

CONVENZIONE PRELIMINARE

(Insediamento Polizia Cantonale - Centro di Pronto Intervento di Mendrisio)

Tra le parti:

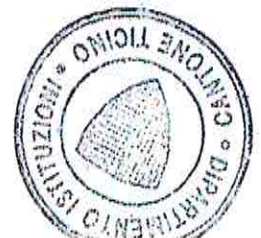
I. CITTA' (COMUNE) DI MENDRISIO, Mendrisio (nel seguito detta la Città di Mendrisio); qui rappresentata dal Municipio;

e

II. REPUBBLICA E STATO DEL CANTONE TICINO, Bellinzona (nel seguito detto il Cantone) qui rappresentato dal Consiglio di Stato;

Premesso:

- a. che la Città di Mendrisio è proprietaria del mapp. 639 RFD Mendrisio di complessivi m² 9'336;
- b. che presso il suddetto sedime è in corso l'edificazione del Centro di Pronto Intervento (nel seguito CPI), destinato in origine ad ospitare il Corpo Pompieri di Mendrisio, l'Ente Regionale di Protezione Civile del Mendrisiotto (nel seguito anche solo PCi) e la Polizia Comunale di Mendrisio (nel seguito anche solo PolCom);
- c. che la realizzazione del suddetto progetto e relativo stabile è suddivisa in due fasi. La prima in corso di realizzazione, comprendente gli spazi della Pci, del Corpo Pompieri di Mendrisio, della PolCom e degli spazi comuni tra PolCom e PolCa. La seconda in fase di progettazione relativa agli spazi della PolCa e della Città.
- d. che il Cantone ha manifestato l'interesse di poter ottenere degli spazi, per l'insediamento dei Servizi della Polizia Cantonale (nel seguito anche solo PolCa), ma riservata la destinazione a qualsiasi altro Servizio dell'Amministrazione Cantonale;
- e. che le parti hanno sottoscritto una prima lettera di intenti nel settembre 2013;
- f. che le parti hanno di comune accordo modificato ed affinato la progettazione in modo tale da poter destinare una PPP alla PolCa;
- g. che le parti hanno parimenti definito le modalità confermate con la presente convenzione preliminare mediante cui le superfici in oggetto saranno cedute al Cantone;



- h. che la presente convenzione è subordinata:
- a) al rilascio della licenza edilizia per la realizzazione della seconda fase del CPI;
 - b) all'autorizzazione da parte del CC di Mendrisio alla vendita della PPP al Cantone;
 - c) alla ratifica da parte del Gran Consiglio

tutto ciò premesso;

a conferma e formalizzazione preliminare delle intese raggiunte;

si conviene

I. IMPOSTAZIONE GENERALE

1. La Città di Mendrisio provvederà ad intavolare una Proprietà per Piani (PPP), con la menzione prima della costruzione, sulla base dei seguenti documenti dello Studio d'ingegneria Patricio Caldelari, Mendrisio, allegati in bozza alla presente convenzione:
 - a) Piano di ripartizione maggio 2015 (DOC. A);
 - b) Tabella millesimale 29.05.2015 (DOC. B).

2. Gli spazi destinati al Cantone (Piano -1, PT, Piano + 1 e Piano +2) corrispondono all'unità di PPP no. 3, quota di comproprietà 236 millesimi.

3. Ritenuto che il prezzo di vendita concordato tra le parti presuppone la messa a disposizione gratuita del terreno da parte della Città di Mendrisio per la realizzazione dello stabile, la PPP verrà intavolata su un diritto di superficie (art. 712d cpv. 2 cifra 2 CC), preventivamente costituito gratuitamente dalla Città di Mendrisio, quale diritto per sé stante e permanente (artt. 655 cpv. 2 cifra 2, 779 cpv. 3 e 779l CC), a carico dell'intera superficie del mapp. 639 RFD Mendrisio.

4. I punti che seguono fissano i principi base dell'operazione e dell'accordo tra le parti, ritenuto che il tutto verrà poi definito e affinato in sede di atti pubblici (di costituzione di diritto di superficie; di intavolazione di PPP e di vendita dell'unità di PPP no. 3 al Cantone), atti che saranno preventivamente sottoposti al Cantone per approvazione.

II. COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE



5. La Città di Mendrisio si impegna a costituire, sul fondo mapp. 639 RFD Mendrisio di sua proprietà, un diritto di superficie quale diritto per sé stante e permanente (artt. 655 cpv. 2 cifra 2, 779 cpv. 3 e 779l CC).
6. Il diritto di superficie avrà per oggetto l'intera superficie del mapp. 639 RFD Mendrisio.
7. Il diritto di superficie avrà una durata di 50 (cinquanta) anni.
8. Il diritto di superficie verrà concesso a titolo gratuito da parte della Città di Mendrisio.
9. Alla scadenza del diritto di superficie, le costruzioni saranno devolute al proprietario del fondo, ossia alla Città di Mendrisio (art. 779c CC), con contestuale estinzione e cancellazione della PPP, sulla base della convenzione di scioglimento (art. 712f CC) che sarà formalizzata tra la Città di Mendrisio e gli altri comproprietari delle quote di PPP.
10. Quale indennità di riversione (art. 779d CC) sarà dovuta ai comproprietari terzi delle unità di PPP, fra i quali il Cantone, un importo corrispondente al valore reale dell'unità di PPP stimato al momento della riversione e calcolato sulla base del metodo del costo di riproduzione deprezzato (calcolo del valore attuale della sostanza costruita corretto della vetustà e delle forme di ottimizzazione). Al calcolo non verrà computato il valore del terreno.
11. Tutti i costi inerenti alla costituzione del diritto di superficie (spese e onorari legali e notarili, tasse Ufficio Registri, Archivio notarile, costi geometra, ecc.), saranno anticipati dalla Città di Mendrisio, e poi ripartiti, in proporzione ai rispettivi millesimi, tra i comproprietari del CPI (Città di Mendrisio, PCi e Cantone).

III. COSTITUZIONE PROPRIETÀ PER PIANI (PPP)

12. La Città di Mendrisio si impegna a costituire e intavolare, sul diritto di superficie di cui al punto II., una Proprietà per Piani (PPP) ai sensi dell'art. 712d cpv. 2 cifra 2 CC. I futuri condomini del CPI saranno pertanto comproprietari, in quote millesimali, del diritto di superficie, con diritto esclusivo sulle unità di PPP attribuite alle singole quote.



13. La PPP verrà intavolata, con la menzione prima della costruzione, sulla base del Piano di ripartizione maggio 2015 (DOC. A) e della Tabella millesimale 29.05.2015 (DOC. B), annessi in bozza al presente atto.
- Al termine della costruzione, verrà stralciata la menzione prima della costruzione, previa consegna e deposito dei piani aggiornati da parte del geometra revisore (PPP definitiva). Nel caso si riscontrassero difformità tra i piani originali e la situazione effettiva rilevata a costruzione ultimata, si provvederà laddove necessario all'aggiornamento dell'atto costitutivo (rogito) della PPP, con le relative notifiche all'Ufficio del Registro Fondiario.
14. Le parti danno atto che il Piano di ripartizione (DOC. A) e la Tabella millesimale (DOC. B) sono stati elaborati, per la Fase I, sulla base dei piani esecutivi della costruzione in fase di realizzazione, mentre per la Fase II, sulla base dei piani di cui al progetto di costruzione (variante) ancora in fase di approvazione. In particolare, ma non solo, per la costruzione oggetto della Fase II, sono quindi ancora possibili modifiche, segnatamente dovute a questioni tecniche, che saranno condivise con i futuri comproprietari del CPI, nella misura in cui riguarderanno le unità di PPP a loro destinate, o aspetti che non riguardano esclusivamente gli spazi che resteranno di proprietà esclusiva della Città di Mendrisio.
15. A favore della Città di Mendrisio, quale proprietaria del mapp. 639 RFD Mendrisio gravato da diritto di superficie e quale comproprietario di tutte le unità di PPP ad eccezione delle Unità di PPP no. 2 e 3, dovrà essere garantito un diritto di prelazione (legale rispettivamente convenzionale - artt. 682 e 712c CC), avente per oggetto le Unità di PPP vendute a terzi, ossia allo stadio attuale le Unità di PPP 2 e 3 destinate rispettivamente alla PCi e al Cantone. Il prezzo al quale potrà essere esercitato il diritto di prelazione corrisponderà al valore reale dell'unità di PPP stimato al momento della prelazione e calcolato sulla base del metodo del costo di riproduzione deprezzato (calcolo del valore attuale della sostanza costruita corretto della vetustà e delle forme di ottimizzazione). Al calcolo non verrà computato il valore del terreno.
16. A carico delle Unità di PPP vendute dalla Città di Mendrisio a terzi, ossia allo stadio attuale le Unità di PPP 2 e 3 destinate rispettivamente alla PCi e al Cantone, verrà costituito a favore della Città di Mendrisio un diritto di opposizione ai sensi dell'art. 712c cpv. 2 e 3 CC. I motivi di opposizione saranno nel seguito definiti, con riferimento alla destinazione e finalità dell'intero complesso formante il CPI.
17. E' prevista la costituzione dei seguenti diritti di passo, evidenziati sul Piano di ripartizione (DOC. A):



