Questa operazione, in un Comune periferico come il nostro, dove le attività commerciali di paese sono in costante calo, è da considerarsi a tutti gli effetti di utilità ed interesse pubblici.

Il negozio di paese nella visione del Municipio va oltre al puro commercio ma riveste un ruolo importante per la socialità e la vita comunitaria.

D'altro canto il Comune deve tutelarsi onde evitare spiacevoli inconvenienti e discriminazioni nei confronti di tutte le altre attività private.

Il Municipio e l'Amministrazione restano a disposizione per qualsiasi informazione.

Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

- è approvato il diritto di compera del fmn 1277 RFD Castel San Pietro;
- è concesso il credito di fr. 705'000.00 per il finanziamento dell'acquisizione e delle spese da essa derivanti;
- il credito sarà considerato decaduto se il saldo non sarà versato entro il 31 dicembre 2026;
- la mozione del 9 marzo 2015 di Janner, Lubrini e Albini è evasa.

IL MUNICIPIO

Allegata: bozza dell'atto di costituzione del diritto di compera

L'anno duemiladiciasette, questo giorno di ??? ???? del mese di ???, in Castel  
san Pietro, Cantone Ticino, Confederazione Svizzera. -----

-----  
-----Castel San Pietro, ?? ?? 2017  
-----

Avanti a me Avv. Massimiliano Parli, di Enrico, da Flims (GR), pubblico notaio  
con residenza notarile in Lugano, si sono personalmente costituiti: -----

-----  
il Signor(a) ??, di sesso ??, nato(a) il ?? (??) ?? 19?? (millenovecento??), di/fu ??,  
da ?? in ??, coniugato??, persona a me nota, in rappresentanza della -----  
spettabile **Società Cooperativa di Consumo Castel San Pietro**, Castel San Pie-  
tro, come da risoluzione dei soci datata ?? (??) ?? 2016 (duemilasedici) allegata al  
presente atto quale inserto A), -----

-----  
----- da una parte quale concedente,  
-----

il Signor **Lorenzo FONTANA**, di sesso maschile, nato il 3 (tre) agosto 1967 (mil-  
lenovecentosessantasette), fu Luciano Giuseppe, da Novazzano in Castel San Pie-  
tro, coniugato, persona a me nota, in rappresentanza del -----  
lodevole **Comune di Castel San Pietro**, come si evince dall'estratto del verbale  
del Consiglio comunale annessa al presente atto quale inserto B), -----

-----  
----- dall'altra parte quale beneficiario,  
-----

i quali mi hanno chiesto di ricevere nelle forme del pubblico strumento notarile il  
seguente contratto di: -----

-----  
-----**COSTITUZIONE DI DIRITTO DI COMPERA IMMOBILIARE** -----  
-----

mediante il quale,-----  
-----

**premessso come** le parti siano state rese edotte sui rispettivi diritti ed obblighi e sugli effetti legali del presente atto, accertandomi così io notaio che nessuna parte sia stata indotta a stipulare diversamente da quanto da lei realmente voluto; -----  
-----

**premessso come** l'attenzione delle parti sia stata in particolare attirata: -----  
-----

- **1)** sull'esistenza e la portata degli art. 12 e 64 LT e 13, 55, 172 e 173 LIFD nonché 253 CPS, quindi sulle conseguenze civili, penali e amministrative di una falsa indicazione del prezzo di vendita rogato, che le parti stesse dichiarano essere quello effettivo. -----  
-----

- **2)** sull'esistenza e la portata dell'art. 2 LTORF, sulla responsabilità solidale per il pagamento delle spese per le operazioni a Registro Fondiario e sulla solidarietà per il pagamento dell'onorario ed il rimborso di tasse e spese notarili in virtù dell'art 93 cpv. 2 LNot.; -----  
-----

- **3)** sull'esistenza e la portata degli art 127 e 252 a 254 LT e 183 e ss. LAC circa le ipoteche legali a garanzia del pagamento dei crediti d'imposta di Cantone e Comuni e meglio: -----  
-----

