



---

11 ottobre 2022

# **Convenzione di impegno tra la Città di Mendrisio rappresentata dal suo Municipio (in seguito la Città) e Associazione Arte e Artigianato Arzo (in seguito AAA)**

## **Premesso che**

- L'Associazione AAA intende ristrutturare e gestire uno spazio dedicato ad attività di ogni genere nel campo artistico e culturale, nonché aggregativo, mettendo inoltre a disposizione della Città uno spazio come mensa per i bambini delle Scuole elementari di Arzo al mappale n. 123 RFD Mendrisio /Sezione Arzo (ex COOP di Arzo), di proprietà della Città di Mendrisio;
- L'Associazione AAA ha presentato il progetto alla Città di Mendrisio in data 7 settembre 2021 ed in seguito ha consegnato alla Città di Mendrisio uno Studio di pre-analisi economica e un modello di gestione relativo al progetto (stato 15 novembre 2021). Le parti si sono nuovamente incontrate a più riprese, ancor meglio precisato le rispettive aspettative dal progetto ed affinato i termini di una soluzione condivisa;
- la Città di Mendrisio, considerato il progetto di pubblico interesse, intende concedere un diritto di superficie per l'edificazione/ristrutturazione del centro d'incontro come da progetto di massima presentato nel mese di novembre 2021 e successivi aggiornamenti;

**si sottoscrive la presente convenzione di impegno a costituire un diritto di superficie per sé stante e permanente**

### **1. Oggetto e delimitazione del diritto di superficie**

La Città di Mendrisio si impegna a costituire in favore dell'Associazione AAA un diritto di superficie quale diritto per sé stante e permanente da intavolare a Registro Fondiario in conformità agli art. 675 e 779 segg. CCS sul mappale n. 123 RFD Mendrisio /Sezione Arzo, di sua proprietà.

### **2. Durata del diritto di superficie**

Il diritto di superficie verrà intavolato a RF come diritto a sé stante e permanente per una prima durata minima di 40 (quaranta) anni a decorrere dal giorno dell'intavolazione a RF.

### **3. Scopo, estensione ed effetti del diritto di superficie**

**3.1** L'area oggetto del diritto di superficie dovrà essere utilizzata dalla superficiaria esclusivamente per l'edificazione (con facoltà di intervenire sulle costruzioni esistenti nei termini concessi dalle normative pianificatorie) e la gestione, sotto sua responsabilità, di un centro d'incontro dedicato ad attività – proprie o di terzi – di ogni genere nel campo artistico e culturale, nonché aggregativo e di tutte quelle attività che rientrano nel suo scopo e di attività analoghe connesse con tale scopo. Il tutto, in conformità ad un regolare permesso di costruzione.

Gli spazi centrali al piano terreno (denominati "foyer", ubicati fra il salone e la corte esterna, aventi una superficie indicativa di circa 45 mq, per la refezione), i servizi igienici e la corte esterna (il tutto come da planimetria di massima allegata) dovranno essere messi a disposizione della Città per la refezione scolastica degli alunni dell'Istituto scolastico di Mendrisio /Quartiere di Arzo durante il periodo e negli orari di apertura delle scuole elementari. Per tutti gli aspetti di gestione ordinaria e di coordinazione degli spazi condivisi (quali in particolare le condizioni di utilizzo delle superfici, rispettivamente di acquisto e manutenzione del mobilio, la presa a carico delle responsabilità e degli oneri di pulizia, ecc.), le parti definiranno i loro reciproci doveri nell'ambito di uno specifico Regolamento d'uso.

A libera discrezione della parte superficiaria, è data la possibilità a quest'ultima di concedere l'utilizzo dello stabile o parti d'esso, sotto la responsabilità dell'Associazione AAA, anche ad altri enti o privati il cui scopo o la cui attività sono analoghi od in ogni caso compatibili con quello della beneficiaria.

È vietata qualsiasi altra destinazione dello stabile o di parte di esso al di fuori di quelle sopra indicate ed espressamente dichiarate dalla superficiaria, riservato quanto indicato al punto 3.2.

**3.2** La messa a disposizione di spazi ed attrezzature in favore dei Servizi della Città di Mendrisio – per attività puntuali di quest'ultima (quali, a titolo esemplificativo, colonie diurne/estive organizzate dall'Istituto scolastico di Mendrisio) – dovrà avvenire a titolo gratuito, fatta salva la copertura di eventuali spese vive. Le parti pianificheranno tali utilizzi in modo tale da non creare pregiudizio alle necessità della superficiaria od agli impegni da questa già programmati.

**3.3** La superficiaria potrà cedere il diritto di superficie a terzi solo con il consenso esplicito del Municipio della Città di Mendrisio e a condizione che la cessione non precluda la continuazione dell'attività svolta nella struttura. Rimane riservato il diritto di prelazione conformemente a quanto previsto dall'art. 682 cpv. 2 CC.