- a) diritto di passo pedonale e veicolare a favore unità di PPP no. 3 (destinata al Cantone) sull'area tratteggiata arancione al Piano -1 gravante la superficie di cui all'unità di PPP no. 2a (destinata alla PCi) – accesso autorimessa;
- b) diritto di passo pedonale interno a favore unità PPP 1 (destinata alla Città di Mendrisio) sull'area tratteggiata arancione al Piano Terreno gravante la superficie di cui all'unità di PPP no. 3 (destinata al Cantone) – corridoio (diritto di passo limitato a situazioni straordinarie, con preavviso al proprietario dell'unità di PPP gravata e ritenuto che di regola la porta di accesso al corridoio potrà restare chiusa);
- c) diritto di passo pedonale interno a favore unità PPP 1 (destinata alla Città di Mendrisio) sull'area tratteggiata arancione al Piano + 1 gravante la superficie di cui all'unità di PPP no. 2 (destinata alla PCi) – corridoio;
- d) diritto di passo pedonale interno a favore unità PPP 1 (destinata alla Città di Mendrisio) sull'area tratteggiata arancione al Piano + 1 gravante la superficie di cui all'unità di PPP no. 3 (destinata al Cantone) – corridoio (diritto di passo limitato a situazioni straordinarie, con preavviso al proprietario dell'unità di PPP gravata e ritenuto che di regola la porta di accesso al corridoio potrà restare chiusa).
18. Le parti comuni, da assegnare in uso riservato (preclusivo), sono segnate con trama punteggiata sul Piano di ripartizione DOC. A. All'atto costitutivo della PPP sarà allegata specifica planimetria.
19. Per l'uso e l'amministrazione della PPP verrà elaborato un regolamento, che terrà conto delle specificità del CPI. In tale ambito verrà in particolare stabilita la ripartizione delle spese di gestione comuni.
20. Tutti i costi inerenti alla costituzione della PPP (spese e onorari legali e notarili, tasse Ufficio Registri, Archivio notarile, costi geometra, ecc.), saranno anticipati dalla Città di Mendrisio, e poi messi a carico della Comunione dei comproprietari del CPI (Città di Mendrisio, PCi e Cantone), in proporzione ai rispettivi millesimi. Lo stesso principio varrà per i costi di intavolazione definitiva della PPP.
- IV. VENDITA UNITÀ DI PPP NO. 3 AL CANTONE
21. La Città di Mendrisio si impegna a vendere al Cantone, che si impegna ad acquistare, l'Unità di PPP no. 3, che verrà intavolata sul diritto di superficie costituito sull'intera superficie di cui al mapp. 639 RFD Mendrisio, quota di 236 millesimi di comproprietà del diritto di superficie, con diritto esclusivo sull'unità di PPP no. 3, meglio specificata nella bozza di Piano di ripartizione DOC. A.



22. All'unità di PPP no. 3 verrà assegnata, in uso riservato (preclusivo) l'area esterna designata "Parcheggio Polizia" (DOC. A) al Piano terreno, situata a ridosso dell'entrata principale dell'unità di PPP no. 3.

23. Il prezzo di compravendita dell'unità di PPP no. 3 (comprensivo dell'assegnazione in uso riservato di cui al pto. 22) è stabilito sulla base di prezzi unitari al m² per tipologia di superficie specificati nell'offerta 4 settembre 2014 della Città di Mendrisio.

Ritenuto che il progetto è stato nel seguito rielaborato, e oggetto di variante di domanda di costruzione (cfr. lettera 14 maggio 2015 Città di Mendrisio al Consiglio di Stato), il prezzo complessivo di compravendita, calcolato in un primo tempo in CHF 8'638'397.77 (cfr. offerta 4 settembre 2014), viene stabilito in modo forfettario in CHF 8'840'000.-- (otto milioni ottocentoquarantamila).

Il prezzo di compravendita sarà soluto entro 30 (trenta) giorni dall'iscrizione del trapasso di proprietà a Registro Fondiario.

24. Nel prezzo di compravendita di cui al p.to 23, è compresa la realizzazione degli spazi venduti allo stato grezzo, alle condizioni di finitura definite nelle lettere 3.02.2014 e 12.02.2014 dai Servizi cantonali. Eventuali modifiche implicheranno un adeguamento del prezzo di vendita.

25. L'immissione in possesso, e contestuale trapasso di proprietà, avverranno a lavori ultimati, secondo il programma lavori.

