



COMUNE DI CAPRIASCA

Municipio

Piazza Motta, CP 165, 6950 Tesserete

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 01/2017

concernente le convenzioni tra il Comune di Capriasca e l'Azienda Elettrica di Massagno SA (AEM SA) per la concessione dell'utilizzo dei tetti della Scuola elementare di 2° ciclo (mapp. 152 Tesserete) e di Casa Capriasca (mapp. 254 Tesserete) necessarie all'installazione e alla gestione di impianti fotovoltaici per un periodo di 25 anni

All'esame delle Commissioni della Gestione
e delle Petizioni e della Legislazione



6950 Tesserete, 27 gennaio 2017

INDICE

1. Premessa	p. 3
1.1 Rinnovabile 2.0	p. 3
1.2 L'offerta AEM SA	p. 4
1.3 Evoluzioni future	p. 4
2. Obiettivi di politica comunale	p. 4
3. Il primo impianto fotovoltaico sul tetto della SE di 2° ciclo	p. 5
4. Il progetto fotovoltaico di Casa Capriasca	p. 7
5. Concessione d'uso speciale	p. 7
6. Conclusioni	p. 8
Dispositivo di risoluzione	p. 10
Contratto di concessione Casa Capriasca	p. 11
Contratto di concessione Scuola elementare di Tesserete	p. 15

AL LODEVOLLE CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

Signor Presidente,

Signore e Signori Consiglieri,

vi sottoponiamo per esame ed approvazione le convenzioni tra il Comune di Capriasca rappresentato dal Municipio e la società AEM SA (Azienda Elettrica di Massagno) per la concessione di utilizzo dei tetti della Scuola elementare di 2° ciclo e dell'edificio di Casa Capriasca per un periodo di 25 anni.

1. Premessa

AEM SA è una società a capitale pubblico che opera nel commercio, nella produzione e nel trasporto di energia elettrica.

La “Strategia energetica 2050” approvata recentemente dal Parlamento Federale indica che la Svizzera si è mossa di concerto con quanto avvenuto in Europa.

I sussidi al fotovoltaico (FV), eolico e biomassa hanno permesso di dirottare fondi di ricerca verso questi settori incrementando di conseguenza l'efficienza di tali impianti e creando le premesse affinché in particolare il FV passasse da una produzione di nicchia ad una di massa, con un positivo impatto sui prezzi delle singole componenti.

Questa evoluzione positiva ha però avuto anche un rovescio della medaglia che si è manifestato in una distorsione dei prezzi.

1.1 Rinnovabile 2.0

Lo sviluppo innestato dalla “Strategia energetica 2050” ha resistito alla progressiva riduzione dei sussidi garantiti (e conseguenti alla graduale diminuzione dei costi delle componenti), determinando un profondo cambiamento nel modello di business che regge l'economia elettrica.

Infatti, da un sistema basato esclusivamente su “una produzione centralizzata a fronte di consumi diffusi” si è passati ad un sistema che internalizza una quota crescente di produzione diffusa.

La crescita della “produzione diffusa” e la concomitante riduzione dei prezzi agevolati nel ritiro della corrente prodotta, rendono necessario migliorare la contemporaneità tra produzione e consumi, anche per evitare problemi (e costi) di gestione dell'energia in rete.

Questa è la sfida della “produzione rinnovabile 2.0” e che si sostanzia da un lato in una gestione dei carichi più oculata ed orientata alla produzione, dall'altra e di converso, in un dimensionamento degli impianti rinnovabili tarato sui consumi minimi per utilizzare al massimo in loco l'energia prodotta.

1.2 L'offerta di AEM SA

L'AEM SA propone ai proprietari di stabili con un forte consumo diurno il seguente “business model”. La proprietà mette a disposizione il tetto per la realizzazione di un impianto fotovoltaico tarato sui consumi diurni minimi (rilevati attraverso un ciclo di osservazione a carico di AEM SA).

L'azienda realizza l'investimento e gestisce l'impianto assumendo i costi annessi (incluse le assicurazioni, la manutenzione ed eventuali costi di sostituzione e le necessarie garanzie per la proprietà). AEM SA cede al proprietario dello stabile l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico ad un prezzo concorrenziale rispetto alla tariffa di approvvigionamento attuale (energia + rete + contributi di legge) e stabile per 25 anni.

Le condizioni contrattuali sono regolate secondo un contratto ad hoc.

L'offerta di AEM SA si integra in un portafoglio di approvvigionamento elettrico bilanciato, basato su:

- a) una parte flottante, quella riferita alla tariffa offerta dal fornitore usuale;
- b) una componente fissa di lungo periodo (quella offerta da AEM) che protegge da possibili fluttuazioni negative di mercato al di là del regime contrattuale definito in a).

