



**Comune di Tenero-Contra**

Via Stazione 7  
6598 Tenero

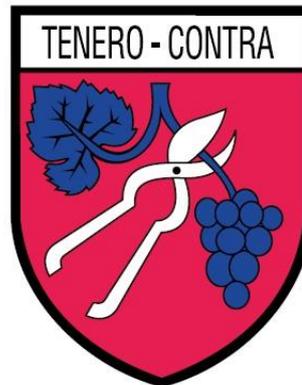
Telefono: 091 735 16 50  
www.tenero-contra.ch  
municipio@tenero-contra.ch

Tenero, 15 maggio 2023  
Risoluzione municipale: 315 del 15.05.2023

**Municipio di Tenero-Contra**

## **MESSAGGIO MUNICIPALE 4 DEL 2023**

**Costituzione di una servitù con la Società Locarnese di Partecipazioni e Immobiliare SA (partecipata di SES SA) per la realizzazione di un impianto fotovoltaico presso le scuole comunali di Tenero-Contra**



*Commissione competente:*

- *Petizioni e legislazione.*

Stimate Consigliere,  
Stimati Consiglieri,

con il presente Messaggio municipale trasmettiamo alla vostra attenzione la richiesta di costituzione di una servitù con la Società Locarnese di Partecipazioni e Immobiliare SA (partecipata della Società Elettrica Sopracenerina SA) per la realizzazione di un impianto fotovoltaico presso le scuole comunali di Tenero-Contra.

### Premessa

Il Comune di Tenero-Contra sta attualmente risanando e ampliando gli edifici che ospitano le scuole dell'infanzia e le scuole elementari del nostro Comune. In tal senso, nei mesi scorsi, il Municipio ha preso contatto con la SES SA per valutare una possibile collaborazione per la costruzione e la gestione di un impianto fotovoltaico sui tetti degli stabili, analogamente alla collaborazione che la SES ha concretizzato con altri Comuni azionisti della regione.

Nel mese di ottobre del 2022 si è dunque preso contatto con la SES SA per valutare anche presso le nostre scuole comunali la possibile realizzazione di un impianto fotovoltaico. Dopo diverse trattative il nostro Municipio è riuscito a ottenere dalla stessa azienda delle condizioni che reputa ottime e convenienti e che intende dunque finalizzare con il benessere del Consiglio comunale.

### Dettagli del progetto

L'Esecutivo propone di mettere a disposizione della Società Locarnese di Partecipazioni e Immobiliare SA i tetti degli edifici adibiti a palestra e aula magna situati sul fondo no. 75 RFD di Tenero-Contra per la realizzazione, la gestione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica. Nello specifico:

- Palestra: 96 moduli (blu);
- Aula magna: 188 moduli (verde).



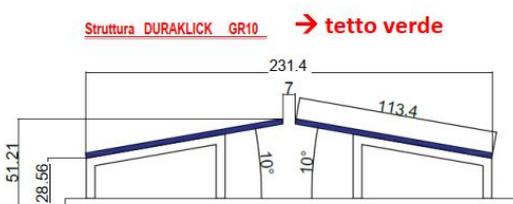
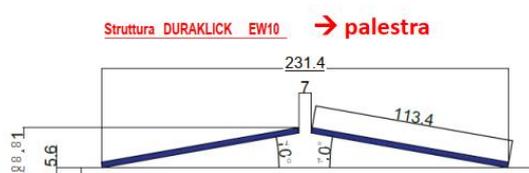
Si prevede un orientamento dei moduli Est-Ovest.

In totale si prevede la posa di 284 moduli da 430 Wp (122 kWp), per una produzione annua stimata in 125'000 kWh (l'equivalente dell'energia consumata annualmente da circa 25 economie domestiche, *SvizzeraEnergia, scheda informativa agosto 2021*).

L'autoconsumo è stimato in circa 43'000 kWh/anno (35% della produzione totale).