Il Cantone sarà tuttavia autorizzato ad iniziare prima di tale data i lavori di finitura a suo carico (e potrà quindi realizzarli contestualmente all'ultimazione delle opere di competenza della Città di Mendrisio), alle seguenti condizioni:

- a) la data di possibile inizio dei lavori a carico del Cantone sarà stabilita dalla Direzione Lavori del CPI, che rilascerà la relativa autorizzazione;
- b) prima dell'inizio dei lavori di competenza del Cantone, si procederà, in contraddittorio, ad una verifica/collauda provvisorio di quanto già realizzato;
- c) la Città di Mendrisio, quale promotore dell'opera nel suo complesso, si riserva il diritto di revocare l'autorizzazione di cui alla lett. a/., se l'esecuzione (o la non tempestiva esecuzione) dei lavori di competenza del Cantone dovessero comportare ritardi e/o altre ripercussioni negative sul cantiere nel suo complesso, e sull'ultimazione dell'opera (CPI) nel suo complesso;
- d) il coordinamento generale nell'ambito dell'esecuzione dell'opera (CPI) nel suo complesso, come pure ogni decisione in merito alla pianificazione esecutiva dei lavori a



carico del Cantone, saranno di esclusiva competenza della Direzione Lavori del CPI e/o della Città di Mendrisio, nell'interesse del progetto (CPI) nel suo complesso;

- e) prima dell'inizio dei lavori di competenza del Cantone, saranno definite e stipulate le opportune coperture assicurative, affinché sia garantita la copertura di eventuali danni reciproci delle parti.
26. Il bene immobile (unità di PPP) sarà ceduto nello stato di fatto concordato tra le parti in separata sede (cfr. punto 24), libero da ipoteche, oneri e servitù, fatta eccezione delle servitù previste al punto 17.
27. I parcheggi pubblici esterni a breve durata a disposizione dell'intera utenza del CPI, ubicati al Piano terreno con accesso diretto dalla rotonda di Via Zorzi, saranno pure a disposizione dell'utenza della PolCa.
28. La Città di Mendrisio conferma che la sala polivalente modulabile in 3 spazi (al Piano + 2 - unità di PPP no. 7) e la palestra (al Piano + 2 / unità di PPP no. 9), che resteranno di proprietà della Città di Mendrisio, verranno messe gratuitamente a disposizione della PolCa.
- Se tali aspetti non già regolati nel Regolamento per l'uso e l'amministrazione della PPP, apposita convenzione verrà perfezionata tra la Città di Mendrisio, la PCi e il Cantone.
29. La Città di Mendrisio conferma e si impegna a mettere a disposizione della PolCa no. 1 posto di lavoro presso lo sportello (al Piano terreno - presso i locali accessori 1d all'unità di PPP no. 1), no. 1 posto di lavoro e un'eventuale riserva presso la centrale operativa CeOp (al Piano + 1 - presso i locali accessori 1f all'unità di PPP no. 1) e, in uso non esclusivo, la sala riunioni (al Piano terreno - presso i locali accessori 1d all'unità di PPP no. 1) adiacente all'atrio dell'entrata.
- Se tali aspetti non già regolati nel Regolamento per l'uso e l'amministrazione della PPP, apposita convenzione verrà perfezionata tra la Città di Mendrisio e il Cantone.
30. La città di Mendrisio si impegna a mettere a disposizione dei collaboratori della PolCa (a pagamento) fino a no. 35 posteggi a distanza ragionevole. Il rapporto contrattuale sarà stipulato direttamente tra la Città di Mendrisio ed il singolo collaboratore della PolCa, e non riguarderà il Cantone.
31. Tutti i costi notarili e di trapasso saranno a carico della parte acquirente, mentre l'eventuale imposta sugli utili immobiliari a carico della parte venditrice.



32. La presente convenzione preliminare viene stesa in due copie originali, un per parte.

Letto, approvato e firmato.

Mendrisio,

per il Municipio della Città di Mendrisio

Bellinzona, 25.01.16

per il Consiglio di Stato della Repubblica
e Cantone del Ticino



Allegati parti integranti della convenzione:

DOC. A: bozza piano di ripartizione PPP prima della costruzione, ing. Patricio Calderari, Mendrisio (maggio 2015);

DOC. B: tabella quote valori (millesimi) 29.5.2015.

QUOTE-VALORI DELLO STABILE PART. 639 - MENDRISIO

TABELLA PER LE RIPARTIZIONI INTERNE DELLE SPESE DI GESTIONE

Ubicazione	P.P.P.	Descrizione	MILLESIMI
P-1 / PT + Torre	1	Pompieri	210
P-1 / PT / P+1	1	Polizia Comunale	161
P-1 / P+1	2	PCi	127
P-1 / PT / P+1 / P+2	3	Stato	236
P-1	4	Cabina AIM	3
P-1	5	Città	6
P-1	6	Città	3
P+2	7	Sala polivalente	26
P+2	8	Bar	13
P+2	9	Palestra	26
P+3	10	Città	15
P+3	11	UTC	51
P+3	12	Città	63
P+4	13	Città	60
			1000



