



29 aprile 2025

Convenzione di impegno tra la Città di Mendrisio

rappresentata dal suo Municipio (in seguito la Città)

e

l'Università della Svizzera italiana (in seguito USI)

Premesso che

- La Città ha concesso un diritto di superficie per sé stante e permanente sul mappale n. 1166 RFD Mendrisio, di sua proprietà a favore dell'USI e limitatamente ai subalterni di 499 mq (subalterno A), 112 mq (subalterno F) e 172 mq (allora subalterno G) intavolati a Registro Fondiario in conformità agli art. 675 e 779 segg. CCS come fondi ai fogli 3258 rispettivamente 3259 e 3260 RFD Mendrisio;
- i diritti di superficie sopra indicati vengono a scadere, stando al rogito sottoscritto tra le parti e l'estratto a RF, in data 31 marzo 2027;
- le parti desiderano rinnovare due dei diritti di superficie, ovvero quelli relativi ai subalterni A e F, fondi n. 3258 e 3259 RFD Mendrisio, mentre quello di cui al fondo n. 3260 RFD Mendrisio verrà cancellato, nella misura in cui essendo stato allora subalterno G demolito, ritenuto che quest'ultimo è stato demolito durante i lavori di costruzione per la realizzazione del nuovo stabile dell'Accademia di Architettura, non ha più alcuna ragione di esistere;
- le parti, mediante la convenzione del 6 giugno 1997 (allegato A) e il rispettivo atto notarile di costituzione dei diritti di superficie (allegato B), hanno convenuto per la concessione dei diritti di superficie un canone annuo a favore della Città pari a CHF 150'000.-- e indicizzato annualmente al costo della vita.
Il canone annuale attuale ammonta a CHF 176'318.10;
- tra le parti, negli scorsi anni, si è intavolata un'ampia discussione sul finanziamento e sulle opere necessarie al restauro della Villa Argentina che ne garantisca l'efficienza, la buona conservazione, e la conformità con le normative entrate in vigore; in questo frangente le parti hanno anche avuto modo di discutere e condividere la ripartizione delle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria;
- l'approvazione del credito di investimento relativo le opere di restauro della Villa da parte dell'Esecutivo è imminente, ed avverrà entro la primavera 2025;
- la presente convenzione è finalizzata in particolare a porre le basi per il rinnovo del diritto di superficie, e a reimpostare le competenze tra la Città e l'USI e a rinnovare i rapporti reciproci fra di essi. A tal fine le parti hanno avuto modo di incontrarsi con l'intento di affinare i termini di una soluzione da entrambe condivisa;

si sottoscrive la presente convenzione di impegno a rinnovare i diritti di superficie per sé stanti e permanenti

1. Oggetto e delimitazione dei diritti di superficie

La Città di Mendrisio si impegna a rinnovare i diritti di superficie per sé stanti e permanenti sul mappale n. 1166 RFD Mendrisio, di sua proprietà a favore dell'USI e limitatamente ai subalterni di 499 mq, 112 mq, che comprendono oltre alla Villa Argentina (subalterno A), anche la "Casa del Custode" (subalterno F). Le parti concordano di non rinnovare il diritto di superficie per sé stante e permanente sul fondo base n. 1166 RFD Mendrisio relativo all'allora subalterno G e ne chiederanno pertanto la cancellazione.

