

COMUNE DI MORBIO INFERIORE

Telefono: 091/695.46.20 Fax: 091/695.46.29
www.morbioinf.ch - morbioinf@morbioinf.ch



All'onorando
Consiglio comunale
6834 Morbio Inferiore

6834 Morbio Inferiore, 31 agosto 2020

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 15/2020

Oggetto: richiesta di un credito di Fr. 2'260'000.00 per l'edificazione di un nuovo ecocentro comunale e relativa convenzione con il Beneficio Parrocchiale della Chiesa di S. Maria dei Miracoli concernente la costituzione di un diritto di superficie sulla particella 482 RFD Morbio Inferiore

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

con il presente messaggio municipale si intende sottoporre alla vostra approvazione la richiesta del credito di costruzione per la realizzazione di un nuovo Ecocentro comunale in via Lischée.

1. Premessa

Negli scorsi anni sia il Municipio che il Consiglio comunale hanno a più riprese espresso l'auspicio di poter disporre di un ecocentro che permetta di migliorare la qualità del servizio offerto alla popolazione e favorire una sempre più attenta separazione dei rifiuti da parte degli utenti.

In vista di questo obiettivo il Municipio aveva dapprima preso in considerazione la possibilità di una collaborazione con altri comuni della regione, soluzione certamente preferibile, ma che purtroppo non ha mai potuto essere concretizzata.

La successiva proposta formulata dal Municipio di prevedere la realizzazione di un ecocentro in zona Polenta aveva poi raccolto parere negativo dalla sezione dello sviluppo territoriale ed è stata quindi nel frattempo accantonata.

Considerata l'impossibilità di trovare altri terreni adeguati il Municipio ha quindi deciso di optare per quello proposto con il presente messaggio che, pur essendo situato nelle immediate vicinanze delle scuole, ha l'indubbio vantaggio di trovarsi in una zona centrale del Comune e di essere già inserito in una zona di PR con destinazione adeguata.

Il Municipio ha quindi deciso di sottoporre alla vostra approvazione il presente progetto nella convinzione che si tratti dell'unica soluzione che possa consentire di disporre a relativamente breve termine di un ecocentro adeguato alle esigenze del nostro Comune.

2. Sedime e convenzione

Come già evidenziato il nostro Comune non possiede purtroppo alcun terreno adatto alla realizzazione di un ecocentro. Per il presente progetto si è quindi scelto un terreno di proprietà della Parrocchia la quale, pur non avendo intenzione di rinunciare alla proprietà, ha dato la disponibilità alla sottoscrizione di una convenzione di lunga durata per consentire l'edificazione e l'esercizio del nuovo ecocentro per un periodo minimo di trent'anni.

Le condizioni concordate per la messa a disposizione del terreno, il cui canone di affitto annuo è fissato in Fr. 20'000.--, sono quelle indicate nella convenzione allegata e sottoposta alla vostra approvazione.

In caso di accoglimento del messaggio il Municipio procederà alla sottoscrizione del relativo atto pubblico ed alla sua iscrizione a Registro fondiario.

3. Stato attuale del terreno

Il terreno, di forma rettangolare stretta ed allungata, è orientato in lunghezza sull'asse est-ovest. Sui due lati corti si trovano via Lischée ad est e via Balbio ad ovest. Di principio si può accedere al terreno da una di queste due strade; la morfologia del terreno, con forte pendenza sul lato ovest ed un dislivello maggiore di 10 metri, impone però grosse limitazioni ad un eventuale accesso veicolare da via Balbio.

In generale, si tratta di un terreno coltivato a prato, con vegetazione di alto fusto nella parte sud-ovest, lato situato verso la chiesa di San Giorgio.

Attualmente sul terreno si trova un piccolo edificio prefabbricato, destinato a magazzino per il materiale del Beneficio Parrocchiale della chiesa di Santa Maria dei Miracoli.

4. Dati di Piano Regolatore

Numero fondo RFD 482 – Superficie totale mq 1'746

Tipo di zona: Artigianale AR

Le costruzioni devono essere destinate alle attività artigianali. Sono ammessi contenuti residenziali soltanto se giustificati da necessità di custodia e sorveglianza degli stabilimenti.