QUOTE-VALORI DELLO STABILE PART. 639 - MENDRISIO

Ubic.	P.P.P.	Sup. app.	Sup. balc.	Sup. Ide.	C. val.	Prodotto	Q. provv.	MILLESIMI	Propr.		
P.-1	1	1539		1539.00	1.00	1539.00	157.49	371	Città		
P.T.		259		259.00	1.00	259.00	26.50				
P.-1	1a	489		489.00	1.00	489.00	50.04				
P.am.		88		88.00	1.00	88.00	9.01				
P.T.	1b	20		20.00	0.20	4.00	0.41				
P.+1		13		13.00	0.20	2.60	0.27				
P.+2		13		13.00	0.20	2.60	0.27				
P.+3		13		13.00	0.20	2.60	0.27				
P.+4		13		13.00	0.20	2.60	0.27				
P.+5		13		13.00	0.20	2.60	0.27				
P.T.	1c	404		404.00	1.00	404.00	41.34				
P.T.	1d	218		218.00	1.00	218.00	22.31				
P.+1	1e	341		341.00	1.00	341.00	34.90				
P.+1	1f	267		267.00	1.00	267.00	27.32				
P.+1	2	431		431.00	1.00	431.00	44.11			127	PCi
P.-1	2a	808		808.00	1.00	808.00	82.69				
P.-1	3	646		646.00	1.00	646.00	66.11	236	Stato		
P.T.		886		886.00	1.00	886.00	90.67				
P.+1		771		771.00	1.00	771.00	78.90				
P.+2		5		5.00	1.00	5.00	0.51				
P.-1	4	62		62.00	0.50	31.00	3.17	3	Città		
P.+1	5	63		63.00	1.00	63.00	6.45	6	Città		
P.+1	6	28		28.00	1.00	28.00	2.87	3	Città		
P.+2	7	252		252.00	1.00	252.00	25.79	26	Città		
P.+2	7a	3		3.00	1.00	3.00	0.31				



QUOTE-VALORI DELLO STABILE PART. 639 - MENDRISIO

Ubic.	P.P.P.	Sup. app.	Sup. balc.	Sup. Ide.	C. val.	Prodotto	Q. provv.	MILLESIMI	Propr.
P.+2	8	131		131.00	1.00	131.00	13.41	13	Città
P.+2	9	254		254.00	1.00	254.00	25.99	26	Città
P.+3	10	134		134.00	1.00	134.00	13.71	15	Città
P.+3	10a	8		8.00	1.00	8.00	0.82		
P.+3	11	488		488.00	1.00	488.00	49.94	51	Città
P.+3	11a	8		8.00	1.00	8.00	0.82		
P.+3	12	620		620.00	1.00	620.00	63.45	63	Città
P.+4	13	583		583.00	1.00	583.00	59.66	60	Città
						9772.00		1000	

RIASSUNTO RIPARTIZIONI QUOTE MILLESIMALI		
PPP		MILLESIMI
x11	Città di Mendrisio	637
x1	Ente Protezione Civile	127
x1	Repubblica e Stato Cantone Ticino	236
		1000



CANTONE TICINO



COMUNE DI MENDRISIO



PIANO DI RIPARTIZIONE

DELLA

PROPRIETA' PER PIANI

PRIMA DELLA COSTRUZIONE

BOZZA

STUDIO D'INGEGNERIA PATRICIO CALDERARI - MENDRISIO
Ing. dipl. ETH Geometra RF Piazzale Municipio tel. 091 646 12 60 fax 091 646 85 46

