

Messaggio municipale n. 08/2021
Accettazione della successione ereditaria della defunta
Signora Ada Marcoli nata Da-Rin

Signor Presidente,
signore e signori consiglieri comunali,

il Municipio sottopone al Lodevole Consiglio comunale il Messaggio Municipale che verte su un'eredità a favore dell'ex Comune di Croglio, ora Comune di Tresa. Nelle pagine che seguono vengono illustrati in modo esaustivo i passi che hanno portato il Comune a essere designato quale erede, in ragione dell'origine dei coniugi Marcoli, in particolare del marito, Gianluigi Francesco Giacomo Marcoli, nato a Biogno-Beride.

Diventare erede presenta certamente l'opportunità di beneficiare del patrimonio del defunto, che in questo caso risulta essere particolarmente cospicuo, ma rileva anche dei rischi non trascurabili relativi alla procedura per esercitare questo diritto. In modo particolare perché una parte dell'attivo di cui il Comune entrerebbe in possesso, qualora accettasse l'eredità, corrisponde a un importante oggetto immobiliare a Roma (Italia).

Già il precedente Municipio di Croglio, che aveva ricevuto la notizia di essere stato designato erede testamentale e ora pure quello di Tresa, si sono attivati cercando di tutelare gli interessi del Comune, avvalendosi della consulenza di uno studio legale e affrontando tutti i passi con particolare perizia e prudenza.

L'obiettivo dello scrivente Municipio è quello di analizzare con scienza e coscienza l'evidente opportunità di incassare una cospicua eredità e dunque di venire in possesso di importanti fondi da investire nei vari progetti comunali a favore di tutta la popolazione, ma anche e soprattutto di identificare e limitare al minimo i rischi derivanti dall'accettazione dell'eredità.

Già l'allora Sindaca di Croglio e ora Vice Sindaca di Tresa, Signora Margherita Manzini e l'attuale Sindaco di Tresa, Signor Piero Marchesi, seguono intensamente la questione in collaborazione con il consulente legale, affinché tutti i passi necessari per permettere al Lodevole Consiglio comunale di decidere sull'accettazione dell'eredità siano espliciti in modo chiaro e approfondito. A complemento segnaliamo che in data 20 e 21 ottobre 2021, il Sindaco e la Vice Sindaco si sono recati a Roma per una visita presso la proprietà immobiliare oggetto dell'eredità.

Considerando la necessità di decisione immediata del Consiglio comunale e dunque della richiesta di trattazione d'urgenza del Messaggio Municipale, per i motivi che verranno spiegati in seguito, il Municipio ringrazia pertanto le Commissioni e il Consiglio comunale per l'impegno e il tempo che vorranno dedicare a questo importantissimo Messaggio Municipale.

L'eccezionalità della situazione, che vede il Comune beneficiario potenzialmente di un'importante eredità, dell'opportunità per l'Ente pubblico di realizzare progetti e servizi a favore della collettività, si ritiene il Messaggio di importanza fondamentale.

Nel dettaglio l'esposizione del Messaggio Municipale:

- (1) Il 4 aprile 2020 è deceduta la signora Ada Marcoli, nata Da-Rin il 16 novembre 1912, vedova del defunto signor Gianluigi Francesco Giacomo Marcoli, nato a Biogno Beride il 14 ottobre 1913, deceduto il 4 febbraio 2016, entrambi attinenti di Croglio, domiciliata a Zurigo. La signora non ha avuto discendenti.
- (2) Con scritto del 6 aprile 2020 l'avv. Mark Furger dello studio legale Steinbrüchel Hüsey Rechtsanwälte, Zurigo, si è presentato come esecutore testamentario della defunta e ha annunciato al Comune di Croglio che la defunta aveva lasciato delle disposizioni di ultima volontà con le quali aveva istituito il Comune di Croglio come suo erede.
- (3) Il Municipio di Croglio ha ritenuto opportuno rivolgersi ad uno studio legale (MAG Legis SA, nella persona dell'avv. Andrea Molino) per farsi assistere nella valutazione della situazione fattuale e legale.
- (4) È seguito un intervallo di tempo durante il quale le parti, il Municipio di Croglio per il tramite del suo legale da un lato e l'avv. Furger, per sé e per il secondo esecutore testamentario, la signora Alessandra Pasqualini, si sono scambiati informazioni per determinare un primo quadro sommario della situazione, ritenuto che il Municipio di Croglio non aveva alcuna informazione sulla defunta e sulla sua eredità.
- (5) Il 29 gennaio 2021 sono state pubblicate di fronte al Tribunale distrettuale di Zurigo, Tribunale in materia di successioni ereditarie (Einzelgericht Erbschaftssachen) le disposizioni di ultima volontà della defunta signora Ada Marcoli nata Da-Rin (allegati 1 e 2).
- (6) L'intervallo di tempo intercorso tra il decesso della defunta (04.04.2020) e la pubblicazione delle disposizioni di ultima volontà (29.01.2021) è una conseguenza della pandemia di Covid 19. Segnatamente l'esecutore testamentario, avv. Furger, ha dovuto attendere per mesi l'emissione dell'atto internazionale di morte da parte della competente autorità dello stato civile di Roma: la defunta è infatti deceduta a Roma e l'atto internazionale di morte è condizione inderogabile per la pubblicazione delle disposizioni per causa di morte da parte del Tribunale di Zurigo che era competente per la loro pubblicazione (ed è e resterà di principio competente per eventuali altre iniziative giudiziarie, che verranno esaminate in seguito).
- (7) Il 23 febbraio 2021 il Comune di Croglio ha chiesto al Bezirksgericht che fosse confezionato l'inventario pubblico per determinare lo stato economico dell'eredità e decidere sull'accettazione o meno dell'eredità.
- (8) Il 18 marzo 2021 il Bezirksgericht, accogliendo l'istanza del Comune di Croglio, ha disposto che fosse confezionato l'inventario pubblico incaricando il Notariat Fluntern di procedere al necessario.
- (9) Sull'Amtsblatt del Canton Zurigo e sul Foglio ufficiale del Cantone Ticino del 21 maggio 2021 è stata pubblicata la Grida per l'allestimento dell'inventario pubblico.

- (10) Il 5 agosto 2021 il Notariat Fluntern ha trasmesso la bozza d'inventario alle parti interessate, tra cui il Comune di Tresa, divenuto il potenziale erede a seguito dell'aggregazione (allegato 3).
- (11) Dalla bozza d'inventario alla data della morte della defunta si deducono attivi per complessivi CHF 4'707'375,27 e passivi per complessivi CHF 25'665,75 con un saldo attivo di CHF 4'681'709,52. Da sottolineare il fatto che l'inventario non evidenzia i debiti dell'amministrazione della massa ereditaria e dell'esecuzione delle disposizioni testamentarie, tra cui ad esempio i legati disposti della defunta vedi di seguito paragrafo II ad 2.3.
- (12) Esperita questa prima verifica, ed avendo l'eredità un saldo positivo, sono stati eseguiti approfondimenti sulla base dei quali la situazione della massa ereditaria alla data di allestimento del presente messaggio (i dati economici si riferiscono al 31 agosto 2021) può essere descritta come segue.

(13) **I. GLI ATTIVI DELLA MASSA EREDITARIA**

1. La massa ereditaria è costituita da tre attivi principali (con aspettative superiori al milione di franchi per ogni singolo attivo):
 - 1.1. i beni sui conti bancari della defunta,
 - 1.2. la proprietà di tutte le quote di una società a responsabilità limitata italiana, la Anonima Immobiliare Palladio Srl, Roma, (nel seguito "**Palladio Srl**") proprietaria di una villa (nel seguito "**la Villa**") nella medesima città di Roma e
 - 1.3. il mobilio, i gioielli e gli oggetti d'arte,ai quali si aggiungono tre voci attive di minore importanza quali:
 - 1.4. il deposito presso il commercialista romano che si occupa dell'amministrazione e della contabilità della Palladio Srl, dottor Andrea Luccardi (si veda il nr (19).
 - 1.5. un credito d'imposta della successione.
 - 1.6. tre automobili.

(14) **Ad 1.1. I beni sui conti bancari della defunta**

- (15) Al 31 agosto 2021 si registrano depositi bancari per complessivi CHF 3'012'486,82 di cui:

CHF	2'803'107,62	presso il Crédit Suisse di Zurigo;
CHF	48'974,50	presso Monte dei Paschi di Siena, filiale 8653 di Roma (si tratta del conto utilizzato per i pagamenti degli impegni italiani di cui riferiamo più sotto) e
CHF	54'708,90	presso Unicredit, filiale di Corso Trieste 156 a Roma.

