



# Messaggio 1/2024

Locarno, gennaio 2024

# Messaggio

## 1/2024

Richiesta d'autorizzazione per la sottoscrizione di un atto pubblico rogito - convenzione con Calore SA per la valorizzazione energetica, in particolare per il recupero termico presso l'IDA Foce Maggia e costituzione di un diritto di superficie con servitù accessorie al mappale n. 5123 RFD Locarno

Gentili Signore,  
Egregi Signori,

Con il presente messaggio vi sottoponiamo per esame e approvazione la richiesta di autorizzazione per la sottoscrizione, con la società Calore SA, del rogito / convenzione (in seguito per semplicità "accordo") disciplinante i reciproci rapporti in relazione alla realizzazione e alla gestione di una centrale termica di Calore SA per il recupero di calore dall'impianto Foce Maggia di CDV, con conseguente costituzione di un diritto di superficie assortito con servitù accessorie al mappale n.5123 RFD Locarno.

# 1. Introduzione ed elementi essenziali dell'accordo

Calore SA è un'azienda partecipata dalla Società Elettrica Sopracenerina e dall'Azienda Elettrica Ticinese quindi, ancorchè organizzata in forma privata, riconducibile a due entità controllate da enti pubblici. Dal 1997 Calore SA gestisce la rete di teleriscaldamento della Morettina a Locarno che fornisce calore alle scuole e a privati del comparto della Peschiera.

Calore SA sviluppa ora il progetto Verbano 2030 che ha come scopo l'offerta di teleriscaldamento ad altre zone del comparto urbano Locarnese. In una prima fase il progetto è destinato al quartiere Rusca-Saleggi di Locarno, ma sono possibili estensioni ad altri quartieri cittadini ed ai comuni adiacenti (Muralto, Minusio e Ascona in primis).

Sono pure possibili collegamenti per realizzare sinergie operative con impianti esistenti, come quello già attivo a Losone o quello che la Città di Locarno prevede di promuovere in Città Vecchia.

In questo contesto nell'ottobre 2022 Calore SA ha ufficialmente contattato CDV presentando il progetto Verbano 2030 e avanzando la richiesta di poter recuperare calore dal flusso di acqua depurata, in uscita dall'impianto consortile, attualmente non valorizzata, prima che venga rilasciato nel Verbano. Allo stesso tempo viene richiesto di poter installare una centrale termica sul sedime dell'IDA Foce Maggia, al mappale n. 5123 RFD Locarno, necessario presidio tecnico per poter dar attuazione al processo fisico di estrazione di calore.

Secondo un primo cronoprogramma elaborato da Calore SA, i lavori di realizzazione sono pianificati per la tarda primavera 2024 mentre la messa in servizio è prevista per l'autunno 2025.

Gli elementi fondamentali dell'accordo prevedono che il CDV si impegna a mettere a disposizione di Calore SA una specifica porzione del mappale n. 5123 RFD per il prelievo di calore, secondo le modalità descritte al capitolo successivo, per un periodo di tempo predeterminato a 99 anni.

Calore SA dal canto suo si impegna a compensare CDV per l'estrazione di calore mediante le pompe di calore dall'acqua depurata. L'indennizzo concordato è di 0,14 CHF (più IVA) per ogni kWh termico prelevato. In aggiunta a questo, è previsto un canone annuo di CHF 10'000.- per il diritto di superficie concesso. Tale canone diventerà operativo al termine dei lavori di installazione. Il calcolo dell'energia termica estratta avviene attraverso l'utilizzo di un contatore di calore certificato. L'indennizzo, invece, sarà applicato a partire dal sesto anno civile completo di esercizio.

In aggiunta, Calore SA fornirà l'integrità del fabbisogno di acqua calda per le esigenze dello stabile amministrativo ubicato a Foce Maggia. Al termine della durata dell'accordo, Calore SA è tenuto a smantellare e ripristinare la situazione al suo stato originale così come si presentava al momento dell'istituzione del diritto di superficie, spese a suo carico.

Riassumendo, i benefici per CDV comprendono un ricavo annuo di CHF 10'000.- per il canone del diritto di superficie ed indicativamente ulteriori CHF 10'000.- legati al recupero del calore dalle acque di scarico a partire dal sesto anno civile completo di esercizio oltre a un risparmio sui costi dell'acqua calda stimato a CHF 5'000.- annui, laddove la messa a disposizione del diritto di superficie non avrà impatti negativi sul conto di gestione corrente. In aggiunta, il nostro Consorzio avrebbe quindi un beneficio economico per tutta la durata del contratto di superficie senza dover partecipare ai costi d'investimento e senza esporsi ad eventuali rischi operativi – aziendali.

## 2. Effetti e ripercussioni per CDV

La tecnologia di recupero del calore consiste nell'intercettare il flusso d'acqua depurata nel canale d'uscita per portarne una parte verso delle pompe di calore che la sfrutterebbero termicamente (raffreddandola) producendo il calore da fornire alla rete termica, prima di reimmetterla a temperatura inferiore rispetto a quella in entrata nel canale di scarico dell'IDA, più a valle. Le pompe di calore assicurerebbero la maggior parte della copertura del fabbisogno della stazione termica verso gli utenti allacciati, mentre i picchi di richiesta sarebbero coperti parzialmente tramite caldaie ad olio combustibile. La centrale sarà concepita in modo da poter eventualmente integrare future tecnologie innovative tese a valorizzare fonti di energia che CDV non può ulteriormente trasformare.

Desideriamo rassicurare i Comuni Consorziati in merito alla concessione fornita a Calore SA, garantendo che la stessa sia rigorosamente vincolata da limiti chiaramente definiti. Gli impianti contemplati dal diritto di superficie sono concepiti esclusivamente per valorizzare le fonti di energia che, per varie ragioni, CDV non può in autonomia ulteriormente sviluppare e valorizzare, vuoi per motivi istituzionali, vuoi per ragioni logistiche ma anche per motivi economici.

Va sottolineato che CDV trae diretto beneficio dalla propria energia, e Calore SA entra in gioco solo quando CDV non è in grado di sfruttarla appieno. La realizzazione di queste infrastrutture da parte del Consorzio stesso non è ipotizzabile in quanto comporterebbe un investimento sproporzionato, soprattutto considerando che il Consorzio non dispone della rete di distribuzione necessaria.

In sintesi, è importante comprendere che non verranno concesse a terzi le potenzialità che CDV potrebbe sfruttare pienamente, ma si mettono a disposizione esclusivamente quelle risorse che CDV non è in grado di valorizzare in autonomia e che di conseguenza fino ad ora sono state semplicemente disperse nell'ambiente. La collaborazione con Calore SA è finalizzata a un uso responsabile delle risorse, preservando al contempo, gli interessi economici ambientali ed operativi del nostro Consorzio.

