



## MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 12841

**concernente l'approvazione della convenzione concernente la concessione in regime di privativa ad AIL SA dell'uso del suolo e beni pubblici in favore della creazione di reti termiche e la modifica del Regolamento sui beni amministrativi del 30 gennaio 1989**

Lugano, 10 settembre 2026

All'Onorando  
Consiglio Comunale  
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunalì,

attraverso il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione – per approvazione – la convenzione con AIL SA, attraverso la quale il Municipio intende concedere alla propria partecipata la facoltà di uso di suolo e spazi pubblici per la realizzazione degli impianti energetici termici per un periodo di 80 anni.

Per questa ragione, oltre alla concessione, viene chiesto a codesto onorando consesso altresì di approvare la proposta di modifica dell'art. 10 cpv. 1 del Regolamento sui beni amministrativi (RBA), aumentando di conseguenza la durata massima delle concessioni.

L'aumento da 30 a 80 anni della durata massima della concessione per l'utilizzo del suolo e dei beni pubblici destinati alla realizzazione di reti di teleriscaldamento appare giustificato, in particolare, dalla natura e dall'orizzonte temporale degli investimenti necessari. La realizzazione di una rete di teleriscaldamento comporta infatti investimenti infrastrutturali molto rilevanti, destinati a produrre utilità su un arco temporale particolarmente lungo. Una durata della concessione sufficientemente estesa consente alla società concessionaria non soltanto di realizzare le opere, ma anche di assicurarne nel tempo la gestione, la manutenzione, il rinnovo e l'adeguamento tecnologico, disponendo al contempo di un periodo adeguato ad ammortizzare il capitale investito.

Nel caso specifico la concessione privativa ad AIL SA per una durata superiore a quella massima attualmente prevista dal Regolamento è giustificata dalla lunga durata di vita delle infrastrutture che AIL SA intende realizzare, così come dal lungo ritorno degli importanti investimenti che AIL SA dovrà operare per realizzarle.

## **Premessa**

In accordo alla politica energetica federale e cantonale, AIL SA intende gradualmente dismettere la distribuzione capillare del gas naturale a favore dello sviluppo di reti termiche. Si tratta di condotte sotterranee collegate ad una centrale di quartiere, alimentata prevalentemente da energia rinnovabile, che permettono la distribuzione di calore e freddo per il riscaldamento e il raffreddamento degli edifici.

Il Municipio, dopo attente valutazioni, ha deciso di sostenere questa strategia di AIL SA, che porterà numerosi benefici alla Città in fatto di sfruttamento delle energie rinnovabili locali e di riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> del parco immobiliare pubblico e privato. Il Piano energetico comunale (PECo), recentemente adottato, prevede infatti specifiche misure in questo senso.

Una condizione quadro ritenuta fondamentale da parte di AIL SA quale base per poter partire con lo sviluppo delle reti termiche nel comprensorio comunale riguarda la concessione privativa, da parte della Città, dello sfruttamento dello spazio pubblico per il passaggio delle condotte di distribuzione, così come per la realizzazione delle centrali termiche.

Con la sottoscrizione di un simile accordo per progetti che prevedono il riscaldamento di più edifici tramite il passaggio di tubature su suolo pubblico sarà necessario coinvolgere AIL SA. Questo a tutela dei grandi investimenti infrastrutturali che AIL SA sarà chiamata ad operare in questo settore, ma anche a garanzia della qualità e della sicurezza delle opere che verranno realizzate: AIL SA ha infatti già avuto modo di fare esperienza nella realizzazione e gestione di grandi reti di teleriscaldamento: la rete termica di Carona, inaugurata nel 2017, la rete termica di Caslano, in funzione dal 2018, e la recente centrale termica presso la AIL Arena, che sfrutta l'acqua di raffreddamento del Centro svizzero di calcolo scientifico (CSCS).