A titolo abbondanziale si informa che:

- i tetti dei 3 blocchi non possono venir sfruttati a causa della massiccia presenza di infrastrutture RVCS;
- sul tetto verde (nuova aula magna) viene lasciato un bordo franco di ca. 2m in modo da impedire lo scorgimento dei pannelli fotovoltaici dal basso, su richiesta dell'architetto;
- non viene sfruttato il tetto visibile dalle aule (lato ovest) su richiesta dell'architetto.



In considerazione dell'ampliamento del volume dell'edificio e della sostituzione del riscaldamento a gasolio con pompa di calore, i consumi elettrici futuri sono stati stimati nel 150% di quelli del 2021/2022.

### Modello commerciale proposto

Per la realizzazione del progetto si prevede il seguente modello commerciale di collaborazione con la Società Locarnese di Partecipazioni e Immobiliare SA (SAP SA):

Prestazioni Comune Tenero-Contra	Prestazioni SAP SA (partecipata SES SA)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proprietà dello stabile comunale immutata;</li> <li>• Responsabilità di risanamento e manutenzione dello stabile rimane di competenza comunale;</li> <li>• Messa a disposizione a titolo gratuito della superficie del tetto e del necessario spazio nel locale elettrico per una durata di 25 anni (firma di un'apposita servitù iscritta a registro fondiario);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presa a proprio carico della totalità dei costi inerenti la realizzazione dell'impianto fotovoltaico (progettazione ed esecuzione in proprio o attraverso terzi), inclusa certificazione con label ecologico Naturemade Star e manutenzione ordinaria e straordinaria per tutta la durata della servitù;</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se ancora disponibili, messa a disposizione a titolo gratuito delle infrastrutture di cantiere durante la posa dell'impianto (in particolare ponteggi e parapetti) in concomitanza con il rifacimento del tetto;</li> <li>• Verifica strutturale della portata statica dei tetti per la posa degli impianti fotovoltaici.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proprietà dell'impianto e dell'energia prodotta fino al termine della servitù;</li> <li>• Fornitura a un prezzo vantaggioso per tutta la durata della concessione per la quota parte di energia prodotta dall'impianto autoconsumata dallo stabile (incluse le relative garanzie d'origine), che il Comune si impegna ad acquistare per tutta la durata di esercizio dell'impianto (25 anni);</li> <li>• L'annuncio dell'impianto ai programmi di incentivazione Federali (RU-CH) o Cantionali (FER) è a discrezione di SES che è anche la beneficiaria degli eventuali sussidi ricevuti.</li> </ul>
---	---

L'impianto fotovoltaico andrebbe a coprire quasi la metà del fabbisogno elettrico dello stabile allo stato dei consumi del 2021 proiettato nel futuro (aumento volume + sostituzione riscaldamento con termopompa).

### **Proposta di tariffario e risparmio per il Comune**

La quota di energia autoconsumata (circa 43'000 kWh/anno) viene offerta a una tariffa omnicomprendiva di 13.00 cts/kWh (IVA esclusa).

Si evidenziano altresì i seguenti vantaggi:

- trattandosi di autoconsumo (quindi la rete del gestore di rete non viene utilizzata) per questa quantità di energia non sono dovute né tasse/prestazioni a enti pubblici né costi di rete/trasporto;
- nel prezzo esposto sopra sono comprese le relative garanzie d'origine. L'IVA viene invece calcolata separatamente;
- in una situazione di alta volatilità e di grande incertezza in merito ai prezzi futuri dell'energia, la realizzazione di un impianto fotovoltaico permette di mitigare i rischi di approvvigionamento e di fissare parte dei costi di approvvigionamento a lungo termine.

Il restante fabbisogno elettrico verrà prelevato dalla rete di SES (e fatturato a tariffa), si tratterà prevalentemente di consumo notturno in quanto anche nei mesi invernali l'impianto fotovoltaico produrrà (mediamente) sufficiente energia elettrica per coprire i fabbisogni attuali.

