

**CONDIZIONI PER VENDITA  
PARTICELLE NO. 189, 1693 e 1694 RFD COLDRERIO,  
DI PROPRIETA' DELLA PARROCCHIA DI COLDRERIO**

---

**Premesso:**

- a. L'assemblea parrocchiale di Coldrerio in data 7 giugno 2021 ha approvato la lottizzazione della Part. No. 189 RFD Coldrerio, di proprietà della Parrocchia di Coldrerio e la vendita dei mappali ricavati da tale lottizzazione;
- b. L'Ordinario diocesano di Lugano, in data 3 maggio 2024, al prot. N. 212/2024, pratica 2480, ha autorizzato la vendita, tramite pubblico concorso, delle Partt. No. 189, 1693 e 1694 RFD Coldrerio, di proprietà della Parrocchia di Coldrerio, ricavate dalla lottizzazione suddetta, confermando la competenza del Consiglio parrocchiale di Coldrerio per la firma o per la delega della firma degli atti inerenti alla pratica;
- c. Considerato quanto stabilito dall'Ordinario diocesano di Lugano, il Consiglio Parrocchiale di Coldrerio ha deciso di mettere in vendita congiuntamente le Partt. No. 189, 1693 e 1694 RFD Coldrerio, ad un prezzo minimo di CHF 750.00 (franchi svizzeri settecentocinquanta) al metro quadrato;
- d. Il notaio Avv. Mario Verga, Chiasso, è stato incaricato di redigere il bando di concorso, nonché di allestire il successivo atto notarile di compra-vendita/diritto di compera, secondo le modalità di cui alle presenti condizioni, in favore della parte acquirente aggiudicataria,

**Tutto ciò premesso vengono stabilite le seguenti condizioni:**

**I - Beni oggetto di vendita**

**A.**

<b>Comune:</b>	Coldrerio
<b>Numero fondo:</b>	189
<b>Superficie totale:</b>	mq. 456.-
<b>Ubicazione:</b>	Campagnola
<b>Copertura del suolo:</b>	mq. 456.-      NE superficie non edificata - humus

**Proprietà:** Parrocchia di Coldrerio, come da estratto del Registro Fondiario del Comune di Coldrerio, allegato quale inserto A/.

**Servitù:** O. canalizzazioni con camere d'ispezione, passo ed accesso a favore CONSORZIO DEPURAZIONE ACQUE CHIASSO E DINTORNI, CHIASSO, DG 4691/27.09.1984, DG 4692/27.09.1984, come da estratto del Registro Fondiario del Comune di Coldrerio, allegato quale inserto A/;

**Oneri fondiari/annotazioni:** nessuno, come da estratto del Registro Fondiario del Comune di Coldrerio, allegato quale inserto A/;

**Menzioni:** passo vicinale CCS 695 – LAC 171, minuta 13.12.1947, come da estratto del Registro Fondiario del Comune di Coldrerio, allegato quale inserto A/;

**Diritti di pegno immobiliare:** nessuno, come da estratto del Registro Fondiario del Comune di Coldrerio, allegato quale inserto A/..

\* \* \* \* \*

**B.**

**Comune:** Coldrerio  
**Numero fondo:** 1693  
**Superficie totale:** mq. 455.-  
**Ubicazione:** Campagnola  
**Copertura del suolo:** mq. 455.- NE superficie non edificata  
- humus

**Proprietà:** Parrocchia di Coldrerio, come da estratto del Registro Fondiario del Comune di Coldrerio, allegato quale inserto B/;

**Servitù ed oneri fondiari/annotazioni:** nessuno, come da estratto del Registro Fondiario del Comune di Coldrerio, allegato quale inserto B/;

**Menzioni:** passo vicinale CCS 695 – LAC 171, minuta 13.12.1947, DG 443/20.01.2022, come da estratto del Registro Fondiario del Comune di Coldrerio, allegato quale inserto B/;

**Diritti di pegno immobiliare:** nessuno, come da estratto del Registro Fondiario del Comune di Coldrerio, allegato quale inserto B/..

\* \* \* \* \*

C.

**Comune:** Coldrerio  
**Numero fondo:** 1694  
**Superficie totale:** mq. 455.-  
**Ubicazione:** Campagnola  
**Copertura del suolo:** mq. 455.- NE superficie non edificata  
- humus

**Proprietà:** Parrocchia di Coldrerio, come da estratto del Registro Fondiario del Comune di Coldrerio, allegato quale inserto C/.