Attraverso il presente messaggio sottoponiamo pertanto alla vostra attenzione l'accordo che si intende sottoscrivere con AIL SA che di principio concede in via esclusiva a quest'ultima la facoltà di uso del suolo pubblico per la realizzazione di reti termiche. Puntualmente, nell'ambito di singoli progetti, anche con questo accordo in essere dovranno essere discusse le servitù più appropriate da iscrivere a registro fondiario, così come l'indennizzo economico a favore della Città. Di principio AIL SA si prenderà a carico i costi per la costituzione delle servitù e quelli di ripristino della situazione precedente ai vari cantieri, la Città allaccerà di principio i suoi immobili alla rete a fronte di tariffe di favore da parte di AIL SA.

## **1. Contesto**

La politica energetica federale mira, tra le altre cose, alla decarbonizzazione degli impianti di riscaldamento del parco immobiliare svizzero. Le soluzioni tecniche che permettono ciò sono le pompe di calore, già ora soluzione principale di tutte le nuove edificazioni, e le reti termiche alimentate da energie rinnovabili, che risultano essere particolarmente interessanti nel sostituire impianti esistenti classici in edifici storici (che necessitano di calore ad alta temperatura) e altri contesti dove le pompe di calore sono di difficile implementazione per mancanza di spazio o restrizioni legate a vincoli di protezione o di prevenzione del rumore (ad esempio contesti urbani molto densi e nuclei storici).

In questo contesto gli investimenti di rinnovo e ampliamento della rete di distribuzione del gas naturale sono sconsigliati in quanto, come comunicato dall'Ufficio federale dell'energia ai distributori di gas, c'è il forte rischio che l'infrastruttura non si ripaghi nel tempo a causa di un sotto utilizzo della stessa, indotto dall'introduzione graduale di prescrizioni energetiche per gli edifici sempre più stringenti in merito alle emissioni di CO<sub>2</sub>. Al contempo, sul lungo termine, i proprietari di edifici allacciati alla rete del gas saranno obbligati ad acquistare quote di gas rinnovabile sempre maggiori, e questi costi sono destinati ad aumentare. A livello economico la sostituzione di impianti fossili con reti di teleriscaldamento basate su fonti energetiche locali permetterebbe anche di aumentare l'indotto locale del sistema energetico a discapito delle importazioni di idrocarburi dall'estero.

## **2. Il PECo e la Strategia di AIL**

Il Municipio di Lugano ha recentemente adottato il Piano energetico comunale (PECo), il documento strategico che definisce gli indirizzi della politica energetica della Città, in linea con gli obiettivi federali e cantonali. Insieme alla Strategia di adattamento ai cambiamenti climatici, attualmente in elaborazione, il PECo costituirà uno dei pilastri della politica climatica della Città.

Con il PECo, la Città si dota di un quadro organico di misure volte a sostenere la transizione energetica, ridurre il consumo di risorse naturali e mitigare i cambiamenti climatici in atto. Il percorso prevede il graduale abbandono dei carburanti e dei combustibili fossili, a favore dell'elettrificazione della mobilità e, per il riscaldamento degli edifici, di un maggiore ricorso alle energie rinnovabili e a tecnologie ad alta efficienza, come le pompe di calore. Il Piano fornisce un'analisi dei consumi energetici e delle emissioni di gas serra sul territorio comunale e valuta le potenzialità di Lugano in relazione al contenimento del fabbisogno di energia e di utilizzo delle risorse rinnovabili indigene.

Tra le varie misure proposte, quella dove la Città ha maggiore margine di manovra ed è presente il più grande potenziale di decarbonizzazione è lo sviluppo di reti termiche per la distribuzione di caldo e freddo agli edifici. La Città promuove lo sviluppo di questa tecnologia sostenendo la strategia di AIL SA, che va in questa direzione.

AIL SA infatti, tenendo conto della strategia energetica federale, della conformazione del territorio, e di possibili futuri scenari, in particolare per quanto riguarda l'incremento della popolazione e della temperatura media annuale, ha delineato una sua strategia per quanto riguarda lo sviluppo delle reti di distribuzione dell'elettricità e del gas all'interno del comprensorio da loro servito.

Nello specifico la strategia di AIL SA definisce lo sviluppo futuro dei prodotti e servizi di AIL SA secondo i seguenti criteri:

- riduzione del volume di gas erogato, sostituendolo con fonti energetiche presenti sul territorio (cippato, calore di processo, calore presente nel lago);
- distribuzione del calore tramite reti anergetiche o di teleriscaldamento, dove vi è elevata densità di consumi;
- incremento dell'erogazione di energia elettrica per il funzionamento delle termopompe e conseguente potenziamento della rete elettrica;
- sostituzione del gas metano restante, con gas di origine rinnovabile.