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

- indice di edificabilità 4.0 m³/m²
- altezza massima 8.0 m
- distanza minima da confine 4.0 m
- distanza minima tra fabbricati 8.0 m
- area verde minima 30%
- non sono ammessi depositi a cielo aperto; quelli esistenti devono essere soppressi entro un termine stabilito dal Municipio.
- linea di arretramento sul lato ovest del mappale; fascia di rispetto paesaggistico del complesso della chiesa di San Giorgio



5. Progetto

Lo sviluppo del progetto è iniziato con un'analisi approfondita dei centri di raccolta e smaltimento esistenti nel Canton Ticino ed in particolar modo nel Mendrisiotto, questo per capire vantaggi e svantaggi dei complessi realizzati.

I fattori determinanti e vincolanti per la progettazione dell'opera in questione sono stati:

- le norme di PR, che:
 - impongono la non edificazione ad ovest della linea di arretramento a protezione della zona paesaggistica della chiesa di San Giorgio
 - i limiti delle immissioni foniche relative alla zona in questione
- il dislivello est-ovest del terreno, che:
 - impone l'accesso al terreno solo da via Lischée
 - richiede la necessità di adattarsi ai confini ed ai muri esistenti dei terreni confinanti
 - esige un attento posizionamento dell'impianto per evitare notevoli scavi
- la necessità di non bloccare la circolazione su via Lischée, che:
 - rende necessaria la creazione di più parcheggi possibili
 - richiede di poter formare eventuali code di veicoli all'interno del terreno
- la superficie e la forma del terreno che:
 - costringono ad organizzare l'ecocentro in una larghezza massima di ca. 20 m
 - implicano l'impossibilità di una presenza contemporanea di veicoli degli utenti e di autocarri per il trasporto delle benne
- funzionalità all'interno dell'ecocentro che:
 - richiede una suddivisione delle circolazioni dei veicoli in entrata ed in uscita

- suggerisce il non attraversamento della corsia di circolazione interna da parte degli utenti a piedi, durante lo smaltimento dei materiali
- sviluppi ed eventuali cambiamenti futuri che:
 - auspicano in generale una flessibilità dell'impianto
 - richiedono la possibilità di disporre in futuro dello spazio per ulteriori contenitori



6. Funzionalità ed architettura

Il progetto definitivo, scaturito dopo diverse varianti di studio, ripartisce gli spazi sia nella parte centrale del terreno che nella parte ovest, prima e lungo la linea di arretramento di piano regolatore. Questa soluzione prevede l'inserimento dello spazio per le benne tra la corsia di accesso ed il piazzale dei parcheggi e della corsia di uscita.

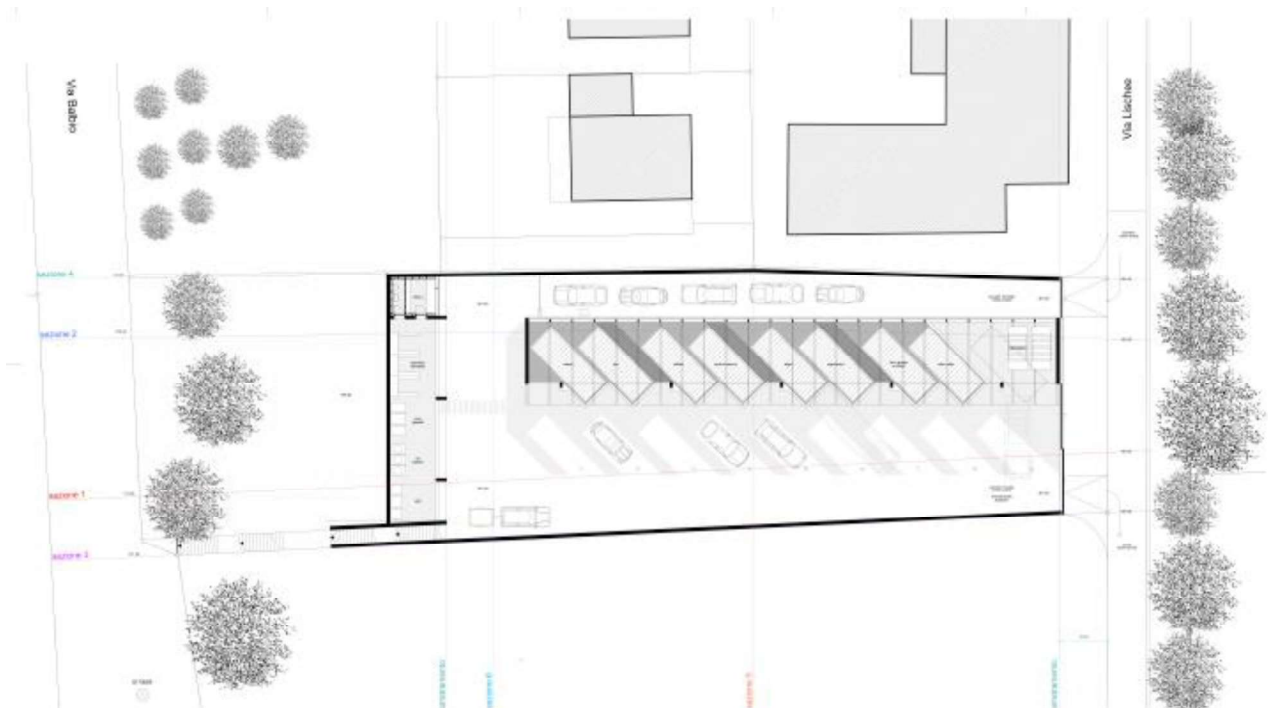
Le benne, parzialmente interrate in una vasca profonda 1 m, hanno un'angolazione di 45° rispetto all'ortogonalità del terreno e quindi al senso di marcia dei veicoli. Ciò permette di sfruttare al massimo l'esigua larghezza del terreno, in media 20 m, per le circolazioni e le manovre di parcheggio all'interno del sedime.

