

----- NEL NOME DEL SIGNORE-----

----- (*versione del 11.12.2015*) -----

Oggi, ..... (.....) ..... 2016 (duemilasedici), in Mendrisio, Cantone Ticino, Confederazione Svizzera. -----

Avanti a me avv. Luca Beretta Piccoli, di Marco, pubblico notaio con residenza notarile in Lugano, -----

sono personalmente comparse le seguenti persone -----

Carlo Angelo Croci, fu Ettore, nato il 23 (ventitre) novembre 1962 (millenovecentosessantadue), sesso maschile, coniugato, da ed in Mendrisio, Via della Selva 9c (nove.c)-----

Massimo Romeo Demenga, di Tarcisio, nato il 12 (dodici) maggio 1967 (millenovecentosessantasette), sesso maschile, coniugato, da Rossa in Mendrisio, Via Carlo Maderno 16 (sedici), -----

i quali intervengono al presente nella loro qualità di sindaco risp. segretario comunale in rappresentanza del lodevole-----

**Comune di MENDRISIO**-----

e meglio come risulta dalla delega e dall'estratto della risoluzione della seduta del Consiglio comunale del ... (.....) ..... 2016 (duemilasedici), che verranno allegati all'istanza di iscrizione del presente atto a Registro fondiario, -----

(in seguito detto anche Comune o parte concedente)-----

----- per una parte;

Alberto Matteo PETRUZZELLA, di Marino, nato il 17 (diciassette) novembre 1967 (millenovecentosessantasette), sesso maschile, coniugato, da Chiasso in Rovio, Via Bovasca 5 (cinque) -----

Franco Alfredo Giovanni GERVASONI, fu Mario, nato il 18 (diciotto) maggio 1967 (millenovecentosessantasette), sesso maschile, coniugato, da Melano in Bellinzona, Via Mirasole 22B (ventidue B) -----

i quali intervengono al presente atto nella loro qualità di Presidente del Consiglio risp. Direttore generale della SUPSI in rappresentanza della spettabile-----  
**Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana (SUPSI)**, con sede  
a Manno (CHE-108.955.570)-----  
e meglio come risulta dalla delega che verrà allegata all'istanza di iscrizione del  
presente atto a Registro fondiario-----  
(in seguito detta anche SUPSI o parte beneficiaria)-----  
-----per l'altra parte;

le quali mi invitano a far constare nella forma del pubblico istromento del  
seguinte atto di-----

-----**COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE**-----

-----**E COSTITUZIONE DI SERVITÙ**-----

in virtù del quale,-----

premess-----

che il Comune di Mendrisio è proprietario del seguente bene immobile sito in  
territorio del **Comune di Mendrisio**, così descritto a Registro fondiario:-----

**Particella n. 3156** (tremilacentocinquantasei)-----

A	Edificio	----- mq.	1192	(millecentonovantadue)-----
D	Edificio	----- mq.	418	(quattrocentodiciotto)-----
E	Edificio	----- mq.	2425	(duemilaquattrocentoventicinque)-
F	Edificio	----- mq.	48	(quarantotto)-----
<u>NE</u>	<u>(riv. duro, humus)</u>	----- mq.	<u>7246</u>	<u>(settemiladuecentoquarantasei)</u> ---
Totale	-----	mq.	11329	(undicimilatrecentoventinove)-----

che il Consiglio comunale del Comune di Mendrisio, accogliendo il messaggio  
municipale n. ... (...) del ... (...) ... 2015 (duemilaquindici), nella seduta del ...  
(...) ... 2016 (duemilasedici) ha risolto di concedere alla SUPSI un diritto di  
superficie per l'edificazione del Campus SUPSI Mendrisio, e meglio come risulta

dall'estratto delle risoluzioni del Consiglio comunale che verrà allegato all'istanza di iscrizione del presente atto a Registro fondiario-----

-----  
che il Consiglio della SUPSI, con decisione del ... (...) ... 2015 (duemilaquindici), ha a sua volta risolto la costituzione a suo favore del diritto di superficie di cui sopra, e meglio come risulta dall'estratto delle risoluzioni del Consiglio che verrà allegato all'istanza di iscrizione del presente atto a Registro fondiario-----