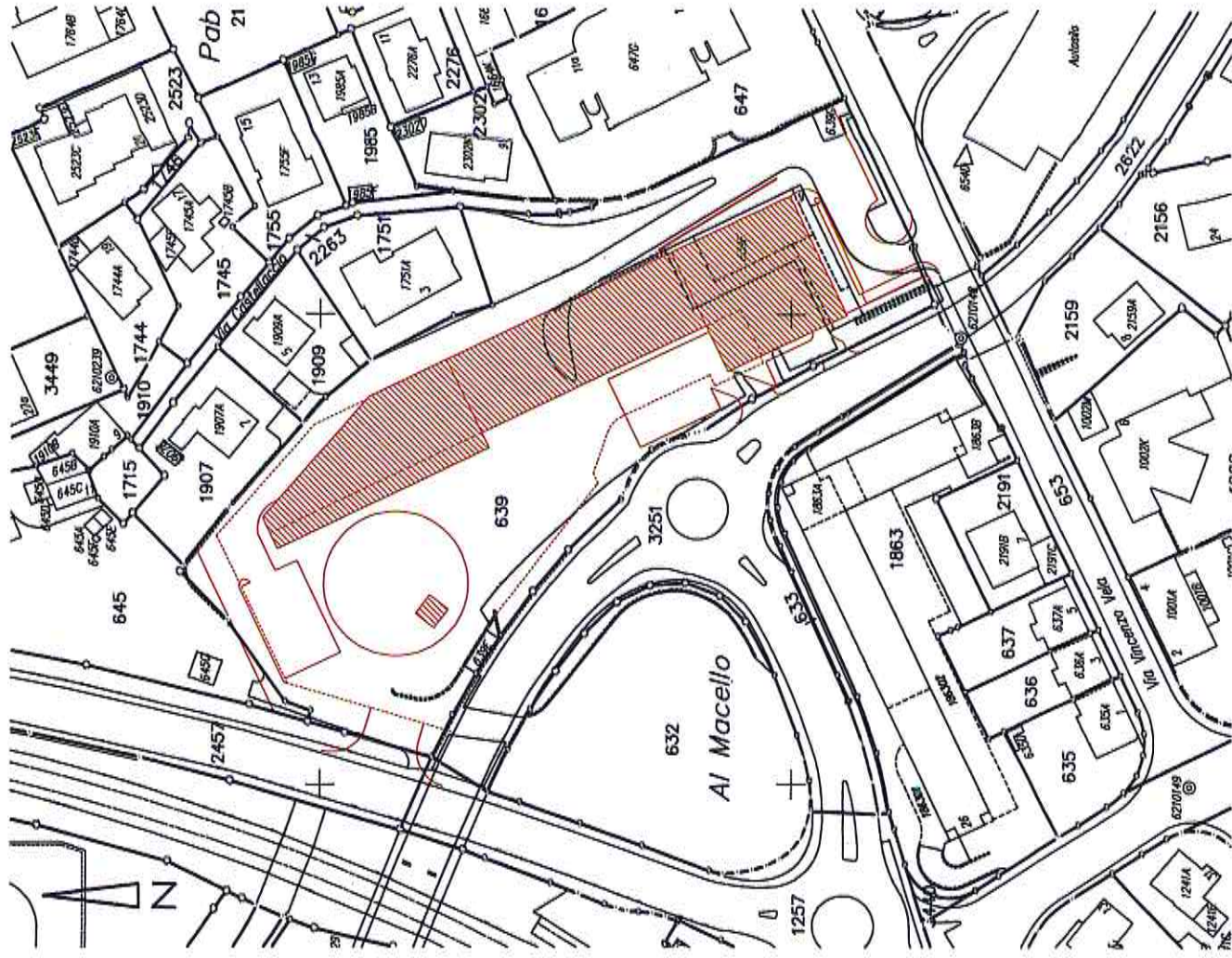
Relativo allo stabile sul fondo no. 639



Mendrisio, maggio 2015

Pagina 1/18

SITUAZIONE CATASTALE