Si prevede il seguente risparmio annuo per il nostro Comune:

**Tariffe 2023 (fabbisogno previsto stabile ca. 93'000 kWh/anno)**

<i>(cifre arrotondate)</i>		SENZA FV	CON FV
Prelievo AT	kWh	83'000	40'000
Prelievo BT	kWh	12'000	12'000
Autoconsumo da FV	kWh	-	43'000
<b>Fabbisogno annuo</b>	<b>kWh</b>	<b>95'000</b>	<b>95'000</b>
<b>Rete</b>			
- <i>tassa base</i>	12.50 CHF/mese	CHF 150	CHF 150
- <i>trasporto AT</i>	9.15 cts/kWh	CHF 7'595	CHF 3'660
- <i>trasporto BT</i>	7.80 cts/kWh	CHF 936	CHF 936
- <i>punta</i>	- CHF/kW/mese	CHF 0	CHF 0
- <i>prestazioni di sistema Swissgrid</i>	0.46 cts/kWh	CHF 437	CHF 239
<b>Energia</b>			
- <i>fornitura AMBRA+ AT</i>	12.65 cts/kWh	CHF 10'500	CHF 5'060
- <i>fornitura AMBRA+ BT</i>	10.25 cts/kWh	CHF 1'230	CHF 1'230
- <i>fornitura da FV</i>	13.00 cts/kWh	CHF 0	CHF 5'590
<b>Tasse e tributi</b>			
- <i>tasse e tributi</i>	4.43 cts/kWh	CHF 4'209	CHF 2'304
<b>TOTALE CHF IVA escl.</b>		<b>CHF 25'056</b>	<b>CHF 19'169</b>

**Risparmio annuo: ca. 5'900 CHF**

*(con tariffe 2023)*

Per la durata totale della collaborazione, 25 anni, è dunque previsto un risparmio complessivo di 147'500 CHF, ciò senza tener conto del verosimile aumento tariffario dei prossimi anni, che a maggior ragione ci permetterebbe di accrescere ulteriormente quanto risparmiato dal Comune.

### Vantaggi per il Comune di Tenero-Contra

Attraverso l'adozione di questo progetto il Municipio evidenzia i seguenti vantaggi tangibili per il nostro Comune:

- collaborazione con un partner affidabile, gestore della rete di distribuzione a Tenero-Contra e attore importante nel quadro energetico cantonale, del quale il Comune è peraltro azionista;
- nessun costo d'investimento;
- nessun onere di manutenzione per tutta la durata di vita;
- possibilità di utilizzare l'impianto fotovoltaico per la certificazione Minergie dello stabile;
- ritorno di immagine;
- vantaggio economico diretto dato dalla differenza fra il prezzo di vendita dell'energia autoconsumata in loco dalla produzione fotovoltaica (fisso per 25 anni) e il prezzo di mercato per il prelievo dalla rete (energia + rete + tasse);
- possibilità di ritiro dell'impianto al termine della servitù a costo zero da parte del Comune. Il Municipio ha già anticipato che verosimilmente, al termine dei 25 anni, non sarà sua intenzione riscattare l'impianto in quanto nella fase finale del suo ciclo di vita. In ogni caso si lascia aperta tale possibilità nella servitù e i costi dell'eventuali rimozione sarebbero a carico della beneficiaria della servitù.

La presente collaborazione, non da ultimo, permette al nostro Comune di preservare risorse finanziarie legate al FER da poter utilizzare per effettuare altri investimenti (è attualmente in studio il risanamento energetico della Casa comunale di Tenero) o da mettere a disposizione della nostra popolazione per iniziative private in ambito energetico.

### Referenze

Come anticipato nella premessa, SES SA vanta numerose collaborazioni sul territorio, si citano ad esempio i seguenti progetti realizzati:

- asilo vecchio e asilo nuovo Losone (2014);
- palazzo patriziale Biasca (2015);
- scuole elementari Brione s/Minusio (2014);
- palazzo comunale Cavigliano (2014);
- Scuole elementari Cadepezzo-Gambarogno (2016),
- Scuole medie Morettina e Liceo cantonale Locarno (2018, in collaborazione con AET);
- Scuole elementari Cresciano-Riviera (2019);
- Pista di ghiaccio Biasca (2020, in collaborazione con AET);
- Eccetera.

