Comune di Chiasso
www.chiasso.ch

Chiasso, 2 agosto 2024
Ris. mun. 947 / 30 luglio 2024

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (58) 122.48.30
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 7 / 2024 ----------

CHIEDENTE L'AUTORIZZAZIONE AI FINI DI UNA CONCESSIONE D'USO SPECIALE AD AGE SA PER PROCEDERE ALL'INSTALLAZIONE E ALLA GESTIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO SUL TETTO PIANO DELLO STABILE ALL'ENTRATA DEL CIMITERO COMUNALE ----------

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 Chiasso

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

1. Premessa

La politica energetica della Svizzera, consolidatasi con la recente approvazione da parte del popolo della modifica della legge federale sull'energia e della legge sull' approvvigionamento elettrico, mira a garantire l'approvvigionamento interno e a ridurre la dipendenza dalle fonti energetiche fossili e, di riflesso, dalle importazioni dall'estero, attraverso la promozione delle energie rinnovabili e la sensibilizzazione della popolazione ad un comportamento energetico più rispettoso delle risorse della natura.
Questa impostazione collima con gli obiettivi che il Comune si prefigge di perseguire attraverso la certificazione del label "Città dell'energia".
Nell'ambito della strategia energetica federale, i Comuni e le città devono svolgere la propria funzione di modello in modo coerente, sia sfruttando appieno il potenziale costituito dal proprio patrimonio immobiliare su cui posare impianti fotovoltaici, sia introducendo forme d'incentivazione per i privati in relazione alla promozione d'energia rinnovabile ed in particolare alla posa d'impianti fotovoltaici.

2. Impianti fotovoltaici già realizzati sulle proprietà comunali

In questo contesto, il Comune di Chiasso in collaborazione con AGE SA e la compartecipata Agere SA, ha sinora contribuito alla realizzazione di 5 impianti fotovoltaici su sue proprietà per una potenza globale installata di 727 KWp.
Il primo, in esercizio dal 2009, è stato posato sull'edificio del Centro scolastico ed ha una potenza di 59 kWp, il secondo, in funzione da dicembre 2010 e con una potenza di 25 kWp, è stato costruito sul tetto della Casa per anziani Giardino.

Il terzo impianto, inaugurato ad aprile 2012 è posto sul tetto delle Palestre delle Scuole comunali, e vanta una potenza di 56 kWp.

Hanno fatto seguito più recentemente, l'impianto fotovoltaico sul tetto della tribuna dello stadio Riva IV, di una potenza di 138 KWp e l'impianto installato sul tetto della pista del ghiaccio, che sviluppa una potenza di 449 KWp.
A quest'impianti vanno aggiunti i due cogeneratori abbinati alle due reti di teleriscaldamento, uno in Casa Giardino e l'altro nel palazzo comunale, della potenza di 199 KWp.

3. Il progetto

AGE SA intende installare 260 moduli fotovoltaici sul tetto piano del manufatto all' entrata del cimitero, rappresentato a piano catastale dai subalterni WA) CB) e ZA) al mappale 846 RFD Chiasso, per una superficie di 970 m2, come meglio indicato nella planimetria allegata.

La potenza installata dell'impianto ammonta a 116 kWp, per una produzione annua attesa di 122'000 KWh. La quota di autoconsumo è stimata nel 20% della produzione annua.

4. Concessione d'uso speciale

Al presente messaggio municipale è allegato l'atto di concessione d'uso della durata di 30 anni, finalizzata all'installazione e all'esercizio di un impianto fotovoltaico sul tetto libero dei manufatti, situati sul mappale 846 RFD Chiasso, subalterni WA) CB) e ZA).

Tramite l'atto di concessione, l'ente pubblico riconosce ad un privato, nella fattispecie AGE SA, il diritto di utilizzare un bene pubblico in misura accresciuta rispetto all'uso comune, alla stregua della concessione conferita al gerente di un esercizio pubblico, chiedente di esporre dei tavolini sulla pubblica via.

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

Nel presente caso, non si tratta di una locazione, che in genere viene perfezionata per beni patrimoniali, messi sul mercato per ricavarne un reddito.
Il rapporto che si intende invece instaurare, concerne il tetto di edifici caratterizzati quali beni amministrativi, su cui dei privati hanno individuato una superficie adatta a svolgere la funzione ricercata, senza compromettere in alcun modo la funzione dei beni amministrativi coinvolti, che continua ad essere svolta inalterata, tanto prima, quanto dopo la concessione.
L'operazione di posa dei pannelli solari è oggetto delle singole clausole contrattuali dell' atto di concessione allegato, sottoposto al Legislativo per competenza.