-----  
si stipula e conviene quanto segue. -----

-----  
**A. COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE**-----

-----  
**1. Oggetto e scopo**-----

Il Comune di Mendrisio dichiara di costituire a favore della SUPSI, che accetta ed acquisisce, i seguenti diritti di superficie per sé stante e permanenti, che graveranno la particella n. 3156 (tremilacentocinquantesi) RFD di Mendrisio, descritta nelle premesse, e meglio come risulta dal Piano di mutazione n. xxx2 (xxxdue), datato ... (...) ... 2016 (duemilasedici), allestito dall'Ing. Patricio Calderari, Mendrisio annesso al presente atto quale Inserito A. -----

-----  
 Detti diritti di superficie verranno intavolati nel modo seguente: -----

-----  
**FOGLIO YYYY1** (...), DPSSP, del Comune di Mendrisio -----

Diritto per sé stante e permanente di superficie a favore della spettabile Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana (SUPSI) -----

Edificio di mq. 5052 (cinquemilacinquantadue) gravante come servitù la particella 3156 (tremilacentocinquantesi) RFD Mendrisio. -----

Durata: 80 (ottanta) anni.-----

-----  
**FOGLIO YYYY2** (...), DPSSP, del Comune di Mendrisio -----

Diritto per sé stante e permanente di superficie a favore della spettabile Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana (SUPSI) -----

Edificio di mq. 372 (trecentosettantadue) gravante come servitù la particella 3156 (tremilacentocinquantasei) RFD Mendrisio. -----

Durata: 80 (ottanta) anni.-----

-----  
 Il diritto di superficie consiste e viene costituito per realizzare, mantenere e gestire il Campus SUPSI Mendrisio (in seguito Campus). -----

-----  
 Di seguito i diritti di superficie sopra descritti verranno designati, se non diversamente indicato, e trattandosi di un complesso immobiliare unitario e con destinazione unica, come "diritto di superficie".-----

-----  
**2. Natura del diritto di superficie** -----

Il diritto di superficie così costituito è per se stante e permanente giusta l'articolo 779 cpv. 3 CCS, e verrà intavolato come fondo giusta l'articolo 943 cpv. 1 cifra 2 CCS, come al piano di mutazione citato al precedente punto. -----

-----  
 Il diritto di superficie può essere ceduto solo con l'accordo della parte concedente, e premesso ad ogni modo che la parte cessionaria garantisca l'ineccepibile adempimento di tutti gli obblighi stabiliti nel presente atto a carico della parte beneficiaria, segnatamente l'obbligo di destinazione a Campus (vedi precedente punto 1 [uno]) e l'obbligo di pagamento del canone del diritto di superficie (vedi seguente punto 12 [dodici]). -----

-----  
**3. Situazione dell'oggetto alla consegna**-----

3.1) La superficie oggetto del diritto di superficie viene messa a disposizione nello stato di diritto in cui si trova attualmente, noto alle parti, garantita libera da oneri ipotecari. -----

-----  
 3.2) Per quanto concerne lo stato di fatto, il Comune si impegna a mettere a disposizione della SUPSI l'intera superficie della particella n. 3156 (tremilacentocinquantasei) predisposta per l'edificazione come stabilito nel successivo Capitolo B. -----

3.3) Le parti dichiarano che il fondo oggetto del presente atto non fa parte di un'azienda agricola e non è utilizzato per scopi agricoli. -----  
-----

3.4) Il notaio e le parti si danno atto che a carico del bene immobile oggetto del presente atto è iscritta la menzione "SITO INQUINATO", già iscritta a carico dell'originaria particella n. 3156 (tremilacentocinquantasei), nel frattempo riunita con le particelle n. 3158 (tremilacentocinquantotto) e 3167 (tremilacentosessantasette) nella nuova particella n. 3156 (tremilacentocinquantasei), tutte RFD Mendrisio; al presente atto viene annessa quale Inserto B la relativa scheda del catasto dei siti inquinati pubblicato ([www.ti.ch/oasi](http://www.ti.ch/oasi)).-----  
-----

