

# Messaggio

numero

**6441**

data

18 gennaio 2011

Dipartimento

EDUCAZIONE, CULTURA E SPORT

Concerne

## **Richiesta di un credito di fr. 3'380'000.-- per il concorso di progettazione e la progettazione della nuova sede della scuola media di Caslano nonché per l'approvazione della Convenzione tra lo Stato del Cantone Ticino e il Comune di Caslano per la costituzione di un diritto di superficie a sé stante e permanente**

Signor Presidente,  
signore e signori deputati,

con il presente messaggio il Consiglio di Stato vi sottopone la richiesta di credito per la progettazione della nuova sede di scuola media di Caslano. L'iter per l'elaborazione di questo progetto è stato particolarmente lungo e difficoltoso e la sua concretizzazione è stata fortemente condizionata dalla situazione delle finanze cantonali e da altre priorità edilizie in ambito scolastico.

Occorre inizialmente richiamare in questa sede il contenuto della mozione 5 dicembre 1994 presentata dagli on. Tullio Righinetti e cofirmatari per una pianificazione delle scuole medie del Malcantone e del Basso Vedeggio e il successivo rapporto del Consiglio di Stato del 7 febbraio 1995. Quest'ultimo documento - dopo le considerazioni demografiche riguardanti le sedi di Gravesano, Bedigliora e Agno - si sofferma sugli investimenti necessari nelle tre sedi citate e delinea le ipotesi a lungo termine riguardante Caslano.

Fecero poi seguito la concessione di crediti per l'ampliamento della sede di Bedigliora nel 2001 (4.8 mio fr.), di Gravesano nel 2001 (11.2 mio fr.) e gli interventi di miglioria per quella di Agno (i lavori sono iniziati nel mese di luglio 2010 e proseguiranno con un'esecuzione a tappe; costi previsti circa 5.6 mio fr.)

In merito alla prospettata sede di Caslano, nell'ottobre del 1996 il Consiglio di Stato designò un capo progetto e fu elaborato uno studio di fattibilità. Per la progettazione di quest'opera furono sempre mantenuti dei crediti nel Piano finanziario del 2000-2004 e dei periodi successivi. La situazione delle finanze cantonali e altre priorità edilizie ne hanno però sempre impedito l'utilizzazione.

Da parte sua il Comune di Caslano ha fatto i passi necessari per la messa a disposizione del terreno per la realizzazione della scuola media: ha proceduto all'acquisizione di un sedime (2007) e ha adottato una variante di piano regolatore per permettere l'edificazione della nuova sede.

Parallelamente sono proseguite le analisi e gli approfondimenti a livello cantonale (evoluzione demografica degli allievi, necessità logistiche, costi, ecc.) e i contatti con il Comune di Caslano in vista dell'elaborazione del Rapporto di programmazione (dicembre 2009). Quest'ultimo è stato fatto proprio dal Consiglio di Stato in data 3 febbraio 2010 unitamente all'impegno di procedere all'allestimento del presente messaggio entro dicembre 2010.

## **1. OBIETTIVI DELLA NUOVA REALIZZAZIONE**

L'obiettivo di questa proposta governativa è duplice. Da un lato, si tratta di istituire una nuova sede scolastica in una regione che conosce da tempo un intenso sviluppo demografico sgravando in questo modo la sede di Agno, una delle sedi con gli effettivi più elevati del Cantone, dall'altro si vuole dare una risposta concreta alle numerose sollecitazioni che, negli ultimi anni, hanno espresso autorità comunali e regionali affinché questa parte del Malcantone potesse disporre di una sua sede scolastica, nonché atti parlamentari della metà degli anni novanta che, per una serie di ragioni - non da ultimo quelle finanziarie, mai hanno potuto realizzarsi. L'edificazione della scuola media di Caslano - oltre a rispondere alle necessità che saranno illustrate nei paragrafi che seguono - permetterà pure di disporre di nuovi spazi scolastici per far fronte, se del caso, alle necessità logistiche di altre sedi scolastiche del comprensorio confrontate con degli aumenti demografici.

## **2. DATI PER LA DEFINIZIONE DELLE ESIGENZE**

### **2.1 Aspetti demografici**

Nell'anno scolastico 2010-11 la scuola media di Agno accoglie 572 allievi. Tra le 35 sedi di scuola media solo Giubiasco vanta una dimensione leggermente superiore (589 allievi). Per quanto attiene alle previsioni demografiche si osserva che la popolazione scolastica tenderà ad aumentare ancora nei prossimi anni per poi stabilizzarsi e scendere leggermente prima del 2020. Il numero di allievi resterà in ogni caso sempre largamente superiore alle 500 unità come evidenziato dalla tabella che segue.