L'accesso all'ecocentro avviene dall'angolo nord del terreno su via Lischée, sul cui lato lungo è ordinata una corsia "di attesa" dei veicoli, che in questo modo non sostano sulla strada comunale, prima della barriera di accesso alla struttura che cadenzano gli ingressi.

Oltrepassata la barriera i veicoli accedono all'area di parcheggio, compiendo una comoda curva di 180° per poi parcheggiare "all'indietro" negli appositi posti contrassegnati e caratterizzati da fasce larghe 1 metro fra di essi, ciò permette di scaricare agevolmente il veicolo anche dalle porte laterali. Questa posizione degli autoveicoli permette inoltre il facile scarico del materiale da smaltire dal bagagliaio posteriore, che senza incroci con il percorso veicolare può essere gettato direttamente nelle benne, spostandosi a destra e sinistra da una all'altra.

Sono stati creati 9 parcheggi lungo il fronte delle benne che, sommati agli 8 posti di attesa lungo la corsia di accesso, permette la presenza contemporanea all'ecocentro di 17 veicoli degli utenti.

Una volta effettuato lo scarico e lo smaltimento del materiale, l'utente può facilmente ripartire ed uscire su via Lischée, voltando a destra senza incrociare il traffico in entrata all'ecocentro.



Altri spazi di deposito sono stati ricavati sul lato ovest del terreno dove, sfruttando la pendenza accentuata, è stato creato un edificio interrato, aperto sul fronte est. Qui sono previsti l'ufficio custode, il mercatino dell'usato, i contenitori dei rifiuti speciali, quelli per gli olii esausti ed infine i contenitori per la raccolta di tessili e vestiti.

Sul lato opposto, lungo via Lischée, l'ecocentro dispone di un cancello articolato su tre elementi che possono scorrere l'uno sull'altro in corrispondenza della lama a sostegno della copertura delle benne. In questo modo è possibile un'apertura controllata di accesso/uscita dei veicoli, la possibilità di aprire completamente il fronte per la manovra degli autocarri addetti al ritiro ed alla consegna delle benne nonché la chiusura completa e sicura dell'ecocentro.

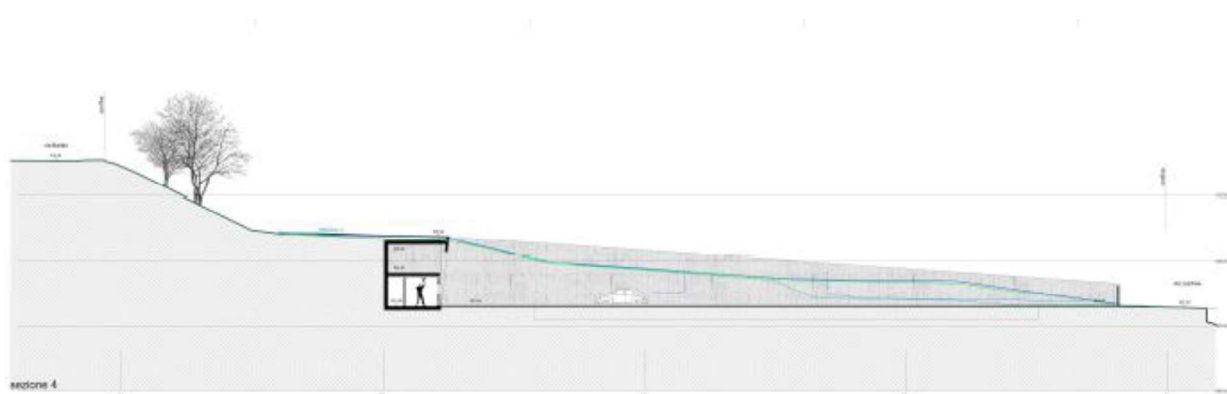
A completare l'accessibilità ad ogni tipo di utenza, vi è poi la presenza di un accesso pedonale da via Balbio, sul lato ovest. Questa entrata permette al pedone che parcheggia o proviene da questa via di arrivare a piedi tramite una scalinata agli spazi di raccolta.