(Tutti gli importi in valuta estera sono espressi in CHF al cambio del 31 agosto 2021).

- (16) In considerazione dell'alta volatilità dimostrata dalle borse nel corso dello scorso anno, gli esecutori testamentari hanno realizzato tutti i titoli in deposito sui conti del Crédit Suisse. Da parte sua il Municipio di Croglione aveva in precedenza comunicato ai medesimi esecutori testamentari che lasciava loro piena libertà di decisione nella gestione patrimoniale, impegnandosi nel contempo a non contestare in futuro l'eventuale loro decisione di realizzare i titoli nel caso in cui avesse in futuro accettato la successione.
- (17) Gli esecutori testamentari si sono finora impegnati a contenere al minimo le conseguenze dell'applicazione dei tassi d'interesse negativi.
- (18) L'avv. Furger ha riferito di essere all'opera per trasferire il saldo in conto presso la banca Unicredit alla banca Monte dei Paschi di Siena. Il conto è formalmente intestato alla defunta e al suo defunto marito. Unicredit si era dimostrata poco collaborativa di fronte alle richieste degli esecutori testamentari che hanno di conseguenza chiesto l'assistenza di un avvocato a Roma. Dopo il suo intervento la banca ha fornito informazioni e documentazione. La richiesta di trasferimento dei beni e chiusura del conto non si prospetta comunque come lineare e ci si devono attendere lungaggini. Non è possibile stabilire l'impegno finanziario che sarà a carico della successione per giungere alla chiusura del conto, dovrebbe comunque trattarsi di importo di modesta importanza.
- (19) L'avv. Furger ha riferito che la Palladio Srl non ha un conto bancario proprio e che il denaro necessario veniva trasferito sul conto del dottor Luccardi affinché questi pagasse determinate fatture (quali quelle della fornitura del gas); questo spiega il credito nei suoi confronti. Il dottor Luccardi fornisce un rendiconto relativamente all'utilizzazione dei fondi. Al giorno del decesso della testatrice l'importo ammontava a CHF 10'355,20, ridottosi a CHF 6'413 (€ 5'868,33) al 31.08.2021.
Nel corso di un colloquio personale svoltosi il 15 ottobre 2021 con il legale del Comune, il dottor Luccardi ha spiegato che tale operatività era voluta dalla defunta, che era amministratrice unica della Palladio Srl, e che egli è favorevole all'apertura di un conto bancario della Palladio Srl.
- (20) **Ad 1.2. La proprietà di tutte le quote di una società a responsabilità limitata italiana, la Anonima Immobiliare Palladio Srl, con sede a Roma, (di seguito Palladio Srl) proprietaria di una villa nella medesima città di Roma**

A. Descrizione della Villa

- (21) Accettando la successione, il Comune di Tresa assumerebbe la proprietà di tutte le quote di questa società a responsabilità limitata di diritto italiano. La Palladio Srl è la proprietaria della Villa sita ai numeri civici 635, 637 e 639 di Via della Camilluccia a Roma. Il complesso immobiliare occupa tre o quattro particelle: la numero 27 e 28 dove si trova la Villa, immobile e terreno, la numero 33 ove si trova la casa del personale e la numero 38 dove si trova la piscina. Dall'esame delle visure catastali che l'avv. Furger ha fornito il 4 ottobre 2021 si deduce che a registro fondiario sono iscritte come intestatarie delle particelle:

- quanto alla numero 28, Villa, la SOC ANONIMA IMMOBILIARE PALLADIO SPA-superficie are 63 ca 90;
- quanto alla numero 33, casa del personale, la SOCIETÀ PALLADIO SOC AN IMMOBILIARE; superfice 107 m² totale escluse aree scoperte 105 m²;
- quanto alla numero 38, piscina, la SOC COOP ANONIMA FRANCESCO FAROLFI. Are 02 ca 70.
- quanto alla numero 27, la SOCIETÀ PALLADIO SOC AN IMMOBILIARE; con una consistenza di 9.5 vani ed una superficie di 261 m².

La particella 27 non figura sulla mappa allegata alla perizia dell'arch. Maurizio Fiorelli (al proposito a pagina 2 della sua valutazione si legge "*Tali immobili sono rispettivamente distinti in Catasto: al Foglio 227 particelle 33, 28 e 38 come si evince dall'allegato stralcio del foglio di mappa*"), tuttavia viene menzionata nelle altre due valutazioni senza essere oggetto di specifico esame.

Si osserva che la particella 38 (piscina) risulta intestata alla SOC COOP ANONIMA FRANCESCO FAROLFI, una ragione sociale del tutto estranea all'uso del nominativo "*Palladio*" che peraltro si riferisce ad una cooperativa. Stando alle dichiarazioni dell'avv. Furger questa società cooperativa sarebbe da tempo liquidata e cancellata dal registro di commercio; in effetti a seguito di un'ulteriore ricerca non è stato possibile rintracciarla nel registro di commercio né reperire alcuna ulteriore informazione pubblicamente disponibile.

A seguito delle richieste di chiarimenti, anche nel corso dell'incontro svoltosi il 15 ottobre u.s. con il legale del Comune, il dottor Luccardi ha indicato che della questione delle iscrizioni difformi al catasto si sta occupando dall'estate 2020 il geometra Cristian Mazzarini, che sta cercando di acquisire dagli uffici competenti copia degli atti rilevanti, tra cui gli atti notarili relativi all'acquisto delle particelle da parte della Palladio Srl. Si dovranno attendere gli esiti degli accertamenti, che potrebbero anche necessitare di un anno.

Il dottor Luccardi, che si occupa della Palladio Srl da ca 20 anni (in precedenza suoi antenati e parenti si sono occupati professionalmente della Palladio Srl, a partire dal nonno che aveva conosciuto il signor Marcoli), ha confermato al nostro legale durante l'incontro del 15 ottobre u.s. che la Palladio Srl ha utilizzato le particelle sopra descritte senza alcuna contestazione da decenni, e che ha pagato regolarmente le tasse immobiliari ed i tributi di vario genere per tutte le particelle in questione.

Sulla base delle informazioni finora raccolte si possono formulare le seguenti conclusioni parziali:

- a) Si deduce dalle visure catastali e dal bilancio societario che il codice fiscale della SOC ANONIMA IMMOBILIARE PALLADIO SPA coincide con quello della Palladio Srl. Il dottor Luccardi ha scritto lo scorso 5 ottobre: "*... posso dire che la Anonima Immobiliare Palladio s.r.l. era parecchi decenni fa una Soc. per azioni, questo chiarirebbe facilmente l'intestazione della particella 28*",

Di conseguenza il problema sembra essere solo quello dell'omesso adeguamento della ragione sociale dell'ente succeduto alla Palladio SpA. Il costo di eventuali correzioni formali dovrebbe essere di qualche migliaio di euro.

- b) Con riferimento alle particelle n 27 e 33 la similitudine tra la denominazione Palladio e l'identica denominazione iscritta per entrambe le particelle, l'uso incontrastato per moltissimi anni portano a ritenere che si tratti di un problema di trascrizione del nome del proprietario. Il costo di eventuali correzioni formali dovrebbe essere di qualche migliaio di euro.
- c) Quanto alla piscina (particella n 38): in questo caso la situazione è incerta e non è possibile formulare delle ipotesi attendibili che spieghino la discrepanza emersa, che deve essere considerata pertanto come importante, pur dovendosi sottolineare che non esistono entità giuridiche con il nome iscritto a registro fondiario, che la Palladio Srl usufruisce di questa particella senza contestazioni da decenni e che paga tutti i contributi. Una previsione dei costi è al momento impossibile in quanto non è determinabile se sarà sufficiente un intervento formale o se sarà richiesto un intervento di carattere sostanziale.

Come si deduce dalla mappa allegata (allegato 4), la particella sulla quale è sita la piscina si trova in un angolo del complesso immobiliare Villa sulla parte opposta alla facciata principale (o d'entrata). Nel caso in cui il chiarimento della situazione esigesse un periodo di tempo incompatibile con la necessità di vendere del Comune, rispettivamente se emergessero delle discrepanze più importanti che richiedessero tempi e costi maggiori, si potrebbe pensare di vendere la Villa senza la piscina.