**Servitù ed oneri fondiari/annotazioni:** nessuno, come da estratto del Registro Fondiario del Comune di Coldrerio, allegato quale inserto C/.

**Menzioni:** passo vicinale CCS 695 – LAC 171, minuta 13.12.1947, DG 443/20.01.2022, come da estratto del Registro Fondiario del Comune di Coldrerio, allegato quale inserto C/.

**Diritti di pegno immobiliare:** nessuno, come da estratto del Registro Fondiario del Comune di Coldrerio, allegato quale inserto C/.

**II - Norme del Piano Regolatore**

Si fa riferimento all'annessa dichiarazione del Comune di Coldrerio sulle normative di Piano Regolatore applicabili alla fattispecie, inserto D/., declinando la venditrice ogni e qualsiasi responsabilità in merito.

**III - Ulteriori informazioni circa la qualità dei beni oggetto delle presenti condizioni**

La venditrice ed il notaio declinano qualsiasi responsabilità afferente la qualità e l'edificabilità dei beni oggetto delle presenti condizioni di vendita, ritenuto che la parte offerente aggiudicataria del bando di concorso, e quindi la parte acquirente è responsabile di effettuare in proprio ogni verifica sullo stato di fatto degli oggetti compravenduti e relative pertinenze, rispettivamente di diritto pubblico sui beni oggetto del presente e relative zone limitrofe: con verifica dell'attuale destinazione d'uso dei medesimi in base alle Norme di attuazione del Piano Regolatore, eventuali vincoli ivi previsti anche in rapporto alle adiacenze, potenzialità/limitazioni costruttive e relative tempistiche.

#### IV - Procedura

1. Il bando di concorso viene affisso agli albi della Parrocchia di Coldrerio e del Comune di Coldrerio.
2. Il bando di concorso è aperto a tutti.
3. Le offerte sono da inoltrare, in busta chiusa e per raccomandata, con la dicitura esterna: "**Bando di concorso vendita terreno**", all'indirizzo: Consiglio Parrocchiale di Coldrerio, c/o Parrocchia di Coldrerio, Via P.F. Mola 18, 6877 Coldrerio,

entro e non oltre il **30 aprile 2026**. Fa stato la data di consegna della lettera raccomandata.

I mappali vengono venduti in blocco, ad un prezzo minimo complessivo di CHF 1'024'500.00 (un milione ventiquattromilacinquecento).

4. All'offerente è concessa la facoltà di presentare un'offerta sia per una compravendita diretta, oppure tramite costituzione di diritto di compera. Nel caso in cui l'offerta venisse presentata tramite costituzione di diritto di compera, le condizioni saranno le seguenti:
  - a/ scadenza del diritto di compera: **31 dicembre 2026**;
  - b/ caparra: alla data di costituzione del diritto di compera deposito di una **caparra di CHF 50'000.00 (cinquantamila)**, somma che varrà quale caparra e pena di recesso e decadrà in favore della Parrocchia di Coldrerio nel caso in cui il diritto di compera non venisse esercitato entro la data di scadenza;
  - c/ versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione contestualmente all'esercizio del diritto di compera;
  - d/ in caso di costituzione di diritto di compera, obbligo della parte beneficiaria di presentare una domanda di costruzione sui beni suddetti, sulla base delle NAPR, con costi e spese ad esclusivo carico della parte beneficiaria-acquirente, **entro 4 mesi** (prorogabile eccezionalmente di 2 mesi), **dalla firma dell'atto di costituzione del diritto di compera**;
  - e/ obbligo della parte beneficiaria del diritto di compera di esercitare il diritto di compera **entro 15 giorni** dalla crescita in giudicato della licenza edilizia richiesta. Resta riservata l'insindacabile facoltà del Consiglio Parrocchiale di prorogare la data di scadenza del diritto di compera.
5. Per l'attribuzione verranno presi in considerazione, oltre ai prezzi di acquisto proposti nelle singole offerte, ulteriori elementi a discrezione del Consiglio Parrocchiale di Coldrerio, senza obbligo di rendicontazione. La decisione del Consiglio Parrocchiale di Coldrerio non è soggetta a ricorsi.