1.3 Evoluzioni future

Il modello proposto, inizialmente tarato sui consumi giornalieri minimi, potrà essere integrato/potenziato in futuro con sistemi di accumulo (batterie) e/o software di gestione dei carichi (in modo da ottimizzare l'autoconsumo dell'energia prodotta in loco sull'arco di una settimana o periodi più lunghi).

AEM SA è disponibile a integrare questi aspetti su domanda, purché il prezzo dell'energia auto-prodotta rimanga competitivo rispetto a quello offerto dalle tariffe vigenti a quel momento.

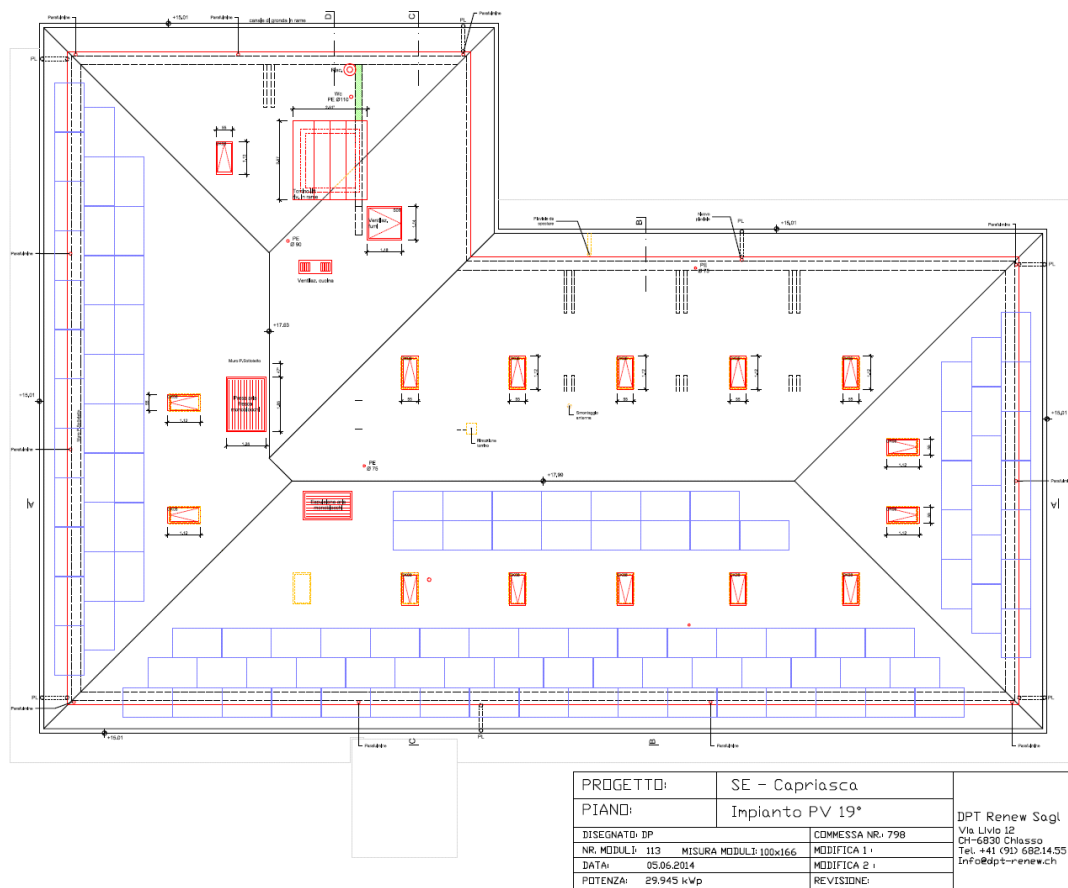
2. Obiettivi di politica ambientale comunale

In linea con le scelte energetiche della Confederazione e con il programma di politica comunale adottato con il Piano energetico comunale (PECo) lo scorso 2015, il Municipio avverte l'importanza di promuovere le energie rinnovabili, in particolare quella di origine

solare. Già nel marzo 2014 l'Esecutivo aveva iniziato, con l'allora direttore dell'Azienda Elettrica, una trattativa per valutare lo sfruttamento del potenziale delle superfici dei tetti degli stabili comunali. In quell'occasione erano stati identificati alcuni oggetti potenzialmente interessanti, quali: lo stabile dell'ex Caserma, gli spogliatoi del campo sportivo, la Casa anziani, la futura sede della Scuola dell'infanzia di Lugaggia, la copertura della buvette e degli spogliatoi della piscina, la palestra di Tesserete e la SE di Vaglio.

3. Il primo impianto fotovoltaico sul tetto della Scuola elementare di 2° ciclo

Nell'ambito del Messaggio municipale no. 35/2013 che trattava il credito per la creazione dello spazio mansarda, del rifacimento della cucina e per l'appunto considerava l'eventualità di installare un impianto fotovoltaico sullo stabile dell'ex Caserma nell'ambito della trasformazione in edificio scolastico, il Municipio, per quanto concerneva quest'ultimo, a quel momento era giunto alla conclusione che tale impianto e quindi il relativo investimento non fossero redditizi. In occasione dell'esame e accettazione di tale messaggio, avvenute nel febbraio dell'anno successivo (2014), su spinta del Legislativo il Municipio contrariamente a quanto proposto, assumeva l'impegno d'installare l'impianto fotovoltaico sul tetto dell'edificio, anticipando al Consiglio comunale che lo avrebbe fatto demandando a terzi l'onere della progettazione e la sua realizzazione.