B. Valutazione della Villa e ricavo per il Comune di Tresa dalla vendita

- (22) Il Municipio propone che l'immobile, in caso di accettazione dell'eredità, sia messo in vendita.
- (23) Per potersi fare un quadro delle prospettive di vendita sono indispensabili una valutazione dell'immobile, lo studio della situazione finanziaria attuale della Palladio Srl con le sue conseguenze fiscali e lo studio dell'imposizione fiscale che la vendita provocherà.
- (24) Quanto al valore della Villa, l'esecutore testamentario ha fornito tre valutazioni:
 - (25) - la "*Perizia di Valutazione Immobiliare*" confezionata dall'arch. Maurizio Fiorelli di Roma in data imprecisata (comunque successiva al 2008) che valuta l'immobile in € 38'296'625,-- (allegato 5.1);
 - (26) - la "*Stima di valore*" predisposta da un'agente immobiliare, la signora Anna Sanneris, confezionata il 26 novembre 2020, che valuta l'immobile in un importo tra 16 e 18 milioni di € e (allegato 5.2) e
 - (27) - la relazione di stima immobiliare per determinazione valore di mercato del 30 settembre 2021 a firma Giulio Marchetti che valuta il valore in un importo variabile tra

€ 7,2 e 7,4 mio (allegato 5.3). Quest'ultima valutazione è stata eseguita a seguito di una esplicita richiesta del Municipio per avere dati aggiornati di valutazione.

- (28) Le tre valutazioni considerano la piscina come parte integrante del complesso immobiliare. Nel caso in cui si realizzassero gli estremi indicati nell'ultimo capoverso del numero (21) (vendita della Villa senza piscina), bisognerà pensare ad un adeguamento del prezzo di vendita.
- (29) Le differenze molto rilevanti sui valori indicati dai valutatori non permettono conclusioni definitive, secondo le informazioni fornite dal dott. Luccardi durante il colloquio con il nostro legale, la differenza tra le ultime due perizie è verosimilmente dovuta in particolare all'orizzonte temporale della vendita, nel senso che l'ultimo valutatore è partito dal presupposto di una vendita che si vuole effettuare nel giro di pochi mesi, ciò che inevitabilmente riduce il prezzo raggiungibile normalmente essendo la Villa un oggetto speciale con caratteristiche uniche che limitano il novero dei potenziali acquirenti (rimandiamo alle valutazioni per la descrizione della Villa).
- (30) Al momento è prudenzialmente indicato utilizzare come valore di riferimento il minore e più recente dei tre valori. Sarà opportuno, se il Comune accetterà l'eredità, incaricare 2/3 periti immobiliari per determinare un valore in maniera indipendente e successivamente incaricare un paio di intermediari/consulenti immobiliari per la vendita dell'immobile.
- (31) Partendo dall'ipotesi della vendita a € 7,2 mio (il più basso e più recente dei valori che sono stati comunicati), deducendo € 400'000, importo che corrisponde alla stima della provvigione e delle spese connesse alla vendita, mentre non è possibile dedurre le perdite pregresse, si giunge alla conclusione "di massima" che il provento per il Comune sarebbe di € 6'769'828,00 (nuovo allegato 6).
- (32) In vista della liquidazione della società, si possono ipotizzare la tassazione Ires e Irap del 28,85% sulla plusvalenza (dunque -€ 1'953'095,38) così come la ritenuta italiana del 15% dell'utile netto distribuito al socio (dunque -€ 722'509,89); dedotto il rimborso finanziamenti soci/correntista di € 660'000 sarebbero a disposizione dell'erede € 3'434'22,73 pari a CHF 3'752'938,85 con la riserva di quanto indicato al capitolo II Ad 2.2 lit C (pag. 12) seguente.
- (33) Il risultato netto potrebbe aumentare nella misura in cui la Palladio Srl possa rimborsare finanziamenti soci (ca € 2'035'000 al 31.12.2020) invece di procedere alla distribuzione di dividendi, potendo in tal caso risparmiare la tassa sui dividendi di ca il 15%. Al momento non abbiamo ancora una conferma definitiva sul trattamento dei finanziamenti soci ragione per cui prudenzialmente non consideriamo tale ipotesi nei conteggi allestiti,
- (34) Con riferimento alla liquidazione della Palladio Srl il dott. Luccardi stima tre/sei mesi per la completazione della liquidazione e ca € 5'000 per costi di registro ed onorari, mentre non sono previsti oneri fiscali supplementari a quelli connessi con la tassazione dell'utile derivante dalla vendita della Villa.

C. Stima dei costi gestionali della Palladio Srl e della Villa

- (35) Sulla base delle indicazioni fornite dall'avv. Furger i costi amministrativi della società e della manutenzione della Villa sono stati stimati in € 200'000/220'000, come confermato dal dott. Luccardi (pari prudenzialmente a CHF 220'000/240'000 al cambio di 1€ = CHF 1,092819). I costi possono essere suddivisi in tasse immobiliari annuali ca € 80'000, retribuzione dei due giardinieri e del custode impiegati a tempo pieno ca € 72'000 per il resto trattasi di manutenzione degli immobili e del parco.

Al proposito si deve osservare che la manutenzione della Villa è molto impegnativa tanto che sono necessari due giardinieri ed un custode impiegati a tempo pieno. L'avv. Furger ha comunicato che per evitare problemi al Comune di Tresa (se il Comune accetterà l'eredità), la signora Alessandra Pasqualini, la seconda esecutrice testamentaria, è disposta ad assumere il compito di datore di lavoro (facilitata in questo contesto dal fatto che è cittadina italiana e titolare di un codice fiscale italiano). In caso di accettazione dell'eredità, l'opportunità di tale soluzione dovrà essere valutata. Un'alternativa discussa con il dott. Luccardi è che sia la Palladio Srl ad assumere i dipendenti, ciò che richiede comunque preliminarmente la regolarizzazione della situazione societaria della Palladio Srl, attualmente senza amministratori.

D. Aspetti amministrativi della Palladio Srl

- (36) L'avv. Furger ha reso noto che l'Ufficio del Registro di Commercio di Roma ha recentemente accettato quali soci gli esecutori testamentari quali rappresentanti della successione ereditaria. L'iter è stato lungo e complicato e ci si deve attendere problematiche simili per il riconoscimento del Comune di Tresa come socio della Palladio Srl, di conseguenza ci si deve attendere che l'iscrizione richieda molti mesi. Si tratta ulteriormente di nominare i membri del consiglio di amministrazione (ritenuto che ne basta uno). L'avv. Furger ipotizza che potrebbe trattarsi del dottor Luccardi. Di fatto resta da stabilire se il Municipio (se il Comune accetterà l'eredità) non voglia pensare a persona a lui più vicina da affiancare al dottor Luccardi (al quale sembra opportuno non rinunciare in considerazione della sua profonda conoscenza della situazione societaria e probabilmente immobiliare).

E. Vendita della Villa e liquidazione della Palladio Srl

Il Municipio propone di autorizzare la vendita fin da ora al prezzo netto minimo di CHF 3'000'000, in modo da potere cogliere eventuali occasioni che si dovessero presentare. Ai fini del presente messaggio il Municipio ha ritenuto la valutazione più bassa ipotizzando un orizzonte temporale di tre anni per permettere la soluzione dei problemi relativi alle iscrizioni a registro fondiario da un lato e dall'altro la ricerca di interessati disposti a presentare offerte congrue.

(37) **Ad 1.3. Mobilio, gioielli e oggetti d'arte**

A. Descrizione

- (38) L'esecutore testamentario dispone di una "*Valuation at Current Auction Estimates (Including Sale Suggestions)*" di data 25 novembre 2020 confezionata da Christie, Manson & Woods Ltd., 8 King Street, St James's London SW1Y 6QT (allegato 7) che ne stima il valore complessivo in un importo variabile tra le £ 890'480 e 1'363'170 (in CHF tra 1'137'030 e CHF 1'740'600).

Si tratta di un aggiornamento di una precedente stima voluta una decina di anni orsono dalla defunta; avuta conoscenza del suo decesso, Christie's si è offerta spontaneamente di aggiornare i valori degli oggetti. L'avv. Furger ha riferito che gli esecutori testamentari hanno lasciato che la valutazione fosse eseguita al fine di disporre di valori aggiornati. Per evitare che dal contatto creatosi potesse nascere un mandato alla vendita, la valutazione è redatta sotto forma di progetto ("*draft*"); i valori indicati sono comunque considerati pertinenti e realizzabili. Con riserva di approfondimento la commissione dovuta è prudenzialmente stimata nel 30% del prezzo di vendita.