-- **3.1)** del fatto che, fino al 31 dicembre 2021 le ipoteche legali costituite entro il 31 dicembre 2011 sono opponibili senza iscrizione a Registro fondiario. A tal proposito le parti prendono atto che, oltre al credito d'imposta sull'utile immobiliare, l'ipoteca legale comprende anche le imposte non ancora scadute ed i tributi che hanno una relazione particolare con l'immobile. -----

La parte concedente dichiara che, a sua conoscenza, non esistono crediti suscettibili di dar luogo ad ipoteca legale; -----

-----  
 - **3.2)** dell'obbligo di garantire detti crediti tramite il versamento di un deposito di garanzia o la dazione di una garanzia bancaria irrevocabile e sulle conseguenze della violazione di tale obbligo;-----  
 -----

- **4)** sull'esistenza e sulla portata dell'art. 54 della Legge federale sul contratto d'assicurazione (LCA), a tenore del quale assicurazioni private per danni e responsabilità civile vengono riprese dal nuovo proprietario, a meno che entro trenta giorni dal trapasso della proprietà egli comunichi alla società assicuratrice che si oppone al trasferimento. L'impresa di assicurazione potrà a sua volta disdire il contratto entro 14 (quattordici) giorni dal momento in cui sarà venuta a conoscenza dell'identità del nuovo proprietario, ritenuto che il contratto si estinguerà al più presto con il decorso di 30 (trenta) giorni dalla disdetta. Rimane riservata l'applicazione degli artt. 28-32 LCA; -----  
 -----

- **5)** sul fatto che, a tenore dei cpv. 3 e 4 dell'art. 32d bis della Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPAmb), in vigore dal 1. luglio 2014, l'alienazione o la divisione di un fondo sul quale si trova un sito iscritto nel catasto dei siti inquinati necessita dell'autorizzazione dell'autorità. L'autorizzazione è accordata se a) non sono prevedibili effetti dannosi o molesti dal sito; b) la copertura dei costi dei provvedimenti previsti è garantita; o c) sussiste un interesse pubblico preponderante all'alienazione o alla divisione. L'Autorità cantonale può far menzionare nel Registro fondiario che il sito in questione è iscritto nel catasto. --  
 La part. n. 1277 (milleduecentosettantasette) RFD Castel San Pietro non è attualmente iscritta nel catasto dei siti inquinati o potenzialmente tali; -----  
 -----

si conviene e si stipula:-----  
 -----



-----  
La Società Cooperativa di Consumo Castel San Pietro concede al Comune di Castel San Pietro, che accetta, un diritto di compera cedibile sul seguente bene immobile sito in territorio del Comune di Castel San Pietro: -----  
-----

**part. no. 1277 (milleduecentosettantasette) RFD Castel San Pietro**, così descritta a Registro fondiario: -----

b-----mq.-----174-----piazzale -----  
c-----mq.-----388-----prato-----  
A-----mq.-----296-----negozio-----  
Totale---mq.-----858 (ottocentocinquantotto)-----  
-----

----- **II** -----  
-----

Il diritto di compera è concesso fino al 31 (trentuno) dicembre 2026 (duemilaventesi) e sarà annotato a Registro fondiario a cura del notaio rogante. -----  
-----

----- **III** -----  
-----

Il prezzo dell'immobile è pattuito a corpo in CHF 690'000.-- (seicentonovantamila) e verrà soluto come segue: -----

CHF 160'000.-- (centosessantamila) sono già stati versati dal beneficiario alla concedente a titolo di acconto; -----

CHF 530'000.-- (cinquentotrentamila) saranno da versare da parte del beneficiario al notaio al momento della manifestazione di volontà di esercizio del diritto di compera. -----  
-----

In caso di esercizio del diritto di compera, una volta iscritta la compravendita a Registro fondiario il notaio provvederà a saldare il debito ipotecario effettivo, in

capitale ed interessi, gravante l'oggetto della transazione e relativo alle 4 (quattro) cartelle ipotecarie iscritte a Registro fondiario, e meglio:-----

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. (primo) grado -----

FR 60'000.00 (sessantamila) 5% (cinque per cento) IL PORTATORE-----

DG 768/07.07.1959 -----

Società cooperativa-----

BANCA RAIFFEISEN MENDRISIO E VALLE DI MUGGIO SOCIETÀ  
COOPERATIVA, MENDRISIO -----

DG 4193/02.06.2014. -----

-----  
B CARTELLA IPOTECARIA di 2. (secondo) grado con diritto di subingresso ----