L'impianto funzionerebbe tutti i giorni dell'anno per coprire il fabbisogno di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria degli utenti del teleriscaldamento.

Il recupero di calore, essendo realizzato a valle del processo, non interferirà operativamente con il buon funzionamento dell'IDA, né durante la costruzione, né durante l'esercizio della centrale termica.

Calore SA si assume tutti gli oneri necessari alla progettazione, alla realizzazione ed alla gestione dell'impianto di recupero e produzione del calore, come anche le spese riconducibili alle procedure edilizie, agli atti notarili e alle iscrizioni a registro fondiario.

Non da ultimo, il recupero energetico dall'impianto Foce Maggia migliorerà l'immagine di CDV verso il pubblico e in particolare gli utenti: alle nostre latitudini la realizzazione di un impianto di queste dimensioni rappresenta una prima che ben si inserisce in un contesto dove la promozione e la tutela ambientale sostenibile è sempre più un imperativo.

### 3. Impatto ambientale

Il recupero termico dagli impianti di depurazione viene considerato, dalla politica energetica e climatica svizzera, come un tassello importante per la realizzazione della svolta energetica e per la decarbonizzazione di uno dei maggiori settori energetici, quello legato all'energia destinata agli edifici.

Inoltre, durante il processo di recupero di calore, l'acqua in uscita viene raffreddata e quindi la sua temperatura si avvicinerà a quella dell'acqua del lago, ciò che costituisce un beneficio ambientale rispetto alla situazione attuale, visto che negli ultimi anni si riscontra un aumento di temperatura del Lago Verbano, potenzialmente nocivo per flora e fauna acquatica e probabilmente concausa di squilibri meteorologici.

La Delegazione consortile valuta la proposta di Calore SA indubbiamente interessante per il nostro sodalizio, ma soprattutto meritevole dal profilo ambientale nell'ottica di un utilizzo sostenibile e virtuoso di risorse disponibili ma non valorizzate che - in questo contesto - può trovare concreta applicazione senza interferire con il processo di depurazione delle acque.

## 4. Aspetti legali

Secondo l'art. 17 f) della Legge sul consorzio dei comuni e l'art. 7 lett. f) dello statuto consortile, l'aggravio di beni amministrativi come il mappale in essere, ad esempio con un diritto di superficie e con servitù necessita dell'avallo del Consiglio consortile, ritenuto che nello specifico non è prevista una delega in favore dell'esecutivo consortile ai sensi dell'art. 17 cpv. 3 LCCom.

Con l'approvazione del presente messaggio, la Delegazione potrà quindi formalmente sottoscrivere l'accordo che regola i rapporti tra CDV e Calore SA per il recupero di calore come pure procedere alle necessarie pratiche civili ed amministrative finalizzate alla costituzione ed intavolazione del diritto di superficie e delle servitù a registro fondiario.

## 5. Risoluzione

Considerato quanto sopra esposto, richiamati l'art. 17 LCCom nonché l'art. 7 dello Statuto consortile, la Delegazione vi invita a voler

### **risolvere:**

1. L'accordo che regola i rapporti tra CDV e Calore SA per il prelievo di calore dal flusso d'acqua trattata dall'impianto di Foce Maggia al mappale n. 5123 RFD Locarno è approvato. Di conseguenza la Delegazione è autorizzata a sottoscrivere tale accordo;
2. Il Consorzio Depurazione Acque del Verbano, per tramite della Delegazione consortile, è autorizzato a costituire e iscrivere il relativo diritto di superficie al pari delle servitù ivi previste a carico del mappale n.5123 RFD Locarno ed a beneficio di Calore SA come descritto nel rogito – convenzione, parte integrante del presente messaggio;
3. Tutte le spese notarili e relative tasse e spese d'iscrizione riconducibili all'allestimento dell'atto pubblico di cui al punto 2 sono a carico di Calore SA;
4. La Delegazione consortile è delegata a firmare tutti gli atti necessari per iscrivere a Registro Fondiario il diritto di superficie e le servitù di cui al punto 2.
5. Laddove l'intavolazione del diritto di superficie e delle servitù ad esso funzionalmente riconducibili richiedessero degli emendamenti, la Delegazione consortile è autorizzata a procedere in tal senso a condizione che gli elementi oggettivamente essenziali indicati nell'accordo oggetto della risoluzione di cui al punto 1 rimangano immutati.

Con la massima stima.

Per il Consorzio Depurazione Acque  
del Verbano

Il Presidente

Il Direttore

Dott. C. Carafa

Ing. M. Rossi

Locarno, 25 gennaio 2024

Allegati:

- bozza rogito - convenzione CDV / Calore SA
- piano di situazione indicante l'ubicazione della centrale termica, dei percorsi delle condotte e servitù di passaggio

9... (novecento....)

Locarno, .....2024 (... ....duemilaventiquattro)-----

Avanti a me-----

FABIO ALIPPI, notaio in Lugano, sono personalmente comparsi:-----

Carlo Carafa, DATI, legittimatosi mediante carta d'identità n. ...., Presidente della Delegazione consortile,

Matteo Rossi, DATI, Direttore

il quale agisce in nome e per conto del:-----

**Consorzio depurazione acque del Verbano**, Locarno, come si evince dalla risoluzione e delega datata ....2024 (..... duemilaventiquattro) della Delegazione Consortile (**Inserto A**) e dalla risoluzione/autorizzazione del Consiglio consortile datata ..... (estratto del verbale della seduta del Consiglio consortile del ....., **Inserto B**).-----

-----indicato in seguito come **il concedente o CDV**, per una parte;

Vinicio Curti, DATI, legittimatosi mediante carta d'identità n. ....,

.....DATI

i quali agiscono nella loro qualità di Direttore e ..... del Consiglio di amministrazione con diritto di firma collettiva a due in nome e per conto della società:-----

**Calore SA** con sede a Locarno, CHE-108.837.812, qualità e poteri di firma da me notaio verificati nei pubblici registri.-----

----- indicata in seguito come **la beneficiaria o CALORE**, per altra parte;

Le parti mi hanno quindi chiesto di far constare per pubblico istromento il seguente

-----**CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI**-----  
-----**SUPERFICIE e DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ PREDIALI**-----  
-----**PATTUZIONI CONTRATTUALI TRA LE PARTI**-----

## 1. PREMESSE -----

### 1.1. -----

CDV è proprietario del sedime (mapp. 5123, cinquemilacentoveventitre, RFD Locarno) su cui è ubicato l'impianto di depurazione delle acque (IDA) situato a lato (versante sinistro) del percorso finale della Maggia a Locarno, denominato "Impianto Foce Maggia", qui di seguito **IDA CDV**. L'impianto raccoglie, convoglia e tratta le acque luride della zona. -----

### 1.2. -----

CALORE intende sfruttare il calore residuo derivante dalle acque trattate da IDA CDV e, a questo scopo, intende realizzare e gestire una rete termica (nel seguito: **Impianto**) comportante:-----