Nei casi noti, in cui il Cantone ha conferito a terzi diritti analoghi a quello in esame, ossia ha consentito la posa di pannelli solari su beni amministrativi, ha seguito la via della trattativa diretta, in virtù delle medesime peculiarità e proprie 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.

La tassa di concessione è stata determinata sulla base di specifiche calcolazioni, per essere fissata in fr. 20'000.-- una tantum, da versare in due rate annuali, oltre a uno sconto del 25 %. sull'energia proveniente dall'impianto fotovoltaico e consumata sul posto (autoconsumo). In base all'attuale consumo della struttura cimiteriale ad ai prezzi attualmente in vigore per la fornitura d'energia elettrica, si stima un risparmio annuo di ca. fr. 1'600.--.

Le condizioni finanziarie su cui fonda la convenzione sono legate alla congiuntura economica e ad un livello di remunerazione dell'energia fotovoltaica prodotta attualmente poco attrattivo.

Pertanto, restando a vostra disposizione per ulteriori ragguagli che ritenete utili e necessari, vi invitiamo a voler

r i s o l v e r e :

È APPROVATA LA CONCESSIONE DEL COMUNE DI CHIASSO IN FAVORE DI AGE SA PER PROCEDERE ALL'INSTALLAZIONE E ALLA GESTIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO SUL TETTO PIANO DELLO STABILE ALL'ENTRATA DEL CIMITERO COMUNALE ALLE CONDIZIONI SUESPOSTE. ----------

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco: il Segretario:

COMUNE DI CHIASSO

Bruno Arrigoni Umberto Balzaretti

Allegati:

- atto di concessione
- planimetria

ATTO DI CONCESSIONE

del COMUNE di Chiasso, rappresentato dal proprio Municipio,
e per esso dal Sindaco e dal Segretario comunale
(in seguito: il COMUNE / concedente)

nei confronti

della spett. AGE SA, 6830 Chiasso,
rappresentata dal Direttore Corrado Noseda e dal Vicedirettore Michele Tadé
(in seguito: la SOCIETÀ / beneficiaria)

****

Premesso che

- il COMUNE di Chiasso è proprietario del mappale 846 RFD Chiasso, sul quale sorge, il cimitero di Chiasso, e meglio l'edifico all'entrata, sul cui tetto il COMUNE intende concedere alla SOCIETÀ la posa di un impianto solare fotovoltaico;

allo scopo di regolare i rapporti giuridici tra le parti, segnatamente in relazione all'uso speciale di beni pubblici, il Comune di Chiasso rilascia il presente atto di concessione.

1. Oggetto della concessione

1.1
Sullo stabile all'entrata del cimitero, ubicato al mappale 846 sub. WA) CB) e ZA) RFD Chiasso, il COMUNE mette a disposizione della SOCIETÀ (diritto d'uso) le seguenti superficie:

- una superficie di complessivi mq 970 m², corrispondente alla superficie del tetto dello stabile 846 sub. WA) CB) e ZA) RFD Chiasso per l'installazione di moduli fotovoltaici (cfr. allegato 1, planimetria);

e autorizza nel contempo l'uso degli spazi idonei all'installazione degli ondulatori e degli eventuali accessi (scale), nonché il passaggio dei cavidotti necessari al collegamento tra l'ondulatore e il contatore del gestore locale della rete elettrica.

1.2
La SOCIETÀ è autorizzata, a proprio rischio e a proprie spese, ad installare, utilizzare e mantenere in esercizio i diversi impianti solari-fotovoltaici, costituiti in particolar modo da una serie di moduli, cavi, ondulatori, quadri elettrici, contatori per energia elettrica.
La SOCIETÀ resta proprietaria delle installazioni, ha la facoltà di contrassegnarle e di apporre ove necessario la segnaletica di sicurezza.

1.3
Il COMUNE concede alla SOCIETÀ e alle persone da quest'ultima autorizzate, l'accesso esclusivo ai tetti oggetto della presente concessione e il libero accesso ai contatori 24 ore al giorno per 365 giorni l'anno.

2. Prestazioni della beneficiaria

Per quanto riguarda il tetto dello stabile all'entrata del cimitero di Chiasso, la tassa d'uso a favore del COMUNE è fissata in fr. 20'000.-- (ventimila) una tantum, e verrà versata in due rate annuali da fr. 10'000.-- l'una, la prima entro tre mesi a contare dalla messa in esercizio dell'impianto.

La società concede uno sconto pari al 25% sull'energia proveniente dall'impianto fotovoltaico e consumata sul posto (autoconsumo). Lo sconto è calcolato a partire dal tariffario del gestore di rete, clienti senza misurazione del profilo di carico con consumo fino a 50'000 kWh e a tariffa semplice, considerando ogni voce ad esclusione della tassa di abbonato. Il tariffario è scaricabile al sito del gestore di rete:

https://age-sa.ch/wp-content/uploads/2023/08/clienti-senza-misurazione-profilo-carico-2024.pdf

3. Durata della concessione

3.1
La presente concessione ha effetto a contare dal momento della sua sottoscrizione e ha una durata di 30 anni, data in cui scadrà. La SOCIETÀ su istanza potrà ottenerne il rinnovo per la medesima durata o per una inferiore.