L'ecocentro infine, dispone di un ulteriore elemento architettonico-costruttivo - la tettoia di copertura delle benne - che, oltre ad essere un valore aggiunto per utenti ed addetti ai lavori in tema di protezione, permette di realizzare una valida protezione fonica verso il lato nord del terreno, particolarmente sensibile al rumore.

Dal punto di vista architettonico, l'ecocentro è composto da solo due elementi: un muro di contenimento e delimitazione in calcestruzzo armato su tre lati (nord, sud ed ovest) ed una tettoia, chiusa su tre lati (nord, est ed ovest). Il primo permette di gestire al meglio la morfologia del terreno, inserendolo nel terreno in modo da ridurre l'impatto visivo della sua presenza nel contesto circostante. Il secondo fornisce, come già accennato, una soluzione

per due problematiche: una schermatura per i rumori molesti derivanti dallo smaltimento dei materiali (il vero e proprio getto nelle benne dei diversi materiali da smaltire) e la protezione contro gli agenti atmosferici dell'utenza dell'ecocentro nonché delle benne stesse. Infatti, così protette, non si riempiono di acqua piovana evitando aumenti di peso e fastidiosi odori dovuti ad umidità ed acqua stagnante. Per questa ragione, tetto e parete nord sono state concepite come un'unica 'pelle', senza che vi sia un'interruzione fra l'elemento orizzontale e quello verticale.

I due elementi sono trattati architettonicamente alla stessa stregua: riduzione al minimo del gesto architettonico, elementi compositivi ridotti all'essenziale per funzionalità e struttura, minima varietà di materiali usati, tutti presentati come tali, senza mascherature di sorta.



7. Emissioni foniche

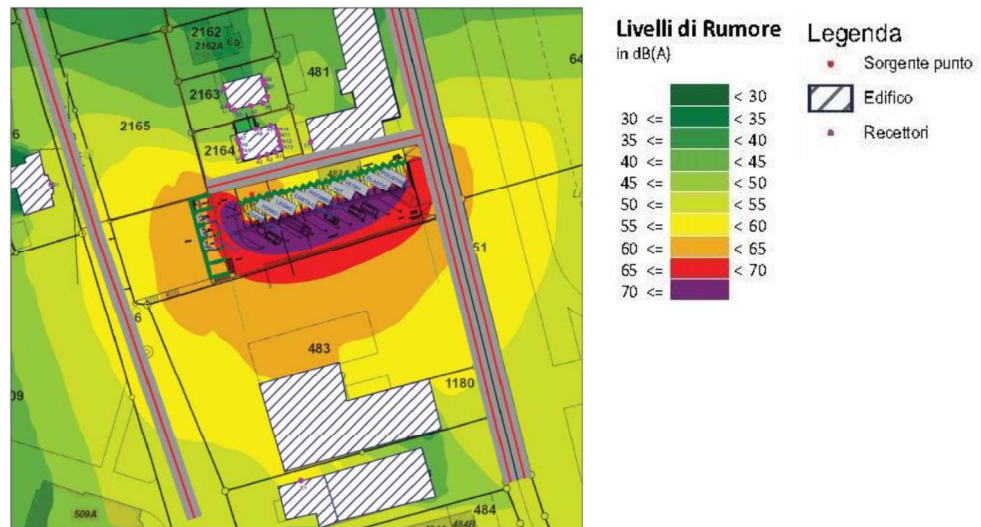
Uno studio specialistico ha effettuato una prima valutazione dell'impatto fonico inerente del nuovo ecocentro. La zona oggetto di studio presenta un grado di sensibilità, per i recettori maggiormente esposti, GdS III.

Come dati di INPUT sono stati presi in considerazione i rumori attribuiti alle benne; per ogni benna e tipologia di rifiuto si è utilizzata una tabella fornita dall'Ufficio federale dell'ambiente per la raccolta dei rifiuti.