**3.4** Ulteriori edificazioni o modifiche dello stato fisico dell'area oggetto del diritto di superficie che fossero subordinate al preventivo rilascio di una licenza edilizia dovranno essere preventivamente approvate dal Municipio nella sua qualità di proprietario e autorizzate da un regolare permesso di costruzione. Il consenso potrà essere negato unicamente se i prospettati interventi fossero in contrasto con lo scopo del diritto di superficie costituito. Nel caso in cui la superficiaria dovesse procedere con i prospettati interventi, nonostante l'esplicito diniego del Municipio, non verrà riconosciuta alcuna indennità di riversione a favore della superficiaria per le edificazioni non autorizzate.

**3.5** Qualora il fondo non venisse utilizzato conformemente agli scopi per cui è concesso il diritto di superficie o fossero altrimenti gravemente violate le disposizioni di legge o della presente convenzione, il Comune potrà esercitare – previa diffida per lettera raccomandata ed assegnazione di un congruo termine per il ripristino dello stato di legalità – il diritto di riversione conformemente all'art. 779f CCS (riversione anticipata).

Quale indennità di riversione a seguito di violazioni degli obblighi contrattuali da parte della superficiaria ai sensi dell'art. 779g CC sarà dovuto all'Associazione AAA o agli eventuali successivi proprietari un importo corrispondente al valore degli investimenti effettuati per la ristrutturazione dell'immobile e della manutenzione straordinaria concordata con la Città dedotti gli ammortamenti calcolati sulla vetustà dell'immobile e dedotti i contributi pubblici.

Inoltre, tenuto conto della colpa del superficiario, l'indennità potrà essere ridotta fino ad un massimo di ½ (un mezzo).

#### **4. Finanziamento dell'opera**

**4.1** L'edificazione del centro d'incontro sarà finanziata mediante contributi di sponsor privati, mezzi privati dell'Associazione e contributi di enti pubblici, nonché da un contributo del Comune.

**4.2** La quota parte di finanziamento della Città di Mendrisio è pari alla concessione del sedime per l'edificazione/ristrutturazione progettata senza riscossione di un canone per tutta la durata del diritto di superficie, nonché – anche quale contributo per la realizzazione degli spazi a favore dei bambini della scuola elementare – all'erogazione di un contributo finanziario della Città di Mendrisio per un importo massimo di CHF 200'000 (vincolato alla presentazione di un concreto e dettagliato business plan), importo che dovrà essere approvato dal Legislativo comunale.

**4.3** L'aggravio del diritto di superficie di un debito ipotecario durante l'esistenza del diritto di superficie dovrà essere preventivamente approvato per scritto dal Municipio nella sua qualità di proprietario del fondo.

**4.4** L'aggravio non potrà in ogni caso superare il 60% del costo delle costruzioni erette sul mappale. La superficiaria dovrà ammortizzare adeguatamente ogni anno le ipoteche gravanti il diritto di superficie. La quota di ammortamento annuo dovrà essere almeno pari al 2.5% del debito ipotecario.

Il mancato rispetto di questa norma costituirà violazione degli obblighi contrattuali secondo l'art. 779f CCS.

## **5. Costi di costruzione e di manutenzione delle opere**

**5.1** Tutte le spese di progettazione e di costruzione dello stabile, ivi comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione e la sistemazione esterna dell'area oggetto del diritto di superficie, compreso lo spazio mensa, saranno a carico della superficiaria. Restano esclusi gli oneri connessi all'utilizzo, alla manutenzione e gestione degli spazi, nonché all'acquisto ed alla manutenzione della mobilia e delle installazioni necessarie alla mensa per gli allievi della scuola elementare.

**5.2** La superficiaria si impegna a provvedere a proprie spese ad un'accurata manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'area oggetto del diritto di superficie, dei fabbricati e dei relativi impianti, inclusa l'area adibita allo spazio per la mensa per tutta la durata dello stesso. Restano riservate le pattuizioni di dettaglio disciplinate nel Regolamento d'uso menzionato al precedente punto 3.1.

## **6. Contabilità**

Per tutta la durata del diritto di superficie la superficiaria ha l'obbligo di presentare al Municipio il proprio consuntivo.

## **7. Estinzione del diritto di superficie**

**7.1** Il diritto di superficie si estinguerà, riservato quanto segue, alla scadenza del termine definito dall'art. 2 (riversione ordinaria).

**7.2** Alle parti è concessa facoltà di prorogare il diritto di superficie per ulteriori tre periodi di 10 (dieci) anni cadauno alle medesime condizioni, mediante dichiarazione scritta da trasmettere al più tardi 24 (ventiquattro) mesi prima della scadenza del diritto. La parte concedente si impegna per quanto necessario a formalizzare i rispettivi prolungamenti della durata del diritto qui convenuto.

Rimane riservata la facoltà della Città di Mendrisio di concedere ulteriori rinnovi decennali.

**7.3.** Quale indennità di riversione a seguito dell'estinzione del diritto di superficie ai sensi dell'art. 779d CC sarà dovuto all'Associazione AAA o agli eventuali successivi proprietari un importo corrispondente al valore degli investimenti effettuati per la ristrutturazione dell'immobile e della manutenzione straordinaria concordata con la Città dedotti gli ammortamenti calcolati sulla vetustà dell'immobile e dedotti i contributi pubblici.