#### **4. Natura delle costruzioni e relativi costi** -----

La parte beneficiaria avrà il diritto di edificare, sulla superficie oggetto del diritto di superficie, tutte le costruzioni e infrastrutture necessarie alla realizzazione del Campus, e meglio come agli atti, da intendersi comunque come indicativi, del progetto preliminare datati ... (...) ... 2015 (duemilaquindici), annessi al presente atto quale Inserto C.-----  
-----

Le parti si danno atto che contestualmente all'edificazione del Campus dovrà essere costruito un posteggio pubblico con Park&Ride interrato comunale con 325 (trecentoventicinque) posti auto con relativa rampa d'accesso, che rimarrà di proprietà del Comune, il quale ne assumerà pertanto la gestione e manutenzione, come pure ogni responsabilità derivante dalla sua utilizzazione.---

La parte beneficiaria si impegna a sottoporre preventivamente alla parte concedente i progetti definitivi per la realizzazione del Campus e del posteggio interrato e relativa rampa d'accesso, come pure per eventuali successive modifiche, e ad avviare tempestivamente le procedure volte all'ottenimento dei permessi edilizi.-----  
-----

Gli interventi dovranno rispettare tutte le normative edilizie e pianificatorie applicabili e essere realizzati a regola d'arte. -----

-----  
Tutte le spese per la costruzione e la gestione del Campus saranno integralmente a carico della parte beneficiaria. -----  
-----

#### **5. Durata**-----

Il diritto di superficie è costituito per la durata di 80 (ottanta) anni, e più precisamente fino al 31 (trentuno) dicembre 2096 (duemilanovantasei), ritenuta la facoltà per le parti, alla scadenza, di rinnovarlo alle condizioni che saranno stabilite a quel momento.-----  
-----

Le parti si impegnano reciprocamente a comunicare all'altra la propria volontà in merito entro il 31 (trentuno) dicembre 2091 (duemilanovantuno), e a concordare tempestivamente le condizioni per l'eventuale rinnovo.-----  
-----

#### **6. Manutenzione**-----

La manutenzione, ordinaria e straordinaria, di tutte le opere erette dalla parte beneficiaria sarà garantita da e integralmente a carico di quest'ultima. -----  
-----

La stessa si impegna ad effettuare una conveniente manutenzione, assumendosi pure tutti gli oneri ed i rischi connessi con la messa in esercizio e lo sfruttamento delle opere in questione. -----  
-----

La parte beneficiaria si assume pertanto ogni responsabilità derivante dall'utilizzazione della superficie oggetto del diritto di superficie e delle relative opere, ed è tenuta pertanto ad assicurarsi adeguatamente contro le predette responsabilità.-----  
-----

#### **7. Facoltà di gravare con oneri ipotecari**-----

La parte beneficiaria avrà la facoltà, durante l'esistenza del diritto di superficie, di gravare detto diritto mediante diritti di pegno immobiliari, o costituire in pegno lo stesso. -----  
-----

In tal caso la parte beneficiaria dovrà ammortizzare adeguatamente gli oneri ipotecari gravanti il diritto di superficie, in modo tale che, all'estinzione di detto diritto, il fondo potrà essere riconsegnato libero da ogni onere ipotecario.-----

La parte beneficiaria si impegna a tenere informato il Comune circa gli oneri ipotecari garantiti da diritti di pegno immobiliari e l'adempimento del citato obbligo.-----

#### **8. Oneri di diritto pubblico**-----

Gli eventuali oneri di diritto pubblico concernenti il fondo gravato dal diritto di superficie saranno assunti dal proprietario del fondo.-----

Tutti gli altri oneri di diritto pubblico, in particolare quelli connessi con il diritto di superficie e l'esercizio dell'attività della parte beneficiaria (per esempio contributi di miglioria, di costruzione, ecc. legati alle opere), saranno invece sopportati integralmente da quest'ultima.-----

#### **9. Diritti di prelazione**-----

Alla parte concedente e alla parte beneficiaria sono riconosciuti i diritti di prelazione secondo l'art. 682 cpv. 2 CCS.-----