### **3. L'approfondimento per la rete Lambertenghi**

Prima di sostenere apertamente la strategia di AIL SA in materia di sviluppo di reti termiche, il Municipio ha voluto approfondire possibili costi non preventivati per la Città nell'ambito di un importante sviluppo di reti termiche, e l'entità dei disagi al traffico pubblico e privato portati dai numerosi cantieri ad esso connessi. Per approfondire in modo concreto questi aspetti è stata presa come caso di studio la progettazione di massima di una rete di teleriscaldamento nel quartiere Lambertenghi e di una dorsale anergetica (trasporto di acqua a temperatura contenuta) che si estenderebbe dal Liceo fino a Casa Serena. Il concetto è quello di alimentare la centrale termica di quartiere nei pressi dell'omonima scuola elementare facendo capo all'energia contenuta dall'acqua del lago, valorizzandola per tramite di una grande pompa di calore. La dorsale anergetica è pensata per una capacità pari a circa cinque volte il fabbisogno del solo comparto Lambertenghi, ponendo così le basi per un futuro ampliamento della rete ad altre zone della città.

La progettazione di massima della rete di teleriscaldamento Lambertenghi e della dorsale anergetica che va dal comparto del Liceo fino a Casa Serena ha dato risultati positivi. Infatti l'approfondimento ha dimostrato che la centrale termica e la rete di teleriscaldamento del Lambertenghi così come la dorsale anergetica possono essere realizzate entro 10 anni, senza impatti rilevanti sugli investimenti della Città: le sottostrutture comunali sarebbero toccate in minima parte dalle nuove realizzazioni di AIL SA, in questo senso la Città potrà pianificare e gestire gli interventi alle proprie sottostrutture in modo indipendente e flessibile, senza la necessità di anticipare lavori a causa delle realizzazioni di AIL SA. La progettazione ha individuato come migliore soluzione tecnica per la realizzazione della dorsale anergetica la tecnica del drilling, che sostanzialmente significa far passare le condotte ad alta profondità dopo aver realizzato un passaggio con una sonda.

Questa soluzione porterà vantaggi a livello di impatto per il Parco Ciani, in quanto non saranno necessari scavi a cielo aperto, e minimi disagi alla mobilità pubblica e privata: i principali assi di traffico quali Viale Cattaneo e Via Balestra saranno infatti esclusi da importanti lavori per la posa delle grosse condotte della dorsale anergica in quanto quest'ultime passeranno diversi metri al di sotto del manto stradale e delle sottostrutture esistenti. Dagli approfondimenti risulta che anche laddove sarà necessario avere dei cantieri a cielo aperto sarà possibile ridurre al minimo i disagi per la mobilità privata, andando ad organizzare i cantieri con attenzione ed utilizzando procedure esecutive specifiche.

Nello specifico la scelta dei tracciati e dei procedimenti di lavoro è stata fatta in modo da:

- contenere l'impatto sul trasporto pubblico (TP) e su quello privato (TIM);
- svincolare il più possibile le tempistiche di intervento di AIL SA da quelle della Città;
- contenere l'impatto sulle infrastrutture esistenti;
- considerare le esigenze di nuove e future infrastrutture (canalizzazioni, tram ecc.) e del verde pubblico esistente e pianificato.

L'approccio e la metodologia di lavoro adottati in modo coordinato tra AIL SA ed Amministrazione comunale, che hanno permesso di raggiungere dei risultati soddisfacenti nella progettazione di massima della rete di teleriscaldamento del Lambertenghi e della dorsale anergica, saranno applicati anche nel futuro sviluppo di reti termiche in altri comparti. Tuttavia, considerato che la progettazione di massima delle condotte più grosse (dorsale anergica) termina con questo esercizio, e che le sottostrutture del comparto Lambertenghi dovrebbero essere rappresentative di quanto presente sotto le altre strade della Città, si possono prospettare risultati simili anche negli altri comparti.