## Conclusioni

Al momento della stesura del presente Messaggio municipale il Municipio si trova in attesa del rapporto concernente la verifica statica dello stabile della palestra. Qualora la stessa fornisse un esito negativo, la realizzazione dell'impianto avverrà unicamente sul tetto dell'aula magna, senza cambiamenti delle condizioni contrattuali.

Visto quanto precede si ritiene che la collaborazione con la Società Locarnese di Partecipazioni e Immobiliare SA possa rappresentare per il nostro Comune un importante progetto da non lasciarsi sfuggire. I numerosi vantaggi che offre, senza da parte nostra dover procedere a un esborso finanziario importante (visti in particolare i numerosi cantieri già avviati) sono evidenti e permetteranno al nostro Comune di risparmiare importanti cifre e al contempo contribuire al raggiungimento degli obiettivi climatici che la Confederazione si è prefissata. Si propone dunque di sottoscrivere la servitù allegata.

## PROPOSTA DI RISOLUZIONE

- 1. È approvata la costituzione di una servitù personale e cedibile tra il Comune di Tenero-Contra e la Società Locarnese di Partecipazioni e Immobiliare SA, come da progetto del 08.03.2023, per uso e posa di pannelli solari, con diritto di accesso per ispezione e manutenzione sulla particella no 75 RFD Tenero-Contra;**
- 2. Onorari, spese notarili, tasse e spese di esercizio sono a carico della beneficiaria della servitù.**

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO DI TENERO-CONTRA

Il Sindaco: Il Segretario:

f.to Marco Radaelli f.to Nicola Maggetti

Allegato: progetto di servitù del 08.03.2023

NEL NOME DEL SIGNORE -----  
-----

Locarno, 8 (otto) marzo 2023 (duemilaventitre) -----  
-----

Davanti a me avv. Raffaele Dadò, pubblico Notaio in Muralto, si sono  
personalmente costituiti -----

- **Società Locarnese di Partecipazioni ed Immobiliare SA**,  
Locarno, no. IDI CHE-102.620.504 qui rappresentata dal Sig. Pietro  
Maria Stefani, 02.04.1968, sesso maschile, da Prato (Leventina) in  
Giornico, celibe, presidente e dall'arch. Antonio Pedrazzini,  
24.11.1962, sesso maschile, da Campo-Vallemaggia in Avegno,  
coniugato, entrambi con firma collettiva a due e meglio come si  
evincesse dall'estratto del registro di commercio che verrà allegato  
direttamente all'istanza di iscrizione a registro fondiario. -----

- **Comune di Tenero-Contra**, qui rappresentato dal Sig. Marco  
Radaelli, gg.mm.aaaa, sesso maschile, da Comune in Comune,  
stato civile, Sindaco e dal Sig. Nicola Maggetti, gg.mm.aaaa, sesso  
maschile, da Comune in Comune, stato civile, Segretario Comunale  
per mezzo di relativa procura del Municipio di Tenero-Contra  
allegata alla presente istanza.-----  
-----  
-----

Essi mi hanno pregato di far constare per pubblico strumento del  
seguinte contratto di -----  
-----

----- **COSTITUZIONE DI SERVITU'** -----

----- **PERSONALE E CEDIBILE** -----

----- **(ART. 675, 779 CPV. 1 E 781 CCS)** -----

per uso e posa di pannelli solari, con diritto di accesso per ispezione e  
manutenzione. -----

**1-PREMESSE:** -----**1.1.** -----

Il Comune di Tenero-Contra è proprietario del seguente fondo sito in territorio del Comune di Tenero-Contra, meglio: -----