- (39) L'avv. Furger ci ha informato che nell'inventario pubblico non vi è menzione di mobilio, gioielli e oggetti d'arte in quanto questi oggetti rientrano tutti fiscalmente ai sensi della prassi zurighese nella categoria mobilio che non viene considerata ai fini della tassazione. Del resto, ha aggiunto l'avv. Furger, l'erede istituita in quanto Comune è al beneficio dell'esenzione fiscale (§ 10 litt. d. della Legge cantonale del Canton Zurigo relativa all'imposta di successione e donazione, nr 632.1 della raccolta cantonale) e di conseguenza non dovrebbe comunque pagare imposte relativamente alla successione, dunque anche relativamente a questi oggetti.

B. Vendita del mobilio, dei gioielli e degli oggetti d'arte

- (40) Il Municipio propone di autorizzare la vendita degli oggetti inventariati alle condizioni migliori, senza fissare tetti minimi, ritenuto che la vendita dovrà avvenire ad opera di una casa d'aste o in altre forme di asta pubblica al fine di ottenere le condizioni migliori. Nel presente Messaggio il Municipio ha stimato in CHF 336'133,95 (cioè nel 30% della stima inferiore del valore determinato da Christie's) costi di vendita ed una svalutazione prudenziale.

(41) **Ad 1.4 Il deposito presso il commercialista romano**

- (42) Si richiama quanto indicato sopra al numero (19).

(43) **Ad 1.5. Un credito d'imposta della successione di circa CHF 50'000 (stima)**

(44) Gli esecutori testamentari hanno eseguito inizialmente una valutazione dell'importo dovuto complessivamente adottando criteri di prudenza, tanto che il progetto di tassazione dell'autorità fiscale lascia ipotizzare una restituzione di quanto anticipato dagli esecutori ereditari nell'ordine appunto di CHF 50'000.

(45) **Ad 1.6. Altri oggetti**

(46) Tra gli oggetti vi sono tre automobili, di cui una di ca 59 anni, e dunque da considerarsi come Oldtimer, attualmente presso la Villa: si tratta comunque di veicoli non nuovi, che prudenzialmente vengono considerati per l'importo complessivo di CHF 1'000, non disponendo gli esecutori testamentari di alcuna perizia su tali veicoli.

(47) **II. I PASSIVI DELLA MASSA EREDITARIA**

(48) 2. Quanto ai passivi della successione si osserva quanto segue:

- (49) 2.1. debiti della defunta
- (50) 2.2. debiti della successione
- (51) 2.3. legati

(52) **Ad 2.1. Debiti della defunta**

(53) Le spese di funerali e di sepoltura (CHF 22'881,65) sono già state pagate a debito della successione.

(54) **Ad 2.2. Debiti della successione**

(55) **A. Onorario degli esecutori testamentari**

(56) Gli esecutori testamentari fatturano le proprie prestazioni sulla base del dispendio orario, l'avv. Furger a CHF 400/h e la signora Pasquini a CHF 300/h. A questo si aggiunge la retribuzione del contabile, signor Reto Furger, pure secondo il dispendio orario a CHF 250/h.

(57) Tenuto conto del fatto che la successione è radicata a Zurigo e che la fatturazione avviene applicando criteri zurighesi, considerato che la successione ha un certo grado di complessità, non si ravvisano motivi per una loro contestazione.

- (58) Sinora gli esecutori testamentari hanno emesso ed incassato tre fatture dal loro incarico al 30 giugno 2021 per complessivi CHF 151'963,25, importo interamente pagato al 31 agosto 2021. Hanno inoltre quantificato le loro pretese al 31 agosto 2021 in CHF 15'641,30. Di fatto una previsione di spesa in questo contesto è difficile non potendosi prevedere esattamente quali impegni dovranno ancora affrontare gli esecutori testamentari sino all'esaurimento del loro mandato. L'attività degli esecutori testamentari termina con il completamento della divisione dell'eredità, che stimiamo potere avvenire entro il 31 marzo 2022; dopo di che un loro coinvolgimento potrebbe essere opportuno o utile, in questo caso se ne dovranno concordare le modalità.

Sembra ragionevole e prudentiale una valutazione di CHF 150'000.

(59) **B. Altri costi della successione**

- (60) Quanto alla pubblicazione del testamento il Bezirksgericht ha fissato in CHF 10'500 la tassa di giustizia (nel frattempo già pagata dall'esecutore testamentario). Il giudice ha considerato l'importo massimo previsto dal § 8 capoverso 3 del Tariffario del Tribunale di Appello zurighese (Gebührenverordnung des Obergerichts, nr 211.11 della raccolta del diritto cantonale zurighese), e cioè CHF 7'000, aumentandolo in considerazione del valore della successione (nr IV a pagina 4 della decisione del 29 gennaio 2021). Le spese connesse alle pubblicazioni sui fogli ufficiali dei Cantoni Zurigo e Ticino e sui quotidiani italiani dell'avvenuta pubblicazione delle disposizioni di morte della defunta son già state pagate a debito della massa ereditaria.
- (61) Per la confezione del pubblico inventario il Notariat Fluntern ha chiesto un anticipo di CHF 4'000, già versati dal Comune. L'avv. Furger ci ha indicato che i CHF 4'000 non saranno verosimilmente oggetto di adeguamenti da parte dell'ufficio notarile. La decisione del tribunale conseguente all'inventario pubblico avrà un costo di ca CHF 4'000, a cui prudenzialmente si aggiungono altri CHF 4'000 per le pubblicazioni avvenute con riferimento al beneficio di inventario e dovrebbero considerare le spese di pubblicazione delle grida ai creditori e del deposito della bozza di inventario sui fogli ufficiali dei Cantoni Zurigo e Ticino. Le spese di pubblicazione sul quotidiano italiano sono state pagate a debito della massa ereditaria.
- (62) La decisione del tribunale conseguente all'inventario pubblico avrà un costo presumibilmente non superiore ai CHF 4'000.
- (63) Per i motivi che precedono abbiamo prudenzialmente stimato in CHF 5'000 le future spese di giustizia.
- (64) Per l'emissione del certificato ereditario si devono ipotizzare altri CHF 2'000.

C. Debiti per imposte di successione italiane

- (65) I beni della successione siti in Italia sono soggetti all'imposta di successione italiana che ammonta all'8% del valore dei singoli attivi della successione per i non parenti quale è appunto il Comune di Tresa.
- (66) Quanto ai **conti bancari** in essere presso la banca Monte dei Paschi di Siena (€ 47'358,13) e presso Unicredit (€ 50'226,28) pari a complessivamente € 97'584,41 l'importo dovuto ammonta verosimilmente ad € 7'806,75 (CHF 8'531,36).
- (67) Per quanto riguarda la determinazione dell'imposta relativa al **capitale della Palladio Srl il calcolo** è ben più complesso.
- (68) Non avendo potuto ottenere dal dott. Luccardi in tempo utile una risposta ragionevolmente attendibile sul presumibile onere fiscale, si prende in considerazione la variante più costosa, partendo dal presupposto che l'imposta di successione si applichi sul valore equivalente a quello determinato nell'ultima perizia ricevuta (€ 7,2 milioni): in tal caso l'onere fiscale ammonterebbe a € 576'000 pari a CHF 629'463,75 (al cambio € 1 = CHF 1.092819 del 31.08.2021).
- (69) In alternativa potrebbe entrare in considerazione la valutazione secondo la tabella dei parametri OMI (consultabili sul sito dell'Agenzia delle Entrate), nel qual caso il valore di riferimento per la determinazione dell'imposta varia tra €. 1.288.000,00 ed €. 1.840.000,00; l'8% di questo ultimo importo ammonta a € 147'200 pari a CHF 160'863 (al cambio € 1 = CHF 1.092819 del 31.08.2021).
- (70) Nel caso dei **gioielli, del mobilio e delle opere d'arte** abbiamo prudenzialmente stimato l'onere fiscale nella deduzione del 35% del valore ritenuto per la valutazione dell'eredità.
- (71) Non abbiamo potuto determinare con sicurezza in tempo utile se i legati corrisposti a persone domiciliate in Italia sono soggetti o meno all'imposta di successione, ed essendo tali imposte a carico dell'erede secondo le disposizioni testamentarie, abbiamo prudenzialmente considerato l'onere fiscale dell'8 % anche sui legati, per un importo complessivo di CHF 183'076,43.
Avendo degli averi in Italia il Comune di Tresa dovrà nominare un rappresentante fiscale, di cui si avvarrà anche per impostare nel modo più opportuno e corretto la gestione di tutte le problematiche fiscali. Si stima prudenzialmente un costo di CHF 50'000.
- (72) **Ad. 2.3. Legati**
- (73) Preliminarmente si osserva che dalle disposizioni testamentarie della defunta signora Marcoli, nata De-Rin (e meglio dal testamento del 18 aprile 2016) si deduce:

"dispongo che la Società Palladio Immobiliare con la Villa di Roma vada semi ammobiliata come legato alla Confederazione Helvetica/Svizzera Berna con il vincolo che la Villa non venga demolita o venduta."