#### **4. La Concessione privata**

AIL SA sarebbe interessata alla concessione privata a favore della realizzazione di reti termiche sul territorio di Lugano principalmente per tutelare gli ingenti investimenti che sarà chiamata a fare in questo ambito, escludendo di fatto altri operatori dal realizzare la stessa infrastruttura. Si ricorda a tal proposito come gli investimenti previsti per la dorsale anergica Liceo-Casa Serena permetterebbero di sviluppare in seguito la distribuzione di energia termica cinque volte superiore a quella prevista nel solo comparto Lambertenghi. La concessione privata sarebbe, insieme al PECo, il primo passo di una forte base legale al servizio dello sviluppo delle reti termiche.

La proposta di concessione elaborata dalle parti è allegata al presente messaggio. Come già anticipato nell'introduzione, gli articoli 1.1, 1.4, 4.2, 4.3 e 4.5 della Concessione prevedono che, anche se di principio è concesso ad AIL SA l'usufrutto di suolo pubblico, nell'ambito dei singoli progetti dovranno comunque essere discusse le servitù più appropriate da iscriverne a registro fondiario, così come l'indennizzo economico a favore della Città. Di principio AIL SA si prenderà a carico i costi per la costituzione delle servitù (art. 4.5) e quelli di ripristino della situazione precedente ai vari cantieri (art. 1.1), la Città allaccerà di principio i suoi immobili alla rete a fronte di tariffe di favore da parte di AIL SA (art. 1.4).

## 5. La modifica del Regolamento sui beni amministrativi del 30 gennaio 1989

Tenuto conto della durata di vita delle infrastrutture e per ammortizzare gli importanti investimenti che AIL SA sarà chiamata a fare, la proposta è quella di stipulare una concessione della durata di almeno 80 anni, ciò che oggi non è tuttavia possibile secondo quanto previsto dal Regolamento sui beni amministrativi, che pone il limite di durata massimo a 30 anni.

Si propone quindi la seguente modifica dell'art. 10 cpv. 1 del Regolamento sui beni amministrativi.

- "Le autorizzazioni hanno una durata massima di 10 anni e le concessioni di 80 anni".

### P.Q.M.

In considerazione di quanto sopra esposto, richiamate tutte le norme in concreto applicabili e in particolare gli artt. 13 cpv. 1 lett. a) ed m), 42 cpv. 2, 193a LOC, 9 cpv. 1 lett. a) ed m), s'invita il Lodevole Consiglio comunale a voler

### risolvere:

1. La convenzione concernente la concessione in regime di privativa ad AIL SA dell'uso del suolo e beni pubblici in favore della creazione di reti termiche è approvata.
2. La modifica dell'art. 10 cpv. 1 del Regolamento sui beni amministrativi del 30 gennaio 1989 è approvata, come segue: "Le autorizzazioni hanno una durata massima di 10 anni e le concessioni di 80 anni".
3. Il Municipio è incaricato del seguito.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco

Michele Foletti



Segretario comunale

Robert Bregy

Ris. mun. 10/09/2026

## CONCESSIONE

### d'uso del suolo e beni pubblici in favore della creazione di reti termiche

tra

**Aziende Industriali di Lugano (AIL) SA** (in seguito denominata: AIL SA/Società)

(rappresentata da: ...)

e

**Comune di Lugano** (in seguito denominato: il Comune)

(rappresentato da: ... come da decisione del Consiglio Comunale del ...)