2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20
572	604	596	564	557	534	550	554	559	531

In ambito demografico, oltre ai dati illustrati, va considerato un fermento edilizio nel comprensorio attuale della scuola media di Agno riferito soprattutto a case di appartamento. I diversi comuni interpellati hanno confermato questa tendenza in base al numero di domande di costruzione registrate in questi ultimi anni. Trattandosi per lo più di abitazioni primarie e a pigione moderata è facilmente ipotizzabile un ulteriore aumento della popolazione scolastica per ora non contemplato negli studi previsionali.

L'edificazione di una nuova sede a Caslano consentirebbe quindi una riorganizzazione del comprensorio e una riduzione consistente del numero di allievi scolarizzati ad Agno. In base ad un criterio geografico gli allievi domiciliati nei Comuni di Ponte Tresa, Magliaso e Caslano sarebbero accolti nella nuova sede, mentre gli allievi residenti a Vernate, Neggio, Cademario, Aranno, Bioggio e Agno continuerebbero a frequentare la sede di Agno. Questa nuova definizione del comprensorio avrebbe poi una ricaduta positiva sui trasporti scolastici in quanto gli allievi di Caslano potranno raggiungere la sede a piedi o in bicicletta mentre per quelli di Magliaso e Ponte Tresa i tempi di trasferta si ridurrebbero in modo significativo.

### **2.2 Ripercussioni della nuova sede sulle altre sedi di scuola media della regione**

Come anticipato nel paragrafo precedente, l'edificazione di una nuova sede a Caslano consentirà di ridurre in modo importante il numero di allievi scolarizzati ad Agno. Complessivamente, in base ai dati e alle previsioni elaborate, la nuova sede di Caslano sarà frequentata da ca. 230 allievi. Ad Agno resteranno ca. 330 allievi, suddivisi in 16, eventualmente 17 sezioni, ciò che rappresenta un numero considerato "ideale" per una sede di scuola media. L'edificazione di Caslano libererebbe degli spazi didattici ad Agno.

Per l'occupazione di questi spazi le opzioni allo studio sono molteplici. Da una parte questi spazi potrebbero essere destinati ad ospitare servizi dello Stato quali ad esempio gli uffici regionali dell'orientamento scolastico e professionale (attualmente a Breganzona e a Manno) oppure altri servizi attualmente ospitati in edifici dove lo Stato paga un affitto. Dall'altra, parte di questi spazi potrebbero essere assegnati ad alcune classi di scuole speciali oppure si potrebbe prospettare una revisione dei comprensori scolastici di Gravesano e Barbengo, due sedi attualmente confrontate con una pressione demografica e con la carenza di aule. Nel caso di Barbengo un'ipotesi sarebbe quella di scolarizzare ad Agno gli allievi residenti a Gentilino (Comune di Collina d'Oro), mentre per Gravesano potrebbero essere gli allievi di Lamone-Cadempino a frequentare la sede di Agno. Per il momento si tratta di semplici ipotesi che dovranno essere ulteriormente approfondite e debitamente discusse con tutti gli interessati. Resta il fatto che non sussistono problemi o difficoltà nel trovare un'adeguata occupazione per gli spazi che si libererebbero presso la scuola media di Agno.

### 3. PROGRAMMA DEGLI SPAZI OCCORRENTI

Il comprensorio della nuova scuola media di Caslano sarà composto dai Comuni di Caslano, Ponte Tresa e Magliaso. A Caslano potranno pure essere scolarizzati gli allievi residenti nel territorio del Comune di Pura che confina con la strada cantonale. Si tratta di un numero limitato di allievi il cui domicilio si troverebbe a poche centinaia di metri della nuova scuola. Per contro gli altri allievi residenti a Pura continueranno a frequentare la scuola media di Bedigliora. In effetti la simulazione elaborata ha mostrato che assegnando l'intero Comune di Pura, la scuola media di Bedigliora subirebbe una flessione che comporterebbe la riduzione delle sezioni a 10. Una situazione non confacente per una scuola media. Gli allievi di Neggio (poche unità) continueranno invece a frequentare la sede di Agno.