Tale investimento è quindi stato promosso e sostenuto da AEM SA e nel corso del 2015 è stato collaudato e messo in funzione l'impianto sperimentale da 29KW. Progetto pilota questo, che ha dato il via ad ulteriori studi, in collaborazione con l'azienda, volti a valutare le potenzialità per lo sfruttamento di altre superfici di stabili pubblici. In quest'ambito va precisato che in ragione delle peculiarità tecniche dell'impianto (insolazione e resa limitate), come pure del tipo di consumo che l'edificio scolastico implica (i momenti di maggior consumo non corrispondono ai momenti di produzione dell'energia solare), nonché della natura sperimentale di questo primo progetto e dei rapporti di collaborazione tra i due Enti, si è rinunciato a far sì che parte dell'energia prodotta venisse immessa nella rete dello stabile. L'energia prodotta da questo impianto viene infatti rimessa direttamente nella rete di AEM SA.

Alla luce di quanto sopraesposto e prima di entrare nel merito di un'ulteriore realizzazione di un impianto fotovoltaico su Casa Capriasca e sulla nuova sede SI di Lugaggia su cui torneremo in seguito, ai sensi dell'art. 5a RALOC, siamo in primis ora a sottoporre al Legislativo la ratifica della concessione a titolo gratuito dell'utilizzo del tetto dell'edificio scolastico per ulteriori 25 anni con scadenza al 31.12.2042. Concessione che ad ogni modo poteva considerarsi implicita già nell'ambito della richiesta del Consiglio Comunale che a suo tempo aveva per l'appunto richiesto l'installazione di un impianto fotovoltaico in occasione dei lavori di ristrutturazione dell'Ex Caserma e il Municipio come detto aveva risposto affermativamente, anticipando l'intenzione di affidarsi a terzi per la realizzazione e gestione dell'impianto. Per maggiori dettagli circa il concetto di concessione d'uso speciale rimandiamo allo specifico capitolo 4 seguente.

Sulla scorta dei risultati soddisfacenti di questi primi due anni di sperimentazione, il Municipio intende ora proseguire il rapporto di collaborazione con AEM SA, installando un impianto fotovoltaico sul tetto di Casa Capriasca.

L'obiettivo a lungo termine è quello di favorire lo sfruttamento delle superfici dei tetti degli stabili comunali per la produzione di energia elettrica laddove conveniente al fine di promuovere e sostenere l'autoconsumo.

Al momento dei lavori di ristrutturazione dell'edificio di Casa Capriasca, per una questione di opportunità si era deciso di non procedere all'installazione immediata di un impianto fotovoltaico sul tetto della costruzione, ma di procedere con la predisposizione tecnica del medesimo, allo scopo di rendere attuabile la posa futura dei pannelli.

Detto ciò ricordiamo che un altro progetto è in fase di esecuzione, si tratta dell'impianto previsto sul tetto della nuova sede della scuola dell'infanzia di Lugaggia, che come ricorderete, a differenza di quello di Tesserete, sarà gestito completamente dal Comune, in quanto era un presupposto indispensabile per poter far riconoscere la nuova costruzione con lo standard Minergie-A che fosse il Comune il proprietario dell'impianto (cfr. MMN 09/2014 approvato il 10.11.2014).

A titolo abbondanziale, ricordiamo che presso il nuovo stabile della scuola elementare di Tesserete è stato posato un display dove sono visibili le informazioni relative alla produzione dell'energia in tempo reale e lo storico della produzione dell'impianto. Tale display in futuro potrà esporre anche i dati provenienti dal nuovo impianto qui proposto, come pure dall'impianto della SI di Lugaggia e di tutti gli eventuali impianti che dovessero essere installati in altri stabili comunali, fornendo un utile strumento didattico per gli allievi e per le persone interessate.

4. Il progetto fotovoltaico di Casa Capriasca

Il Comune di Capriasca è proprietario della part. no. 254 RFD di Capriasca, sezione di Tesserete, sulla quale sorge la casa di appartamenti protetti comunale denominata Casa Capriasca.

Nell'ambito del suo mandato AEM SA è intenzionata a realizzare impianti fotovoltaici sul tetto di questo edificio che risulta idoneo allo scopo, proponendo l'installazione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico di circa 15 kW di potenza, costituito da moduli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

L'ubicazione e l'orientamento del tetto garantiscono un'insolazione ottimale e l'impianto permetterà di produrre una quantità di energia elettrica pari a circa 16'500 kWh all'anno; quantitativo di energia corrispondente a ca. il 35% del consumo diurno dell'edificio che a titolo di paragone equivale al fabbisogno di cinque nuclei familiari.