Il calcolo è stato fatto sulla stima di 60 transiti di auto giornalieri e di 60 getti giornalieri di tipologia di materiale per benna. In loco non sono previsti svuotamenti di benne ma solo il trasporto movimenti autocarri per il ritiro/consegna delle benne.

Il calcolo effettuato alla distanza di un metro per ciascuna benna restituisce il valore di livello di pressione mediato nell'arco di un anno in base al tipo di deponia, numero di getti, movimentazioni automezzi, transiti auto.

Il progetto prevede la realizzazione di una barriera acustica che funga da ostacolo tra il rumore prodotto dalla deponia dei rifiuti, dal rumore generato dagli automezzi per le operazioni di carico e scarico benne ed i recettori situati a nord del mappale oggetto di studio. Si valuta inoltre l'inserimento di una copertura per la barriera che ripari ulteriormente i recettori e copra visivamente le benne.



Si è anche calcolato il rumore derivante dal passaggio delle auto anche se già considerato nelle tabelle fornite dall'Ufficio federale dell'ambiente per la raccolta dei rifiuti. Tuttavia, l'accesso delle vetture non è schermato e pertanto si è proceduto al calcolo separato considerando un afflusso giornaliero di no. 60 vetture alla velocità di 20 km/h.

L'ingresso degli automezzi è invece schermato dalla barriera, è pertanto accorpato al rumore globale di ogni singola benna.

Risultati parziali: Il progetto risulta essere compatibile dal punto di vista acustico.

8. Costruzione

8.1 Materiali

L'utilizzo di pochi materiali si concretizza nel concetto di un unico muro di contenimento, che diventa edificio sotterraneo. Questi elementi costruttivi, come le vasche per l'alloggiamento delle benne, verranno realizzati in calcestruzzo armato faccia vista.

La tettoia a copertura delle benne è un elemento ridotto costruttivamente all'essenziale: pilastri sul lato carico/scarico delle benne e lame laterali in calcestruzzo armato, struttura portante della copertura e della parete nord in legno e rivestimento in lastre di fibrocemento ondulato.

Gli elementi secondari che completano l'ecocentro sono previsti come segue:

- locale ufficio per il custode in calcestruzzo armato con isolamento interno
- cancello di entrata/uscita in acciaio zincato
- segnaletica orizzontale e verticale secondo le norme vigenti
- benne colorate con una tinta uniforme a contrassegnare l'appartenenza al comune di Morbio Inferiore



Foto modello tettoia di copertura della benne

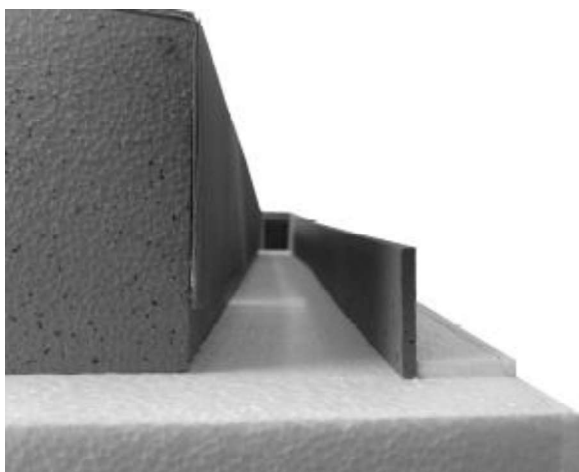


Foto modello ingresso veicolare



Foto modello edificio

8.2 Scavi e rinfianchi

È stato calcolato uno scavo di sbancamento su tutta l'area.

Dove le altezze di scavo diventano importanti, sono state previste delle opere di sostegno da realizzare mediante l'ausilio di "berlinese" di micropali e sottomurazioni.

Una quota parte dello scavo, circa il 40%, è stato considerato in roccia, la parte restante è stata valutata come scavo libero ed una parte di esso in presenza di ostacoli (Berlinese).