- (74) La Confederazione Svizzera è stata informata del legato a lei destinato. Con scritto del 16 marzo 2021 della Segreteria generale del Dipartimento federale delle finanze a firma del segretario generale del Dipartimento, signor Rolf Götschmann e del responsabile del servizio giuridico, signor Simon Müller, la Confederazione ha comunicato all'esecutore testamentario, avv. Furger, di non accettare il legato.
- (75) In diritto ai sensi dell'art. 577 del Codice civile *"la rinuncia al legato profitta al debitore di esso eccetto che una diversa intenzione non risulti dalla disposizione"*.
- (76) Di fatto in mancanza della diversa disposizione, il legato viene conglobato nella massa ereditaria destinata all'erede istituito e cioè al Comune di Tresa.
- (77) Ci si deve chiedere se il Comune di Tresa debba assumere l'onere *"che la Villa non venga demolita o venduta."*
- (78) Il Codice civile non fornisce una risposta diretta ed esplicita al quesito a sapere se l'erede debba assumere gli oneri che avrebbero gravato il legato rifiutato dal legatario.
- (79) Secondo la dottrina legale il quesito deve essere risolto interpretando le disposizioni di ultima volontà del defunto.
- (80) Nella fattispecie vi è un unico erede, e non si vede chi possa pretendere e a quale titolo il rispetto dell'onere che avrebbe gravato il complesso immobiliare se il legatario Confederazione Elvetica avesse accettato il legato; tutti gli altri interessati alla successione sono legatari e la pretesa del legatario nei confronti della successione consiste per definizione esclusivamente nella consegna del legato a lui destinato.
- (81) In conclusione, se ne deve dedurre che l'erede unico istituito, il Comune di Croglia ora di Tresa, può disporre della Villa come meglio ritiene. Tale conclusione è confermata anche dagli esecutori testamentari che non sono a conoscenza di elementi che possano far ritenere una volontà differente della defunta.

Ciò premesso, si osserva quanto segue.

- (82) La defunta ha disposto 12 legati per complessivi € 2'125'000 per i quali valgono le seguenti considerazioni.
- (83) 6 legati per complessivi € 530'000 sono destinati a 6 collaboratori che sono stati alle dipendenze della defunta (personale di servizio, cuoco, giardinieri).

- (84) L'avv. Furger ci ha precisato che i contratti di lavoro già in vigore personalmente con la defunta sono stati disdetti ai sensi della legislazione italiana sul lavoro, ove le indennità per anzianità di servizio ed ogni altra aspettativa loro dovute sono già state pagate. Di conseguenza quando si affronta il tema dei legati agli ex-dipendenti si tratta veramente di liberalità per causa di morte della defunta ai dipendenti (esclusa ogni qualsiasi pretesa conseguente al contratto di lavoro, peraltro liquidata).
- (85) Si osserva che tre degli ex-impiegati sono stati riassunti con un nuovo contratto di lavoro a termine per far fronte alla manutenzione della Villa come già indicato al punto (34).
- (86) Un legato (€ 65'000) è destinato a una signora incaricata di fare il necessario per la manutenzione della tomba di famiglia.
- (87) Un legato (€ 30'000) è destinato ad una fondazione benefica che si adopera per mantenere l'originale di una razza di cani di utilità.
- (88) Due Parrocchie italiane, una in provincia di Treviso l'altra in provincia di Bergamo sono destinatarie ciascuna di un legato di € 250'000.
- (89) Una parente del defunto marito della signora Ada Marcoli nata Da Rin è destinataria di un legato di € 500'000.
- (90) La signora Emanuela Borsato, Roma è destinataria di un legato di € 500'000. La signora Emanuela Borsato è parente della defunta nel senso che la madre della defunta signora Ada e la nonna della signora Borsato erano sorelle, si tratta di un erede legittima della defunta come si deduce dall'atto di pubblicazione del testamento del Bezirksgericht. La signora Emanuela Borsato ha un fratello, il signor Francesco Borsato, pure indicato nella decisione citata quale erede legittimo, al quale comunque la defunta non ha devoluto legati.
- (91) Come conseguenza del fatto che la defunta ha stabilito per testamento: "*Inoltre dispongo i seguenti legati tasse a carico dell'eredità*", ai legati (nel senso degli importi da devolvere ai legatari) si devono aggiungere le imposte a carico della successione che vanno a ridurre il patrimonio successorio.
- (92) I legati non sono elencati nell'inventario.

(93) **III. SEGUITO DELLA PROCEDURA**

- (94) Prima di descrivere i prossimi passi procedurali presentiamo un riepilogo dei fatti sinora realizzatisi:

il 4 aprile 2020 è deceduta a Roma la signora Ada Marcoli, nata Da-Rin;
il 29 gennaio 2021 sono state pubblicate le sue disposizioni di ultima volontà di fronte al Bezirksgericht (Einzelgericht Erbschaftssachen) di Zurigo;

hanno ricevuto l'atto di pubblicazione delle disposizioni di ultima volontà;

l'11 febbraio 2021 il Comune di Croglio

il 15 febbraio 2021 l'avv. Nicoletta per conto della signora Emanuela Borsato

il 16 febbraio 2021 la Città di Zurigo

il 23 febbraio 2021 l'avv. Mustaccioli per conto del signor Francesco Borsato

il 12 febbraio 2021, a seguito di corrispondente disposizione del Bezirksgericht, viene resa nota l'avvenuta pubblicazione (non il loro contenuto) delle disposizioni di ultima volontà della defunta sull'Amtsblatt del Canton Zurigo

il 17 febbraio 2021 viene resa nota l'avvenuta pubblicazione (non il loro contenuto) delle disposizioni di ultima volontà della defunta sul giornale il Gazzettino, quotidiano dell'area geografica di Conegliano, Treviso

il 23 febbraio 2021 il Comune di Croglio ha chiesto al Bezirksgericht che fosse confezionato l'inventario pubblico

il 18 marzo 2021 il Bezirksgericht, accogliendo l'istanza del Comune di Croglio ha disposto che fosse confezionato l'inventario pubblico incaricando il Notariat Fluntern di procedere al necessario

sull'Amtsblatt del Canton Zurigo e sul Foglio ufficiale del Cantone Ticino del 21 maggio 2021 è stata pubblicata la Grida per l'allestimento dell'inventario pubblico

scaduto in data 28 giugno 2021 il termine fissato dal Notariat Fluntern per le notifiche del caso, il medesimo Notariat Fluntern ha trasmesso in data 5 agosto 2021 un originale della bozza dell'inventario all'erede unica, agli esecutori testamentari, all'Ufficio di tassazione del Canton Zurigo (ufficio «Inventarkontrolle»), all'Ufficio di tassazione della Città di Zurigo («Abteilung amtliche Inventarisierung») e al Bezirksgericht.

Inoltre, ha fatto pubblicare in data 13 agosto 2021 la notifica del deposito dell'inventario pubblico sul Foglio Ufficiale svizzero di commercio, sull'Amtsblatt del Canton Zurigo, sul Tagblatt della Città di Zurigo, sul Foglio Ufficiale del Cantone Ticino e sul quotidiano romano "Il Tempo".

L'inventario è stato in deposito presso il Notariat Fluntern sino al 20 settembre scorso.

- (95) Ciò premesso, il seguito della procedura può essere descritto come segue.
- (96) L'avv. Furger ha dichiarato che il Notariat Fluntern non ha ricevuto alcuna comunicazione o notifica di alcun genere da nessuno, l'inventario provvisorio trasmesso al Comune di Croglio il 5 agosto scorso al quale si fa riferimento ai numeri (10) e (11) è pertanto definitivo. Il Notariat Fluntern ha trasmesso l'inventario al Bezirksgericht il 15 ottobre 2021, e il Tribunale fisserà al Comune di Tresa il termine di un mese per dichiarare se accetta l'eredità. Il Municipio si attiverà, di concerto con gli esecutori testamentari, presso il Bezirksgericht

affinché il termine sia prorogato in modo tale che il Comune possa rispettare i termini imposti dal diritto amministrativo cantonale per l'accettazione di eredità.

