

# CAMPUS SUPSI MENDRISIO STAZIONE

## CONVENZIONE PRELIMINARE

**tra**

- **La Immo-rail SA**  
(rappresentata dall'Amministratore unico, signor Livio Cossutti).
- **La Città di Mendrisio**  
(rappresentata dal Sindaco, signor Carlo Croci, e dal Segretario comunale, signor Massimo Demenga)

**al fine di**

1. permettere l'insediamento a Mendrisio del Dipartimento ambiente costruzioni e design della Scuola universitaria della Svizzera italiana (SUPSI), in prossimità della stazione ferroviaria,
2. permettere al Municipio di Mendrisio di procedere all'acquisto dell'intero mappale n. 3156 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio.

**richiamati**

1. Lo studio di fattibilità relativo al trasferimento a Mendrisio del Dipartimento ambiente costruzioni e design (DACD), commissionato dalla SUPSI nel mese di aprile 2009, che prevede il nuovo Campus SUPSI di Mendrisio nei pressi della stazione ferroviaria.
2. L'intenzione del Consiglio della SUPSI di realizzare il Campus di Mendrisio Stazione sui mappali n.ri 3156, 3158 e 3167 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio.
3. La dichiarazione di intenti del 2 dicembre 2010 fra la SUPSI e il Municipio della Città di Mendrisio, con la quale si autorizza l'Esecutivo comunale ad avviare delle trattative con la Immo-rail SA per la negoziazione di un diritto di compera avente per oggetto l'intero fondo n. 3156 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio.

**si concorda**

1. La Immo-rail SA (quale concedente) e la Città di Mendrisio (quale beneficiaria) concordano e si impegnano a stipulare un contratto di costituzione di diritto di compera avente per oggetto l'intero fondo n. 3156 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio di complessivi mq 7'009.

2. Il diritto di compera verrà costituito alle seguenti condizioni:
- a. durata 36 mesi a far tempo dalla data della firma del presente accordo preliminare;
  - b. annotazione a Registro fondiario del diritto di compera, che sarà cedibile e frazionabile;
  - c. concessione alla Città di Mendrisio dell'uso dello stabile ex RIRI, ubicato presso il bene oggetto del diritto di compera, dalla firma della presente convenzione e per l'intero periodo di validità del diritto di compera, contro versamento di un canone di locazione totale di CHF 600'000.--, importo che sarà suddiviso su 36 mesi, fermo restando che l'importo di CHF 600'000.-- sarà comunque interamente dovuto anche in caso di esercizio del diritto di compera prima della sua scadenza;
  - d. prezzo di compravendita CHF 8'900'000.-- pagabile come segue:
    - d1 CHF 500'000.-- a valere quale controprestazione per la costituzione del diritto di compera, e acconto sul prezzo di compravendita in caso di esercizio del diritto di compera, saranno versati dalla Città di Mendrisio al notaio rogante alla firma del contratto di costituzione di diritto di compera e saranno dal notaio liberati a favore della concedente ad avvenuta annotazione del diritto di compera a Registro fondiario. In caso di mancato esercizio del diritto di compera, tale importo resterà definitivamente acquisito alla parte concedente.
    - d2 CHF 8'400'000.-- a saldo all'esercizio del diritto di compera per il tramite del notaio rogante, che provvederà a liberare tale somma a favore della venditrice ad avvenuta conferma di trapasso di proprietà del bene venduto a favore della Città di Mendrisio;
  - e. la beneficiaria si impegna ad esercitare il diritto di compera, non appena il Gran Consiglio Ticinese avrà stanziato il credito necessario alla realizzazione del Campus SUPSI Mendrisio;
  - f. il notaio rogante tratterà sul prezzo di compravendita un importo adeguato e sufficiente a garanzia del pagamento, da parte della concedente, di tutti i tributi suscettibili di comportare l'iscrizione di ipoteche legali;
  - g. il bene immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le iscrizioni figuranti nei pubblici registri, libero da ipoteche, ritenuto che le cartelle ipotecarie esistenti, per complessivi nominali CHF 4'000'000.--, saranno consegnate tramite il notaio rogante alla nuova proprietaria a sua libera disposizione, contestualmente alla liberazione del saldo sul prezzo di compravendita a favore della concedente;
  - h. la parte concedente autorizza la beneficiaria, rispettivamente la SUPSI, ad avviare ogni procedura utile o necessaria per la realizzazione del nuovo Campus (domande di costruzione, progetti, sopralluoghi, ...);
  - i. la parte concedente si impegna a non modificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i fondi al momento della costituzione del diritto di compera, in particolare a non gravare il fondo con nuove servitù o oneri fondiari, con ulteriori annotazioni e/o menzioni, e diritti di pegno immobiliare;
  - l. la parte concedente da atto e garantisce che non sussiste alcun contratto di locazione, o di comodato d'uso, in essere avente per oggetto, anche solo in parte, il bene immobile oggetto del diritto compera, e si impegna a non procedere alla stipulazione di contratti di locazione o comodato d'uso senza il preventivo consenso scritto esplicito della parte beneficiaria;
  - m. la Città di Mendrisio assume tutte le spese concernenti la costituzione del diritto di compera e del relativo esercizio, e meglio le tasse dell'archivio notarile, le tasse di iscrizione all'Ufficio dei Registri, l'onorario notarile ed ogni altra relativa spesa. L'imposta sul maggior valore immobiliare è a carico della parte concedente/venditrice.

Le parti si impegnano a sottoscrivere l'atto di costituzione del diritto di compera, non appena cresciuta in giudicato la necessaria approvazione da parte del Consiglio Comunale di Mendrisio.

Mendrisio, \_\_\_\_\_

Per la Immo-rail SA

\_\_\_\_\_  
Livio Cossutti

Mendrisio, \_\_\_\_\_

Per la Città di Mendrisio

\_\_\_\_\_  
Carlo Croci

\_\_\_\_\_  
Massimo Demenga