8.2 Impianti

La modesta impiantistica necessaria all'ecocentro può essere così riassunta:

- impianto elettrico di base ed impianto di illuminazione dell'area utenza
- impianto di apertura/chiusura automatica del cancello d'entrata e relativa sbarra per l'accesso controllato e automatizzato dei veicoli degli utenti.
- impianto di video-sorveglianza
- impianto sanitario minimo (wc personale-utenti) ed
- impianto di riscaldamento per il locale ufficio

8.3 Canalizzazioni

Le opere di canalizzazione previste sono quelle per lo smaltimento:

- delle acque chiare/meteoriche, derivanti dal piazzale e dalla copertura dei nuovi edifici
- dalle acque luride provenienti dagli scarichi degli edifici (servizi) e dal lavaggio delle benne

8.3 Pavimentazioni

La pavimentazione prevista è di tipo asfalto bituminoso da posare su idoneo sottofondo. Per tutta l'area pavimentata è previsto un risanamento di circa 40/50 cm di spessore.

9. Contenuti e gestione dell'impianto

9.1 Contenuti

Per la raccolta e smaltimento dei rifiuti è prevista, nella parte centrale della struttura al di sotto della tettoia, la posa di 8 benne, di cui 4 munite di pressa compattatrice, per la raccolta di:

ferro grosso e minuto, carta e cartone, vetro, legno, ingombranti, materiale da demolizione, PET e plastiche.

La scelta di utilizzare delle benne compattatrici dove possibile, è per limitare i trasporti, con una diminuzione di circa il 75% dei trasbordi rispetto ad una benna tradizionale.

Nell'edificio sotterraneo, oltre al mercatino dell'usato ed all'ufficio del custode, verranno posati i cassonetti per i piccoli contenitori, e più precisamente: oli esausti, batterie, abiti, umido ed i rifiuti speciali attualmente raccolti presso il magazzino comunale.

Questo spazio ha la caratteristica di essere flessibile e pertanto ha la possibilità di essere gestito e riorganizzato in base a future mutate esigenze.

All'esterno dell'ecocentro rimarranno comunque, in luoghi prescelti, alcuni cassonetti per il riciclaggio, come l'umido, il vetro e gli abiti, vuotati da ditte terze che non vadano a gravare sul lavoro già impegnativo degli operai comunali.

9.2 Gestione dell'impianto

L'ecocentro sarà costantemente presidiato con la presenza di un operaio qualificato che dovrà eseguire mansioni di sorveglianza, di pulizia e dovrà occuparsi della gestione dei trasporti per lo svuotamento delle benne e di tutti i rifiuti raccolti.

Per definire gli orari di apertura dell'ecocentro si dovranno prendere in considerazione diversi fattori:

- durante lo svuotamento delle benne ed il ritiro dei materiali riciclati la struttura dovrà essere chiusa all'utenza.
- Gli orari di apertura dell'ecocentro non dovranno sovrapporsi agli orari di apertura e chiusura delle scuole
- per favorire l'utenza bisognerà prevedere almeno una giornata con apertura prolungata la sera e l'apertura il sabato.

L'ingresso dell'utenza sarà regolamentato con una tessera nominale che permette l'accesso delle automobili.

Il progetto, ben sviluppato, prevede la presenza sul terreno di 17 automobili e questo senza interferire in alcun modo sulla viabilità di via Lischée.

In caso di forte affluenza è prevista un'automatizzazione della sbarra che, a stalli occupati impedirà l'ingresso di ulteriori utenti. Solamente dopo l'uscita di un veicolo la barriera consentirà il passaggio di un nuovo utente, e così via.

10. Costi

10.1 Preventivo

Il preventivo dei costi si basa sul progetto definitivo del 27 luglio 2020 ed è stato calcolato dagli specialisti interpellati, architetto ed ingegnere civile, secondo prezzi di mercato.

Il preventivo, redatto secondo il metodo CCC - codice dei costi delle costruzioni, si presenta come segue:

CCC	DESCRIZIONE	CCC2	CCC1
1	LAVORI PREPARATORI		257'000.00
10	Rilievi, prospezioni geognostiche	20'000.00	
11	Sgombero, preparazione del terreno	15'000.00	
12	Misure di assicurazione, costruzioni provvisorie	222'000.00	
2	EDIFICIO		1'482'200.00
20	Fossa	275'000.00	
21	Costruzione grezza 1	660'700.00	
22	Costruzione grezza 2	85'700.00	
23	Impianti elettrici	93'000.00	
24	Impianti riscaldamento, ventilazione, etc.	2'500.00	
25	Impianti sanitari	10'500.00	
27	Finiture 1	79'500.00	