#### **10. Estinzione**-----

Nel caso in cui, alla sua scadenza, il diritto di superficie non dovesse essere rinnovato, le costruzioni ed infrastrutture erette saranno devolute al proprietario del fondo, di cui resteranno parti costitutive, libere da oneri ipotecari.-----

L'indennità a favore della parte beneficiaria sarà determinata secondo l'art. 779d CCS, ritenuto che i valori di eventuali ulteriori opere importanti rispetto al progetto iniziale potranno essere computati unicamente nel caso in cui il Comune potrà ritrarre un concreto interesse da tali opere.-----

In caso di mancato accordo sull'indennità fra le parti, la stessa sarà stabilita insindacabilmente da un collegio peritale formato da tre periti, due designati rispettivamente da ciascuna parte (concedente e beneficiaria) e il terzo, di comune accordo, da parte di questi ultimi.-----

## 11. Diritto di riversione anticipata

Al proprietario del fondo è riconosciuto il diritto di riversione anticipata ai sensi degli art. 779f e segg. CCS.

Le parti convengono che costituiscono, in particolare, motivo di riversione anticipata la violazione dell'obbligo di destinazione a Campus (vedi precedente punto 1 [uno]), la cessione del diritto di superficie senza l'accordo della parte concedente (vedi precedente punto 2 [due]) e la violazione dell'obbligo di pagamento del canone del diritto di superficie (vedi seguente punto 12 [dodici]).

In caso di esercizio l'indennità a favore della parte beneficiaria sarà determinata secondo l'art. 779g CCS, ritenuto che i valori di eventuali ulteriori opere importanti rispetto al progetto iniziale potranno essere computati unicamente nel caso in cui il Comune potrà ritrarre un concreto interesse da tali opere.

In caso di mancato accordo sull'indennità fra le parti, la stessa sarà stabilita insindacabilmente da un collegio peritale formato da tre periti, due designati rispettivamente da ciascuna parte (concedente e beneficiaria) e il terzo, di comune accordo, da parte di questi ultimi.

## 12. Canone del diritto di superficie

12.1) Il diritto di superficie viene concesso dietro pagamento, a far tempo dal 1° (primo) gennaio 2017 (duemiladiciassette), di un canone annuo corrispondente ad una quota di  $\frac{3}{4}$  (tre quarti) degli oneri (ammortamento e interessi passivi) sostenuti dal Comune per l'acquisizione del fondo oggetto del diritto di superficie e per la predisposizione del medesimo, e meglio

- a) 1.25% (uno.venticinque per cento) della quota di  $\frac{3}{4}$  (tre quarti) della somma dei seguenti importi: valore contabile del fondo, ovvero CHF 9'635'640.- (novemilioneiseicentotrentacinquemilaseicentoquaranta) + costi effettivi di demolizione, bonifica e sistemazione del fondo, da documentarsi e giustificarsi, attualmente stimati in ca. CHF 3.5 (tre.cinque) milioni (quota ammortamento)
- b) quota di  $\frac{3}{4}$  degli interessi passivi annuali effettivi sostenuti dal Comune per il finanziamento degli oneri di cui sopra (quota interessi), ritenuto l'impegno del



Comune a informare preventivamente la SUPSI circa la pattuizione dei tassi d'interesse e delle relative condizioni.-----

-----  
La quota del canone ammortamento dovrà essere versata annualmente, entro il 31 (trentuno) dicembre; la quota interessi, secondo le effettive scadenze bancarie. -----

-----  
Le parti si danno atto che la rimanente quota di  $\frac{1}{4}$  (un quarto) dei citati oneri (ammortamento e interessi passivi) rimane a carico del Comune. -----

-----  
12.2) Le parti convengono che, alla scadenza dei vigenti rispettivamente futuri contratti di mutuo stipulati dal Comune per il finanziamento degli oneri di cui al precedente punto 12.1 (dodici.uno), la SUPSI rispettivamente il Cantone avranno di volta in volta la facoltà di rifinanziare direttamente, per una durata da stabilirsi, senza interessi, e con decadenza per tale durata della quota interessi del canone di cui alla lett. b) del punto citato, la menzionata quota degli oneri residui; alla scadenza di detta durata dall'importo da rimborsare saranno dedotte le quote ammortamento del canone di cui alla lett. a) del punto citato, e torneranno in vigore le disposizioni di cui alle lett. a) e b) del medesimo punto. -----