#### I. Premesse:

1. Sulla base della Legge federale sulla protezione del clima e l'innovazione (LOCli), della legge sul CO2 e della legge sull'approvvigionamento elettrico (LAEI), la Confederazione ha fissato l'obiettivo di ridurre a zero le emissioni nette di CO2 entro il 2050, segnatamente di almeno il 65% rispetto ai livelli del 1990 entro il 2035. Ne deriva[/no] [la pianificazione energetica del Comune come approvata il ... e] la Pianificazione Energetica del Territorio (detta in seguito "PET") della Società che in linea di principio prevede:
  - a) una transizione sicura verso un sistema energetico che utilizzi al meglio le fonti rinnovabili e locali, abbattendo il più possibile le emissioni di gas a effetto serra per garantire l'approvvigionamento energetico del sistema globale a lungo termine per cui le reti di teleriscaldamento sostituiscano quella del gas nelle zone a densità alta di richiesta di calore per il riscaldamento degli edifici in modo da poter sfruttare al meglio le risorse locali.
  - b) il mantenimento della distribuzione del gas per approvvigionare le zone industriali e fungere da riserva in caso di necessità per i grandi clienti, come gli ospedali e le centrali delle reti di teleriscaldamento.
2. Considerati tali indirizzi, la Società intende promuovere commercialmente, assumendosene in proprio l'iniziativa, la realizzazione di centrali termiche con produzione centralizzata di calore e raffreddamento, e conseguente distribuzione del caldo e del freddo tramite l'installazione di reti termiche di distribuzione di energia termica.
3. Sul territorio comunale il Comune è proprietario di fondi sui quali potrebbero trovare posto le future installazioni promosse dalla Società; alcuni edifici comunali potrebbero inoltre beneficiare della fornitura di energia termica (caldo e freddo) per tramite delle reti termiche realizzate da AIL.

4. Per lo sviluppo del progetto della Società e la fornitura dell'energia termica (caldo e freddo) il Comune intende permettere alla Società, che resterà proprietaria degli impianti energetici termici, in particolare della/e centrale/i termica/che, delle sottostazioni e della/e rete/i di distribuzione fino ai singoli punti di allacciamento e che erogherà a tutte le utenze l'energia termica (caldo e freddo), lo sviluppo del proprio progetto imprenditoriale.
5. Per questo progetto, nella misura del necessario, la Società presenterà delle domande di costruzione che il Comune sottoscriverà all'occorrenza quale proprietario.
6. Con il presente atto, le Parti intendono regolare i rispettivi rapporti, segnatamente in merito all'uso dei fondi di proprietà Comunale per lo sviluppo della rete promossa dalla Società.
7. Le premesse costituiscono parte integrante della presente Convenzione.

## II. Accordi

### 1. Diritti e obblighi del Comune

- 1.1 Il Comune concede in via esclusiva alla Società la facoltà di uso del suolo pubblico, degli spazi necessari e dei beni comunali come successivamente pianificati, individuati e convenuti tra il Comune e la Società, per la realizzazione degli impianti energetici termici in particolare per tutte le opere, le installazioni gli impianti connessi e/o destinati alla produzione di energia termica (caldo e freddo), al trasporto, alla trasformazione, alla distribuzione quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: la posa di centrali termiche, reti di distribuzione energia termica, linee, cavi, sostegni, trasformatori, opere civili (muretti, aperture, scanalature, ecc.) e/o di tutto quanto necessario alla realizzazione, all'uso, alla manutenzione e all'esercizio dell'attività relativa agli Impianti energetici termici e di prodotti o servizi ad essi connessi venduti dalla Società. La cessione degli spazi è subordinata all'approvazione di un progetto di massima, condiviso tra Comune e la Società e alla sottoscrizione di un accordo specifico (convezione di servitù, diritto di superficie, con relativi costi ecc.). La Società si impegna a sostenere anche eventuali spese di ripristino del fondo/edificio che dovessero essere imputabili al progetto. Il Comune non sostiene alcuna spesa generata dal progetto.
- 1.2 Il Comune garantisce in favore della Società e/o del gestore da essa incaricato e senza indennità, il libero accesso ai fondi interessati dagli Impianti energetici termici e dalle relative installazioni, in ogni tempo a partire dall'inizio della progettazione e dell'esecuzione delle opere per la realizzazione degli Impianti energetici termici e per tutta la durata prevista in questa Concessione.
- 1.3 Il Comune si coordinerà e coinvolgerà tempestivamente la Società nei processi pianificatori nell'ambito del piano regolatore, collaborando e coordinando i lavori di messa in opera degli Impianti energetici termici con le altre infrastrutture pubbliche (acqua, elettricità, gas, fognature, ecc.), fornendo i rilievi di tracciati.