L'impianto sarà collegato alla rete elettrica di AEM SA, nella quale confluirà l'eventuale energia prodotta in esubero e quindi non utilizzata.

5. Concessione d'uso speciale

A questo progetto è correlato il contratto di concessione d'uso del tetto della durata di 25 anni. Concessione finalizzata all'installazione e all'esercizio dell'impianto fotovoltaico su una parte di 200 mq del tetto dell'edificio di proprietà comunale.

Mediante un atto di concessione l'ente pubblico riconosce ad un ente privato, che ne fa richiesta, il diritto di utilizzare un bene pubblico in misura accresciuta rispetto all'uso comune, alla stregua della concessione che viene data al gerente di un esercizio pubblico chiedente di esporre dei tavolini sulla pubblica via.

La concessione d'uso speciale consente di conferire un diritto sul bene comunale che non preclude la continuazione dell'uso comune a scopo pubblico.

Nel nostro caso infatti si può ritenere che non si tratti di locazione (in genere riservata ai beni patrimoniali messi sul mercato per ricavarne un reddito) in quanto stiamo parlando del tetto di un edificio classificato come bene amministrativo che continuerà a svolgere la sua funzione amministrativa primaria tanto prima quanto dopo la concessione.

L'operazione di posa dei moduli fotovoltaici necessita dell'elaborazione di singole clausole contrattuali, oggetto dell'atto di concessione allegato e la competenza ad autorizzare una simile concessione, in virtù dei disposti della Legge organica comunale (LOC) e del relativo regolamento di applicazione, spetta al Legislativo.

Nei casi noti in cui il Cantone ha conferito a terzi diritti analoghi a quello in esame, ossia ha consentito la posa di moduli fotovoltaici su beni amministrativi, ha seguito la via della trattativa diretta in virtù delle medesime peculiarità della fattispecie qui descritta, che rientra fra i casi eccezionali a cui fa riferimento l'art. 180 cpv. 3 LOC. In questo senso al Comune non può derivare alcun danno, alla stessa stregua di come non gliene derivano dalla posa di tavolini sulla pubblica via da parte di esercenti di esercizi pubblici che ne fanno richiesta.

Per quanto riguarda la determinazione della tassa di concessione, il Municipio chiede di esimersi da qualsiasi prelievo in virtù delle condizioni contrattuali favorevoli di acquisto dell'energia fissate per i prossimi 25 anni.

Come potrete desumere dal contratto allegato AEM SA concederà al Comune e per esso alla Casa Capriasca l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico e consumata in loco ad un prezzo diurno di fr. 0.16/kWh, prezzo inteso come fisso per 25 anni a decorrere dall'entrata in esercizio dell'impianto. Rispetto a tale prezzo è ammessa una correzione qualora l'aumento dell'indice dei prezzi al consumo superi il 2%. Il consumo restante verrà fatturato secondo il contratto di fornitura sottoscritto tra le parti.

6. Conclusioni

Sulla scorta di quanto sopra si chiede al Consiglio Comunale di concedere l'utilizzo, a titolo gratuito e allo scopo di posare due impianti fotovoltaici, di parte della superficie dei

tetti degli edifici comunali di secondo ciclo di Scuola elementare e di Casa Capriasca a Tesserete per un periodo di 25 anni.

Parimenti si chiede al Legislativo di autorizzare il Municipio a sottoscrivere i relativi contratti di utilizzo che regolano diritti e doveri delle due parti contraenti.

Il Messaggio è affidato alla Commissione della Gestione per gli aspetti finanziari ed alla Commissione delle Petizioni e della Legislazione per gli aspetti giuridici.

A disposizione in Commissione e durante la seduta del Legislativo per fornire ulteriori chiarimenti, presentiamo i migliori saluti.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Andrea Pellegrinelli

Il Segretario:

Davide Conca

Allegati: - *Contratto di concessione stabile mappale no. 152 Tesserete (SE 2° ciclo)*
- *Contratto di concessione stabile mappale no. 254 Tesserete (Casa Capriasca)*

Risoluzione municipale no. 63 del 23 gennaio 2017



COMUNE DI CAPRIASCA

Consiglio Comunale

DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il messaggio municipale no. 01/2017 concernente le convenzioni tra il Comune di Capriasca e l'Azienda Elettrica di Massagno SA (AEM SA) per la concessione dell'utilizzo dei tetti della Scuola elementare di 2° ciclo (mapp. 152 Tesserete) e di Casa Capriasca (mapp. 254 Tesserete) necessarie all'installazione e alla gestione di impianti fotovoltaici per un periodo di 25 anni

Visto il rapporto della Commissione della Gestione del
e il rapporto della Commissione delle Petizioni e della Legislazione del