**Part. no. 75 (settantacinque) RFD Tenero-Contra** -----

A edificio ----- mq 1'757 -----

B edificio ----- mq 12 -----

NE sup. non edificata ----- mq 12'891 -----

Totale ----- mq 14'660 -----

----- ===== -----

Totale metri quadrati quattordicimilaseicentosessanta. -----

**1.2.** -----

Il Comune di Tenero-Contra sta procedendo autonomamente e a proprie spese con lavori di ampliamento e risanamento del centro scolastico. A seguito di detti lavori il comune di Tenero-Contra è intenzionato a mettere a disposizione della Società Locarnese di Partecipazioni e Immobiliare SA i tetti degli edifici adibiti a palestra ed aula-magna situati sul fondo no. 75 RFD Tenero-Contra che quest'ultima è intenzionata ad utilizzare per la realizzazione, la gestione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia fotovoltaica. -----

**1.3.** -----

La presente convenzione ha per scopo quello di regolare i rapporti giuridici e finanziari fra il proprietario del fondo che metterà a disposizione il suo tetto per permettere l'installazione di pannelli fotovoltaici e la Società Locarnese di Partecipazioni e Immobiliare SA

(detta in seguito anche beneficiaria) che sarà proprietaria dell'impianto fotovoltaico. -----  
-----

**1.4.** -----

Il Notaio rende attenti i componenti sulle conseguenze civili e penali di un'eventuale dissimulazione del prezzo, li informa sulle conseguenze di indicazioni inveritiere e li esorta solennemente ad indicare il valore effettivo di questo contratto. -----  
-----

**1.5.** -----

Il Notaio rogante ha già provveduto a consegnare alla parte alienante il formulario per la dichiarazione concernente l'imposta sugli utili immobiliari. -----  
-----

**1.6.** -----

Il fondo non fa parte di un'azienda agricola e viene utilizzato per tale scopo. Esso non costituisce abitazione coniugale. -----  
-----

**1.7.** -----

Le parti dispensano espressamente il Notaio rogante da accertamenti sul fondo oggetto del presente atto, in modo particolare per quanto concerne le norme edificatorie, norme di PR e norme sulle residenze primarie e secondarie. -----  
-----

**1.8.** -----

La beneficiaria dichiara che la costituzione della servitù avviene per l'espletamento delle sue funzioni ragione per la quale non è soggetta alla LAFE (stabilimento di impresa).-----  
-----  
-----

**2-OGGETTO:** -----

Il Comune di Tenero-Contra (detti in seguito anche proprietaria) costituisce a favore Società Locarnese di Partecipazioni e Immobiliare SA che accetta una servitù personale e cedibile per l'uso e la posa di pannelli solari con diritto di accesso per ispezione e manutenzione per l'uso di un impianto di produzione di energia da pannelli fotovoltaici da esercitarsi sui tetti degli edifici sulla part. no. 75 (settantacinque) RFD Tenero-Contra e meglio come indicato in rosso, relativamente agli spazi per i moduli fotovoltaici sull'allegata planimetria, **allegati 1A e 1B**).-----

-----

-----

**3-INTAVOLAZIONE E DURATA:** -----**3.1.** -----

La servitù, iscrivibile da subito a Registro Fondiario, è concessa fino al 31.12.2048, considerata una durata di 25 anni dalla messa in esercizio dell'impianto che, attestata dal relativo collaudo, sarà presumibilmente effettuata nel corso dell'estate 2023. -----

-----

Le parti si riservano la facoltà di prolungare il diritto in parola in modo consensuale prima della sua scadenza. -----

-----

**4-ESTENSIONE E EFFETTI DELLA SERVITU':** -----**4.1.** -----

Il proprietario autorizza la beneficiaria Società Locarnese di Partecipazioni e Immobiliare SA a: -----

- costruire, utilizzare e mantenere un impianto per la produzione di energia fotovoltaica, unitamente al relativo locale di trasformazione; -----
- posare e mantenere le condotte che sono necessarie al funzionamento dell'impianto in questione; -----
- costruire i raccordi dell'impianto necessari alla distribuzione, alla misurazione e alla trasformazione; -----

- predisporre gli accessi necessari per effettuare tutti i lavori che sono indispensabili alla costruzione e utilizzazione dell'impianto. -----  
-----

**4.2.** -----

La beneficiaria potrà delegare a uno o più terzi il compito di costruire, mantenere e utilizzare l'impianto e le relative condotte. Per assolvere i suoi compiti detto terzo potrà esercitare la servitù per conto della beneficiaria. -----  
-----