-----  
Le parti si riservano di concordare che la SUPSI rispettivamente il Cantone possano esercitare la citata facoltà anche prima della scadenza del vigente contratto di mutuo o rispettivamente per il finanziamento delle opere di demolizione, bonifica e sistemazione del fondo, in modo tale da consentire la messa in atto, totale o parziale, del menzionato sistema di rifinanziamento diretto fin dalla data citata in entrata al precedente punto 12.1 (dodici.uno). Resta in tal caso inteso che eventuali costi originati dall'esercizio di tale facoltà saranno a carico della SUPSI rispettivamente del Cantone. -----

-----  
12.3) Le parti convengono altresì che la SUPSI rispettivamente il Cantone avranno la facoltà di estinguere anticipatamente, in ogni tempo, la quota degli oneri residui secondo il precedente punto 12.1 (dodici.uno), con conseguente decadenza del canone di cui a detto punto. Resta in tal caso inteso che

eventuali costi originati dall'esercizio di tale facoltà saranno a carico della SUPSI  
rispettivamente del Cantone.-----

12.4) Le parti si danno atto che la pattuizione di cui al presente punto 12 (dodici)  
annulla e sostituisce, a far tempo dalla data citata in entrata al precedente punto  
12.1 (dodici.uno), gli accordi attualmente in essere fra le parti sulla ripartizione  
degli interessi passivi sul debito contratto dal Comune per l'acquisizione dei  
fondi.-----

### **13. Diritto suppletorio**-----

Per tutto quanto non regolato dal presente atto, fanno stato le disposizioni di cui  
agli art. 779 e segg. CCS.-----

## **B. COSTRUZIONE DEI POSTEGGI COMUNALI, OPERE DI DEMOLIZIONE, BONIFICA E SISTEMAZIONE DEL FONDO**-----

### **14. Appalto del Comune alla SUPSI**-----

Il Comune di Mendrisio, quale committente, incarica la SUPSI, quale appaltatrice  
totale, di eseguire, contestualmente all'edificazione del Campus,-----

- le opere di demolizione degli edifici e manufatti esistenti-----
- le opere di bonifica del fondo, come decise dalla competente Autorità  
cantonale-----
- le opere di sistemazione del fondo-----
- la costruzione di un posteggio pubblico con Park&Ride interrato con 325  
(trecentoventicinque) posti auto e la relativa rampa d'accesso-----

come agli atti, da intendersi comunque come indicativi, del progetto preliminare  
datati ... (...) ... 2015 (duemilaquindici), annessi al presente atto quale Inserto C,  
e con gli standard costruttivi dei posti auto di cui agli ulteriori documenti annessi  
al presente atto quale Inserto D.-----

Le parti si impegnano a convenire le necessarie disposizioni contrattuali e se del caso pattuizioni fondiarie per l'utilizzo dei vani tecnici integrati nel diritto di superficie necessari per l'esercizio del posteggio interrato.-----

#### **15. Disposizioni contrattuali** -----

Per tutto quanto non stabilito nel presente contratto, le parti convengono l'applicazione della NORMA SIA 118/2013 (centodiciotto/duemilatredici).-----

#### **16. Mercede dell'appalto** -----

16.1) La mercede per tutte le opere corrisponderà a quella risultante dalla liquidazione finale degli appalti risultanti dalle commesse pubbliche che la SUPSI si impegna a promuovere; per il posteggio interrato e la rampa d'accesso, in ogni caso non oltre CHF 50'000.-- (franchi svizzeri cinquantamila) per ogni posto auto realizzato. -----

16.2) Il pagamento delle mercedi avverrà secondo l'avanzamento dei lavori, fino al 90% (novanta per cento) delle medesime; il saldo dovrà essere versato ad avvenuto collaudo delle opere. -----