D E C I D E:

1. È concesso l'utilizzo, a titolo gratuito, di parte della superficie del tetto dell'edificio al mappale no. 152 RFD Capriasca (coordinate N/46.065837, E/8.963536) sezione Tesserete, per la posa e la gestione di un impianto fotovoltaico da 29 KWp trifase per un periodo di 25 anni, termine della concessione 31.12.2042. Si autorizza il Municipio a sottoscrivere con AEM SA il relativo contratto di utilizzo.
2. È concesso l'utilizzo, a titolo gratuito, del tetto dell'edificio al mappale no. 254 RFD Capriasca sezione Tesserete, per la posa e la gestione di un impianto fotovoltaico da 29 KWp trifase per un periodo di 25 anni, termine della concessione 31.12.2042. Si autorizza il Municipio a sottoscrivere con AEM SA il relativo contratto di utilizzo.
3. La presente risoluzione è soggetta a ricorso e a domanda di referendum, secondo i termini indicati nel dispositivo esposto agli albi comunali.

PER IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente:
Oscar Croci

Il Segretario:
Davide Conca

Tesserete,

CONTRATTO

Tra il
COMUNE DI CAPRIASCA, 6950 Tesserete
(qui rappr. dal Municipio)

nel seguito: **proprietario**

e
AZIENDA ELETTRICA DI MASSAGNO SA, 6900 Massagno
(qui rappr. dal Presidente Ing. Antonio Bottani e dal Direttore Paolo Rossi)

nel seguito: **AEM SA**,

avente per oggetto
la costituzione di una servitù alla **part. No. 254 RFD Capriasca**

Premesse

- AEM SA è una società a capitale pubblico che opera nel commercio, nella produzione e nel trasporto di energia elettrica.
- Il Comune di Capriasca è proprietario della part. no. 254 RFD di Capriasca, sulla quale sorge la casa per anziani comunale "Casa Capriasca".
- Nell'ambito del suo mandato AEM SA è intenzionata a realizzare impianti fotovoltaici. L'edificio di cui alla part. no. 254 risulta idoneo a tale scopo.

Visto quanto sopra le parti convengono quanto segue:

1. Oggetto

1.1 Il proprietario costituisce a carico della part. no. 254 RFD Capriasca a favore di AEM SA, che accetta, una servitù ai sensi dell'art. 781 CCS, il cui contenuto e la cui estensione sono descritti nel dettaglio nel seguito.

1.2a Estensione del diritto

Il proprietario mette a disposizione di AEM SA i seguenti spazi della casa anziani "Casa Capriasca" ubicata sul fondo numero 254 RFD Capriasca:

- una superficie di ca. mq. 200 sul tetto dell'edificio per l'installazione di moduli fotovoltaici.
- Uno spazio confacente sul tetto, per la posa del quadro di giunzione.
- Uno spazio interno per la posa del quadro conteggio immissione.
- Tutti gli spazi necessari all'installazione di canaline metalliche e al passaggio dei cavi elettrici.

1.2b Diritto di installare un impianto fotovoltaico

AEM SA è autorizzata, a proprio rischio e a proprie spese, a:

- installare, utilizzare e mantenere in esercizio un impianto fotovoltaico con una potenza di ca. 15 kWp; esso è costituito in particolar modo da una serie di moduli, cavi, ondulatori, quadri elettrici, contatore per l'energia elettrica.
- allacciare l'installazione al quadro elettrico principale della casa anziani "Casa Capriasca" per l'immissione in rete dell'energia prodotta.

AEM SA resta proprietaria dell'installazione ed ha facoltà di contrassegnarla in tal senso. E' escluso l'uso di pannelli pubblicitari. Il limite di proprietà è rappresentato dalla morsettiera a valle del contatore AEM SA.

1.3 Diritto di accesso

Il proprietario dello stabile concede a AEM SA e alle persone da quest'ultima autorizzate il libero accesso all'impianto fotovoltaico 24 ore al giorno per tutto l'anno. Il diritto di accesso si estende ai mezzi di trasporto e di sollevamento indispensabili per la realizzazione, la manutenzione, il rinnovo e il controllo degli impianti.

Al fine di assicurare il diritto d'accesso, il proprietario mette a disposizione di AEM SA la chiave d'accesso al locale 418 al 4° piano e quella per accedere al tetto.

1.4 Indennità

AEM SA concede alla casa anziani "Casa Capriasca" l'energia prodotta dall'impianto FV e consumata in loco ad un prezzo diurno di 0.16CHF/kWh, prezzo inteso come fisso per 25 anni a decorrere dall'entrata in esercizio dell'impianto. Rispetto a tale prezzo è ammessa una correzione qualora l'aumento dell'indice dei prezzi al consumo superi il 2% (vedi: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/it/index/themen/05/02/blank/key/aktuell.html>).

Il consumo restante verrà fatturato secondo il contratto di fornitura sottoscritto tra le parti.

