



23 ottobre 2020

Convenzione di impegno tra la Città di Mendrisio

rappresentata dal suo Municipio (in seguito la Città)

e

la Fondazione SportAcademy

Premesso che

- le Associazioni GEM (Ginnastica Elite Mendrisiotta) e DOJO Arti marziali Mendrisiotta intendono edificare e gestire una palestra polifunzionale denominata "SportAcademy" al mappale n. 204 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio, di proprietà della Città di Mendrisio;
- le Associazioni GEM e DOJO hanno costituito una Fondazione denominata "Fondazione SportAcademy" (di seguito Fondazione) per la progettazione, la raccolta di finanziamento, l'acquisizione di un diritto di superficie del mappale n. 204 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio e per la gestione della palestra polifunzionale;
- la Fondazione ha consegnato alla Città di Mendrisio uno Studio di sostenibilità finanziaria in merito al progetto (stato maggio 2020);
- in data 24.08.2020 (istante Fondazione SportAcademy) è stata pubblicata la domanda di costruzione per la nuova palestra polifunzionale "SportAcademy";
- la Città di Mendrisio considerato il progetto di pubblico interesse intende concedere un diritto di superficie per l'edificazione della palestra polifunzionale come da progetto presentato con domanda di costruzione del 28.07.2020 (versione finale);

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

- 1.1** La Città di Mendrisio si impegna a costituire in favore della Fondazione un diritto di superficie per sé stante e permanente da intavolare a Registro Fondiario in conformità agli artt. 675 e 779 segg. CCS su un'area di circa mq 1'506 del mappale n. 204 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio, di sua proprietà.

- 1.2 La delimitazione della superficie interessata dal diritto di superficie per sé stante e permanente è quella designata sulla planimetria allegata alla presente convenzione quale inserto A.

2. Durata del diritto di superficie

Il diritto di superficie verrà intavolato a RF come diritto a sé stante e permanente per la durata 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 e la gestione, sotto sua responsabilità, di una palestra polifunzionale, previo consenso del Municipio e in conformità ad un regolare permesso di costruzione.

La palestra verrà messa a disposizione con concessioni d'uso di lunga durata a prezzo equo alle due Associazioni fondatrici per lo svolgimento dei loro scopi sportivi e delle loro attività di pubblica utilità a favore della gioventù, oltre alla possibilità di utilizzo della struttura da parte di altri enti senza scopo di lucro e di pubblica utilità, di regola pure al beneficio dell'esenzione fiscale.

È vietata qualsiasi altra destinazione della palestra, riservato quanto indicato al punto 3.2.

- 3.2 La superficiaria in compatibilità con le proprie necessità mette a disposizione dei Servizi della Città di Mendrisio, a titolo gratuito, l'uso della palestra e le relative attrezzature per attività legate alla Città.
- 3.3 La superficiaria potrà cedere interamente o parzialmente il diritto di superficie a terzi solo con il consenso esplicito del Municipio della Città di Mendrisio e a condizione che la cessione abbia per scopo la continuazione dell'attività svolta nella struttura.
- 3.4 Ulteriori edificazioni o modifiche dello stato fisico dell'area oggetto del diritto di superficie, ivi compresa la messa a dimora di alberi o di siepi, dovranno essere preventivamente approvate dal Municipio nella sua qualità di proprietario del fondo.
- 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 del presente contratto, il Comune potrà esercitare il diritto di riversione conformemente all'art. 779f CCS. In tale evenienza esso non corrisponderà alla superficiaria alcuna indennità.

4. Cessione di indici

Onde consentire la costruzione della struttura, il Comune al momento dell'iscrizione del diritto di superficie cede alla particella che verrà creata con l'intavolazione a RF del diritto di superficie parte dell'indice di sfruttamento relativo alla superficie edificabile della residua particella n. 204 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio.

5. Finanziamento dell'opera

- 5.1 L'edificazione della palestra sarà finanziata mediante i sussidi Sport-Toto, dei contributi di fondazioni diverse e sponsor privati, dai mezzi privati delle Associazioni GEM e DOJO, nonché da un contributo dei Comuni.

- 5.2** La quota parte di finanziamento della Città di Mendrisio è pari alla concessione del terreno per l'edificazione progettata senza riscossione di un canone. Riservato inoltre il contributo finanziario regionale dei Comuni a cui anche la Città di Mendrisio parteciperà per un importo che dovrà essere definito e approvato dal Municipio, rispettivamente dal Legislativo comunale.
- 5.3** L'aggravio del fondo o del diritto di superficie di un debito ipotecario prima e durante l'esistenza del diritto di superficie dovrà essere preventivamente approvato per scritto dal Municipio nella sua qualità di proprietario del fondo.
- 5.4** 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 cpv. 1 CCS.

6. Costi di costruzione e di manutenzione delle opere

- 6.1** Tutte le spese di progettazione dello stabile, ivi comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione e la sistemazione esterna dell'area oggetto del diritto di superficie, saranno a carico della superficiaria.
- 6.2** 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 per tutta la durata dello stesso.