2. Durata ed estinzione dei diritti di superficie

- 2.1** I diritti di superficie relativi ai due subalterni vengono rinnovati per la durata di 30 (trenta) anni a decorrere dal giorno dell'intavolazione a RF.
- 2.2** I diritti di superficie si estingueranno, salvo proroghe da concordare tra le parti, alla scadenza del termine definito al punto precedente (riversione ordinaria).
- 2.3** Alle parti è concessa facoltà di prorogare i diritti di superficie per ulteriori 10 (dieci) anni e alle medesime condizioni mediante dichiarazione scritta da trasmettere al più tardi 12 (dodici) mesi prima della scadenza dei diritti di superficie.
- 2.4** Alla scadenza di questi ulteriori 10 (dieci) anni (durata dei diritti di superficie totali di 40 anni), è concessa facoltà di prorogare i diritti di superficie per ulteriori 10 (dieci) anni, sempre alle medesime condizioni e mediante dichiarazione scritta da trasmettere al più tardi 12 (dodici) mesi prima della scadenza dei diritti di superficie.
- 2.5** In caso di gravi motivi, quali la violazione reiterata degli obblighi da parte di una delle parti, ciascuna parte potrà chiedere lo scioglimento anticipato dei diritti di superficie e la restituzione degli stessi, con un preavviso di tre mesi.
- 2.6** In caso di restrizioni significative dei finanziamenti da parte del Cantone o della Confederazione verso l'USI, quest'ultima potrà chiedere lo scioglimento anticipato dei diritti di superficie e la restituzione degli stessi, con un preavviso di quattro anni.
- 2.7** Alla scadenza dei presenti diritti di superficie o in caso di scioglimento anticipato (pt. 2.5 e 2.6) o riversione anticipata (pt. 3.5) i beni immobili ritorneranno di proprietà della Città, la quale non dovrà riconoscere indennità alcuna alla superficiaria per gli interventi di manutenzione effettuati e a carico della stessa superficiaria.

3. Scopo, estensione ed effetti dei diritti di superficie

3.1 L'area oggetto del diritto di superficie di Villa Argentina dovrà essere utilizzata dalla superficiaria esclusivamente quale sede di rappresentanza e ubicazione dell'apparato amministrativo dell'USI mentre il subalterno F) verrà utilizzato per funzioni accessorie legate all'attività di USI. Il parco di Villa Argentina rimane invece di proprietà della Città, che potrà definire i contenuti e l'utilizzazione indipendentemente dalla superficiaria.

È vietata qualsiasi altra destinazione degli stabili o di parti di esso al di fuori di quelle sopra indicate ed espressamente dichiarate dalla superficiaria, 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 degli stabili e le relative attrezzature per attività legate alla Città.

3.3 La superficiaria potrà cedere i diritti di superficie a terzi solo con il consenso esplicito del Municipio della Città di Mendrisio. Rimane riservato il diritto di prelazione del Comune conformemente a quanto previsto dall'art. 682 cpv. 2 CC.

3.4 Ulteriori edificazioni o modifiche dello stato fisico delle aree oggetto dei diritti di superficie, ivi compresa la messa a dimora di alberi o di siepi, dovranno essere preventivamente approvate dal Municipio nella sua qualità di proprietario e autorizzate, laddove necessario, da un regolare permesso di costruzione.

3.5 Qualora il fondo non venisse utilizzato conformemente agli scopi per cui sono concessi i diritti di superficie o fossero altrimenti gravemente violate le disposizioni di legge o della presente convenzione, la Città potrà esercitare il diritto di riversione conformemente all'art. 779f CCS (riversione anticipata).

4. Costi di manutenzione e spese accessorie

4.1 La Città si impegna a provvedere a proprie spese ad un'accurata manutenzione straordinaria delle aree oggetto dei diritti di superficie, dei fabbricati e dei relativi impianti per tutta la durata degli stessi.

4.2 La manutenzione ordinaria dei beni concessi in diritto di superficie rimane completamente a carico dell'USI, così come la manutenzione straordinaria delle infrastrutture IT.

4.3 Tutte le spese accessorie relative all'utilizzo degli edifici oggetto della presente convenzione, quali:

- riscaldamento ed acqua calda;
- illuminazione ed elettricità;
- acqua potabile;
- abbonamenti di manutenzione;
- pulizia dei locali;
- premi di assicurazione relativi all'immobile

sono interamente a carico della superficiaria.

La Città provvederà, oltre alle spese derivanti dalla manutenzione straordinaria, anche:

- allo sgombero della neve;
- alla manutenzione degli accessi e delle aree adiacenti.

5. Canone per la concessione dei diritti di superficie

L'USI si impegna a versare alla Città a titolo di canone per la concessione dei diritti di superficie e per tutta la loro durata un canone annuo pari a CHF 212'000.--, ritenuto il canone annuo, indicizzato (stato gennaio 2025), di CHF 177'000.-- e ritenuto un aumento del canone di un importo di CHF 35'000.-- a finanziamento degli interventi straordinari e definito di comune accordo con la presente Convenzione.

Il canone verrà pagato annualmente in via anticipata a decorrere dal 1° aprile 2027 e verrà indicizzato annualmente al costo della vita.