28	Finiture 2	76'400.00	
29	Onorari architetto, ingegnere civile, specialisti	198'900.00	
	Direzione Generale dei Lavori UTC 20'000.00		
3	ATTREZZATURE DI ESERCIZIO		102'200.00
36	Impianti di immagazzinamento	102'200.00	
4	LAVORI ESTERNI		219'900.00
42	Giardini	28'400.00	
44	Impianti	6'500.00	
46	Tracciati (pavimentazioni)	185'000.00	
5	COSTI SECONDARI		178'700.00
51	Autorizzazioni, Tasse	12'000.00	
52	Documentazione, presentazione	5'500.00	
56	Altri costi secondari	2'500.00	
57	Imposta sul valore aggiunto (IVA 7.7%)	158'700.00	
	IMPREVISTI		20'000.00
	TOTALE FR.		2'260'000.00

10.2 Attendibilità preventivo

Il preventivo secondo Norma SIA 102, compresa il 7.7% dell'IVA che potrà poi essere recuperata, è stato calcolato da tutti i professionisti coinvolti in modo preciso, in base agli attuali prezzi di mercato, con un attendibilità secondo la fase del progetto definitivo del +/- 10%.

L'intensa collaborazione tra i vari progettisti ha permesso di integrare in modo commisurato i vari aspetti. Il progetto è stato elaborato in modo avanzato nei dettagli, in modo da poter valutare i relativi costi in modo attendibile, sulla base di offerte attuali di mercato.

Si prevede dunque di poter rispettare i costi preventivati e grazie ad una rigorosa gestione del progetto, in fase esecutiva, sarà possibile un'ulteriore ottimizzazione, nel rispetto del preventivo.

11. Sostenibilità finanziaria

Sulla base del preventivo di cui sopra appare evidente che la realizzazione del nuovo ecocentro comporta un investimento piuttosto rilevante che andrà inevitabilmente a pesare sulla gestione corrente del centro di costo relativo al servizio dei rifiuti: al costo di Fr. 20'000.-- annui per l'affitto del terreno andranno infatti a sommarsi i costi finanziari di interessi e ammortamenti che possono essere stimati nell'ordine di circa ulteriori Fr. 100'000.-- annui.

Questi maggiori costi potranno essere compensati solo parzialmente, in una misura al momento difficilmente quantificabile, dai minori costi derivanti dalla gestione degli altri punti di raccolta attualmente esistenti.

Anche a livello di costi per il personale si può ragionevolmente ritenere che la necessità di presidiare il nuovo ecocentro sarà compensata dalla forte diminuzione dell'impegno degli operai attualmente impegnati per la vuotatura, la pulizia e il riordino delle piazze di raccolta

esistenti. Va ricordato infatti che il Municipio, per far fronte a depositi non appropriati e a volte allo stato di "indecenza" delle piazze, ha dovuto impiegare del personale ausiliario in più durante i fine settimana.

Come imposto dal nuovo modello contabile, i maggiori costi di cui sopra dovranno essere interamente coperti dalle tasse causali prelevate per il servizio di raccolta dei rifiuti. A fronte di un indubbio miglioramento del servizio occorre quindi mettere in conto un inevitabile aumento della tasse base fatturata annualmente alle famiglie. Tale aumento potrà comunque essere contenuto entro i limiti attualmente fissati dal regolamento.

La realizzazione del nuovo ecocentro non avrà per contro alcuna ripercussione sul prezzo di vendita dei sacchi ufficiali e sulla tassa per la raccolta degli scarti vegetali.

La realizzazione del nuovo ecocentro non potrà certamente avvenire prima del 2021. A livello di preventivo 2020 e di piano finanziario 2016-2020 era stato esposto un importo di Fr. 100'000.-- destinati alla progettazione.

Alla luce di quanto sopra esposto il Municipio restando a disposizione per ulteriori informazioni, vi invita a voler

r i s o l v e r e

1. La convenzione con il Beneficio Parrocchiale della Chiesa di S. Maria dei Miracoli concernente la costituzione di un diritto di superficie per l'edificazione di un nuovo ecocentro comunale sulla particella 482 RFD Morbio Inferiore è approvata.
2. È concesso un credito di Fr. 2'260'000.00 per il nuovo ecocentro di via Lischée.
3. I costi saranno contabilizzati sul conto investimenti del comune alla voce 830.501.347 Ecocentro comunale.
4. Al termine dei lavori il Municipio presenterà un rendiconto definitivo dell'opera.
5. Il termine fissato per l'utilizzazione del credito è il 31 dicembre 2022.
6. La durata dell'opera è fissata in 30 anni ed equivale ad un ammortamento annuale del 3.33% dell'investimento totale.