- una centrale di recupero calore; -----
- una rete di distribuzione, formata da condotte interrato percorse da acqua;-----
- delle connessioni tra la rete e i circuiti interni agli edifici, comportanti degli allacciamenti e delle sottostazioni presso i vari utenti. -----

### 1.3. -----

La produzione dell'Impianto è basata sulla tecnologia delle pompe di calore, che sfrutta una sorgente di calore a "bassa" temperatura per produrre calore e quindi fornire acqua a temperatura maggiore, da immettere in rete per fornirla agli utenti. Delle caldaie ad olio assicurano la copertura dei picchi di richiesta. Altre tecnologie, non ancora determinate, potrebbero essere incluse in futuro. Il calore fornito agli utenti permette di soddisfare i fabbisogni di calore per il condizionamento di ambienti, per la produzione di acqua calda sanitaria e per altri usi. La produzione viene effettuata durante tutto l'anno. -----

### 1.4. -----

Il presente accordo regola – oltre alla costituzione del diritto di superficie e delle servitù prediali - i rapporti fra le Parti in relazione alle condizioni del diritto di superficie e delle servitù prediali, alla progettazione, alla realizzazione, alla gestione e allo smantellamento dell'Impianto, in particolare per quanto riguarda il recupero di calore dalle acque trattate nell'IDA CDV da parte dell'impianto di CALORE, che si riserva,

eventualmente, di prelevare, sulla scorta di separati ed autonomi accordi, del calore anche dall'acqua del lago Verbano, tramite sistemi e condotte che in quel caso transiterebbero sul sedime del CDV. -----  
-----

## 2. DIRITTO DI SUPERFICIE ----- -----

### 2.1 ----- -----

Il Consorzio depurazione acque del Verbano concede a Calore SA, che accetta, un diritto di superficie per sé stante e permanente a carico della particella 5123 (cinquemila centoventitré) RFD Locarno, così descritta: -----  
-----

#### **Particella 5123** (cinquemilacentoventitre) **RFD Locarno:** -----

A -----mq----- 1'272 ---- (milleduecentosettantadue) --- edificio -----

B-----mq----- 176 ---- (centosettantasei)----- edificio -----

C-----mq----- 25 ---- (venticinque)----- edificio -----

D -----mq----- 58 ---- (cinquantotto)----- edificio -----

E-----mq----- 8 ---- (otto)----- edificio -----

F-----mq----- 37 ---- (trentasette) ----- edificio -----

H -----mq----- 430 ---- (quattrocentotrenta)----- edificio -----

NE-----mq----- 29'093 ---- (ventinovemilanovantatré)--- superficie non edificata--

----- Acque-----

----- Rivestimento duro -----

----- Humus-----

Tot.-----mq----- 31'099 ---- (trentunmilanovantanove) ---- -----  
-----

L'esatta estensione del predetto diritto di superficie si evince dal piano di mutazione No. .... datato ..... del Geometra Revisore ing. Franco Bernasconi, Andreotti & Partners SA, Locarno, allegato al presente atto quale **Inserito C.**-----

Il diritto di superficie verrà intavolato a Registro Fondiario come fondo come segue: -

- **foglio ....** (.....), diritto per sé stante e permanente di superficie, **DESCRIZIONE DELLA COPERTURA**, di mq. 1'046 (millequarantasei) **DATO NON DEFINITIVO** gravante come servitù il fondo no. 5123

(cinquemilacentotrenta) RFD Locarno; -----

2.2. -----

Il diritto di superficie ha una durata di 99 (novantanove) anni a far tempo dalla sua iscrizione a Registro fondiario, tenuto conto comunque delle pattuizioni delle parti ai punti successivi. -----

2.3. -----

A titolo di canone per la concessione del diritto di superficie e delle servitù costituite ai punti seguenti, CALORE corrisponde a CDV un indennizzo annuo forfettario di CHF 10'000 (oltre ad IVA, se dovuta). Questo indennizzo è dovuto a partire dall'avvio del cantiere realizzativo, pro rata temporis se del caso (avvio del cantiere durante l'anno civile), ma in ogni caso al più tardi dopo 12 mesi dall'iscrizione a registro fondiario del diritto di superficie in oggetto. -----

2.4. -----

I diritti di prelazione del proprietario del fondo gravato da un diritto di superficie per sé stante e permanente vengono mantenuti (art.682 CC). -----

I diritti di prelazione della beneficiaria del diritto di superficie per sé stante e permanenti vengono esclusi e tale esclusione viene annotata ad opera del notaio rogante ai sensi dell'art. 681b cpv. 1 CC. -----

Rimane riservato quanto pattuito al successivo punto 4.8 (quattro.otto). -----

2.5. -----

Per tutta la durata del diritto di superficie la beneficiaria è obbligata a provvedere alla diligente manutenzione di tutte le costruzioni di sua proprietà, comprese le installazioni e le opere ad esse connesse, nonché dei terreni gravati dal diritto di superficie. -----

2.6. -----

Gli altri aspetti riferiti al diritto di superficie in generale, al suo esercizio e alla sua conclusione sono contenuti nelle pattuizioni di cui ai punti successivi. -----

### 3. SERVITÙ PREDIALI-----

#### 3.1. Servitù di passo e di condotta-----

Il Consorzio depurazione acque del Verbano, proprietario del mapp. 5123, (cinquemilacentoventitre), RFD Locarno, quale fondo serviente, dichiara di costituire e concede in favore del fondo diritto di superficie, fondo n. .... (....) RFD Locarno, quale fondo dominante, di proprietà di Calore SA, che accetta, le seguenti servitù prediali:-----

- servitù di passo pedonale e con ogni veicolo della larghezza di ml ... (....) a carico del mapp. 5123, (cinquemilacentoventitre), RFD Locarno, e a favore del fondo (diritto di superficie per sé stante e permanente) n. ... (....) RFD Locarno, da esercitarsi sulla porzione di terreno colorata in verde sulla planimetria allegata (**Inserto D**, Piano servitù di passo pedonale e con ogni veicolo);-----

- servitù di condotta per smaltimento acque meteoriche, per smaltimento acque luride, condotte di captazione, condotte di teleriscaldamento a carico del mapp. 5123, (cinquemilacentoventitre), RFD Locarno, e a favore del fondo (diritto di superficie per sé stante e permanente) n. ... (....) RFD Locarno, da esercitarsi sulla porzione di terreno colorata in azzurro (condotta smaltimento acque meteoriche), in **(CAMBIARE COLORE NELLA PLANIMETRIA)** (condotta smaltimento acque luride), in viola e blu (condotte di captazione) e in verde (condotte di teleriscaldamento) sulla planimetria allegata (**Inserto E**, Piano delle condotte: condotte di smaltimento acque meteoriche, condotte di smaltimento acque luride, condotte di captazione, condotte di teleriscaldamento);-----