6. Responsabilità

6.1 La superficiaria risponderà secondo le leggi vigenti di ogni danno causato alle persone e alle cose dovuto dall'esistenza e dall'utilizzazione degli edifici e degli impianti relativi ai diritti di superficie.

6.2 Tutte le azioni di terzi relative allo sfruttamento e all'utilizzazione delle costruzioni e delle relative installazioni della superficiaria saranno da questa assunte in qualità di rappresentante del proprietario, ad eccezione di quelle pretese derivanti da una mancata e fallace manutenzione straordinaria degli edifici che saranno prese a carico da parte della Città di Mendrisio.

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

7. Assicurazioni

La superficiaria si impegna a mantenere in vigore assicurazioni contro eventi e contro danni possibili alle persone o alle cose e ciò per tutta la durata dell'esercizio dei diritti di superficie.

8. Pubblici tributi

Gli oneri fiscali inerenti ai diritti di superficie e alle costruzioni, come pure le tasse di utilizzazione in genere, saranno interamente a carico della superficiaria.

9. Validità della convenzione e rinnovo dei diritti di superficie

La presente convenzione viene sottoposta per approvazione al Consiglio comunale di Mendrisio e al Consiglio costituente dell'USI.

Al più tardi 60 giorni prima della scadenza dei diritti di superficie quali diritti per sé stanti e permanenti le parti procederanno al loro rinnovo conformemente all'art. 779I cpv. 2 CC tramite un pubblico notaio scelto dalla superficiaria.

10. Spese

Tutte le spese connesse con il rinnovo dei diritti 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.

11. Riserva

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

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

Mendrisio, 29 aprile 2025

Per il Municipio

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP
Sindaco

Massimo Demenga
Lic. Rer. Pol.
Segretario

Per l'Università della Svizzera Italiana

Allegati:

- A) Convenzione del 6 giugno 1997 tra il Comune di Mendrisio e l'Università della Svizzera italiana
- B) Atto di costituzione del 30 luglio 1998 dei diritti di superficie a favore dell'Università della Svizzera italiana

Ris. Mun. n. 2317 del 1° aprile 2025

Approvata dal Consiglio Comunale della Città di Mendrisio in data

CONVENZIONE

tra **Il Comune di Mendrisio** (detto in seguito Comune)
rappresentato dal Municipio, e

l'Università della Svizzera italiana (detta in seguito USI)
rappresentata dal Consiglio costituente,

concernente

l'insediamento dell'Accademia di architettura a Mendrisio.

Richiamati:

- l'art. 15 cpv. 6 della Legge sull'università della Svizzera italiana del 10 ottobre 1996;
- il diritto di superficie stipulato tra il Comune e l'Ente Ospedaliero cantonale (EOC) il 26 gennaio 1996;
- la decisione del Consiglio Comunale di Mendrisio del 12 febbraio 1996, per il credito d'investimento nel vecchio Ospedale della Beata Vergine (detto in seguito "il Turconi");
- gli accordi già intercorsi tra lo Stato e il Comune per la locazione e i lavori di adattamento in Villa Argentina;

Considerati

- il ruolo importante svolto dal Comune di Mendrisio nell'allestimento e per l'approvazione del progetto universitario ticinese grazie all'importante sostegno finanziario assicurato,
- il rinnovato impegno dell'USI allo sviluppo dell'Accademia a Mendrisio,
- la pianificazione in atto per la tappa due comprendente un nuovo edificio didattico da costruire entro il 2000 e la tappa tre per la costruzione di una biblioteca universitaria e cantonale

le parti ritengono necessaria la modifica dei loro rapporti istituzionali e convengono quanto segue:

1. Turconi

- 1.1. Il diritto di superficie a sé stante e permanente sul Turconi sarà gratuitamente ceduto dal Comune all'USI, oppure retrocesso all'EOC, nei modi e tempi più opportuni affinché l'USI acquisti la piena proprietà, con riferimento ai punti III.I) e IV. a) del contratto 26 gennaio 1996. L'USI é immessa dal 1 marzo 1997 nel possesso di detto diritto di superficie.
- 1.2. La committenza per i lavori di riattazione del Turconi é assunta dal 1 marzo 1997 dall'USI, alla quale il Comune cede tutti i diritti e gli obblighi contrattuali con i progettisti e con gli artigiani stipulati fino al 28 febbraio 1997. Tali diritti ed obblighi saranno assunti integralmente dall'USI liberando il Comune dagli stessi. Nel caso di contestazioni l'USI interverrà in lite al posto del Comune.
- 1.3. Il Comune riconosce all'USI un contributo forfetario di fr. 6'500'000.--, per l'investimento in corso nello stabile Turconi. Su questo importo sono scontate le spese nette effettuate dal Comune fino al 28 febbraio 1997 in adempimento dei contratti di cui al capoverso precedente; la differenza é pagata in due rate equivalenti, con scadenza al 31 dicembre 1997 e al 30 settembre 1998.
- 1.4. Con le prestazioni descritte nei due capoversi precedenti e nel successivo punto 3, il Comune é liberato da ogni obbligo circa la messa a disposizione del Turconi riattato in favore dell'USI. Il Comune continuerà tuttavia a mettere a disposizione dell'USI, come finora e fino alle liquidazioni dei lavori in corso, l'assistenza gratuita dell'Ufficio Tecnico Comunale collaborando alla continuità amministrativa della ristrutturazione e partecipando alle riunioni di cantiere.

L'USI si impegna a consultare il Comune nella scelta dei partner contrattuali privilegiando gli artigiani locali con riferimento alla prassi adottata dal Municipio di Mendrisio.
- 1.5. Comune e USI scelgono di comune accordo i partner contrattuali per le attività commerciali nell'immobile Turconi - quale caffetteria, edicola, cartoleria, ecc. - comprese le condizioni per i relativi affittuari o gerenti.

- 1.6. Le parti danno atto ed approvano l'aula polivalente in legno realizzata al mappale 1158 RFD corrispondente al mappale 3228 del diritto di superficie.

2. Villa Argentina

- 2.1. Il Comune concede all'USI un diritto di superficie su Villa Argentina - limitatamente alla Villa e ai due stabili annessi (subalterni a, f, g) del mappale 1166 per la durata di venti anni. La Villa ospiterà la biblioteca, fino alla disponibilità di una nuova sede come al punto 3.

Il parco di Villa Argentina resta di proprietà del Comune che potrà definirne l'utilizzazione.

- 2.2. L'USI provvederà alla manutenzione ordinaria degli stabili per tutta la durata del presente contratto.

Per gli interventi di modifica sostanziale verrà richiesto l'accordo del Municipio di Mendrisio.

Alla scadenza del diritto di superficie gli immobili ritorneranno di proprietà del Comune il quale non dovrà alcuna indennità all'USI per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti.

- 2.3. A titolo di canone per il diritto di superficie, l'USI pagherà annualmente al Comune fr. 150'000.-- annui anticipati, a decorrere dal 1 marzo 1997.

Tale importo verrà indicizzato annualmente al costo della vita valendo quale base l'indice 1 marzo 1997.

- 2.4. Il rapporto di locazione tra il Comune e lo Stato per la biblioteca in Villa Argentina é ceduto dal Comune all'USI.

- 2.5. Se alla scadenza ventennale nessuna delle parti inoltrerà la disdetta con il preavviso di 1 anno, il contratto relativo a Villa Argentina verrà automaticamente prorogato di ulteriori 5 anni e così di seguito.

3. Terreni per prossima tappa

- 3.1. Il Comune sosterrà l'onere per l'acquisto dei fondi nr. 2952, 2980 e 2985 RFD Mendrisio che verranno intestati direttamente all'USI pagando la venditrice sino ad un massimo di fr. 3'500'000.--.

- 3.2. I sedimi 2952, 2980 e 2985 verranno destinati alla nuova sede della biblioteca universitaria e cantonale di Mendrisio mantenendo la caratteristica di biblioteca di pubblica lettura.

Al Comune di Mendrisio non verranno richiesti ulteriori contributi oltre a quello del primo capoverso.

- 3.3. L'USI riserva al Comune una adeguata rappresentanza nella giuria che dovrà valutare i progetti per la futura biblioteca e si impegna a promuovere un sollecito avvio della costruzione.

4. Disposizioni diverse e generali

- 4.1. L'USI informerà regolarmente il Comune di Mendrisio sui progetti di sviluppo logistico dell'Istituto e sulle attività di interesse pubblico svolte dall'Accademia (conferenze, dibattiti, ecc.).