FR 30'000.00 (trentamila) 5% (cinque per cento) IL PORTATORE-----

DG 769/07.07.1959;-----

-----  
C CARTELLA IPOTECARIA di 3. (terzo) grado con diritto di subingresso -----

FR 125'000.00 (centoventicinquemila) 7% (sette per cento) IL PORTATORE--

DG 5168/01.07.1993. -----

-----  
D CARTELLA IPOTECARIA di 4. (quarto) grado con diritto di subingresso -----

FR 20'000.00 (ventimila) 10% (dieci per cento) IL PORTATORE -----

DG 6706/05.09.1994. -----

-----  
Il saldo verrà quindi immediatamente riversato alla concedente, una volta effettuata la trattenuta di cui all'art. IV del presente contratto. -----

-----  
Le predette cartelle ipotecarie verranno cedute da parte della concedente al beneficiario a titolo gratuito sempre al momento dell'esercizio del diritto di compera e per il tramite del notaio rogante. -----

-----

-----  
Le parti, in particolare la concedente, prendono atto e riconoscono che sugli im-  
porti depositati a titolo fiduciario presso il notaio rogante non vengono corrisposti  
interessi di sorta.-----

----- **IV** -----

-----  
A garanzia del versamento dell'imposta sull'utile immobiliare e di altre eventuali  
imposte soggette a ipoteca legale che hanno una relazione particolare con  
l'immobile, come da scelta del concedente, ai sensi dell'art. 253a LT, il notaio ef-  
fettuerà, in caso di esercizio del diritto di compera, una trattenuta di CHF 27'600.--  
(ventisettemilaseicento) pari al 4% (quattro per cento) del prezzo di compravendi-  
ta. -----

L'importo di cui sopra verrà depositato sull'apposito conto del lodevole Ufficio  
Esazioni e Condoni non appena iscritta a Registro fondiario la compravendita. In  
caso di mancata iscrizione l'intero importo verrà immediatamente restituito, senza  
interessi, al venditore. -----

-----  
La concedente ribadisce che, per quanto di sua conoscenza, esclusa la presente  
transazione, non esistono circostanze che possano aver fatto nascere diritto ad un  
ipoteca legale.-----

----- **V** -----

-----  
L'esercizio del diritto di compera avverrà mediante lettera raccomandata inviata  
dal beneficiario al notaio rogante, il quale procederà con l'istanza di iscrizione a  
Registro Fondiario dopo aver informato la concedente e solo dopo aver ricevuto: -  
-----

a) il versamento integrale del saldo del prezzo di cui all'art. III del presente contratto;-----

b) i titoli ipotecari gravanti l'oggetto del presente atto.-----

Il beneficiario informerà il notaio della sua intenzione di esercitare il diritto qui pattuito con due settimane di anticipo affinché questi possa convenientemente organizzare gli incombeni per un esercizio del diritto conforme alle pattuizioni contrattuali.-----

----- **VI** -----

L'oggetto del contratto verrà consegnato con lo statuto giuridico di cui all'estratto di Registro fondiario di data ?? (?????) mese??2017 (duemiladiciasette), che il notaio ha osteso alle parti e che viene annesso al presente atto quale inserto C).--

Le parti dispensano il notaio da ulteriori verifiche. -----

La concedente si impegna quindi formalmente a: -----

- non compiere alcun atto che possa modificare lo statuto giuridico del bene immobile in oggetto, in particolare a non gravarlo di oneri ipotecari, servitù o annotazioni ed in generale ad astenersi da qualsiasi atto che possa in qualche modo risultare gravoso per il beneficiario;-----

- mantenere l'oggetto del contratto congruamente assicurato;-----

- collaborare, al momento dell'esercizio del diritto di compera, affinché le trattative con la banca sua creditrice avvengano tempestivamente ed i titoli sopra nominati vengano messi a disposizione del notaio a prima richiesta di quest'ultimo; ----

- collaborare, al momento dell'esercizio del diritto di compera, per stabilire la non  
esistenza, rispettivamente l'eventuale ammontare, di crediti suscettibili di iscri-  
zione di ipoteca legale degli artigiani sugli oggetti della presente transazione. -----