**7.4** Il diritto di superficie si estinguerà, oltre che per lo spirare della durata contrattuale, in caso di:

- scioglimento dell'Associazione AAA e/o degli aventi diritti o di fallimento o pignoramento degli aventi diritti;
- non avvio dei lavori del corpo fabbrica entro due anni dalla crescita in giudicato della licenza di edilizia.

In questi casi il Comune non corrisponderà alla superficiaria alcuna indennità.

## **8. Responsabilità**

**8.1** La superficiaria risponderà secondo le leggi vigenti di ogni danno causato alle persone e alle cose dovuto dai lavori di costruzione, dall'esistenza e dall'utilizzazione degli edifici e degli impianti relativi al diritto di superficie.

**8.2** Tutte le azioni di terzi relative all'erezione, allo sfruttamento e all'utilizzazione delle costruzioni e delle relative installazioni della superficiaria saranno da questa assunte in qualità di rappresentante del proprietario, qualunque sia il genere della pretesa.

La superficiaria si obbligherà in tal caso a tenere indenne la Città di Mendrisio da qualsiasi pretesa nella sua qualità di proprietario del fondo. La superficiaria ne sopporterà tutte le conseguenze economiche e ciò durante tutta la durata del diritto di superficie.

## **9. Assicurazioni**

La superficiaria sarà tenuta ad assicurare adeguatamente gli edifici e gli impianti contro gli incendi i danni acqua.

Essa si obbligherà altresì a concludere un contratto d'assicurazione per la copertura del rischio assunto al punto 8 (Responsabilità) che precede.

Le relative polizze dovranno essere presentate al Municipio di Mendrisio per approvazione.

## **10. Pubblici tributi**

Gli oneri fiscali inerenti al diritto di superficie e alle costruzioni, come pure le tasse di utilizzazione in genere, saranno interamente a carico della superficiaria. Eventuali oneri funzionali al fondo – quali segnatamente i contributi di migliona e LALIA, – saranno per contro a carico del proprietario concedente.

## **11. Situazione di fatto e di diritto**

Il fondo su cui verrà costituito il diritto di superficie verrà consegnato alla superficiaria nello stato di fatto in cui si troverà al momento della sottoscrizione dell'atto di costituzione del diritto di superficie e nello stato di diritto risultante dall'estratto del Registro fondiario qui accluso quale Inserto A. Prima della sottoscrizione dell'atto di costituzione, le parti provvederanno ad allestire una prova a futura memoria sullo stato dell'immobile. La Città di Mendrisio si impegna a non modificare in maniera rilevante lo

stato di fatto del fondo in oggetto fino alla data della sottoscrizione dell'atto di costituzione del diritto di superficie e a svolgere regolari lavori di manutenzione.

La Città di Mendrisio conferma inoltre l'inesistenza di impedimenti da parte di terzi circa l'uso dell'immobile e delle superfici oggetto di accordo. In particolare, garantisce quindi l'inesistenza di contratti di locazione, d'affitto o di comodato sul fondo oggetto di diritto di superficie o su parti dell'edificio esistente.

La parte concedente non può gravare il fondo di oneri ipotecari durante il periodo di validità del diritto di superficie senza l'esplicito consenso scritto della superficiaria.

## **12. Validità della convenzione e costituzione del diritto di superficie**

La presente convenzione viene sottoposta per approvazione al Consiglio comunale di Mendrisio.

Entro 90 giorni dalla crescita in giudicato dalla decisione del Consiglio Comunale ed al più tardi entro 30 giorni dalla crescita in giudicato della licenza edilizia, le parti procederanno alla costituzione del diritto di superficie quale diritto per sé stante e permanente giusta l'art. 779 cpv. 3 CC. Esso verrà intavolato come fondo ai sensi dell'art. 943 cpv. 1 cfr. 2 CC a Registro Fondiario tramite un pubblico notaio scelto dalla superficiaria.

## **13. Spese**

Tutte le spese connesse con la costituzione del diritto di superficie (notarili, di iscrizione a Registro Fondiario o di altra natura) sono a carico della superficiaria.

La superficiaria avrà la facoltà di chiedere l'intavolazione, l'iscrizione e l'annotazione a Registro Fondiario di tutti i diritti contenuti nella presente convenzione.

## **14. Riserva**

Per quanto non previsto dalla presente convenzione fanno stato le disposizioni del Codice Civile Svizzero e del Codice delle Obligazioni.

Fatta in tre esemplari, letta e approvata dalle parti che la sottoscrivono.

### **Per il Municipio**

Samuele Cavadini  
*Economista aziendale SUP*  
Sindaco

Massimo Demenga  
*Lic. Rer. Pol.*  
Segretario

### **Per l'Associazione Atelier Arte e Artigianato Arzo**

Gardi Hutter  
Presidente

Sonia Cattaneo  
Membro di comitato

**Allegati:**

- A) Estratto RF
- B) Planimetria di massima spazio riservato alla mensa delle Scuole Elementari di Arzo

Mendrisio, .....

Ris. Mun. ....

Approvata dal Consiglio Comunale della Città di Mendrisio in data .....