**4.3.** -----

Il proprietario si asterrà da qualsiasi azione e/o omissione che potrebbe nuocere all'impianto o alla produzione dell'energia fotovoltaica. In particolare la proprietaria non potrà edificare alcuna costruzione e installazione di alcun tipo e/o piantare alcun vegetale che ostacoli il corretto irraggiamento solare dell'impianto. -----

Il proprietario si impegna inoltre a non intraprendere nessuna azione che possa modificare le caratteristiche del tetto, se non prima concordate con la beneficiaria. -----

Qualora il proprietario per motivi di opportunità reale avesse necessità di risanare o alzare il tetto gravato dalla servitù, le parti si impegnano a coordinarsi affinché ognuna possa conseguire i propri interessi. Il proprietario sarà responsabile dei costi per modificare l'immobile e ripristinare il tetto facendo in modo che queste modifiche siano eseguite nella maniera più razionale possibile e che quindi non avranno conseguenze peggiorative sulla producibilità dell'impianto. La beneficiaria si fa invece carico dei costi di smontaggio e rimessa in servizio dell'impianto a lavori ultimati a patto che possa utilizzare a titolo gratuito le infrastrutture di supporto utilizzate dalla proprietaria per i lavori in oggetto (ponteggi, parapetti, altre opere di sicurezza provvisorie, ecc.). Le parti si impegnano ad eseguire l'intervento nel minor tempo possibile. Durante il periodo d'interruzione dell'esercizio

dell'impianto viene temporaneamente interrotta l'erogazione delle controprestazioni oggetto della servitù da parte della beneficiaria.-----

-----

**4.4.** -----

A richiesta della beneficiaria, segnatamente in caso di necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il proprietario farà in modo che l'accesso al fondo in questione venga sempre garantito: il relativo onere verrà assunto dalla stessa beneficiaria. -----

Le parti concordano che l'esercizio dell'impianto fotovoltaico non dovrà limitare le normali attività commerciali della proprietaria. -----

-----

**5-CONTROPRESTAZIONE:** -----

Per la concessione della servitù a decorrere dal collaudo e dalla messa in esercizio dell'impianto della potenza indicativa di 122 (centoventidue) kWp la beneficiaria fornisce alla proprietaria l'energia elettrica prodotta dall'impianto e consumata direttamente in loco da quest'ultima. La quota di energia consumata in loco verrà conteggiata da un apposito contatore e la proprietaria si impegna ad acquistarla dalla beneficiaria per tutta la durata della servitù ad un prezzo fisso e onnicomprensivo di-----

-----

**13.00 cts/kWh (IVA escl.)** -----

-----

Le garanzie di origine per la quota parte di energia autoconsumata dalla proprietaria sono comprese nel prezzo di cui sopra.-----

All'infuori di quanto sopra stabilito non saranno versate ulteriori indennità. -----

-----

-----

-----

-----

**6-ELETTRICITA' PRODOTTA E GESTIONE DELL'IMPIANTO: -----****6.1. -----**

Con l'eccezione di quanto descritto al punto 5 (energia autoconsumata dalla proprietaria quale controprestazione per la messa a disposizione del tetto), la beneficiaria in quanto proprietaria dell'impianto fotovoltaico potrà disporre esclusivamente e come meglio crede dell'energia prodotta e non autoconsumata in loco, comprese le relative garanzie di origine.-----

Dopo la messa in esercizio dell'impianto la beneficiaria farà funzionare e gestirà quest'ultimo nel rispetto delle regole dell'arte e secondo le disposizioni applicabili in materia. -----

**7-COSTI DI COSTRUZIONE E DI MANTENIMENTO: -----**

I costi di costruzione e di mantenimento ordinario e straordinario dell'impianto per la produzione di energia fotovoltaica verranno assunti dalla beneficiaria. -----

I costi di intervento sul tetto, compatibili con l'esercizio dell'impianto fotovoltaico e non causati dalla presenza di tale impianto, saranno a carico del proprietario. -----