L'USI si impegna a comunicare tempestivamente le proprie necessità di pianificazione urbanistica al Comune.

- 4.2. Gli spazi esterni all'immobile Turconi restano di principio pubblici e le parti contraenti dichiarano la loro disponibilità a permettere in generale l'utilizzazione e/o l'attraversamento delle zone prative da parte del pubblico.
- 4.3. Il Comune e l'USI dichiarano reciprocamente la loro disponibilità a concedere i propri spazi per attività occasionali di carattere pubblico.
- 4.4. Le parti si danno atto che il ricavo dagli eventuali sussidi retroattivi della Confederazione al Cantone per gli investimenti già eseguiti e in corso nel Turconi, in Villa Argentina e per i terreni di cui al punto 3.1. andrà equamente ripartito in proporzione alla partecipazione di ciascuna parte negli investimenti riconosciuti. L'USI chiederà questo ristorno al Comune presso l'Autorità cantonale e lo riverserà tempestivamente al Comune.
- 4.5. Dovesse invece cessare l'attività dell'Accademia di Architettura a Mendrisio per motivi indipendenti dalla volontà del Comune, le parti convengono quanto segue:

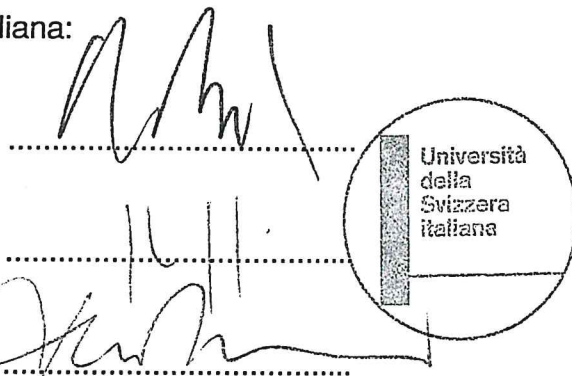
- a) se a quel momento il proprietario dello stabile Turconi sarà l'Ente Ospedaliero Cantonale, l'USI cederà al Comune i suoi diritti permettendo al Comune di ritirare lo stabile a condizioni che tengono conto degli investimenti sostenuti dalle parti.
- b) se a quel momento il proprietario dello stabile Turconi sarà l'USI, essa riconoscerà al Comune la possibilità di acquisire l'immobile ad un valore che tenga conto degli investimenti eseguiti dal Comune, rispettivamente a concedere al Comune l'uso dello stabile.
- 4.6. In caso di divergenze nell'applicazione di questa convenzione, le parti concordano di rimettersi al giudizio di una commissione arbitrale composta da un rappresentante per ciascuna parte e da una terza persona designata dalle parti di comune accordo.
- 4.7. Il presente accordo entra in vigore con l'approvazione del Consiglio Comunale di Mendrisio e del Consiglio costituente dell'USI.

Per l'Università della Svizzera Italiana:

Presidente: Prof. Marco Baggiolini

Amministratore delegato: Giuseppe Buffi

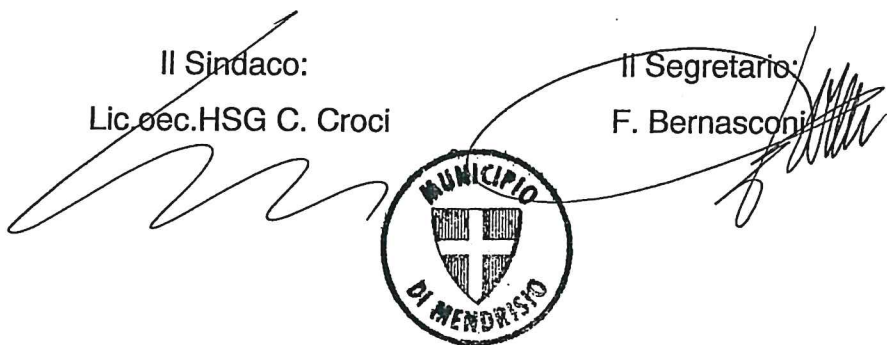
Segretario generale: Dott. Mauro Dell'Ambrogio



Per il Municipio di Mendrisio:

Il Sindaco:
Lic. ec. HSG C. Croci

Il Segretario:
F. Bernasconi



Mendrisio, 6 giugno 1997



Lib. 1307/74

No. 3545 (tremilacinquecentoquarantacinque)

Fol. uno

NEL NOME DEL SIGNORE -----

L'Anno millenovecentonovantotto questo giorno di ---
giovedì trenta luglio -----

----- 30 luglio 1998 -----

In Mendrisio, Ticino, Svizzera, -----

Avanti a me avv. Pierluigi Rossi, notaio fu Riccardo
da Arzo in Mendrisio, -----

Si sono personalmente costituiti i signori -----

lic. oec. HSG Carlo Croci fu Ettore, 23.11.1962, co-
niugato, da ed in Mendrisio -----

Flavio Bernasconi fu Eli, 01.06.1933, coniugato, ---
Castel S. Pietro in Mendrisio -----

i quali agiscono in nome e per conto del lod. -----

COMUNE DI MENDRISIO, -----

e meglio come alla delega e all'estratto delle riso-
luzioni municipali che si allegano al presente sub.

A) e B) ed all'estratto risoluzioni Consiglio Comu-
nale che si allega al presente sub. C) -----

----- per una parte -----

dr. Mauro Dell'Ambrogio fu Aldo, 14.11.1953, -----
coniugato, da ed in Giubiasco -----

il quale agisce, nella sua qualità di Segretario ge-
nerale, in nome e per conto della spett. -----

UNIVERSITA' DELLA SVIZZERA ITALIANA, Lugano, -----

e meglio come all'estratto del verbale della seduta-
del Consiglio costituente dell'Università della ---

Svizzera Italiana del 3 luglio 1998 che si allega al
presente sub. D), -----

----- per l'altra parte -----

i quali, richiamati -----

- l'art. 15 cpv. 6 della legge sull'Università della
Svizzera Italiana del 10 ottobre 1996; -----

- il diritto di superficie stipulato tra il Comune e



No. 3545 (tremilacinquecentoquarantacinque)

Fol. due

- l'Ente Ospedaliero Cantonale (EOC) in data 26 gen- ---
naio 1996; -----
- la decisione del Consiglio Comunale di Mendrisio del -
12 febbraio 1996 per il credito di investimento nel --
vecchio Ospedale della Beata Vergine; -----
 - gli accordi già intercorsi tra lo Stato ed il Comune -
per la locazione ed i lavori di adattamento in Villa -
Argentina -----

hanno rogato me notaio di far constare sotto forma di --
pubblico istromento del seguente atto di -----

COSTITUZIONE DI DIRITTI PER SE' STANTI E PERMANENTI DI
----- SUPERFICIE -----

mediante il quale: -----

----- 1 -----
Vengono costituiti ai sensi dell'art. 779 ss CCS tre di-
ritti per sé stanti e permanenti di superficie mapp. ---
Nr. 1166¹, 1166² e 1166³ in Mendrisio: -----

diritto rispettivamente onere per sé stante e permanente
di superficie (1166¹ fab. ab. di mq. 499) intavolato co-
me fondo al foglio 3258 (tremiladuecentocinquantotto), -
a favore di: UNIVERSITA' DELLA SVIZZERA ITALIANA, Lugano
a carico mapp. Nr. 1166 (millecentosessantasei) -----

diritto rispettivamente onere per sé stante e permanente
di superficie (1166² fab. ab. di mq. 112) intavolato co-
me fondo al foglio 3259 (tremiladuecentocinquantanove) -
a favore di: UNIVERSITA' DELLA SVIZZERA ITALIANA, Lugano
a carico mapp. Nr. 1166 (millecentosessantasei) -----



No. 3545 (tremilacinquecentoquarantacinque)

Fol. tre

diritto rispettivamente onere per sé stante e permanente di superficie (1166³ fabbricato di mq. 172) intavolato - come fondo al foglio 3260 (tremiladuecentosessanta), --- a favore di: UNIVERSITA' DELLA SVIZZERA ITALIANA, Lugano a carico mapp. Nr. 1166 (millecentosessantasei) -----

e meglio come al piano di mutazione nr. 9970 del geom. - ing. Patricio Calderari, Mendrisio, che si allega al --- presente sub. E). -----