#### 3.2.-----

La beneficiaria si impegna a ripristinare totalmente e a sue spese il fondo gravato, dopo la posa delle condotte oggetto delle servitù e a eseguire i lavori, avendo cura di arrecare il minimo disturbo possibile alle attività di CDV.-----

Le spese connesse alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle condotte sono a carico esclusivo della beneficiaria.-----

-----  
4. PATTUZIONI -----  
 -----

Il presente atto – oltre a contenere la costituzione del diritto di superficie e delle servitù prediali – regola i rapporti fra le Parti in relazione alle condizioni del diritto di superficie e delle servitù prediali, alla progettazione, alla realizzazione, alla gestione e allo smantellamento dell’Impianto, in particolare per quanto riguarda il recupero di calore dalle acque trattate nell’IDA CDV da parte dell’impianto di CALORE, che si riserva, eventualmente, di prelevare del calore anche dall’acqua del lago Verbano, tramite sistemi e condotte che in quel caso transiterebbero sul sedime del CDV. -----

-----  
 4.1. PRESTAZIONI DEL CDV -----  
 -----

CDV riconosce a CALORE: -----  
 -----

4.1.1. -----

La facoltà di costruire a spese di CALORE gli edifici necessari ad ospitare l’Impianto, così come a procedere alla posa delle condotte oggetto delle servitù prediali (condotte per il prelievo di calore dalle acque trattate dall’IDA CDV, per la rete termica, gli scarichi, le linee elettriche, l’acqua potabile, l’eventuale prelievo e resa di acqua di lago, rispettivamente di falda, ecc.). -----

L’immobile che ospiterà l’impianto di CALORE sarà quello di cui all’**Inserto F** (Piani immobile CALORE).-----

È prevista anche l’edificazione di una rampa d’accesso, di un piazzale e di posteggi sulla frazione di terreno oggetto del diritto di superficie. -----

Le Parti dichiarano di tollerare e si impegnano ad accettare già fin d’ora modifiche al progetto dell’immobile e anche del tracciato delle condotte/servitù giustificate da ragioni tecniche che emergessero in fase progettuale/esecutiva. CDV è quindi disponibile a collaborare a spese di CALORE a eventuali modifiche (anche di Registro fondiario) che si rendessero necessarie/opportune, a condizione che non pregiudichino l’attività di CDV.-----

-----  
 4.1.2. -----

L’autorizzazione ad eseguire tutte le opere necessarie a collegare l’Impianto con le

istallazioni IDA, a prelevare calore dal flusso di acqua depurata, nonché a scaricare sia questa medesima acqua una volta raffreddata, sia l'acqua di lago eventualmente necessaria per completare le necessità produttive, nel rispetto delle portate massime ammesse e dell'operatività dell'IDA. -----

4.1.3. -----

L'impegno a proseguire con la collaborazione in caso di modifica delle infrastrutture IDA, in particolare la facoltà di recuperare calore dal flusso di acque che transitano dal sito. -----

4.1.4. -----

L'uso esclusivo ed illimitato, per scopi termici, del flusso d'acqua transitante. CDV non potrà quindi concedere a terzi lo sfruttamento del calore delle proprie acque trattate, rimanendo riservata però la sua facoltà di far capo alle riserve di calore delle proprie acque, a condizione che ciò non penalizzi in alcun modo l'attività di CALORE. -----

4.1.5. -----

La facoltà per CALORE di disdire prima della scadenza convenuta il diritto di superficie per sé stante e permanente qualora CALORE dovesse dismettere l'Impianto o per altre ragioni liberamente definite da CALORE (in particolare ma non solo: mutamento radicale dello scenario riferito alla produzione energetica, antieconomicità della produzione, mutamenti legislativi che rendessero problematica la continuazione dell'attività, costi di manutenzione o rinnovo sproporzionati), che non necessitano dell'approvazione del proprietario del fondo gravato. -----

La disdetta dovrà in ogni caso essere comunicata con un preavviso di almeno un anno per la fine di un anno. -----

Se la disdetta fosse formulata con effetto prima di 50 (cinquanta) anni dall'iscrizione del diritto di superficie, CALORE dovrebbe versare entro il 31.3 (trentuno marzo) dell'anno successivo a CDV il canone forfettario di cui al precedente punto 2.3 (due punto tre), calcolato sull'intero periodo mancante al raggiungimento dei 50 anni. -----

In alternativa, CALORE sarebbe sollevata dal versamento della citata indennità per disdetta anticipata solo se dimostrasse che ragioni oggettive rendono incomportabile la continuazione della gestione dell'impianto (valendo quale ragione oggettiva anche l'antieconomicità dell'attività). -----

Se la disdetta fosse formulata con effetto dopo 50 anni dall'iscrizione del diritto di superficie, CALORE non sarebbe tenuta al versamento di alcuna indennità oltre a quelle usuali fino alla conclusione del contratto e non sarebbe tenuta a giustificare a CDV la propria decisione. -----

In ogni caso gli obblighi a carico di CALORE derivanti dalla riverzione rimangono immutati. -----

#### 4.2. PRESTAZIONI DI CALORE -----

##### 4.2.1. -----

CALORE corrisponderà a CDV, oltre al canone, un indennizzo di 0.14 (zero virgola quattordici) centesimi di CHF (oltre ad IVA) per ogni kWh termico estratto tramite le pompe di calore dall'acqua depurata. Il conteggio è eseguito mediante contatore di calore certificato. Questo indennizzo è dovuto a partire dal sesto anno civile completo di esercizio. -----

##### 4.2.2. -----

Oltre agli indennizzi citati, CALORE fornirà a CDV, a titolo gratuito, a far tempo dalla messa in esercizio dell'allacciamento dell'impianto e per tutta la durata della presente convenzione, il calore necessario al riscaldamento di tutti gli ambienti della sede Foce Maggia. A partire dal primo gennaio successivo alla conclusione del quinto anno completo di fornitura, questa sarà limitata ad un quantitativo massimo pari alla media dell'energia fornita durante i primi 5 (cinque) anni completi di fornitura + 5% (cinque per cento). Per il calcolo della media fanno stato gli spazi, la configurazione e la regolazione dell'impianto al 31.12.2023 (trentun dicembre duemilaventitre). Il maggior consumo derivante da eventuali successive e rilevanti modifiche alla struttura, all'impianto o alle modalità di funzionamento intervenute nei primi cinque anni completi di fornitura non potrà essere considerato nel calcolo della media +5% (cinque per cento). Nel caso in cui, durante i primi 5 (cinque) anni intervenissero delle anomalie, malfunzionamenti o eventi straordinari con un impatto rilevante sul quantitativo di erogazione/fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti della sede Foce Maggia, le parti ne terrebbero debito conto in buona fede, concordando un adattamento del valore massimo (media +5%, cinque per cento) valido per gli anni successivi. CALORE prenderà a proprio carico i costi di allacciamento dai propri

sistemi fino alla sottostazione inclusa, mentre CDV sosterrà i costi per allacciare i propri impianti alla sottostazione, inclusi eventuali costi di dismissione degli impianti esistenti. Per quanto non espressamente pattuito nel presente punto varranno le condizioni giuridiche/economiche/tecniche che CALORE nel tempo pratica agli altri suoi clienti. Rimane riservata la possibilità per CDV di rinunciare alla fornitura gratuita, senza indennità alcuna per nessuna delle due parti. -----  
-----