Ogni incentivo federale e cantonale ottenibile ed in particolare la remunerazione unica (RU) sono appannaggio unicamente della AEM SA.

Nel caso di importanti mutamenti del quadro giuridico che dovessero modificare in maniera sostanziale i criteri di conduzione di impianti FV dedicati principalmente all'autoconsumo (ad esempio assoggettamento ad oneri di rete), le parti rinegozieranno la clausola 1.4 secondo i principi della buona fede e rispettando lo scopo e le intenzioni del presente contratto.

1.5 Condizioni

Il conteggio dell'energia elettrica consumata dalla Proprietà avverrà nel seguente modo: Il contatore di Casa "Casa Capriasca" verrà sostituito con un contatore bidirezionale per permettere che l'impianto possa immettere nella rete AEM SA l'eventuale energia elettrica prodotta in esubero rispetto al consumo dello stabile. La sostituzione è a carico di AEM SA.

L'impianto fotovoltaico è munito di un proprio contatore installato prima del contatore bidirezionale.

La differenza tra energia elettrica prodotta e misurata dal contatore dell'impianto fotovoltaico e la quantità di energia immessa nella rete e misurata in uscita dal contatore bidirezionale rappresenta la quantità di energia elettrica consumata dallo stabile che verrà fatturata da AEM a "Casa Capriasca".

2. Durata del contratto

2.1 Il presente contratto ha durata indeterminata ed è disdicibile da entrambe le parti con preavviso di 6 mesi, con effetto al 31 dicembre, la prima volta il 31 dicembre 2042.

2.2 Resta riservata la facoltà del proprietario di fare smontare dall'AEM SA, per necessità proprie di spazio sul tetto, una parte dell'impianto, al massimo il 20% della superficie occupata. Il proprietario dovrà rimborsare l'AEM SA la quota parte dell'investimento iniziale per la superficie che viene liberata, diminuita di 1/20 per ogni anno d'usufrutto trascorso, ritenendo l'investimento ammortizzabile in 20 anni ed il mancato guadagno per la produzione di energia elettrica che sarà valutato da uno specialista neutro nominato dalle parti e in caso di disaccordo dal Presidente del Tribunale d'Appello. Le determinazioni dello specialista neutro saranno vincolanti per le parti contraenti analogamente ad un lodo arbitrale.

2.3 AEM SA concede pure un diritto di riscatto dell'impianto alle seguenti scadenze (da esercitare con 12 mesi di preavviso):

anno 7	CHF. 11'800.00 (undicimilaottocentofranchi)
anno 10	CHF. 8'600.00 (ottomilaseicentofranchi)
anno 15	CHF. 2'300.00 (duemilatrecentofranchi).

2.3 Al momento della disdetta della presente convenzione, fatto salve altre pattuizioni (quali ad esempio il rinnovo della concessione, l'adeguamento tecnico dell'impianto) concordate a quel momento tra le parti, AEM SA si impegna a rimuovere l'installazione nonché tutti gli accessori e riconsegnare gli spazi, di cui al punto 1.1. della presente convenzione, nel loro stato iniziale, fatto salvo per quanto attiene alla normale usura.

3. Certificazioni e lavori importanti di manutenzione

3.1. AEM SA è autorizzata a chiedere, a proprie spese, tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico, nonché alle certificazioni necessarie per il commercio dell'energia prodotta. Il proprietario s'impegna a dare il proprio accordo relativamente a tali richieste di autorizzazione presentate da AEM SA e a fornire eventuali dichiarazioni che fossero necessarie, rispettivamente a controfirmare le richieste. Qualora necessario, il proprietario s'impegna a mettere a disposizione la documentazione richiesta.

3.2. Nel caso di necessari ed importanti lavori di manutenzione AEM SA dovrà informare preventivamente il proprietario circa la data di inizio e la durata dei lavori. Si applica l'art. 5.4.

3.3. In caso di lavori indispensabili per la manutenzione dell'isolazione del tetto l'AEM SA si impegna a rimuovere la propria struttura a spese della controparte, salvo nel caso in cui il danno sia cagionato da AEM SA stessa. L'AEM SA rinuncia sin d'ora a chiedere indennizzi per il fermo tecnico dell'impianto, qualora lo stesso risultasse inferiore ai 3 mesi.

4. Iscrizione a registro fondiario

4.1. Il proprietario autorizza AEM SA a far iscrivere a sue spese a Registro fondiario la servitù oggetto del presente contratto secondo i termini e le modalità che risultano da questo accordo e dai relativi allegati. Il proprietario con la firma della presente convenzione conferisce valida procura a AEM SA affinché abbia ad inoltrare presso il competente Ufficio dei registri la relativa istanza di servitù.

5. Sicurezza d'esercizio

5.1. Il proprietario è tenuto ad informare per iscritto AEM SA prima di effettuare qualsiasi lavoro edile in prossimità dell'impianto fotovoltaico, affinché possa prendere i necessari provvedimenti.