- (97) Entro il termine stabilito, l'erede può rinunciare all'eredità o chiedere che sia liquidata d'ufficio, oppure accettarla col beneficio di inventario o incondizionatamente. Il Municipio propone l'accettazione con il beneficio di inventario (in contrapposizione all'accettazione incondizionata) al fine di non dover rispondere per eventuali debiti che non sono stati notificati a seguito della grida pubblicata dal Notariat Fluntern all'origine dell'inventario.
- (98) Il passo successivo nella sua variante più semplice è che nessuno proponga azione di nullità delle disposizioni testamentarie. Per legge l'azione di nullità può essere proposta nei casi in cui:
1. la defunta non aveva la capacità di disporre,
 2. le disposizioni non erano l'espressione di una libera volontà o
 3. se le medesime disposizioni sono illecite o immorali in loro stesse o per le condizioni da cui dipendono.

I tribunali devono essere aditi entro il termine di un anno da quando l'oppositore ha avuto conoscenza delle disposizioni di ultima volontà e della causa di nullità.

- (99) Concretamente delle tre ipotesi previste dalla legge all'art. 519 del Codice civile la sola prima ipotesi sembra poter teoricamente entrare in considerazione, vista l'età della defunta nel caso che ci occupa. La affrontiamo più sotto e meglio ai numeri (104) e seguenti commentando dapprima gli altri due casi previsti dall'art. 519.
- (100) Non sono noti elementi che possano fondare le tesi secondo le quali le disposizioni non sarebbero l'espressione di una libera volontà (riesce difficile immaginare che qualcuno abbia costretto la defunta a nominare il Comune di Croglio quale suo erede) o sarebbero illecite o immorali (la defunta ha considerato il paese d'origine del defunto marito e numerosi legatari, ciò che per una vedova senza discendenti e senza parenti vicini non è certamente una scelta eccezionale).
- (101) Per completezza si deve ricordare che i certificati ereditari (i documenti con i quali un Tribunale riconosce a qualcuno la qualità di erede di un defunto) vengono emessi con le riserve delle azioni di nullità, che abbiamo appena considerato, e di petizione d'eredità.
- (102) La petizione d'eredità affronta il caso in cui qualcuno crede di avere, quale erede legittimo o istituito, un diritto prevalente a quello del possessore sopra una successione, o sopra oggetti alla medesima appartenenti.
- (103) Nella fattispecie l'ipotesi che si presenti una terza persona che sostenga di avere un diritto prevalente a quello del Comune di Tresa sembra molto remota.

(104) Ritenuto che:

1. la defunta non ha eredi legittimari (sono legittimari gli eredi ai quali spetta per legge una porzione della successione e meglio i discendenti, i genitori, il coniuge o il partner registrato);
2. gli eredi legali sono stati identificati in lontani parenti che la defunta non ha considerato (o meglio di cui una sola è stata considerata dalla defunta con l'attribuzione di un legato e meglio della signora Emanuela Borsato);
3. non vi è alcun indizio che siano stati istituiti eredi dopo il 16 maggio 2019 che è la data dell'ultima disposizione testamentaria della defunta;

se ne conclude che l'ipotesi che un terzo possa vantare un diritto prevalente a quello del Comune di Tresa è molto remota.

(105) Comunque, la legge prevede che la petizione di eredità deve essere proposta entro un anno dal momento in cui l'attore ha avuto conoscenza del possesso del convenuto e del proprio diritto prevalente; in ogni caso entro il decorso di dieci anni dalla morte o dalla pubblicazione del testamento. Nei confronti di un convenuto di mala fede, il termine della prescrizione è sempre di trent'anni (articoli da 598 a 600 del Codice civile).

(106) Il vero tema d'indagine è l'ipotesi che qualcuno sostenga che la defunta non era capace di disporre: al proposito i seguenti commenti.

(107) Non sfugge all'attenzione di chi legge che al momento dell'istituzione del Comune di Croglia ad erede (codicillo del 16.05.2018) la signora Ada Marcoli (nata Da-Rin il 16.11.1912) aveva 106 anni d'età, al momento dell'istituzione della Città di Zurigo ad erede (codicillo del 18.04.2016) ne aveva 104, dunque un'età che può facilmente essere interpretata come "di fragilità".

(108) Premesso che da un punto di vista formale il Bezirksgericht ha qualificato come "*in formeller Hinsicht offensichtlich gültigen Testament*" le disposizioni della defunta, la loro contestazione per motivi formali può essere esclusa.

(109) Affrontando la situazione in modo molto pragmatico, non si può escludere che:

(110) i) la Città di Zurigo, nominata erede unica nel testamento del 18 aprile 2016 e sostituita dal Comune di Croglia con disposizione del 16 maggio 2019, possa contestare la validità dell'istituzione del Comune di Croglia ad erede o che

(111) ii) gli eredi legali, e cioè i fratelli Francesco Borsato ed Emanuela Borsato (congiuntamente tra di loro o individualmente), possano contestare le istituzioni ad erede della Città di Zurigo e del Comune di Croglia;

(112) iii) sostenendo in entrambi i casi che la testatrice non era in grado di intendere e di volere al momento della formulazione delle sue volontà.

- (113) Come anticipato al numero (99), l'art. 519 del Codice civile affronta il tema dell'incapacità di disporre statuendo che la disposizione a causa di morte può essere giudizialmente annullata se al momento in cui fu fatta, il disponente non aveva la capacità di disporre; la norma precisa che l'azione di nullità può essere proposta da chiunque come erede o legatario abbia interesse a far annullare la disposizione.

Al proposito si deve osservare che l'avv. Furger ci ha riferito di potere lui medesimo (così come potrebbe fare la seconda esecutrice testamentaria signora Pasqualini) testimoniare che la signora Marcoli, nata Da-Rin, era perfettamente lucida e consapevole di cosa stesse facendo al momento in cui ha nominato suo erede il Comune di Croglio; egli ci ha trasmesso la copia di un certificato medico emesso il 25 luglio 2016 dal prof dott. med. Wilhelm Vetter che certifica la capacità di intendere e di volere della defunta; inoltre, egli ci ha riferito di poter contattare personale medico infermieristico che potrà confermare la sanità di mente della testatrice; malgrado quanto precede, l'ipotesi di un'azione giudiziaria non può essere esclusa.

In occasione dell'incontro del 15 ottobre 2021 con il dott. Luccardi, il nostro legale ha avuto conferma dallo stesso e dai dipendenti ancora impiegati per la manutenzione della Villa del fatto che la defunta è stata lucida sostanzialmente fino al decesso e che svolgeva una vita sociale attiva.

Si osserva che ai sensi dell'art. 521 del Codice civile l'azione di nullità si prescrive in un anno dal giorno in cui l'attore ha avuto conoscenza della disposizione e della causa di nullità.

- (114) Sinora la Città di Zurigo non si è manifestata né presso l'avv. Furger, né presso il Municipio di Croglio o quello di Tresa, il silenzio non le è comunque di pregiudizio e mantiene piena libertà di decisione al proposito. Non vi è motivo per contattare i rappresentanti della Città per ottenere informazioni di qualsiasi genere. La contestazione dovrebbe avvenire entro il 16 febbraio 2022.
- (115) L'avv. Furger ha riferito di essere stato contattato dal signor Francesco Borsato, che agisce con l'assistenza dell'avv. Ambrogio Mostaccioli di Roma. Si è trattato di un contatto di natura "esplorativa" che ha preceduto temporalmente la pubblicazione del testamento, successivamente l'avv. Furger non è più stato contattato. Per quanto noto all'avv. Furger le relazioni tra il signor Francesco Borsato e la defunta erano praticamente inesistenti.
- (116) La signora Emanuela Borsato, con l'assistenza del marito, avv. Carmine Nicoletta di Roma, si è rivolta al Municipio di Croglio con email del 12 aprile 2021 che è stata girata al legale incaricato che ha risposto con lettera del 14 aprile 2021. Di fatto il legale incaricato ha invitato l'avv. Nicoletta a rivolgersi agli esecutori testamentari per ogni informazione che la signora Emanuela Borsato fosse autorizzata a ricevere. La signora è personalmente nota all'avv. Furger, che l'ha conosciuta in costanza di vita della defunta, le due signore si frequentavano regolarmente a Roma; la defunta le faceva dei doni.
- (117) L'avv. Furger ci riferisce che la signora Emanuela Borsato si sarebbe informalmente dichiarata disposta ad accettare il legato di € 500'000 confermando la validità del testamento e rinunciando ad ogni ulteriore pretesa sulla successione.