## 4.2.3. -----

Il canone e gli indennizzi citati al punto A sono calcolati per anni civili e vanno corrisposti entro il 31.03 (trentun marzo) dell'anno successivo a quello di riferimento. Il canone (punto 2.3) è adeguato annualmente all'indice nazionale dei prezzi al consumo, la prima volta alla fine dell'anno (indice di dicembre) in cui ha preso avvio il cantiere realizzativo (indice base: quello del mese di iscrizione a RF del diritto di superficie). -----  
-----

## 4.2.4. -----

CALORE si impegna a richiedere, rispettivamente ottenere, dandone conoscenza a CDV, tutte le autorizzazioni comunali, cantonali e federali necessarie per la fase di progettazione, costruzione ed in costanza d'esercizio dell'impianto realizzato per effetto del diritto di superficie e della presente convenzione, così come per qualsiasi attività svolta sulla base della presente convenzione. Calore si assume tutti i costi riferiti all'ottenimento delle citate autorizzazioni, si impegna a non intraprendere alcunché se non preventivamente e debitamente autorizzata dalle autorità competenti, si impegna ad ottenere l'aggiornamento delle autorizzazioni a dipendenza delle necessità e delle modifiche legislative che dovessero nel tempo entrare in vigore. Calore manleva espressamente CDV da qualsiasi responsabilità riferita all'esistenza, rispettivamente all'inesistenza e/o inefficacia delle autorizzazioni. CDV si impegna a prestare la propria collaborazione, sottoscrivendo, se necessario e per quanto ragionevolmente esigibile, la documentazione necessaria all'ottenimento delle citate autorizzazioni. Su specifica richiesta di CDV, Calore trasmetterà a quest'ultimo la documentazione attestante l'esistenza e l'efficacia delle autorizzazioni direttamente riferite alla progettazione, realizzazione e gestione dell'impianto qui in oggetto. -----  
-----

4.2.5.-----  
CALORE si impegna a non gravare il diritto di superficie a sé stante e permanente con pigni immobiliari o altro genere di diritti reali limitati, a meno che CDV abbia formulato per iscritto il suo preventivo consenso. Calore si impegna inoltre a evitare che terzi iscrivano delle ipoteche legali. Nell'ipotesi in cui vi fosse pericolo di iscrizione di ipoteche legali degli artigiani, Calore provvederebbe alla costituzione di sufficienti garanzie. Nella denegata ipotesi di iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani, Calore provvederebbe a ottenerne la cancellazione, depositando corrispondente garanzia.-----

4.3 POLIZZE ASSICURATIVE.-----  
Le Parti si sono già trasmesse le rispettive polizze relative all'assicurazione di Responsabilità civile e confermano la copertura assicurativa per danni che l'una causasse agli impianti dell'altra. Esse si impegnano a trasmettersi una volta all'anno prova documentale del pagamento del relativo premio o una corrispondente dichiarazione di conferma dell'avvenuto pagamento.-----

4.4. REALIZZAZIONE E GESTIONE DELL'IMPIANTO-----

4.4.1.-----  
CALORE assume tutti gli oneri, nessuno escluso, dipendenti dalla realizzazione (progettazione, esecuzione e gestione) dell'Impianto e dal suo collegamento alle infrastrutture IDA per il prelievo di calore, come anche per le sistemazioni d'accesso.-----

4.4.2.-----  
L'intervento di CALORE non deve intralciare l'operatività delle attività dell'IDA, né durante i lavori di realizzazione, né durante il successivo esercizio dell'Impianto. CDV dovrà tollerare eventuali, limitate interruzioni dell'attività – debitamente preavvisate - al fine di permettere di completare i necessari allacciamenti dell'impianto di CALORE.-----

4.4.3.-----  
CALORE anticiperà a CDV i piani di cui alla domanda di costruzione e i successivi piani esecutivi. CDV avrà diritto di veto alla loro realizzazione solo nella misura in cui tali piani fossero incompatibili con la funzionalità degli impianti esistenti o se

sussistesse il concreto rischio di pregiudicare l'operatività del processo depurativo in senso lato. -----  
-----

#### 4.5. RAPPORTO FRA GLI IMPIANTI E PRINCIPI DI COLLABORAZIONE ----- -----

##### 4.5.1. -----

Le Parti si impegnano a collaborare, nel rispetto del principio di buona fede, attivamente, ricercando sinergie operative reciprocamente vantaggiose. -----  
-----

##### 4.5.2. -----

CDV mette a disposizione di CALORE, per quanto possibile e ragionevolmente esigibile, i dati operativi necessari per sfruttare al massimo il calore messo a disposizione dall'impianto IDA. -----  
-----

#### 4.6. RESPONSABILITÀ ----- -----

##### 4.6.1. -----

CALORE è unica responsabile dell'osservazione di tutte le norme in concreto applicabili che reggono la progettazione, la realizzazione e la gestione dell'Impianto. -----  
-----

##### 4.6.2. -----

CALORE ha un diritto d'uso unicamente a scopo di prelievo di calore, senza facoltà di alterare la composizione chimica dell'acqua. Per questo motivo, se rispettato il diritto concessole, essa non potrà essere chiamata a rispondere per la temperatura e la composizione chimica dell'acqua fornita da IDA, in uscita dal suo impianto e immessa nel lago. Ciò, a meno che le problematiche riferite alla temperatura dell'acqua in uscita non siano direttamente riconducibili al trattamento da parte di Calore. -----

CDV non è responsabile per un'eventuale alterazione della temperatura e/o composizione chimica dell'acqua in entrata nella centrale di recupero calore, a meno che non abbia contribuito attivamente a tali alterazioni. -----  
-----

##### 4.6.3. -----

Per la responsabilità di una parte verso l'altra valgono le norme di diritto dispositivo. -----  
-----

4.7. DISDETTA STRAORDINARIA-----  
-----

## 4.7.1.-----

Il contraente che non ottempera ai propri obblighi contrattuali deve prendere - di regola e se ragionevolmente esigibile - immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare al più presto l'inadempienza. In caso di inadempienza sostanziale la controparte, previa diffida e fissazione di un termine adeguato entro cui eliminarla, ha il diritto, allo spirare del suddetto termine e se l'inadempimento perdura sostanzialmente immutato, di disdire straordinariamente il Contratto mediante lettera raccomandata per la fine di un mese, osservando un preavviso di novanta giorni. Rimangono riservati i diritti delle parti derivanti dall'inadempienza contrattuale, rispettivamente da un'eventuale disdetta ingiustificata. Solo in caso di disdetta giustificata, decadrebbe anche il diritto di superficie. Gli obblighi legati alla riversione permangono immutati. -----