PIANO TERRENO

5

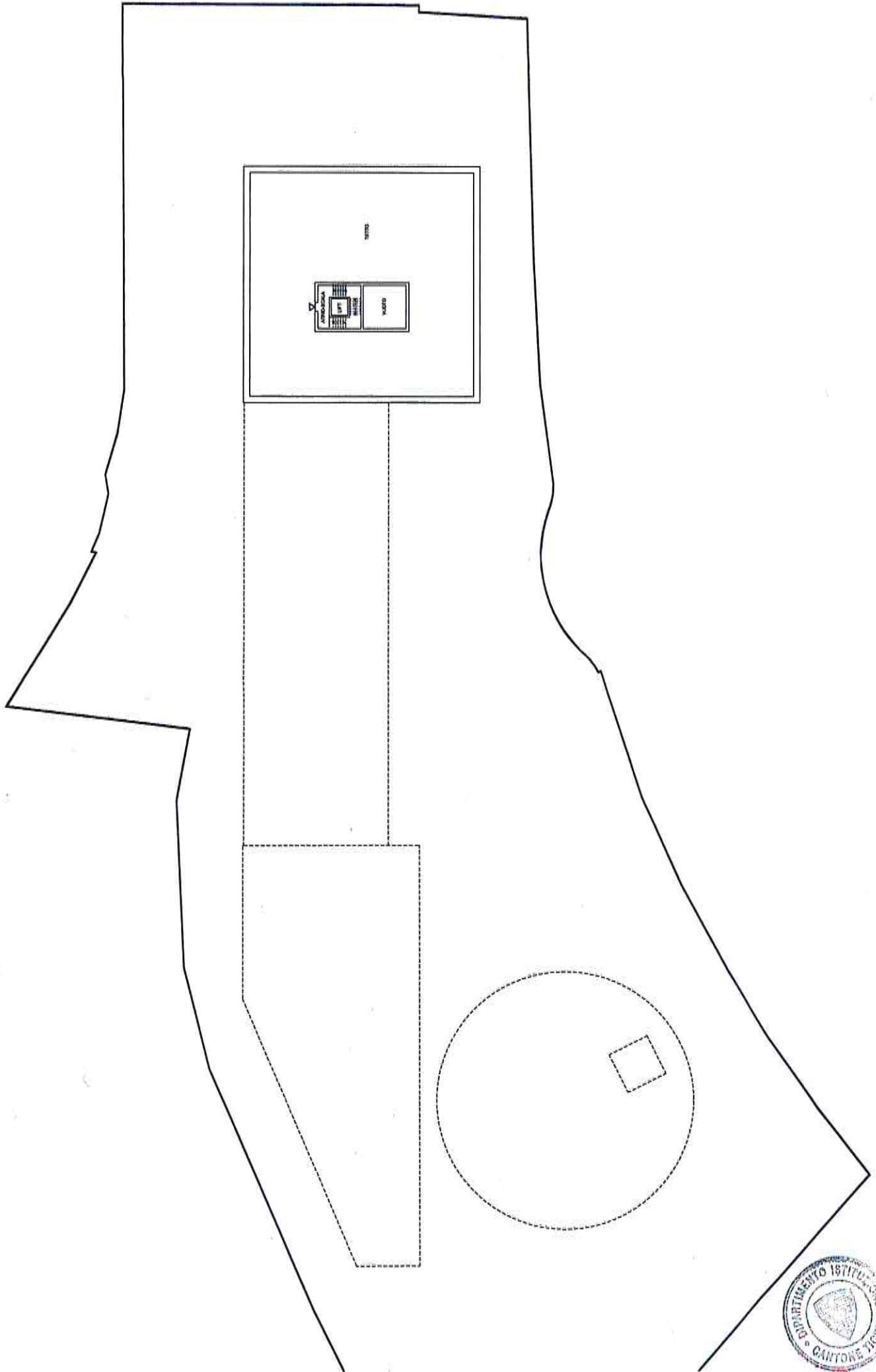
6



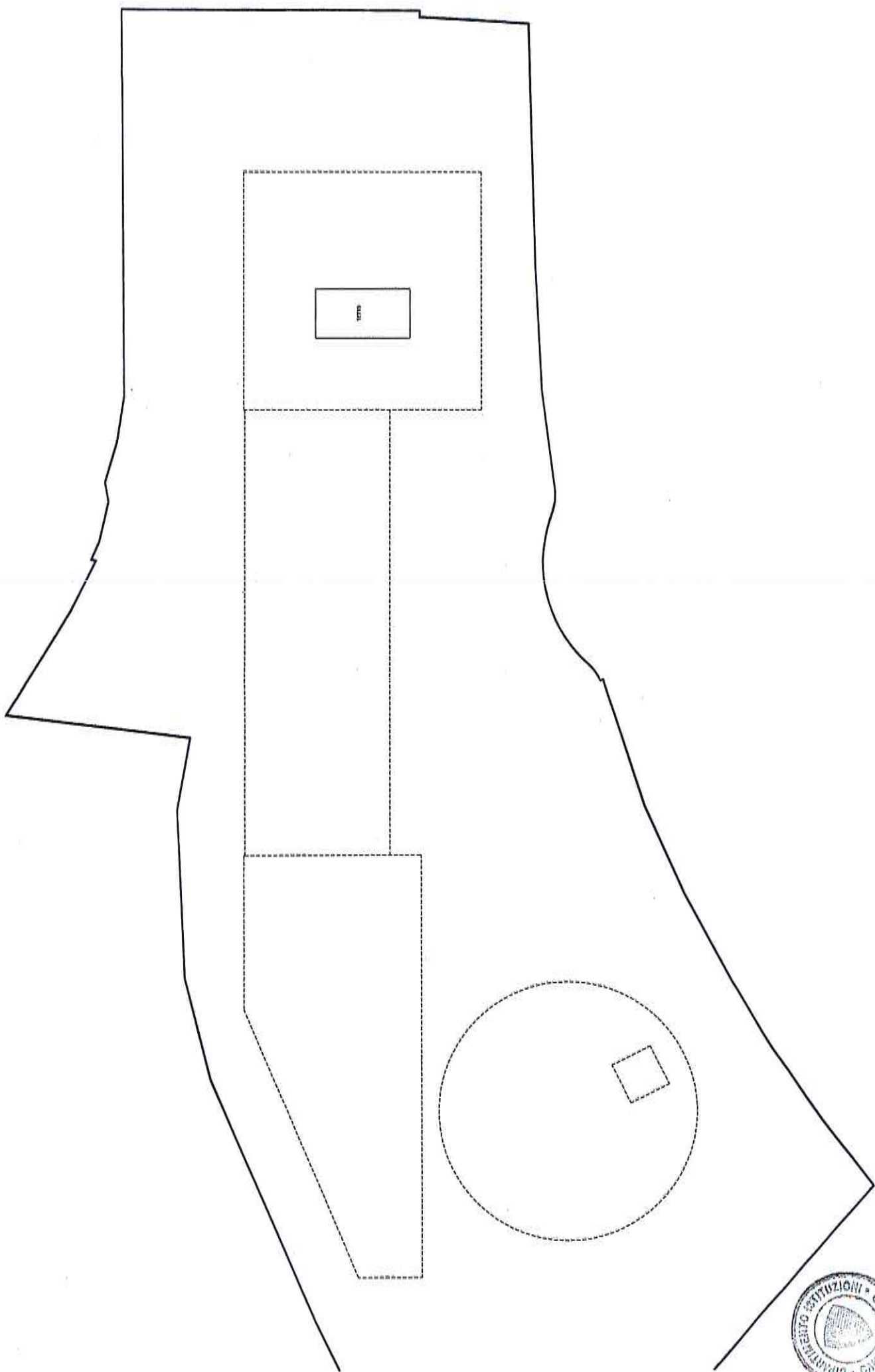
PIANO +5 (TETTO)

