

**MUNICIPIO****Capitolato d'asta per la vendita della part. no. 527 RFD di Lugano-Castagnola (mq 62), Viottolo Centrale 10, 6976 Castagnola, il giorno di martedì 11/10/2022 alle ore 10:00 presso il Municipio di Lugano**

Il Municipio di Lugano, così autorizzato dal suo Consiglio comunale, con risoluzione del 30/11/2020, cresciuta in giudicato, indice un'asta pubblica per la vendita della part. no. 527 RFD di Lugano-Castagnola, Viottolo Centrale 10, 6976 Castagnola.

L'asta avrà luogo presso il Municipio di Lugano (sala 7, secondo piano), il giorno di martedì 11/10/2022 alle ore 10:00 e verrà condotta da Sandra Iurman, avvocato, collaboratrice della Divisione Affari giuridici del Comune di Lugano, che avrà funzione di battitore.

L'asta soggiace alle seguenti condizioni.

1. La vendita sarà perfetta con l'aggiudicazione dichiarata dal battitore.
2. Ogni offerente è vincolato dalla sua offerta, pubblicamente dichiarata all'incanto.

Ogni offerente sarà liberato dalla sua offerta per il fatto della presentazione di un'offerta maggiore.
3. Il piede d'asta è fissato in CHF 453'000.-- (quattrocentocinquantatremila).

I rilanci non potranno essere inferiori a CHF 5'000.-- (cinquemila).
4. L'aggiudicazione avverrà dopo la terza chiamata da parte del battitore.
5. L'aggiudicatario è tenuto al versamento di un acconto di CHF 90'600.-- (novantamilaseicento) all'incanto, immediatamente dopo la terza chiamata, presentando una promessa di pagamento irrevocabile, a favore della Città di Lugano, di una banca soggetta alla Legge dell'8 novembre 1934 sulle banche, che sottostà soltanto alla condizione che venga concessa l'aggiudicazione e per il resto è incondizionata.

Nel caso in cui non venga pagato l'acconto, l'ultima offerta non è presa in considerazione e l'incanto è ripreso mediante la chiamata dell'offerta immediatamente inferiore.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato entro 20 giorni dall'asta.

In caso di mancato pagamento del prezzo di aggiudicazione entro il termine indicato, l'acconto resta acquisito all'alienante e l'aggiudicazione decade senza altra formalità.

6. Si richiama espressamente l'attenzione degli interessati sulla Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 16 dicembre 1983. Sono considerate persone all'estero (art. 5):
 - a) i cittadini seguenti che non hanno il domicilio legale ed effettivo in Svizzera:
 1. i cittadini degli Stati membri dell'Unione europea o dell'Associazione europea di libero scambio,
 2. i cittadini del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord ai quali si applica l'articolo 22 numero 2 dell'Accordo del 25 febbraio 2019 tra la Confederazione Svizzera e il Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord sui diritti dei cittadini in seguito al recesso del Regno Unito dall'Unione europea e dall'Accordo sulla libera circolazione delle persone;
 - a^{bis}) i cittadini di altri Stati esteri che non hanno diritto di stabilirsi in Svizzera;
 - b) le persone giuridiche o le società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, che hanno la sede statutaria o effettiva all'estero;
 - c) le persone giuridiche o le società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, che hanno la sede statutaria ed effettiva in Svizzera e nelle quali persone all'estero occupano una posizione preponderante;
 - d) le persone fisiche e giuridiche nonché le società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, che non sono persone all'estero secondo le lettere a, a^{bis} e c, qualora acquistino un fondo per conto di persone all'estero.