## 4.7.2.-----

Nei casi di forza maggiore i contraenti non hanno diritto alla disdetta straordinaria. ---  
-----

4.8 TRASFERIBILITÀ -----  
-----

## 4.8.1.-----

In caso di cambiamenti della propria struttura giuridica (dovuti ad esempio a cessioni di settori di attività, fusioni, scissioni, trasformazioni, riorganizzazioni aziendali, ecc.), ma purché la titolarità economica non muti sostanzialmente, le Parti hanno l'obbligo e il diritto di trasferire il fondo n ... (diritto di superficie) e il presente Contratto all'ente che assumerà, in loro vece, i compiti oggetto dello stesso.-----

## 4.8.2.-----

I contraenti sono esonerati dagli obblighi derivanti dal presente Contratto soltanto se il successore legale dichiara per iscritto il suo subentro, possiede integralmente i requisiti soggettivi, in particolar modo quelli di natura economica, ed oggettivi decisivi per il subentro e la controparte ha acconsentito al trasferimento del Contratto. I contraenti possono rifiutare il proprio consenso solo se il successore legale non fosse in grado di adempiere gli obblighi derivanti dal presente Contratto o non presentasse i requisiti

sogettivi, in particolar modo quelli di natura economica, che permettano ragionevolmente la continuazione del rapporto contrattuale. In nessun caso è ammesso un frazionamento del fondo di cui al diritto di superficie. -----  
-----

#### 4.9 RIVERSIONE ----- -----

##### 4.9.1 -----

Le Parti pattuiscono di far allestire congiuntamente una prova a futura memoria fotografica privata riferita alla situazione attuale della parte di terreno oggetto del diritto di superficie e del tracciato delle servitù di passo e di condotta. Il costo della prova a futura memoria è a carico di Calore SA. -----  
-----

##### 4.9.2. -----

Le parti si danno atto che la part. 5123 (cinquemilacentoveventitre) RFD Locarno non è iscritta nel Catasto dei siti inquinati dell'Osservatorio ambientale della Svizzera Italiana. CDV dichiara di non essere a conoscenza di alcun tipo di inquinamento della part. 5123 e della porzione di terreno oggetto del diritto di superficie in oggetto, che ha quindi da considerarsi come non inquinata. Calore ha però la facoltà, se lo desidera, di commissionare a sue spese a un terzo indipendente, professionista del ramo, il prelievo e l'analisi di campioni di terreno derivanti dallo scavo o da appositi carotaggi in altri punti della porzione di terreno oggetto del diritto di superficie, al fine di determinare l'esistenza o meno di inquinanti. Tali prelievi dovranno essere preannunciati a CDV, che potrà assistervi. Se si rivelasse necessario un risanamento, tutti i costi sarebbero a carico di CDV. Se si rivelasse necessario smaltire in modo speciale il materiale di scavo, i relativi maggiori costi verrebbero assunti da CDV. Se la presenza di inquinanti venisse rilevata ma non fosse necessario un intervento di bonifica, tale presenza dovrebbe essere tollerata da CDV alla riversione del fondo. -----  
-----

##### 4.9.3. -----

In caso di disdetta o di scadenza del diritto di superficie, le Parti si impegnano ad ottenere la cancellazione a Registro fondiario sia del diritto di superficie che delle servitù di passo e di condotta. -----  
-----

4.9.4.-----  
 Le Parti convengono e si danno atto che l'immobile e l'impianto che edificerà CALORE non avrà con grande probabilità alcun valore per CDV al momento della scadenza/cancellazione del diritto di superficie. Ne consegue che nessuna indennità di riversione sarà dovuta da CDV a CALORE, salvo esplicita pattuizione contraria. -----

4.9.5.-----  
 CALORE sarà al contrario tenuta a smantellare/demolire l'impianto, l'immobile e tutte le infrastrutture collaterali, smaltendo debitamente tutti i materiali e ripristinando la situazione previgente, attestata tramite prova a futura memoria. I lavori di ripristino dovranno essere conclusi entro un termine adeguato e concordato, rimanendo facoltà di CALORE di iniziare i lavori prima della conclusione del contratto.-----

4.9.6-----  
 Le Parti valuteranno e determineranno per iscritto e in buona fede se e quali parti degli impianti/immobile/strutture di CALORE potranno essere lasciati in loco, laddove un eventuale indennizzo sarà oggetto di separata convenzione. In caso di mancato accordo prevale la facoltà di CDV di pretendere il totale ripristino del sito.-----

4.9.7.-----  
 CDV avrà la facoltà nell'ambito della dismissione dell'impianto, se lo desidera, di commissionare - anticipando le spese - a un terzo indipendente, professionista del ramo, il prelievo e l'analisi di campioni di terreno derivanti dallo scavo per demolizione o da appositi carotaggi in altri punti della porzione di terreno oggetto del diritto di superficie, al fine di determinare l'esistenza o meno di inquinanti. Tali prelievi dovranno essere preannunciati a Calore, che potrà assistervi. Se non si rinvenissero contaminanti o se l'esistenza di contaminanti fosse sostanzialmente analoga a quella rilevata all'inizio del contratto (punto 4.9.2), i costi di analisi rimarrebbero a carico di CDV. Se si rivelasse necessario un risanamento, tutti i costi sarebbero a carico di Calore, che si assumerebbe anche i costi di analisi. Se la presenza di inquinanti venisse rilevata (in assenza di una analisi ex punto 4.9.2) oppure venisse rilevata in misura superiore all'inizio del contratto, ma la necessità di un intervento di bonifica fosse esclusa, tale presenza dovrebbe essere tollerata da CDV alla riversione del fondo; le spese di analisi sarebbero sopportate da Calore. -----

-----  
 4.10. CLAUSOLA SALVATORIA -----

Qualora una o più clausole del presente Contratto, che non siano soggettivamente o oggettivamente essenziali, sia considerata nulla o non suscettibile di esecuzione, la validità o l'eseguibilità delle altre previsioni non saranno pregiudicate. Le parti s'impegnano a concordare, al posto della disposizione nulla o inefficace, una nuova clausola, che si avvicini il più possibile per contenuti e portata al senso e allo scopo della disposizione nulla o inefficace.-----