#### **17. Inizio dei lavori** -----

I lavori per l'esecuzione del complesso delle opere di cui sopra dovranno essere iniziati entro al più tardi 12 (dodici) mesi dalla crescita in giudicato della licenza edilizia per l'edificazione del Campus e del posteggio interrato.-----

Restano riservate le tempistiche delle procedure di commesse pubbliche.-----

### **C. COSTITUZIONE DI SERVITÙ PREDIALI**-----

#### **18. Servitù**-----

Vengono costituite le seguenti servitù:-----

- a) diritto d'uso esclusivo a scopo esercizio attività del Campus, a carico della particella n. 3156 (tremilacentocinquantasei), e a favore dei FOGLI YYYY1

(...) e YYYY2 (...), DPSSP, entrambi RFD Mendrisio, da esercitarsi sulla superficie indicata con colore verde sul piano annesso al presente atto quale Inserto E:-----  
-----

- b) diritto di passo pedonale e veicolare per accesso, servizio e manutenzione ai vani tecnici integrati nei piani -1 e -2 del diritto di superficie, a carico della particella n. 3156 (tremilacentocinquantasei), e a favore dei FOGLI YYYY1 (...) e YYYY2 (...), DPSSP, entrambi RFD Mendrisio, da esercitarsi sulle superfici indicate con colore verde sui piani annessi al presente atto quale Inserto F.-----  
-----

**19. Disposizioni particolari per la servitù di cui al pto 18 lett. a)**-----

19.1) Il proprietario del fondo dominante (diritto di superficie) avrà la facoltà di realizzare opere di arredo e simili, premesso il consenso del proprietario del fondo serviente.-----  
-----

19.2) La manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle superfici oggetto della servitù rispettivamente delle opere di arredo e simili sarà garantita da e integralmente a carico del proprietario del fondo dominante. -----  
-----

Lo stesso si impegna ad effettuare una conveniente manutenzione, assumendosi pure tutti gli oneri ed i rischi connessi con l'esercizio della servitù. -----  
-----

Il proprietario del fondo dominante si assume pertanto ogni responsabilità derivante dall'utilizzazione della superficie oggetto della servitù e delle opere di arredo e simili, ed è tenuto pertanto ad assicurarsi adeguatamente contro le predette responsabilità.-----  
-----

**20. Disposizioni comuni per le servitù**-----

20.1) Le servitù di cui al presente capitolo sono costituite per la durata del diritto di superficie, ovvero si estingueranno e verranno cancellate ad opera del proprietario del fondo serviente al momento dell'estinzione e relativa cancellazione del diritto di superficie di cui al presente atto.-----

-----  
 20.2) Le servitù vengono concesse a titolo gratuito.-----  
 -----

20.3) Per tutto quanto non espressamente stabilito nel presente atto fanno stato  
 le pertinenti norme del CCS. -----  
 -----

-----  
**D. DISPOSIZIONI FINALI**-----  
 -----

**21. Iscrizione**-----

Le parti incaricano il notaio rogante di provvedere immediatamente all'iscrizione  
 del presente atto a Registro fondiario, così come ad ogni altra operazione che si  
 rendesse necessaria. -----  
 -----

Le parti si riservano e si impegnano ad apportare al presente contratto le  
 eventuali modifiche che dovessero essere determinate dalla procedura edilizia  
 per l'edificazione del Campus e del posteggio interrato. Nella misura in cui  
 rientreranno nella competenza in delega di cui agli art. 9 cifra 2 Regolamento  
 comunale del Comune di Mendrisio e 5a RALOC, tali modifiche saranno stipulate  
 per il Comune dal Municipio. -----  
 -----

**22. Spese, tasse e imposta sugli utili immobiliari**-----

Le spese del presente atto, tasse d'archivio notarile e di iscrizione nel Registro  
 fondiario sono a carico delle parti in ragione di ½ (un mezzo) ciascuna. -----  
 Nei confronti del notaio permane la responsabilità solidale prevista dall'art. 24  
 cpv. 3 LTN. -----  
 -----