1.4 Il Comune si adopera, previa verifica di fattibilità e sostenibilità e tempistica, a coprire i propri fabbisogni futuri con l'energia termica fornita tramite la rete di distribuzione, prodotta nelle centrali di produzione del calore. Per tale motivo il Comune si impegna ad allacciarsi agli Impianti energetici termici e tempestivamente provvederà a stipulare accordi specifici per l'allacciamento e la fornitura dell'energia termica con la Società. La Società si impegna a definire costi di allacciamento e tariffe agevolati per il Comune.

## 2. Diritti e obblighi della Società

2.1 La Società progetta, realizza e s'impegna alla gestione e manutenzione degli impianti energetici termici e di tutte le opere indirettamente o direttamente connesse a proprie spese e sotto il proprio rischio imprenditoriale. Resta inteso che la realizzazione della rete specifica per l'allacciamento delle utenze alla rete principale di distribuzione dell'energia termica è a cura e spese dell'utenza stessa. Edifici fuori dal perimetro della rete principale di distribuzione di energia termica potranno essere allacciati soltanto se la spesa per lo sviluppo di una nuova o aggiuntiva rete principale di distribuzione sarà ragionevole per la Società e previo accordo con il Comune.

2.2 Il coordinamento e la supervisione della progettazione, dell'esecuzione dei lavori e della realizzazione delle opere è operata a proprie spese dalla Società al fine di allineare le esigenze di tutti gli attori, sia pubblici e privati coinvolti e/o necessari. In particolare, la coordinazione a carico della Società dovrà permettere di conferire prestazioni e appalti con relative chiavi di riparto, e dovrà garantire l'esecuzione e la messa in esercizio degli Impianti energetici termici.

2.3 La Società si impegna a dimensionare correttamente gli impianti energetici termici e a fornire ai singoli immobili allacciati tutta l'energia termica (caldo [e freddo]) necessaria, almeno nella misura prevista nella scheda tecnica che sarà allegata ai singoli contratti di allacciamento e fornitura dell'energia termica.

2.4 La Società garantisce il rispetto delle norme di sicurezza relative alla messa in esercizio di una/delle centrale/i di produzione del calore. In particolare, la/le centrale/i termica/che della Società devono soddisfare le prescrizioni tecniche riguardanti la prevenzione degli infortuni (SUVA), le misure antincendio (Vereinigung Kantonalen Gebäudeversicherungen -VKF) e la prevenzione dal rumore (Cercle Bruit Svizzera), nonché le norme sui prodotti refrigeranti (Ordinanza sui prodotti chimici) e sugli impianti elettrici a bassa tensione (NIBT di Electrosuisse).

2.5 La Società ha la facoltà di eseguire a propria discrezione e spese, ma senza che da ciò ne derivi obbligo alcuno, opere di rinnovamento e/o miglioria coordinandosi con il Comune per quanto concerne l'eventuale adeguamento della concessione su fondi, beni e spazi di proprietà del Comune. Esigenze progettuali e richieste di migliorie da parte del Comune potranno essere implementate a carico del Comune.

- 2.6 La Società garantisce di non ostacolare l'utilizzo dei beni comunali secondo lo scopo a cui sono adibiti, durante e dopo il cantiere e nella fase di esercizio.
- 2.7 La Società è e resta proprietaria degli impianti energetici termici e ha la facoltà di contrassegnarli come tali. La proprietà della Società si estende fino all'interfaccia con l'impianto dell'utenza.

### 3. Durata

- 3.1 La Concessione ha inizio a partire dal ... .. 202. ed avrà una durata di 80 (ottanta) anni.
- 3.2 La Concessione scadrà così il ... .. 202. e la Società potrà richiederne il rinnovo. Le condizioni del rinnovo saranno discusse e seguiranno le procedure secondo le regole applicabili a quel momento. In caso di mancato rinnovo, alla scadenza della concessione, il fondo / immobile dovrà essere ripristinato allo stato originale, salvo accordi diversi con il Comune.
- 3.3 Qualora per alcuni fondi fosse necessaria per motivi di forza maggiore un recesso unilaterale della concessione da parte del Comune, la Società dovrà essere rimborsata per il valore residuo dell'infrastruttura e degli impianti energetici termici da lei realizzati.