7. Contabilità

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

8. Estinzione del diritto di superficie

- 8.1** Il diritto di superficie si estinguerà, salvo proroghe da concordare tra le parti, alla scadenza del termine definito dall'art. 2.
- 8.2** Il diritto di superficie si estinguerà, oltre che per lo spirare della durata contrattuale, in caso di:
- scioglimento della Fondazione e/o degli aventi diritti o di fallimento o pignoramento degli aventi diritti;
 - inadempimento degli obblighi contrattuali da parte della Fondazione, previa diffida da parte del Municipio;
 - non avvio dei lavori del corpo fabbrica entro quattro anni dalla crescita in giudicato della licenza di edilizia.
- 8.3.** Alla scadenza del diritto di superficie la Città di Mendrisio avrà la facoltà di prorogare, per un ulteriore periodo di 10 (dieci) anni, la durata della convenzione entro 6 (sei) mesi dalla scadenza.
- Ulteriori rinnovi decennali potranno essere decisi dalla Città di Mendrisio.

- 8.4** Quale indennità di riversione (art. 779d CC) sarà dovuta alla fondazione, o agli eventuali successivi proprietari, un importo corrispondente al valore reale della palestra stimato al momento della riversione e calcolato sulla base del metodo di riproduzione deprezzato (calcolo del valore attuale della sostanza costruita corretto della vetustà e delle forme di ottimizzazione), ritenuto che nel calcolo non verrà computato il valore del terreno e i contributi pubblici versati a favore dell'edificazione della palestra

9. Responsabilità

- 9.1** La superficiaria risponderà secondo le leggi vigenti di ogni danno alle persone e alle cose a causati dai lavori di costruzione, dell'esistenza e dell'utilizzazione degli edifici e degli impianti relativi al diritto di superficie.

- 9.2** 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 supporterà tutte le conseguenze economiche e ciò durante tutta la durata del contratto.

10. 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 che precede.

Le relative polizze dovranno essere presentate al Municipio per approvazione.

11. 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.

12. Situazione di fatto e di diritto

L'area oggetto del diritto di superficie verrà consegnata 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 B. 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.

13. Validità della convenzione e costituzione del diritto di superficie

La presente convenzione viene sottoposta per approvazione al Consiglio comunale.

Entro 90 giorni dalla crescita in giudicato dalla decisione del Consiglio comunale le parti procederanno alla costituzione e all'intavolazione del diritto di superficie a Registro Fondiario tramite un pubblico notaio scelto dalla superficiaria.

14. Spese

Tutte le spese connesse con la costituzione del diritto di superficie (notarili, di iscrizione a Registro Fondiario o di altra natura) sono assunte dalle parti in ragione di ½ ciascuno. La superficiaria avrà la facoltà di chiedere l'intavolazione, l'iscrizione e l'annotazione a Registro Fondiario di tutti i diritti contenuti nel presente contratto.

15. 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.

Samuele Cavadini
Sindaco

Per il Municipio



Massimo Demenga
Segretario

Diego Solcà
Presidente

**Fondazione
SportAcademy**

Giorgio Montorfano
Segretario

Approvata con Risoluzione Municipale n. 14657 del 27 ottobre 2020.

Approvata dal Consiglio Comunale della Città di Mendrisio in data

Allegati:

- A) Planimetria
- B) Estratto RF

1/250
formato A3
10.08.2020

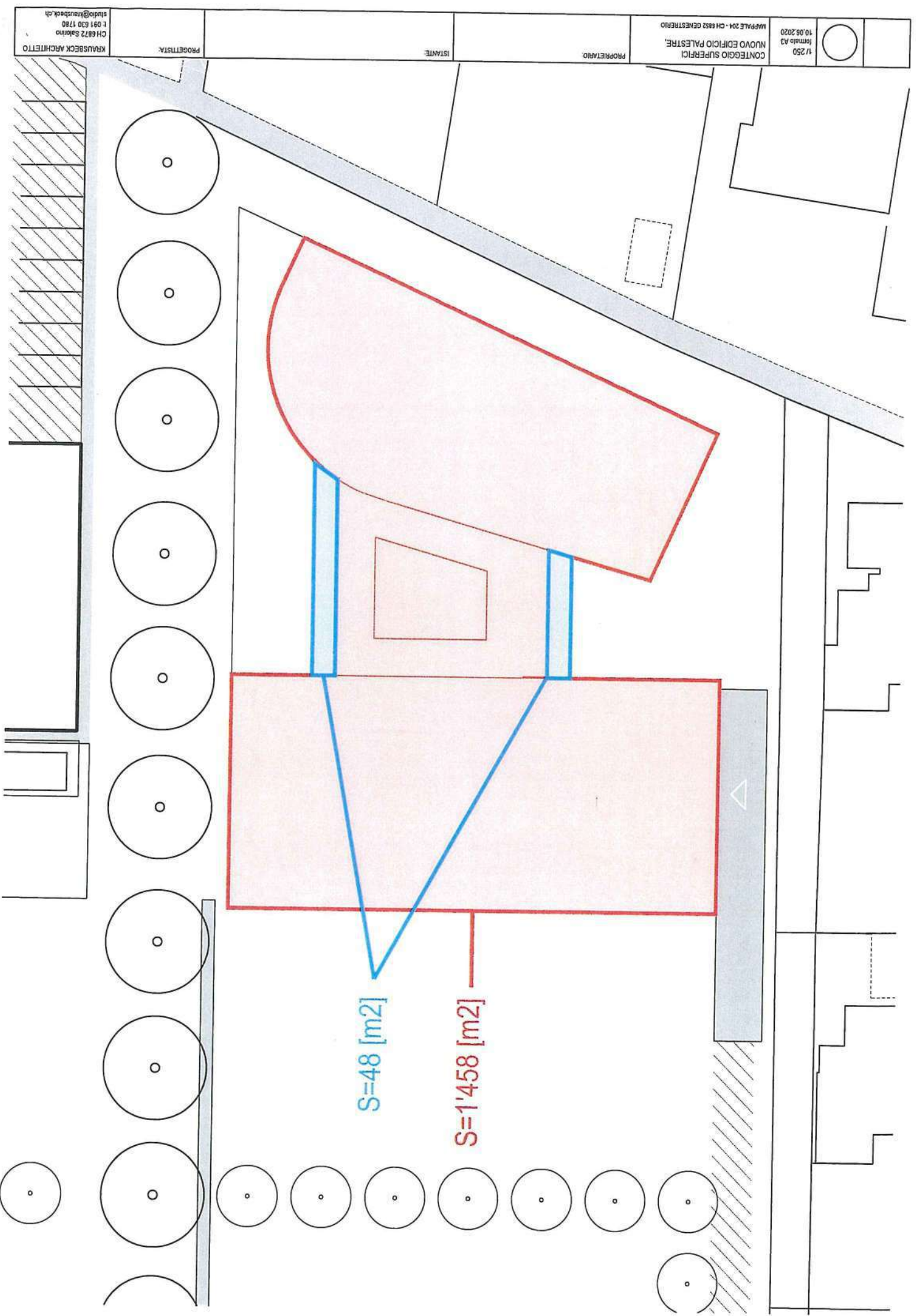
CONTEGGIO SUPERFICI
NUOVO EDIFICIO PALESTRE,
MAPPAE 204 - CH 6852 GEMESTRERO

PROPRIETARIO:

ISTANTE:

PROGETTISTA:

KRAUSBECK ARCHITETTO
CH 6872 Salorno
L 091 630 1780
studio@krausbeck.ch



Mendrisio, 19.10.2020

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: MENDRISIO-GENESTRERIO
Numero fondo: 204 eGRID: CH989102070339

Superficie totale: m² 17721
Ubicazione: CAMPAGNOLA
Numero piano: 1
Intavolazione nel SIFTI: 28.01.1998

COPERTURA DEL SUOLO

d	m ²	1'463	PIAZZALE
e	m ²	14'034	PRATO
f	m ²	219	STRADA
A	m ²	907	FABBRICATO
B	m ²	148	FABBRICATO
C	m ²	950	RIFUGIO

PROPRIETA'

COMUNE DI MENDRISIO

Modo di acquisto

COMPRAVENDITA, DG 756/03.06.1985
COMPRAVENDITA, DG 787/11.06.1985
COMPRAVENDITA, DG 793/12.06.1985
COMPRAVENDITA, DG 911/08.07.1985
COMPRAVENDITA, DG 1200/30.08.1985
COMPRAVENDITA, DG 1458/11.11.1985
RIUNIONE DI FONDI, DG 926/24.05.1989
RIUNIONE DI FONDI, DG 5445/22.07.1999
RETTIFICA CONFINE, DG 3350/11.05.2001
CESSIONE PARZIALE, DG 3351/11.05.2001
RETTIFICA CONFINE, DG 4540/02.07.2001

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. CAVI TT

a favore SWISSCOM NETWORK SERVICES DIRITTI SA,
ITTIGEN

DG 985/19.07.1985, DG 3008/19.04.2002

B) O. CAVI ELETTRICI, DIVIETO PIANTAGIONI, PASSO E ACCESSO

Mendrisio, 19.10.2020

a favore COMUNE DI MENDRISIO
DG 1738/03.12.1990, DG 5445/22.07.1999
C) O. PASSO VEICOLARE
a favore RF di MENDRISIO-GENESTRERIO part. 218
DG 2961/02.04.2004

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 797/06.07.1992

REG.FOND.PRODEFINITIVO: DELIMITAZIONE PROVVISORIA DEI FONDI
DG 8452-S/18.11.1997

*Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale
rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.*