5.2. AEM SA risponde nei confronti del proprietario di qualsiasi danno causato all'immobile durante l'installazione o l'esercizio dell'impianto fotovoltaico, come pure il proprietario risponde ad AEM SA per qualsiasi danno all'impianto fotovoltaico causato da propri impiegati o ditte o persone da lui incaricate. AEM SA provvede alla necessaria copertura assicurativa per il proprio rischio RC.

5.3. Il proprietario non si assume responsabilità per danni causati all'impianto in caso di eventi al di fuori dalla sua volontà. AEM SA provvede alla necessaria copertura assicurativa.

5.4 AEM SA non è responsabile per l'interruzione di esercizio dell'impianto FV.

6. Varie, diritto applicabile e foro

6.1. Qualsiasi modifica del presente accordo, ivi incluso lo scioglimento consensuale, deve essere pattuita per iscritto e presuppone l'accordo di ambo le parti.

6.2. Il presente accordo sottostà al diritto svizzero. Per il foro fa stato il luogo dove è situato l'immobile.

6.3. Il presente accordo è redatto in 3 esemplari originali, uno per ciascuna parte e uno per il registro fondiario.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Andrea Pellegrinelli

Il Segretario:
Davide Conca

Tesserete, 2017

AZIENDA ELETTRICA DI MASSAGNO SA

Il Presidente:
Ing. Antonio Bottani

Il Direttore:
Paolo Rossi

Massagno, 2017

CONTRATTO

Tra il
COMUNE DI CAPRIASCA, 6950 Tesserete
(qui rappr. dal Municipio)

nel seguito: **proprietario**

e
AZIENDA ELETTRICA DI MASSAGNO SA, 6900 Massagno
(qui rappr. dal Presidente Ing. Antonio Bottani e dal Direttore Paolo Rossi)

nel seguito: **AEM SA**,

avente per oggetto
la costituzione di una servitù alla **part. No. 152 RFD Capriasca**

Premesse

- AEM SA è una società a capitale pubblico che opera nel commercio, nella produzione e nel trasporto di energia elettrica.
- Il Comune di Capriasca è proprietario della part. no. 152 RFD di Capriasca, sulla quale sorge la scuola elementare del 2° ciclo.
- Nell'ambito del suo mandato AEM SA è intenzionata a realizzare impianti fotovoltaici. L'edificio di cui alla part. no. 152 risulta idoneo a tale scopo.

Visto quanto sopra le parti convergono quanto segue:

1. Oggetto

1.1 Il proprietario costituisce a carico della part. no. 152 RFD Capriasca a favore di AEM SA, che accetta, una servitù ai sensi dell'art. 781 CCS, il cui contenuto e la cui estensione sono descritti nel dettaglio nel seguito.

1.2a Estensione del diritto

Il proprietario mette a disposizione di AEM SA i seguenti spazi della scuola elementare del 2° ciclo ubicata sul fondo numero 152 RFD Capriasca:

- una superficie di ca. mq. 170 sul tetto dell'edificio per l'installazione di moduli fotovoltaici.
- uno spazio confacente sul tetto, per la posa del quadro di giunzione
- uno interno per la posa del quadro conteggio immissione.
- tutti gli spazi necessari all'installazione di canaline metalliche e al passaggio dei cavi elettrici.

1.2b Diritto di installare un impianto fotovoltaico

AEM SA è autorizzata, a proprio rischio e a proprie spese, a:

- installare, utilizzare e mantenere in esercizio un impianto fotovoltaico con una potenza di ca. 29 kWp; esso è costituito in particolar modo da una serie di moduli, cavi, ondulatori, quadri elettrici, contatore per l'energia elettrica.
- allacciare l'installazione al quadro elettrico principale della sede scolastica per l'immissione in rete dell'energia prodotta.

AEM SA resta proprietaria dell'installazione ed ha facoltà di contrasseggarla in tal senso. E' escluso l'uso di pannelli pubblicitari. Il limite di proprietà è rappresentato dalla morsettiera a valle del contatore AEM SA.

1.3 Diritto di accesso

Il proprietario dello stabile concede a AEM SA e alle persone da quest'ultima autorizzate il libero accesso all'impianto fotovoltaico 24 ore al giorno per tutto l'anno. Il diritto di accesso si estende ai mezzi di trasporto e di sollevamento indispensabili per la realizzazione, la manutenzione, il rinnovo e il controllo degli impianti.

Al fine di assicurare il diritto d'accesso, il proprietario mette a disposizione di AEM SA la chiave d'accesso ai locali tecnici dell'edificio nonché quella dell'entrata principale.

1.4 Indennità

L'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico rimane di proprietà di AEM SA ed è rimessa totalmente in rete.

Ogni incentivo federale e cantonale ottenibile ed in particolare la remunerazione unica (RU) sono appannaggio unicamente della AEM SA.