### 4. Sistemazione fondiaria

- 4.1 Il Comune accorda alla Società gli opportuni diritti reali a riguardo degli Impianti energetici termici di proprietà della Società, impegnandosi a sottoscrivere qualsiasi atto opportuno e necessario in tal senso.
- 4.2 Se necessario, saranno costituite delle servitù in favore della Società, segnatamente d'uso e fruizione, di condotta, diritti di attraversamento, accesso pedonale e veicolare sui fondi del Comune, oggetto della presente Concessione e sulle strade pubbliche comunali necessarie alla messa in opera degli Impianti energetici termici, segnatamente della/le loro centrale/i termica/che e della rete di distribuzione energia termica.
- 4.3 Tali servitù saranno iscritte nel registro fondiario sia a carico dei fondi base, sia dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti eventualmente esistenti. L'indennizzo a favore del Comune per la costituzione delle servitù sarà discusso puntualmente caso per caso sulla base del disagio arrecato alle attività del Comune per la fase di cantiere e di gestione delle infrastrutture da parte di AIL, dell'entità della superficie fuori o sottoterra messa a disposizione dal Comune, e tenuto conto di eventuali benefici a favore del Comune della presenza dell'infrastruttura di AIL.
- 4.4 Le servitù saranno di principio concesse per la stessa durata della Concessione. Per le servitù iscritte a carico dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti la durata è quella del diritto di superficie e del fondo base. [In caso di disdetta straordinaria come prevista alla clausola 3 o alla scadenza della Concessione qualora questa non sia rinnovata, il Comune potrà richiedere la cancellazione secondo gli specifici accordi nell'ambito dei contratti di allacciamento, fornitura e costituzione della servitù.]

- 4.5 Le Parti si impegnano a negoziare e concludere in tempo utile o a prima richiesta della Società e secondo i principi della buona fede gli atti di costituzione delle servitù, tenuto conto delle finalità e dei principi stabiliti nella presente Concessione. Le Parti stabiliranno di comune accordo il notaio rogante. I costi per la costituzione delle servitù sono di principio assunti dalla parte beneficiaria.
5. Annotazione a Registro Fondiario
- 5.1 La Società è autorizzata ad annotare a sue spese a Registro Fondiario il presente atto, informando il Comune.
- 5.2 Con la firma della presente, il Comune conferisce valida procura alla Società affinché abbia ad inoltrare presso il competente Ufficio dei registri la relativa istanza di annotazione.
6. Rilascio autorizzazioni e certificazioni necessarie
- 6.1 La Società è autorizzata a chiedere a proprie spese tutte le necessarie autorizzazioni incluse le licenze edilizie secondo le vigenti disposizioni in materia federale, cantonale e comunale per la realizzazione e l'esercizio degli Impianti termici energetici, così come di tutti gli accessori necessari al loro esercizio
- 6.2 La Società dovrà informare preventivamente delle date di inizio dei lavori d'installazione degli impianti e degli accessori.
7. Clausola salvatrice
- 7.1 È esplicitamente riservata ogni e qualsiasi nuova disposizione di legge federale e cantonale applicabile alla presente Concessione e al relativo oggetto. La Concessione diviene inefficace se in contrasto con queste nuove disposizioni e/o con la giurisprudenza applicabile in questa materia.
- 7.2 In questa eventualità il Comune potrà riscattare gli impianti, entro 90 giorni dall'entrata in vigore delle normative in contrasto con l'odierna convenzione e/o dopo 90 giorni dalla crescita in giudicato di sentenze in contrasto con l'odierna Concessione.
- 7.3 Il riscatto dovrà avvenire a norma dell'art. 193h cpv. 3 e cpv. 4 LOC.
- 7.4 Il mancato riscatto da parte del Comune secondo la modalità di cui sopra, equivale a rinuncia definitiva del diritto di riscatto da parte del Comune. La Società si adopererà in questo caso, comunque, per continuare la gestione degli Impianti energetici termici a condizioni da stabilire con il Comune.