3.2
La SOCIETÀ può recedere dalla presente concessione, rispettando un preavviso di 6 mesi, unicamente nel caso di messa fuori esercizio dell'impianto.

3.3
Alla scadenza della presente concessione, la SOCIETÀ rimuove l'installazione, nonché tutti gli accessori e riconsegna gli spazi di cui al punto 1.1 della presente concessione, nel loro stato iniziale, fatto salvo per quanto attiene alla normale usura. Nel caso in cui la SOCIETÀ receda prima della scadenza della concessione, il COMUNE si riserva la facoltà di valutare l'acquisizione dell'installazione e dei relativi accessori.

4. Autorizzazione alla costruzione, installazione dell'impianto, certificazioni

4.1
La SOCIETÀ è autorizzata a chiedere a proprie spese tutte le necessarie autorizzazioni per la costruzione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico, nonché le certificazioni necessarie per il commercio dell'energia prodotta.

Il COMUNE, fatta riserva del disbrigo delle rispettive procedure, presta la propria collaborazione all'ottenimento dei documenti suindicati.

4.2
La SOCIETÀ dovrà informare preventivamente il COMUNE della data d'inizio dei lavori d' installazione dell'/degli impianti/i.

4.3
La SOCIETÀ è la sola beneficiaria dell'energia prodotta e ne dispone dunque liberamente.

5. Sicurezza d'esercizio

5.1
In relazione alla costruzione ed all'esercizio dell'impianto, la beneficiaria è responsabile di qualsiasi danno provocato direttamente, oppure tramite i suoi ausiliari o altri terzi autorizzati, alle infrastrutture e alle opere di proprietà del Comune

5.2
Richiamati gli artt. 58 CO e 679 CC per il COMUNE quale proprietario degli stabili, la SOCIETÀ risponde pure per danni diretti e indiretti a terzi e per le pretese fatte valere da questi, tenendo indenne il COMUNE. Alla SOCIETÀ corre l'obbligo di provvedere alla necessaria copertura assicurativa per questi casi.

5.3
Il COMUNE è tenuto ad informare per iscritto la SOCIETÀ prima di effettuare qualsiasi lavoro edile o di manutenzione in prossimità della stazione di trasmissione, affinché possano essere presi i necessari provvedimenti.

Il COMUNE inoltre comunicherà immediatamente alla SOCIETÀ ogni evento o circostanza che possa generare e/o abbia generato un rischio di danno agli impianti.

Lo stesso obbligo d'informazione per lavori alle installazioni e di comunicazione per eventi o circostanze che possano e/o abbiano generato un rischio di danni per gli stabili comunali è reciproco e vale per la SOCIETÀ nei confronti del COMUNE.

È esclusa qualsiasi indennità alla SOCIETÀ da parte del COMUNE per interruzioni del funzionamento dell'impianto o per interruzione d'esercizio in caso di manutenzione degli immobili, dei tetti, come pure in caso di rifacimento degli stessi a causa di infiltrazioni di acqua o similari.

5.4
A seguito di interruzione di funzionamento dell'impianto, la tassa d'uso dovuta dalla SOCIETÀ sarà ridotta proporzionalmente.

6. Varie

6.1
La SOCIETÀ garantisce la sicurezza degli impianti fotovoltaici nei confronti del COMUNE.

6.2
La SOCIETÀ si impegna a non ostacolare l'utilizzo degli immobili comunali, secondo lo scopo a cui sono adibiti.

7. Cessione degli impianti e della concessione

Eventuali trasferimenti della proprietà degli impianti e della titolarità della concessione possono aver luogo unicamente con il consenso del COMUNE, che si riserva il diritto di prelazione.