**8-RISCATTO DELL'IMPIANTO DA PARTE DELLA PROPRIETARIA---****8.1 -----**

La Società Locarnese di Partecipazioni e Immobiliare SA concede al proprietario un diritto di riscatto esercitabile ogni anno al 1 gennaio a partire dal quinto anno dalla messa in esercizio dell'impianto fotovoltaico, con preavviso minimo di 6 mesi.-----

**8.2 -----**

Il valore dell'impianto è fissato in 2'500 CHF/kWp moltiplicato per la potenza totale installata in kWp.-----

L'impianto ha una durata operativa per la Società Locarnese di Partecipazioni e Immobiliare di 25 anni e viene quindi ammortizzato in ragione di 1/25 del valore all'anno.-----

Il valore di riscatto è quindi definito con la seguente formula: -----  
 (25 – nr. anni di esercizio) x (2'500 CHF x nr. kWp installati / 25).-----

**9-RESPONSABILITA':** -----

La beneficiaria risponde in conformità con le norme vigenti di ogni danno alle persone e alle cose derivanti dalla costruzione, dall'utilizzazione e dalla manutenzione dell'impianto di cui al diritto di superficie oggetto del presente atto. Per questo motivo, a fra tempo dall'avvio dei lavori di costruzione, la beneficiaria stipulerà un'apposita polizza assicurativa RC comprensiva dell'impianto e di tutte le strutture accessorie. -----

I rischi inerenti al tetto in quanto tale saranno invece assunti dalla proprietaria in particolare secondo l'art. 58 CO. -----

**10-FORZA MAGGIORE:** -----

Nessuna delle parti sarà responsabile della non esecuzione di quanto contenuto nel presente in quanto sia dovuto ad azioni, fatti o avvenimenti non imputabili ad esse, in particolare catastrofi naturali, decisioni amministrative (ad esempio in caso di non ottenimento dei permessi di costruzione necessari) giudiziarie o modifiche legislative. ---

**11-RESCISSIONE:** -----

**11.1.** -----

La beneficiaria potrà rescindere unilateralmente il presente contratto con un preavviso di un mese qualora il proprietario violasse in modo grave gli obblighi sopra pattuiti e a condizioni di aver prima fissato alla proprietaria con lettera raccomandata un termine di trenta giorni per ripristinare una situazione conforme e che tale termine sia decorso

infruttuoso. -----  
-----

**11.2.** -----

In caso di rescissione per violazione contrattuale grave da parte del proprietario oppure qualora la servitù venisse cancellata prima della scadenza in conseguenza dell'agire del proprietario o per motivi ad essa riconducibili, il proprietario dovrà versare alla beneficiaria privata del proprio diritto un importo pari al valore di riscatto.-----  
-----

**11.3.** -----

Il proprietario potrà rescindere unilateralmente il contratto al più presto per la scadenza del 5 (quinto) anno di durata con un termine di preavviso di sei mesi e alla condizione che essa proceda al contestuale riscatto dell'intero impianto di produzione di energia fotovoltaica al valore stabilito mediante le modalità previste al punto 8.2 del presente atto.-----  
-----

**11.4.** -----

Il proprietario del fondo potrà rescindere unilateralmente il presente contratto, con preavviso di tre mesi, qualora la beneficiaria della servitù violasse in modo grave gli obblighi sopra pattuiti e a condizione di avere prima fissato, con lettera raccomandata, un termine di trenta giorni per ripristinare una situazione conforme e che tale termine sia decorso infruttuoso. In caso di violazione grave da parte del proprietario dell'impianto, il contratto giungerà a termine integralmente e il proprietario dovrà smantellare, a proprie spese, l'impianto. -----  
-----

**12-TRASFERIMENTO DI DIRITTI E ONERI:** -----

**12.1.** -----

In caso di cambiamenti della propria struttura giuridica (dovuti ad esempio a cessioni di settori di attività, fusioni, scissioni, trasformazioni,

riorganizzazioni aziendali, ecc.), la beneficiaria ha l'obbligo e il diritto di trasferire il contratto e i diritti/doveri da esso derivanti all'ente che assumerà, in sua vece, i compiti oggetto dello stesso. -----  
-----