Per il Municipio

Il Sindaco
Claudia Canova

Il Segretario
Giovanni Keller

CONVENZIONE DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI SUPERFICIE

1) LE PARTI

Beneficio Parrocchiale della Chiesa di S. Maria dei Miracoli, Morbio Inferiore
(rappresentato dal Consiglio Parrocchiale)

proprietario

Comune di Morbio Inferiore, Morbio Inferiore
(rappresentato dal Municipio)

superficiario

2) OGGETTO DEL CONTRATTO

Il proprietario costituisce a favore del superficiario una servitù di superficie sull'intera part. no. 482 RFD Morbio Inferiore, di mq 1746.

3) SCOPO

La servitù di superficie è concessa per la costruzione di un ecocentro commisurato alle esigenze della popolazione di Morbio Inferiore.

4) DURATA

La servitù di superficie è concordata per la durata di 30 anni dalla sua iscrizione a registro fondiario.

Alla scadenza sarà rinnovabile tacitamente per ulteriori 10 anni, salvo disdetta scritta di una delle parti con preavviso di 2 anni.

5) IMMISSIONE IN POSSESSO

L'immissione in possesso avverrà al momento della crescita in giudicato della licenza edilizia per l'edificazione dell'ecocentro.

6) GARANZIE DEL PROPRIETARIO

La servitù di superficie è costituita sul fondo allo stato di fatto e di diritto in cui si trova oggi, esclusa ogni garanzia di Legge da parte del proprietario.

7) DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Il superficario è autorizzato a smantellare il capannone esistente e a costruire a proprie spese il nuovo ecocentro comunale in base al piano qui allegato quale Inserto A.

Modifiche di natura secondaria non necessitano dell'approvazione del proprietario.

Il superficario è legittimato a presentare la domanda di costruzione per l'ecocentro.

Il superficario metterà a disposizione del proprietario - gratuitamente - uno spazio idoneo per depositare il materiale attualmente collocato nel capannone.

8) RESPONSABILITA' DEL SUPERFICIARIO

La gestione dell'ecocentro è di esclusiva competenza del superficario.

Il superficario si impegna a provvedere a proprie spese ad una tempestiva ed accurata manutenzione del fondo.

Il superficario risponde di ogni danno alle persone e alle cose a dipendenza dei lavori di costruzione e/o d'utilizzazione dell'ecocentro.

La copertura assicurativa dell'ecocentro contro i rischi d'incendio, danni della natura, responsabilità civile del proprietario incombe al superficario.

9) CESSIONE DELLA SERVITÙ DI SUPERFICIE E VENDITA

La servitù di superficie è costituita a titolo personale e non è cedibile.

In caso di vendita del fondo tutti i diritti e gli obblighi del proprietario, essendo iscritti a Registro Fondiario, saranno automaticamente trasmessi all'acquirente.

Il proprietario dovrà consegnare l'atto di costituzione della servitù di superficie all'acquirente, dandone avviso al superficario.

10) CANONE

Il canone annuo per la servitù di superficie è fissato in fr. 20'000.-- e sarà versato anticipatamente all'inizio di ogni anno.

11) RIVERSIONE

All'estinzione della servitù di superficie il superficario si impegna a restituire il fondo libero da ogni costruzione, salvo diversi accordi fra le parti.

12) CLAUSOLA SOSPENSIVA

La validità della presente convenzione è subordinata all'autorizzazione da parte del Consiglio comunale e dell'Assemblea parrocchiale, nonché alla crescita in giudicato della licenza edilizia per l'edificazione dell'ecocentro.

13) ISCRIZIONE A REGISTRO FONDIARIO

La costituzione della servitù di superficie sarà formalizzata tramite atto pubblico dopo il rilascio della licenza edilizia e la sua iscrizione a Registro Fondiario avverrà a cura del notaio rogante.

14) SPESE

Le spese notarili, di Registro Fondiario e ogni altra relativa saranno a carico del superficiario.

15) DIRITTO APPLICABILE E FORO

Per tutto quanto non previsto nella presente convenzione fanno stato le norme del Codice Civile (art. 781 e 799 e ss CC).

Per ogni controversia derivante dall'interpretazione e/o applicazione della presente convenzione è competente la Pretura di Mendriso-Sud.

Morbio inferiore, il

Per il Consiglio Parrocchiale

Il Presidente

Il Segretario

.....

.....

Per il Municipio

Il Sindaco

Il Segretario

.....

.....

Approvata dal Consiglio comunale di Morbio Inferiore il 5 ottobre 2020

Approvata dall'Assemblea parrocchiale di Morbio inferiore il

progetto definitivo: situazione