La clausola 1.4 potrà essere se del caso rinegoziata alla luce di importanti mutamenti del quadro giuridico che dovessero modificare in maniera sostanziale i criteri di conduzione di impianti FV.

2. Durata del contratto

2.1 Il presente contratto ha durata indeterminata ed è disdicibile da entrambe le parti con preavviso di 6 mesi, con effetto al 31 dicembre, la prima volta il 31 dicembre 2042.

2.2 Resta riservata la facoltà del proprietario di fare smontare dall'AEM SA, per necessità proprie di spazio sul tetto, una parte dell'impianto, al massimo il 20% della superficie occupata. Il proprietario dovrà rimborsare l'AEM SA la quota parte dell'investimento iniziale per la superficie che viene liberata, diminuita di 1/20 per ogni anno d'usufrutto trascorso, ritenendo l'investimento ammortizzabile in 20 anni ed il mancato guadagno per la produzione di energia elettrica che sarà valutato da uno specialista neutro nominato dalle parti e in caso di disaccordo dal Presidente del Tribunale d'Appello. Le determinazioni dello specialista neutro saranno vincolanti per le parti contraenti analogamente ad un lodo arbitrale.

2.3 Al momento della disdetta della presente convenzione, fatto salve altre pattuizioni (quali ad esempio il rinnovo della concessione, l'adeguamento tecnico dell'impianto) concordate a quel momento tra le parti, AEM SA si impegna a rimuovere l'installazione nonché tutti gli accessori e riconsegnare gli spazi, di cui al punto 1.1. della presente convenzione, nel loro stato iniziale, fatto salvo per quanto attiene alla normale usura.

3. Certificazioni e lavori importanti di manutenzione

3.1. AEM SA è autorizzata a chiedere, a proprie spese, tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico, nonché alle certificazioni necessarie per il commercio dell'energia prodotta. Il proprietario s'impegna a dare il proprio accordo relativamente a tali richieste di autorizzazione presentate da AEM SA e a fornire eventuali dichiarazioni che fossero necessarie, rispettivamente a controfirmare le richieste. Qualora necessario, il proprietario s'impegna a mettere a disposizione la documentazione richiesta.

3.2. Nel caso di necessari ed importanti lavori di manutenzione AEM SA dovrà informare preventivamente il proprietario circa la data di inizio e la durata dei lavori. Si applica l'art. 5.4.

3.3. In caso di lavori indispensabili per la manutenzione del tetto l'AEM SA si impegna a rimuovere la propria struttura a spese della controparte, salvo nel caso in cui il danno sia cagionato da AEM SA stessa. L'AEM SA rinuncia sin d'ora a chiedere indennizzi per il fermo tecnico dell'impianto, qualora lo stesso risultasse inferiore ai 3 mesi.

4. Iscrizione a registro fondiario

4.1. Il proprietario autorizza AEM SA a far iscrivere a sue spese a Registro fondiario la servitù oggetto del presente contratto secondo i termini e le modalità che risultano da questo accordo e dai relativi allegati. Il proprietario con la firma della presente convenzione conferisce valida procura a AEM SA affinché abbia ad inoltrare presso il competente Ufficio dei registri la relativa istanza di servitù.

5. Sicurezza d'esercizio

5.1. Il proprietario è tenuto ad informare per iscritto AEM SA prima di effettuare qualsiasi lavoro edile in prossimità dell'impianto fotovoltaico, affinché possa prendere i necessari provvedimenti.

5.2. AEM SA risponde nei confronti del proprietario di qualsiasi danno causato all'immobile durante l'installazione o l'esercizio dell'impianto fotovoltaico, come pure il proprietario risponde ad AEM SA per qualsiasi danno all'impianto fotovoltaico causato da propri impiegati o ditte o persone da lui incaricate. AEM SA provvede alla necessaria copertura assicurativa per il proprio rischio RC.

5.3. Il proprietario non si assume responsabilità per danni causati all'impianto in caso di eventi al di fuori dalla sua volontà. AEM SA provvede alla necessaria copertura assicurativa.

5.4 AEM SA non è responsabile per l'interruzione di esercizio dell'impianto FV.

6. Varie, diritto applicabile e foro

6.1. Qualsiasi modifica del presente accordo, ivi incluso lo scioglimento consensuale, deve essere pattuita per iscritto e presuppone l'accordo di ambo le parti.

6.2. Il presente accordo sottostà al diritto svizzero. Per il foro fa stato il luogo dove è situato l'immobile.

6.3. Il presente accordo è redatto in 3 esemplari originali, uno per ciascuna parte e uno per il registro fondiario.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Andrea Pellegrinelli

Il Segretario:
Davide Conca

Tesserete, 2017

AZIENDA ELETTRICA DI MASSAGNO SA

Il Presidente:
Ing. Antonio Bottani

Il Direttore:
Paolo Rossi

Massagno, 2017