-----  
**VII** -----

-----  
Le parti concordano che l'importo di CHF 160'000.-- (centosessantamila) già ver-  
sato alla concedente come ad articolo III (tre), resterà a questa acquisito qualora il  
trapasso di proprietà non fosse iscritto a Registro fondiario per motivi imputabili  
al beneficiario oppure in caso di mancato esercizio del diritto di compera da parte  
di quest'ultimo. -----

-----  
Qualora a dover impedire l'iscrizione del trapasso di proprietà fossero motivi im-  
putabili alla concedente, quanto già versato dovrà essere restituito al beneficiario  
oltre interessi al cinque per cento a contare da oggi. In tal caso il beneficiario avrà  
pure diritto al rimborso dei costi sostenuti per l'iscrizione a Registro fondiario del  
presente atto. -----

-----  
**VIII** -----

-----  
Il bene immobile, oggetto del presente negozio, come asseverato e assicurato dalla  
concedente, non fa parte di un'azienda agricola, né è soggetto alla Legge federale  
sul diritto fondiario rurale (LDFR).-----

-----  
La concedente dichiara che non vi sono contratti di locazione in essere. -----

-----  
In caso di esercizio del diritto di compera, la proprietà trapasserà al beneficiario,  
con utili e rischi, con la relativa trascrizione nel Registro fondiario. -----

-----

L'immissione in possesso a favore del beneficiario avrà luogo al momento dell'avvenuta iscrizione del trapasso di proprietà a Registro fondiario.-----

-----  
----- **IX** -----  
-----

Le parti prendono atto che, ai sensi della cifra 3 (tre) dell'Allegato dell'Ordinanza del Consiglio federale concernente gli impianti elettrici a bassa tensione, del 7 (sette) novembre 2001 (duemilauno) (OIBT: RS 734.27), gli impianti elettrici sottoposti all'obbligo di controllo ogni dieci o venti anni devono essere controllati ad ogni trasferimento di proprietà se l'ultimo controllo risale a più di cinque anni. ----

-----  
In caso di esercizio del diritto di compera i costi per l'allestimento del certificato RASI e per eventuali interventi di ripristino o di altri costi ad essi annessi saranno esclusivamente a carico della parte acquirente, ritenuto che è dato ampio scarico alla parte venditrice. -----

-----  
Il notaio rende infine attente le parti che il Comune di situazione del bene oggetto del presente atto, come tutti i comuni del Cantone, figura nella mappa delle zone a rischio radon quale area ad elevata concentrazione di radon (Art. 115 OraP). Tuttavia non sussistono ancora misurazioni inerenti a dette radiazioni per il bene immobile oggetto della presente contrattazione. -----

-----  
Il beneficiario dichiara di conoscere la legislazione nonché tutte le problematiche relative alle emissioni di radon nonché gli accorgimenti costruttivi atti a contenere dette radiazioni. Il beneficiario libera la concedente ed il notaio da qualsiasi eventuale responsabilità in relazione a dette radiazioni. -----

-----  
----- **X** -----  
-----

Le spese del presente atto ed ogni altra ad esso relativa sono a carico del beneficiario. -----

In caso di esercizio del diritto di compera l'imposta sull'utile immobiliare sarà a carico del concedente così come ogni altro onere gravante l'oggetto della compravendita la cui causale sia sorta prima dell'iscrizione del trapasso a Registro Fondiario. -----

----- **XI** -----

Le parti incaricano il notaio rogante dell'annotazione a Registro fondiario del diritto pattuito e dell'iscrizione dell'eventuale successivo esercizio del diritto. -----

Da ultimo la concedente dichiara aver ricevuto dal notaio rogante il formulario per la dichiarazione d'imposta sugli utili immobiliari che dovrà essere inoltrato al competente ufficio entro 30 (trenta) giorni dal dall'iscrizione a Registro fondiario dell'esercizio del diritto di compera. -----

Da me fatto e letto oggi ad alta e chiara voce, a titolo di legale pubblicazione, presso la sala municipale del Comune di Castel San Pietro, alla continua e contemporanea presenza dei comparenti che con me notaio firmano. -----