- (118) Nel caso in cui non si realizzi alcuna delle ipotesi di contestazione indicate sopra, il Comune di Tresa diventerebbe erede unico, entrerebbe in possesso dell'eredità con l'obbligo di provvedere a quanto disposto dalla defunta, concretamente distribuendo i legati, e curerebbe i propri interessi alienando l'immobile e gli oggetti noti.
- (119) Le considerazioni che precedono si fondano sul fatto che la successione è radicata a Zurigo, luogo di domicilio della defunta, ed è di conseguenza soggetta al diritto svizzero. I soggiorni della defunta a Roma in una villa di sua (indiretta e cioè per il tramite di una società) proprietà potrebbero indurre qualcuno a sostenere che alla successione si applica il diritto italiano e che il foro competente è quello di Roma.
- (120) L'applicabilità del diritto svizzero o di quello italiano è importante quanto al termine entro il quale deve essere proposta l'azione di nullità del testamento a causa dell'incapacità di agire del testatore: nel diritto svizzero il termine si prescrive in un anno dal giorno in cui l'attore ha avuto conoscenza della disposizione e della causa di nullità, nel diritto italiano il termine si prescrive in 5 anni ove la data di decorrenza dei 5 anni è quella in cui hanno avuto esecuzione le volontà testamentarie. Si può ritenere che ben difficilmente la Città di Zurigo agirebbe all'estero, meno remota potrebbe essere l'eventualità che gli eredi legali assumano l'iniziativa a Roma. La conseguenza sarebbe che l'erede dovrebbe rendersi attivo per resistere in sede giudiziaria (ovviamente sostenendo delle spese). Ad oggi né l'avv. Furger, né il legale del Comune sono a conoscenza di indizi quanto al fatto che vi sia l'intenzione di proporre un'azione in Italia. Non essendoci indicazioni concrete di un rischio effettivo di un'azione giudiziaria a Roma, il Municipio rinuncia ad approfondire il tema attualmente teorico, che dovrà se del caso essere affrontato secondo le emergenze concrete, ci si deve limitare ad essere consapevoli del fatto che potrebbe realizzarsi questa ipotesi.

IV. STIMA DEI COSTI A CARICO DEL COMUNE DI TRESA (COMPRESI QUELLI A CARICO DEL COMUNE DI CROGLIO) FINO ALLA DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DI TRESA SUL PRESENTE MESSAGGIO MUNICIPALE

Le spese complessive fino alla decisione del Consiglio comunale di Tresa ammontano a ca CHF 77'000.

Esse comprendono sia quelle già pagate che quelle stimate ancora da pagare in un prossimo futuro, e si riferiscono alle spese legali per la consulenza legale ed a quelle relative alla procedura di beneficio di inventario, che rimangono a carico del Comune di Tresa, e possono essere riassunte come segue:

- a) spese legali: CHF 65'000 (IVA compresa), compresi CHF 4'530 già fatturati al Comune di Croglio e pagati da quest'ultimo
- b) spese per la procedura di beneficio di inventario: CHF 12'000, compresi CHF 4'000 già pagati dal Comune di Croglio

Nella misura in cui il Comune di Tresa non accettasse l'eredità in esame non vi sarebbero ulteriori costi da sostenere.

V. STIMA DEI COSTI LEGALI A CARICO DEL COMUNE DI TRESA A DECORRERE DALL'EVENTUALE DECISIONE DI APPROVAZIONE DEL MESSAGGIO MUNICIPALE

Il Municipio intende incaricare l'avv. Andrea Molino, MAG Legis SA, di assistere il Comune di Tresa anche dopo un'eventuale decisione del Consiglio Comunale di approvare il Messaggio Municipale.

L'attività da svolgere sarebbe da un lato quella di assistenza e consulenza legale su ogni aspetto relativo all'eredità, dall'altro di assumere la carica di Membro di Amministrazione della Palladio Srl, occupandosi della gestione della società e della gestione della Villa, ovviamente di concerto con il Municipio.

Per l'onorario è stato previsto un importo forfettario di CHF 5'000 per l'anno 2021 e di CHF 15'000 annuale per gli anni 2022, 2023 e 2024 (più IVA).

A tale importo si aggiungono gli esborsi effettivi, in particolare le spese ragionevoli di viaggio e di soggiorno a Roma, stimate in CHF 6'000.

In caso di un provento netto per il Comune di Croglio derivante dalla vendita della Villa e dalla liquidazione della Palladio Srl superiore a CHF 4'100'000, è previsto un onorario aggiuntivo pari al 3% (più IVA) sull'importo eccedente tale soglia, in ogni caso al massimo un onorario aggiuntivo di CHF 150'000 più IVA.

VI. STIMA DEL VALORE NETTO DELL'EREDITÀ E DELLA LIQUIDITÀ A BREVE E MEDIO TERMINE

- a) Il valore complessivo dell'eredità al 31 marzo 2022 (data stimata per la devoluzione dei beni al Comune di Tresa a completazione delle procedure di accettazione dell'eredità con il beneficio di inventario e della distribuzione dei legati,) può essere stimato come segue (per i dettagli delle singole voci di attivi e passivi vedi la tabella allegata sub 8:

TOTALE ATTIVI: CHF 7'837'634.37

TOTALE PASSIVI: CHF 4'009'963.05

Di conseguenza il saldo netto ammonta ca CHF 3'827'671.32.

- b) la liquidità disponibile, dopo il pagamento dei legati (ca CHF 2'322'240), degli esecutori testamentari (CHF 150'000), dei costi di giustizia (ca CHF 7'000) e dei costi della gestione ereditaria, in particolare dei costi di gestione della Villa e della Palladio Srl (ca € 117'000 sino al 31 marzo 2022) è di ca CHF 333'000.

La liquidità ottenibile a breve e media scadenza tramite la vendita dei gioielli, dei mobili e degli oggetti d'arte ammonta a ca CHF 784'312,55.

La liquidità immediatamente disponibile al 31 marzo 2022 e quella ottenibile a breve e medio termine dalla vendita dei gioielli, mobili ed opere d'arte, sarà verosimilmente in grado di finanziare i costi della gestione della Villa e della Palladio Srl per tre anni.

- c) Si deve sottolineare il rischio di cambio derivante in particolare dal corso CHF/EUR, che si potrà riflettere in particolare sul provento della vendita della Villa, che sarà ovviamente in euro, ma anche parzialmente sul pagamento dei legati, tutto in euro, quando la liquidità attualmente disponibile è solo parzialmente in euro.

VII. PROPOSTE DEL MUNICIPIO

A. PRELIMINARMENTE: SULL'URGENZA DEL PRESENTE MESSAGGIO

Il Consiglio Comunale viene convocato per la discussione del presente Messaggio Municipale con la procedura d'urgenza ai sensi dell'art. 51 cpv 3 LOC.4

Il Municipio ha convocato le Commissioni della Gestione e delle petizioni per esaminare il Messaggio Municipale ed esprimere il loro preavviso al Consiglio Comunale, in ogni caso potrebbe essere applicabile l'art. 56 cpv 2 LOC se è richiesta l'urgenza e la stessa è conferita dal Consiglio Comunale.

Per potere deliberare sul presente Messaggio Municipale il Consiglio Comunale deve dapprima deliberare, con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei propri membri (art. 59 cpv 1 LOC).

Il Municipio chiede al Consiglio Comunale di esaminare e deliberare con procedura d'urgenza sul presente Messaggio Municipale alla luce della situazione temporale venutasi a creare nella gestione dell'eredità della defunta signora Ada Marcoli nata Da-Rin.

La procedura di allestimento dell'inventario è ormai terminata, ragione per cui è imminente la decisione del competente Tribunale distrettuale di Zurigo (Berirksgericht), che assegnerà un termine, normalmente di 30 giorni, al Comune di Tresa per decidere se e come accettare l'eredità. Il consulente legale del Comune e, insieme a lui l'esecutore testamentario, sono in contatto con il Tribunale per ottenere un termine che sia compatibile con la procedura di accettazione da parte del Comune.

Si deve ricordare che una decisione del Consiglio Comunale diventa definitiva, in considerazione dei termini di ricorso e di quelli per il referendum, solamente dopo 60 giorni dalla pubblicazione.