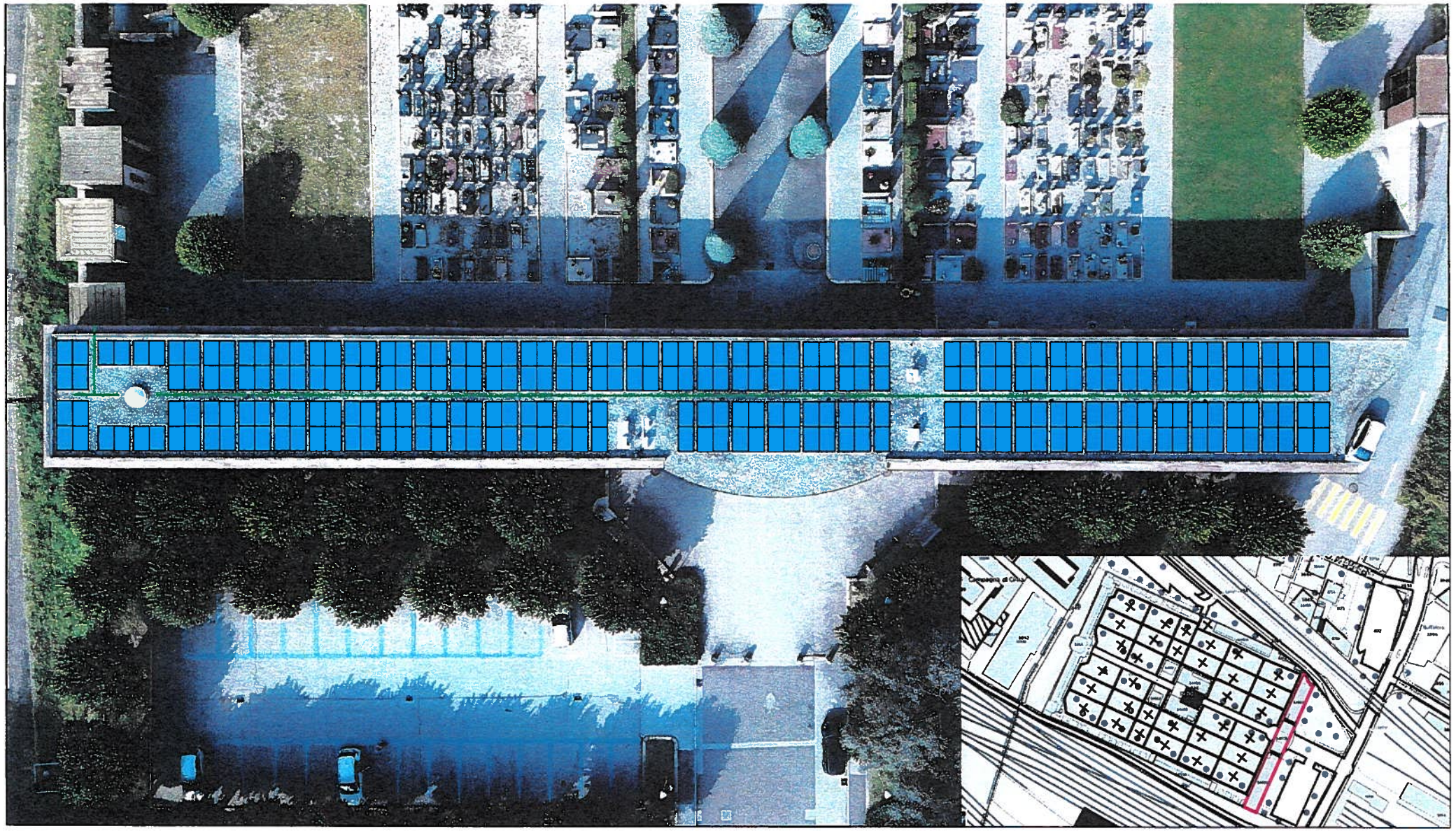
8. Diritto applicato e foro giudiziario

8.1
Qualsiasi modifica delle concessione deve essere effettuata secondo la stessa procedura usata per la sua emanazione, per iscritto e con l'accordo di entrambe le parti.

8.2
Il presente atto di concessione è soggetto al diritto svizzero. Il foro competente è quello del luogo, ove sono situati gli immobili, che nella fattispecie risulta essere la lod. Pretura di Mendrisio sud.

PER AGE SA / beneficiaria,		PER IL MUNICIPIO,	
il Direttore:	il Vicedirettore	il Sindaco:	il Segretario:
Corrado Noseda	Michele Tadé	Bruno Arrigoni	Umberto Balzaretti

Allegata: planimetria inerente al mappale 846 sub. WA) CB) e ZA) RFD Chiasso.



Legenda

- *Modulo FV 445 Wp*
- *Linea vita da installare 86 metri*
- *Perimetro tetto 225 metri /scala accesso (doppia)*

Impianto FV

Quantità moduli:	*260*
Potenza (kWp):	*115.7*
Produzione annua attesa (kWh):	*122'000*
Resa specifica:	*1'050 kWh/kWp*
Stima autoconsumo:	*20% (24'500 kWh)*

Ubicazione

Via Franchino Rusca 7, 6830 Chiasso
Mappale 846 RFD

age ecqua gas elettricità
Piazza Col. Bernasconi 6
CP 3143 - CH 6830 CHIASSO
tel. 0840 22 33 33

010

Impianto FV Cimitero Chiasso

Data
29.04.2024
Disegnato