Per le persone che rientrano in una delle categorie sopra definite, l'acquisto di immobili soggiace ad autorizzazione. L'aggiudicatario deve dichiarare per iscritto al venditore, dopo l'aggiudicazione, se egli sia persona all'estero, rispettivamente se agisce per conto di una persona all'estero. Se vi è certezza quanto all'obbligo di autorizzazione e se quest'ultima non è ancora stata definitivamente concessa, oppure se l'obbligo dell'autorizzazione non può essere escluso senza un esame più approfondito, viene assegnato un termine dalla data dell'aggiudicazione per:

- a) chiedere l'autorizzazione o far accertare ch'egli non sottostà a tale obbligo;
- b) fornire garanzie per il prezzo d'acquisto, fermo restando che, per la durata delle garanzie, va corrisposto un interesse annuo del 5 per cento

- c) fornire le garanzie per le spese di un nuovo incanto per l'importo di CHF 10'000.-- (diecimila).

Se l'acquirente non agisce nel termine prescritto oppure se l'autorizzazione è negata definitivamente, l'autorità dell'incanto annulla l'aggiudicazione e ordina un nuovo incanto. Se il ricavo di un eventuale nuovo incanto dovesse essere inferiore, l'aggiudicatario verrà ritenuto responsabile della perdita e di ogni altro danno. La metà dell'acconto resterà comunque acquisita al venditore.

7. È esclusa ogni e qualsiasi garanzia dell'alienante per l'oggetto immobiliare posto all'asta. L'aggiudicatario acquista il fondo nello stato di fatto in cui si trova e con i diritti ed oneri, servitù, oneri fondiari, diritti di pegno, nessuno escluso, che risultano dai pubblici registri.

La part. no. 527 RFD di Lugano-Castagnola (mq 62), Viottolo Centrale 10, 6976 Castagnola, è attribuita dal Piano Regolatore di Lugano, sezione Lugnano, NAPR del 21 marzo 1984, alla zona Nucleo Tradizionale (NT). L'edificio sito sul mappale è sottoposto al vincolo di intervento conservativo limitato.

Non vi sono, sul fondo in oggetto, oneri fondiari. Lo stesso risulta invece gravato da due servitù:

- A) Onere di apertura a favore della particella no. 526 RFD di Lugano-Castagnola;
B) Onere di abitazione vita natural durante a favore di Rezzonico Bernardino fu Giovanni (iscritto il 21.01.1953). Tale onere è da ritenere decaduto.

8. All'atto dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario verserà l'importo non compensabile di CHF 15'000.-- (quindicimila) quale acconto per la copertura delle spese di iscrizione a Registro fondiario, presentando una promessa di pagamento irrevocabile, a favore della Città di Lugano, di una banca soggetta alla Legge dell'8 novembre 1934 sulle banche.

La sua mancata presentazione al momento dell'aggiudicazione comporta l'immediato annullamento dell'aggiudicazione stessa; in tal caso l'aggiudicatario resta responsabile nei confronti del venditore se il ricavo del nuovo incanto dovesse essere inferiore al ricavo dell'aggiudicazione, senza poter compensare in alcun modo con qualsivoglia suo credito il minor ricavo da versare al venditore.

Eventuali altre spese di trapasso a Registro fondiario ed ogni altra connessa restano a carico dell'aggiudicatario.

9. I concorrenti che rappresentino terze persone e gli amministratori di persone giuridiche che acquistino per la persona giuridica dovranno legittimarsi adeguatamente presentando all'aggiudicazione le relative procure, rispettivamente gli estratti del Registro di commercio.
10. L'aggiudicatario si obbliga, pena la decadenza immediata dell'aggiudicazione, a sottoscrivere con il battitore e il rappresentante del venditore il verbale d'incanto, in tre copie, che conterrà le presenti condizioni d'asta.
11. Le presenti condizioni d'asta verranno lette all'apertura delle operazioni del pubblico incanto.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  M. Foletti

Il Segretario:  R. Bregy



Lugano, il 19 settembre 2022.

Ris. mun. 25/08/2022.

Allegati:

- Estratto del Registro fondiario definitivo;
- NAPR Comune di Lugano, sez. Lugano;
- Estratto del piano regolatore;
- Dati pianificatori.