L'eventuale imposta sugli utili immobiliari è a carico della parte concedente, alla  
 quale viene consegnato seduta stante il formulario per la relativa dichiarazione  
 d'imposta, ritenuto ad ogni modo che, secondo l'art. 126 lett. c) LT, il Comune è  
 esentato dall'imposta sugli utili immobiliari. -----  
 -----

**23. Procura** -----

Qualora il presente atto necessitasse delle modifiche non sostanziali, ovvero puramente formali, intese a permettere l'iscrizione dei patti di cui ai punti precedenti a Registro fondiario, da precisare mediante postilla e/o atto aggiuntivo, i comparenti conferiscono procura, ratificandone sin d'ora l'operato, al Signor Avv. Massimo Respini, di Adalberto, nato il 24 (ventiquattro) ottobre 1969 (millenovecentosessantanove), di sesso maschile, coniugato, da Cevio in Locarno, per rappresentarli a questi atti, ritenuto ad ogni il suo impegno ad informare preventivamente le parti.-----

#### **24. Forma di pubblicazione**-----

Da me interpellati, i comparenti dichiarano di rinunciare alla consegna immediata di fotocopia autentica del presente atto e di scegliere la lettura ad alta e chiara voce quale forma di pubblicazione.-----

Di quanto sopra mi dichiaro rogato io notaio, osservando nel contempo-----

- di conoscere personalmente i comparenti, della cui capacità civile e di disporre non ho motivo alcuno di dubitare,-----
- di aver reso attenti circa le conseguenze civili e penali di un'eventuale falsa indicazione dei valori esposti nel presente atto i comparenti, i quali hanno dichiarato in fede che i medesimi corrispondono a quelli realmente pattuiti,-----
- di aver informato le parti sull'esistenza, la portata e le conseguenze dell'istituto dell'ipoteca legale prevista dagli articoli 127 e 252-253a LT, nonché dagli articoli 183 e seguenti LAC a garanzia del pagamento dei crediti d'imposta del Cantone e dei Comuni, secondo il diritto attualmente in vigore risp. la novella legislativa approvata dal Gran Consiglio il 27 (ventisette) giugno 2012 (duemiladodici) ed entrata in vigore il 1° (primo) gennaio 2012 (duemiladodici) rispettivamente il 1° (primo) gennaio 2014 (duemilaquattordici); in particolare sul fatto che, fino al 31 (trentuno) dicembre 2021 (duemilaventuno), le ipoteche legali costituite entro il 31 (trentuno) dicembre 2011 (duemilaundici) sono opponibili senza iscrizione a Registro fondiario e comprendono anche le imposte non ancora scadute che hanno una relazione particolare con l'immobile,-----

- di aver informato le parti sulla disposizione derivante dal nuovo articolo 253a LT, in merito all'obbligo di effettuare il versamento del deposito in garanzia su un conto corrente postale intestato all'Ufficio esazione e condoni o di trasmettere all'Ufficio esazione e condoni una garanzia bancaria irrevocabile da parte di un primario istituto bancario sottoposto alla legislazione federale sulle banche, a garanzia delle ipoteche legali costituite dopo il 1° (primo) gennaio 2012 (duemiladodici) e sugli effetti in caso d'inosservanza, -----
- di aver rese edotte le parti sulle conseguenze in caso di violazione dell'obbligo di deposito, informando l'alienante che il mancato deposito comporta una multa per violazione degli obblighi procedurale di CHF 1'000.-- (franchi svizzeri mille) al massimo (art. 257 cpv. 2 LT) e reso attento le acquirenti che in assenza del deposito viene a mancare l'effetto liberatorio per il terzo proprietario del pegno e pertanto diventano opponibili anche le ipoteche legali costituite dopo il 1° (primo) gennaio 2012 (duemiladodici), -----
- di aver reso note alle parti tutte le norme giuridiche applicabili al presente atto,
- di aver redatto e pubblicato personalmente il presente atto, unitamente ai relativi inserti, mediante lettura a chiara ed alta voce, conformemente alla richiesta dei comparenti, alla loro continua e contemporanea presenza, presso la sala del Municipio del Comune di Mendrisio, in Via Municipio, a Mendrisio.--

-----  
Dopodiché i comparenti con me notaio si firmano.-----  
-----