-----  
 5. -----

Le parti attestano di essere state informate dal notaio sulle disposizioni della LF sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) in particolare qualora l'obbligo di autorizzazione non possa essere escluso a priori (art. 17 LAFE) e in particolare del fatto che l'iscrizione del diritto di superficie (e quindi di conseguenza delle servitù prediali) è sottoposta alla condizione sospensiva dell'ottenimento, per quanto ritenuta necessaria dalle competenti Autorità, di una decisione di non assoggettamento o di una autorizzazione di acquisto a favore della beneficiaria.-----

Le Parti e il notaio sono convinte che, ritenuto che il fondo è inserito nella zona di pianificazione AP-EP, con esclusione dell'utilizzo abitativo, e viste le peculiarità della fattispecie, non sia necessaria una decisione LAFE e l'iscrizione diretta possa avvenire. Nella denegata ipotesi in cui dovesse rendersi necessaria una decisione LAFE (di non assoggettamento o di autorizzazione), Calore si impegnerebbe ad attivarsi tempestivamente per ottenerla.-----

-----  
 6. -----

Il CDV è un consorzio di diritto pubblico e il fondo in oggetto non era destinato ad attività economiche svolte in concorrenza con i privati, ne consegue la sua esenzione dal pagamento dell'imposta sugli utili immobiliari (art. 126 lett. c LT). Il CDV non è quindi nemmeno tenuto al deposito ex art. 253a LT. La concedente conferma, ai sensi dell'art. 215 cpv. 4 LT, di aver ricevuto dal notaio il formulario per la dichiarazione ai fini dell'imposta sull'utile immobiliare e le relative istruzioni, mediante la quale richiederà l'esenzione.-----

7. -----  
Il fondo oggetto del diritto di superficie verrà consegnato alla beneficiaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto e accettato dalle parti, sgombro da qualsiasi costruzione, manufatto o deposito di materiali e con le usuali garanzie previste dalla legge. -----

Il concedente garantisce che la superficie concessa in diritto di superficie non costituisce azienda agricola, non fa parte di un'azienda agricola e non è utilizzato per scopi agricoli giusta la Legge Federale sul Diritto Fondiario Rurale e che la superficie costituita in diritto di superficie è libera da aggravii ipotecari. -----

Il concedente garantisce che il bene oggetto del diritto di superficie è libero da pignoramenti e che attualmente non sussistono debiti, di natura fiscale o contributiva, che potrebbero dare adito all'iscrizione da parte dell'ente pubblico di un'ipoteca legale ai sensi dell'art. 183 LAC, della LT e dell'art. 836 CCS.

La beneficiaria attesta di avere ricevuto dal notaio l'estratto SIFTI del fondo part. 5123 (cinquemila centoventitré) RFD Locarno. -----

Il notaio ha avvertito le parti sulla circostanza che il fondo oggetto di compravendita è sottoposto a norme pianificatorie; le parti liberano il notaio da ogni ulteriore verifica al riguardo. -----

8. -----  
La proprietà, il possesso, i diritti ed oneri, gli utili e i rischi passano alla beneficiaria del diritto di superficie con l'iscrizione del presente atto nel Registro Fondiario. -----

9. -----  
CALORE assume tutti i costi notarili, compreso l'onorario notarile, e quelli riconducibili alle necessarie operazioni a URF, nessuna esclusa, in vista dell'iscrizione del diritto di superficie e delle necessarie servitù a carico della particella di cui il CDV è proprietario. Siccome CDV non è soggetto ai diritti di bollo (art.13 Legge sull'imposta di bollo e sugli spettacoli cinematografici), l'onere a carico di CALORE ammonta alla metà dell'aliquota dovuta. -----

10. -----  
Il notaio rogante è incaricato dalle parti di chiedere l'iscrizione delle presenti servitù (diritto di superficie e servitù prediali) a Registro fondiario e tutte le eventuali ulteriori

iscrizioni al presente atto riferentisi. -----  
-----

11. -----

Qualunque modifica al presente Contratto dovrà essere approvata espressamente per iscritto dalle Parti, nella forma dell'atto pubblico, con riserva di approvazione da parte del Consiglio consortile di CDV. -----  
-----

12. -----

Le Parti convengono che il diritto applicabile è quello svizzero.-----

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere dall'interpretazione e dall'esecuzione del presente Contratto, le Parti eleggono, in via esclusiva, il foro del luogo di ubicazione del fondo gravato.-----  
-----

13. -----

Io Notaio attesto: -----

di avere edotto i componenti delle leggi relative al presente atto, in particolare:-----

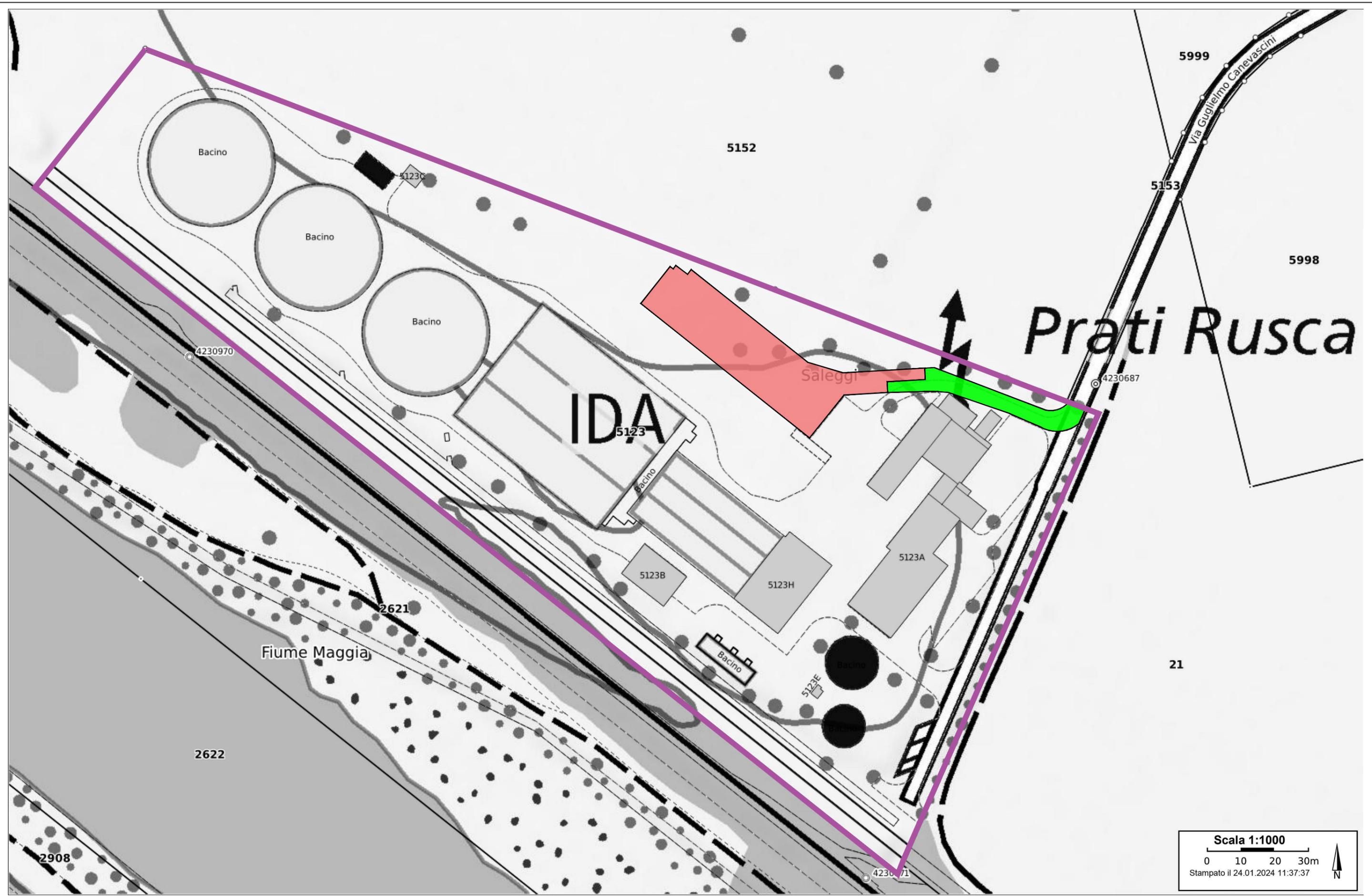
- dell'art. 253 del Codice penale in relazione all'obbligo di indicare il prezzo effettivamente pattuito;-----
- dell'art. 127 della Legge tributaria cantonale concernente l'ipoteca legale a garanzia del pagamento dell'imposta sugli utili immobiliari;-----
- dell'art. 252-253a della Legge tributaria cantonale, nonché dell'art. 183 e seguenti della Legge di applicazione del Codice Civile concernenti le ipoteche legali di diritto pubblico a garanzia dei crediti d'imposta cantonali e comunali aventi una relazione particolare con l'immobile. -----  
-----