### III Disposizioni finali

#### 1. Responsabilità

- 1.1 La responsabilità della Società per danni che possono essere prodotti ai beni comunali oggetto della presente Concessione e nel corso dell'esercizio degli impianti energetici termici resta definita dalle normative applicabili.
- 1.2 La Società risponde nei confronti del Comune di qualsiasi danno causato agli immobili di cui ai beni comunali durante l'installazione o l'esercizio degli Impianti energetici termici.
- 1.3 In qualità di proprietaria degli impianti energetici termici la Società stipulerà adeguata copertura assicurativa.
- 1.4 Il Comune quale proprietario del fondo e dei beni comunali a sua volta risponde di qualsiasi danno arrecato agli Impianti energetici termici di proprietà della Società. Per questa ragione il Comune è tenuto ad avere le necessarie coperture assicurative.
- 1.5 Il pagamento delle assicurazioni, nonché di tutte le altre spese, tasse e costi che concernono gli impianti energetici termici sono di competenza della Società e vengono da essa assunti. Tutto ciò che riguarda i fondi e gli immobili di cui ai beni comunali è invece di pertinenza del Comune.
- 1.6 Il Comune è tenuto ad informare per iscritto la Società prima di effettuare qualsiasi lavoro edile, straordinario e di manutenzione rilevante, all'interno così come all'esterno degli stabili affinché si possano prevedere le necessarie misure a salvaguardia delle centrali di produzione del calore e degli elementi accessori.
- 1.7 Il Comune si impegna a comunicare entro 10 giorni dalla scoperta ogni evento o circostanza che potrebbe aver generato un rischio di danno agli impianti energetici termici.
- 1.8 La Società si impegna anch'essa a comunicare entro 10 giorni eventi o circostanze che potrebbero aver generato un rischio di danno agli immobili e ai beni comunali di proprietà del Comune.

#### 2. Cessione

La presente Concessione può essere ceduta, rispettivamente trasferita da parte della Società a terzi, a condizione che questi garantiscano l'adempimento dei medesimi obblighi contrattuali previsti tra le Parti nella Concessione, e solo con il parere favorevole da parte del Comune.

### 3. Contestazioni, ricorso e diritto applicabile

- 3.1 In caso di contestazioni derivanti dalla presente Concessione, è data facoltà alle Parti di trovare un accordo amichevole mediante colloqui diretti. Se necessario, le Parti ricorrono a una persona indipendente e competente, il cui compito è di mediare tra le Parti e dirimere la controversia.
- 3.2 In tale contesto, le Parti si impegnano a esercitare i diritti che ne derivano con la debita oculatezza, individuando soluzioni nel rispetto dei principi della buona fede e minimizzando gli impatti negativi per ognuna delle Parti.
- 3.3 Ogni Parte può notificare per scritto all'altra Parte la disponibilità ad avviare una procedura di composizione delle controversie (colloquio diretto o mediazione).
- 3.4 Con l'aiuto del mediatore, le Parti stabiliscono la procedura da seguire e le regole da rispettare. Se entro sessanta giorni dal ricevimento della notifica, le Parti non riescono a trovare un accordo né sul piano materiale né sulla scelta del mediatore o se la mediazione fallisce, entro novanta giorni dal ricevimento della notifica, ogni Parte ha la possibilità di agire secondo il diritto applicabile, segnatamente in ottemperanza all'art.193i cpv.1 LOC.
- 3.5 Le contestazioni tra le Parti e quelle tra l'utenza e la Società in relazione alla presente Concessione, sono decise in via di ricorso dal Consiglio di Stato, contro la cui risoluzione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo.
- 3.6 Alla presente Concessione è applicabile esclusivamente il diritto svizzero.

### 4. Modifiche, regole interpretative, esemplari

- 4.1 Qualsiasi modifica della Concessione deve essere effettuata seguendo la procedura usata per la sua emanazione, per iscritto e con l'accordo di entrambe le Parti.
- 4.2 Disposizioni della Concessione lacunose, giuridicamente inefficaci o inapplicabili per altre ragioni non pregiudicano la validità del resto della Concessione. Le Parti stipuleranno delle modifiche per sostituire la disposizione in questione con una disposizione efficace e per quanto possibile equivalente dal punto di vista economico e di finalità.
- 4.3 La presente Concessione è redatta in due esemplari originali, uno per ogni parte.

In fede le parti firmano

Luogo e data

\_\_\_\_\_

Luogo e data

\_\_\_\_\_

Per il Comune

\_\_\_\_\_

Per AIL SA

\_\_\_\_\_