----- 2 -----

I beni sopra descritti vengono costituiti in diritto di superficie nello stato di fatto in cui si trovano e di - diritto come risultano iscritti a Registro Fondiario. --

----- 3 -----

I diritti di superficie vengono concessi per la durata - di 30 (trenta) anni, a decorrere retroattivamente dal 31 (trentun) marzo 1997 (millenovecentonovantasette). ---- Essi verranno automaticamente prorogati di ulteriori --- cinque anni se nessuna delle parti li avranno disdetti - alla scadenza ventennale, con un preavviso di almeno un anno, e così di seguito. -----

----- 4 -----

Per la concessione dei diritti di superficie, e meglio - per la loro durata, la superficiaria pagherà al Comune - concedente un canone annuo di fr. 150'000.-- (centocin- quantamila). -----

Questo canone verrà pagato annualmente in via anticipata a decorrere retroattivamente dal 31 marzo 1997, e verrà indicizzato annualmente al costo della vita, indice base quello del 31.3.1997. -----



No. 3545 (tremilacinquecentoquarantacinque)

Fol. quattro

5

La manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni concessi in diritto di superficie è completamente a carico della superficiaria.

Per interventi sostanziali agli edifici la superficiaria dovrà richiedere l'accordo preventivo del Comune.

6

Alla scadenza dei presenti diritti di superficie i beni immobili ritorneranno di proprietà del Comune, il quale non dovrà riconoscere indennità alcuna alla superficiaria per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati.

7

La superficiaria si impegna a concludere ed a mantenere in vigore assicurazioni contro eventi e contro danni possibili alle persone od alle cose e ciò per tutta la durata dell'esercizio dei diritti di superficie.

8

Tutte le spese accessorie relative all'utilizzo degli edifici oggetto del presente contratto, quali

- a) riscaldamento ed acqua calda;
 - b) illuminazione ed elettricità;
 - c) acqua potabile;
 - d) abbonamenti di manutenzione;
 - e) pulizia dei locali;
 - f) premi di assicurazione relativi all'immobile
- sono interamente a carico della superficiaria.

Il Comune dovrà provvedere:

- a) allo sgombero della neve;
- b) alla manutenzione degli accessi e delle aree adiacen-



No. 3545 (tremilacinquecentoquarantacinque)

Fol. cinque

ti. -----

----- 9 -----

La superficiaria risponde di ogni danno alle persone od alle cose a dipendenza dell'utilizzo degli edifici ed -- impianti di cui è oggetto il diritto di superficie, e -- ciò per la durata del medesimo in conformità delle leggi vigenti. -----

----- 10 -----

Il contratto di locazione attualmente in vigore tra il -- Comune di Mendrisio e lo Stato del Cantone Ticino rela- -- tivo alla biblioteca situata in Villa Argentina viene -- assunto dalla superficiaria. -----

----- 11 -----

La superficiaria resta autorizzata a posare la segnaletica esterna secondo modalità concordate con il Comune. -----

----- 12 -----

Le spese del presente e relative sono a carico delle -- parti in ragione di 1/2 ciascuno. -----

----- 13 -----

Il notaio sottoscritto curerà l'iscrizione a Registro -- Fondiario, dopo ratifica da parte del lod. Consiglio Co- -- munale di Mendrisio. -----

Conosco io notaio le parti capaci a disporre e della cui capacità civile mi sono certiorato. -----

Del presente atto verranno estratte una copia autentica per l'Ufficio dei Registri, una per l'Archivio Notarile ed una per ogni parte. -----



No. 3545 (tremilacinquecentoquarantacinque)

Fol. sei

Fatto, letto e pubblicato ad alta e chiara voce dal sottoscritto notaio come da richiesta delle parti, alla --- continua e contemporanea presenza delle stesse, le quali con me notaio si firmano nel mio studio in Via Nosedà 2.

Stefano Brusconi
Carlo Grossi
Maurizio Grossi
Felice

Mendrisio, 30 (trenta) luglio 1998 (millenovecentonovantotto) -----
Certifico io notaio l'autenticità della presente copia rilasciata al lodevole **Comune di Mendrisio**, d'altri estratta e da me collazionata con l'originale deposto nei miei rogiti. -----
In fede mi firmo ed appongo il mio sigillo. -----