**Fatto letto e pubblicato**, unitamente agli inserti, mediante lettura personale delle parti del presente atto, così espressamente richiesto dai componenti, nello Studio legale e notarile avv. Milo Caroni, in Via Ramogna 4 a Locarno, alla continua e contemporanea presenza dei componenti che con me notaio firmano. -----

Consorzio depurazione acque del Verbano

Calore SA

Avv. Fabio Alippi, notaio in Lugano



Prati Rusca

IDA

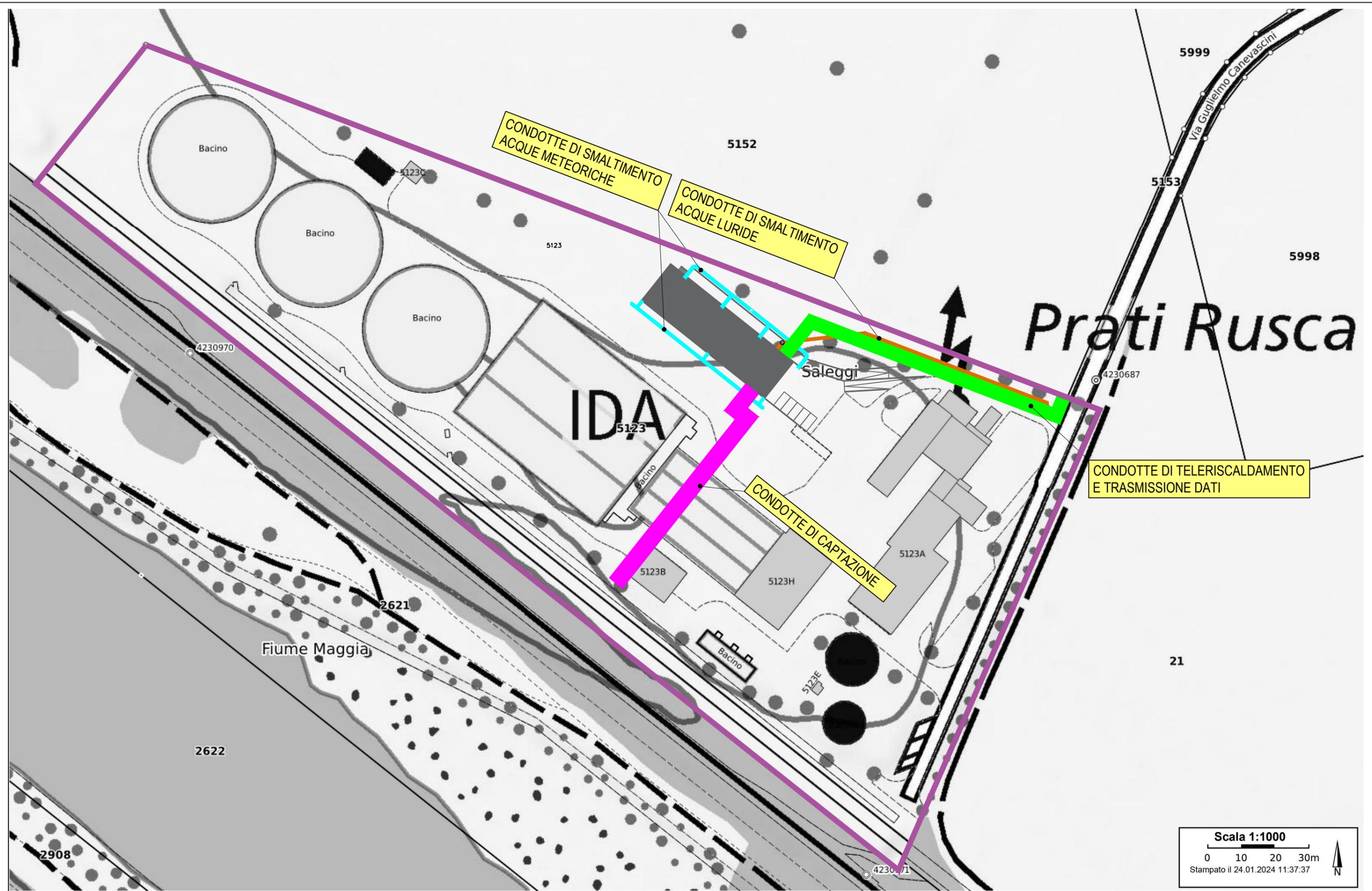
Saleggi

Fiume Maggia

Scala 1:1000  
 0 10 20 30m  
 Stampato il 24.01.2024 11:37:37

- DIRITTO DI SUPERFICIE CALORE SA, LOCARNO
- PASSO PEDONALE E VEICOLARE a favore CALORE SA, LOCARNO
- FONDO GRAVATO 5123 RFD LOCARNO

PIANO SERVITÙ DI PASSO PEDONALE E CON OGNI VEICOLO - **INSERTO "D"**



 FONDO GRAVATO 5123 RFD LOCARNO