6. Il Consiglio Parrocchiale di Coldrerio si riserva la possibilità di rinunciare al perfezionamento dell'operazione, parzialmente o totalmente, anche una volta determinato l'esito del bando di concorso, senza obbligo di motivazione.
7. In caso di aggiudicazione dei beni suddetti, sia tramite costituzione di diritto di compera, sia tramite compra-vendita diretta, l'atto notarile dovrà essere sottoscritto **entro 15 giorni** dalla data di comunicazione da parte del Consiglio Parrocchiale dell'avvenuta aggiudicazione dei fondi, con contestuale deposito:
  - a/ del saldo del prezzo, in caso di compra-vendita diretta, oppure:
  - b/ della caparra di CHF 50'000.00 (cinquantamila) in caso di costituzione di diritto di compera.
8. Le offerte possono essere effettuate sia da persona fisica, che da persona giuridica già costituita. In quest'ultimo caso si richiama esplicitamente la Legge Federale del 16.12.1983, sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE): la persona giuridica offerente dovrà richiedere la relativa autorizzazione di non assoggettamento, rispettivamente l'autorizzazione all'acquisto da parte dell'Autorità competente debitamente cresciuta in giudicato.
9. Ogni offerente sarà vincolato all'offerta da lui formulata, sino alla comunicazione del Consiglio Parrocchiale di Coldrerio, che avviserà tutti gli offerenti della decisione presa entro 30 giorni dalla data di scadenza fissata per l'invio delle offerte;
10. L'aggiudicatario/gli aggiudicatari del bando di concorso si impegna/si impegnano a sottoscrivere il relativo atto notarile di compra-vendita/costituzione di diritto di compera, presso il notaio Avv. Mario Verga, Chiasso, entro 15 giorni, dall'avvenuta ricezione della comunicazione della decisione da parte del Consiglio Parrocchiale di Coldrerio;
11. La caparra (in caso di costituzione di diritto di compera) ed il saldo del prezzo (sia in caso di costituzione di diritto di compera che di compra-vendita diretta) dovranno essere versati sul conto clienti del notaio Avv. Mario Verga, Chiasso, IBAN CH25 8080 8003 5916 3446 5, intestato allo Studio legale e notarile Avv. Mario Verga, presso la Banca Raiffeisen Morbio-Vacallo, 6834 Morbio Inferiore (clearing 80290);
12. Entro la data che verrà stabilita per la firma del rogito l'acquirente/gli acquirenti dovrà/dovranno versare, sempre sul suddetto conto clienti del notaio Avv. Mario Verga, Chiasso, un importo pari al 2% del prezzo complessivo di aggiudicazione stabilito, a valere quale acconto per le tasse, le spese legali e notarili.
13. Qualora l'aggiudicatario/gli aggiudicatari del bando di concorso non ottemperasse/non ottemperassero a quanto sopra indicato nel termine stabilito, la sua/loro offerta sarà ritenuta nulla ed il Consiglio Parrocchiale di Coldrerio sarà

libero di scegliere un altro offerente, oppure di rinunciare al perfezionamento dell'operazione, senza obbligo di motivazione.

14. L'iscrizione del trapasso di proprietà a Registro Fondiario avverrà al momento dell'avvenuto pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.
15. I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; con tutti i diritti, oneri, servitù, menzioni ed annotazioni come emergenti dal Registro Fondiario Definitivo di Coldrerio, liberi da ipoteche.
16. I beni oggetto delle presenti condizioni di vendita non costituiscono parte integrante di un'azienda agricola, non sono affittati a terzi a scopi agricoli e non appartengono ad un'azienda agricola.
17. Le imposte, i pubblici tributi ed eventuali contributi di miglioria e/o di canalizzazione concernenti i beni messi in vendita passano a carico dell'acquirente/degli acquirenti, a far tempo dall'entrata in possesso, che viene stabilita al momento dell'iscrizione del trapasso a RF.
18. I beni suddetti vengono venduti liberi da contratti di affitto.

#### **V - Clausole finali**

1. Le spese del bando pubblico, le spese e onorari notarili, nonché quelle dell'annotazione (se fosse il caso) e dell'iscrizione del trapasso a RF definitivo sono a carico della parte acquirente.  
Giusta l'art. 126 lett. c Legge Tributaria la Parrocchia venditrice è esente dall'imposta sugli utili immobiliari.
2. In caso di mancanza di interessati il bando di concorso sarà considerato nullo e privo di effetto, rimanendo le relative spese a carico della parte venditrice.

Chiasso, 13 febbraio 2026

#### **Annessi:**

- inserto A/.: estratto Part. No. 189 RFD Coldrerio;
- inserto B/.: estratto Part. No. 1693 RFD Coldrerio;
- inserto C/.: estratto Part. No. 1694 RFD Coldrerio;
- inserto D/.: dichiarazione edificabilità Comune di Coldrerio Part. No. 189, 1693 e 1694.