16

15



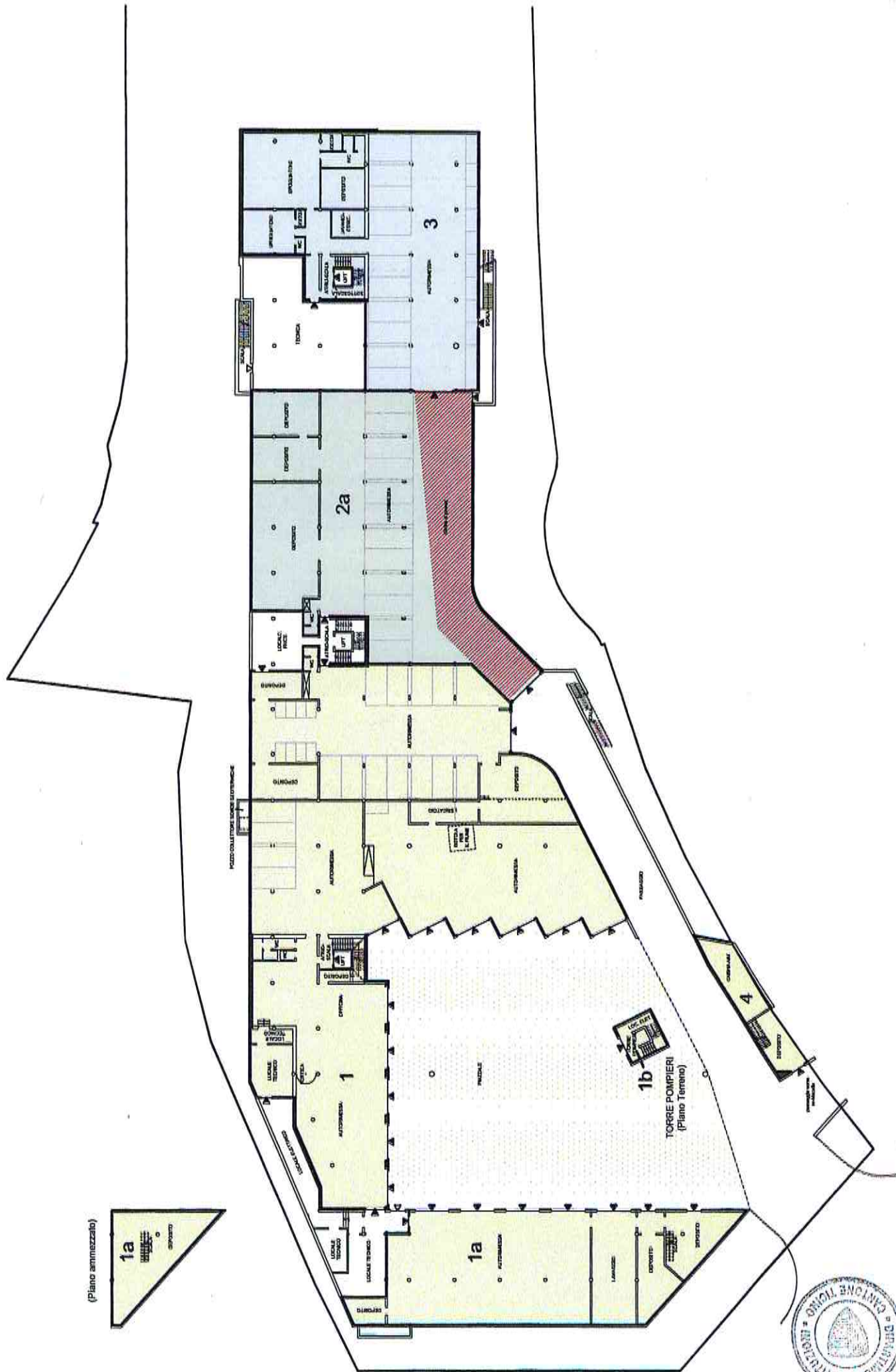
PIANO +6 (TETTO)



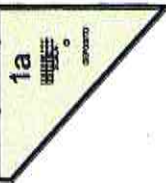
PIANO -1

3

4



(Piano ammezzato)



TORRE POMIERI
(Piano Terreno)