Nel caso in esame si tratta dunque di evitare che al Comune venga fissato un termine che lo stesso non sia in grado di rispettare a causa dei tempi procedurali per l'approvazione dei tempi tecnici per la crescita in giudicato delle delibere del Consiglio Comunale.

La questione temporale assume un'importanza stringente alla luce della rilevanza della decisione sottoposta al Consiglio Comunale: è infatti in gioco la possibilità di beneficiare di un'eredità stimata in ca CHF 4 milioni, che potrebbe diventare notevolmente più importante a certe condizioni, un importo estremamente importante per il Comune di Tresa. Si ricorda che il gettito fiscale annuale del Comune di Tresa ammonta a ca CHF 7'300'000 sulla base

delle stime allestite in sede di esame dell'aggregazione. Si tratta dunque di un importo che corrisponde a ca il 55% del gettito annuale, che permetterebbe al Comune di Tresa, a medio termine, di finanziare alcune delle opere previste in sede di studio di aggregazione, un'occasione assolutamente unica.

Alla luce di queste considerazioni il Municipio ha optato per la procedura d'urgenza e confida sul fatto che il Consiglio Comunale, pur di fronte ad un Messaggio oggettivamente non semplice, possa affrontarlo tempestivamente alla luce della grande rilevanza per il Comune e per la sua popolazione.

B. SULLE RISOLUZIONI DI MERITO

Il Municipio, dopo attenta valutazione della situazione e in considerazione dei rapporti fattuali e legali allestiti dal legale incaricato, propone l'accettazione dell'eredità della defunta signora Ada Marcoli, nata Da-Rin, con il beneficio di inventario.

Inoltre il Municipio propone:

- a) autorizzare il Municipio di poter vendere la Villa e procedere alla liquidazione della Palladio Srl in caso di un provento netto di almeno CHF 3 milioni derivanti dalla vendita della Villa;
- b) autorizzare il Municipio a procedere alla vendita dei gioielli, mobili e oggetti d'arte senza fissare un limite inferiore, a condizione che la vendita avvenga tramite case d'aste o comunque in aste pubbliche in Svizzera o all'estero;
- c) il Municipio è autorizzato ad incaricare l'avv. Molino, MAG Legis SA, ad assisterlo nella gestione legale dell'eredità e nella gestione della Palladio Srl, prevedendo un onorario forfettario massimo di CHF 50'000 più IVA e un rimborso di spese effettive massimo di CHF 6'000;

il Municipio è autorizzato inoltre a riconoscere un onorario supplementare in caso di provento netto derivante dalla vendita della Villa e dalla liquidazione della Palladio Srl di almeno CHF 4'100'000, ritenuto che l'onorario supplementare corrisponderà al 3% dell'importo eccedente tale soglia, ritenuto comunque un massimo di CHF 150'000 più IVA.

Tutto ciò premesso vi invitiamo a voler

Risolvere

A. PRELIMINARMENTE SULL'URGENZA

Il Consiglio Comunale riconosce la clausola d'urgenza al presente Messaggio Municipale ed entra nel merito della valutazione del presente Messaggio Municipale.

B. SULLE RISOLUZIONI DI MERITO

1. Il Municipio è autorizzato ad accettare, con beneficio di inventario, l'eredità della defunta signora Ada Marcoli, nata Da-Rin, Zurigo, sostenendo le spese derivanti dall'esecuzione testamentaria, composta dei seguenti beni ed oneri:

Agli Attivi

- a. Conti bancari e depositi presso Crédit Suisse, Zurigo; Monte dei Paschi di Siena, Roma; UniCredit, Roma per l'importo complessivo di CHF 2'906'791,02 al 31.8.2021;
- b. Mobilio, gioielli ed opere d'arte elencati nella valutazione allestita da Christie's;
- c. 100% delle quote sociali della società italiana Anonima Immobiliare Palladio Srl, Roma e ogni credito correntista/finanziamento soci nei confronti della stessa;
- d. crediti per complessivi CHF 56'413 ca al 31.8.2021;

A fronte di Passivi

- e. legati per un valore complessivo di EUR 2'125'000 più le imposte di successione dovute le spese di gestione dei beni immobiliari e mobiliari sino alla loro realizzazione.

Si richiamano per i dettagli degli attivi e dei passivi i considerandi e degli allegati del Messaggio, così come i dati contenuti nelle schede allegate sub 6 e 8.

2. Il Municipio è autorizzato a vendere i gioielli, il mobilio e gli oggetti d'arte al miglior offerente tramite una o più case d'asta o comunque in aste pubbliche in Svizzera o all'estero, ritenuto che il prezzo di vendita per ogni singolo oggetto non potrà essere inferiore alla metà del valore più basso stabilito da Christie, Manson & Woods Ltd nella valutazione allegata al presente Messaggio come allegato 7. Il Municipio è inoltre autorizzato a vendere al meglio ogni ulteriore oggetto e autovettura dell'eredità.
3. Il Consiglio comunale delega, sulla base delle proprie prerogative legali, esplicitamente ed autorizza il Municipio a prendere ogni misura relativa alla gestione delle quote della società Anonima Immobiliare Palladio Srl, Roma, e in particolare, ma non in modo esaustivo, a:
 - a. nominare uno o più rappresentanti delle quote della Anonima Immobiliare Palladio Srl per ogni assemblea generale dei soci, sia ordinaria che straordinaria;
 - b. eleggere uno o più membri del consiglio di amministrazione ed ogni altro organo sociale di propria scelta;
 - c. finanziare le spese correnti della società e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile detenuto dalla società fino a un massimo di EUR 250'000 all'anno, a decorrere dalla consegna al Comune di Tresa degli attivi da parte degli esecutori testamentari, per un massimo di 3 anni, fino a un importo massimo di EUR 750'000;
 - d. Incaricare uno o più mediatori/consulenti immobiliari di vendere gli immobili detenuti dalla società Anonima Immobiliare Palladio Srl, o in subordine delle quote della società Anonima Immobiliare Palladio Srl e dei finanziamenti soci a favore della Società, al miglior offerente, ritenuto che la vendita dovrà avvenire al prezzo netto minimo di CHF 3'000'000;

- e. La vendita delle quote sociali della Anonima Immobiliare Palladio Srl e la cessione del finanziamento soci ad un importo minimo di CHF 500'000.00;
 - f. Decidere la messa in liquidazione della Anonima Immobiliare Palladio Srl;
4. Il Municipio è autorizzato al pagamento dei costi per l'assistenza legale e giudiziaria per la procedura di beneficio di inventario fino all'importo massimo di CHF 77'000 (più IVA) indipendentemente dall'accettazione dell'eredità.
5. Il Municipio è autorizzato ad incaricare l'avv. Molino, MAG Legis SA, ed un consulente fiscale italiano che sarà designato dal Municipio, ad assisterlo nella gestione legale e fiscale dell'eredità e nella gestione della Palladio Srl, prevedendo un onorario forfettario massimo di CHF 50'000 più IVA e un rimborso di spese effettive massimo di CHF 6'000 e autorizzando una spesa massima di CHF 50'000 per il consulente fiscale.
- Il Municipio è autorizzato inoltre a riconoscere un onorario supplementare in caso di provento netto derivante dalla vendita della Villa e dalla liquidazione della Palladio Srl di almeno CHF 4'100'000, dopo deduzione degli oneri fiscali e successori, ritenuto che l'onorario supplementare corrisponderà al 3% dell'importo eccedente tale soglia, ritenuto comunque un massimo di CHF 150'000 più IVA.
6. Il Municipio è autorizzato a pagare gli oneri fiscali italiani che saranno dovuti, ai sensi dei considerandi del Messaggio.

Per il Municipio di Tresa

Il Sindaco
Piero Marchesi



La Segretaria
Myriam Mauri

Approvato con risoluzione municipale no. 688/2021 del 18 ottobre 2021

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•		•

ALLEGATI

1. Decisione del 29.01.2021 del Bezirksgericht di Zurigo
2. Disposizioni di ultima volontà
3. Inventario del Notariat Fluntern
4. Mappa
5. Valutazioni della Villa
- 5.1. Valutazione arch. Fiorelli
- 5.2. Valutazione signora Sanneris

- 5.3. Valutazione signor Giulio Marchetti
6. Stima del provento netto dalla vendita della Villa
7. Valutazione di Christies's Christie, Manson & Woods Ltd.
8. Stima del valore della massa ereditaria al 31 marzo 2022