**12.2.** -----

Nel caso in cui il fondo (o l'immobile) della proprietaria sito sul fondo part. no. 75 RFD Tenero-Contra dovesse essere ceduto e/o alienato ad un terzo la servitù di diritto di superficie per sé stante e permanente continuerà a produrre tutti i suoi effetti nei confronti del nuovo proprietario. Il proprietario si impegna a far sottoscrivere e far rispettare il presente contratto. -----  
-----

**13-RIVERSIONE:** -----

Alla scadenza del diritto di servitù personale, non prima del 25 (venticinquesimo) anno, la concedente diverrà proprietaria degli impianti.-----

Il proprietario può pure optare per la rimozione dell'impianto che, al termine della durata contrattuale, avviene completamente a carico della beneficiaria.-----  
-----

In entrambi i casi il proprietario si impegna a farne richiesta scritta per mezzo di lettera raccomandata entro e non oltre 6 (sei) mesi prima del raggiungimento del venticinquesimo anno dalla firma del presente atto. La beneficiaria si impegnerà quindi a far cancellare la servitù a proprio favore.-----  
-----

Qualora da parte del proprietario non vi sia nessuna comunicazione riguardo le sue intenzioni, il contratto viene prolungato tacitamente di un ulteriore anno. Per gli anni a venire la beneficiaria potrà decidere di anno in anno se continuare l'esercizio dell'impianto oppure se procedere allo smantellamento a proprie spese.-----

-----  
**14-DISPOSIZIONI FINALI:** -----

L'eventuale nullità di disposizioni e/o lacune del presente atto non ne influenzano la validità. Per tutto quanto non previsto fanno stato gli art. 779 ss CC.-----

Informazioni circa la conclusione del presente Contratto e/o la realizzazione degli Impianti, saranno, fatti salvo gli obblighi di legge e le esigenze contrattuali, comunicate a terzi esclusivamente previo accordo tra le parti.-----

-----  
**15-MANDATI – SPESE – IMPOSTA SUGLI UTILI IMMOBILIARI:** -----

**15.1.** -----

Il Notaio rogante viene incaricato dalle parti contraenti di provvedere a tutte le necessarie iscrizioni a Registro Fondiario contemplate e pattuite nel presente atto.-----

-----  
 Il mandato del Notaio di procedere all'iscrizione del presente atto si estende anche oltre il termine di 30 (trenta) giorni di cui all'art. 4 cpv. 2 della Legge cantonale sul Registro fondiario.-----

-----  
**15.2.** -----

Onorari, spese notarili, tasse e spese d'iscrizione del presente atto a Registro Fondiario ed ogni altra relativa sono a carico della beneficiaria.-----

Le parti sono state rese attente sulla portata e sul tenore dell'art. 117 LN e prendono atto che le parti sono solidalmente responsabili a norma dell'art. 24 cpv. 3 Legge sulla tariffa notarile. -----

-----  
 I componenti conferiscono procura alla signora Sara Criscione, 26.6.1973, sesso femminile, da Onsernone in Gordola, divorziata, (segretaria del notaio rogante) per sottoscrivere eventuali atti aggiuntivi

ai fini della relativa iscrizione a registro fondiario di quanto disciplinato nel presente atto di valenza notarile. -----  
-----  
-----

Di quanto sopra mi dichiaro rogato io Notaio, conoscente personalmente i componenti della cui capacità civile e di disporre non ho motivo di dubitare, osservando di averli resi edotti delle leggi e disposizioni al presente atto relative.-----  
-----

Atto fatto e letto a chiara ed alta voce da me Notaio, modalità di pubblicazione scelta dai componenti in virtù dell'art. 34 della Legge sul notariato del 26 novembre 2013, presso la sala riunioni della Società Elettrica Sopracenerina SA, Piazza Grande 5 a Locarno, alla continua ininterrotta presenza delle parti componenti che con me Notaio si firmano.-----  
-----