In base alle previsioni elaborate il numero di allievi scolarizzati a Caslano nel periodo 2013-2019 sarebbe il seguente:

#### Comuni di: Ponte Tresa, Magliaso e Caslano

	I / sez.	II / sez.	III / sez.	IV / sez.	Totale / sez.
2013-14*	55 / 3				55 / 3
2014-15*	56 / 3	55 / 3			111 / 6
2015-16*	62 / 3	56 / 3	55 / 3		173 / 9
2016-17*	61 / 3	62 / 3	56 / 3	55 / 3	234 / 12
2017-18*	64 / 3	61 / 3	62 / 3	56 / 3	243 / 12
2018-19*	45 / 2	64 / 3	61 / 3	62 / 3	232 / 11

\* anni scolastici che, ovviamente, non corrispondono con la data di apertura della nuova scuola prevista per il 2017/18.

Come illustra la tabella il numero di sezioni non dovrebbe essere superiore a 12. Ne consegue che la nuova costruzione per poter accogliere 12 sezioni dovrebbe avere le seguenti caratteristiche:

a)	<u>Spazi didattici</u>	mq	Tot.mq
12	Aule di classe	60	720
2	Aula di scienze (laboratori)	80	160
	1 locale preparazione scienze	40	40
1	Aule di educazione visiva	80	80
	1 deposito educazione visiva	20	20
1	Aule di geografia/storia	80	80
	1 deposito geo/storia	20	40
2	Aule per le arti plastiche	100	200
	1 deposito arti plastiche	20	20
2	Aule informatica	80	160
2	Aule per il sostegno pedagogico	20	20
1	Aula di educazione musicale	60	60
1	Aula di educazione alimentare	100	100
1	Doppia palestra	910	910
	depositi attrezzi / attrezzi esterni		175
	spogliatoi + docce/essicatoi		180
	locale docenti con wc		25
	locale infermeria		15
	servizi igienici		*
	foyer		40
	<u>Spazi comuni</u>		
	Foyer		135
	Biblioteca (comprensiva dello spazio per il Comune)		140
	Aula magna		120
	1 deposito aula magna		20
	Locali docenti (lavoro/pausa)		120
	Locali amministrazione (direzione,vice, collab.,segreteria)		100
	Portineria		20
	Archivi		40
	Mensa		
	refettorio (30 persone)		60
	distribuzione		40
	cucina		60
	office / deposito / ripostiglio / economato mensa		40
	Scuola		
	depositi pulizia (deposito centrale 15 mq + 2x 5 mq ai piani)		
	locali tec. elettr. /CSI (loc. centrale 20 mq + 2x 10 mq ai piani)		
	servizi igienici		*
	Palestra		
	depositi pulizia (2 x 5 mq)		
	servizi igienici		*
	<u>Spazi accessori</u>		
	Appartamento custode 4½ locali		125
	Locali tecnici		180
	Locale deposito attrezzi/macchinari		30

	<u>Spazi esterni</u>		
	Campo in duro (asfalto 20 x 35 m)		700
	Posteggi (stima ca 30 posti)		600
	Pista ciclabile (su parte destinata alla SM )		350
	Piazzale,svago esterno, spazio esterno pavimentato	ca.	1'200
	Posteggi biciclette (pensilina)		150

\* secondo normative

#### 4. UBICAZIONE

Il terreno riservato per la costruzione della nuova scuola si trova nel Comune di Caslano, in una zona prospiciente il lago. L'area circostante è attualmente destinata ad abitazioni primarie (case monofamigliari) e a infrastrutture sportive (campo da calcio e tennis). L'edificio sorgerà su di un terreno a forma rettangolare che confina con il campo da calcio. La superficie totale del terreno (mappale 593) è pari a 14'712 m<sup>2</sup>. La parte destinata alla scuola occuperà una superficie pari a ca. 7'324 m<sup>2</sup>. La superficie restante verrà utilizzata dal Comune di Caslano per infrastrutture pubbliche.

#### 5. CONVENZIONE TRA CONSIGLIO DI STATO E COMUNE DI CASLANO

La proprietà del fondo sul quale è prevista l'edificazione della scuola media è del Comune di Caslano, che lo mette a disposizione dello Stato (alle condizioni qui di seguito riassunte) e contenute nella Convenzione allegata al presente messaggio governativo.

Oggetto della servitù è la costituzione a favore della Repubblica e Cantone Ticino di un diritto di superficie per sé stante e permanente conformemente agli artt. 675 e 779 e segg. CCS a titolo gratuito.

In base all'art. 2 della Convenzione il Cantone ha il diritto e l'obbligo di costruire, mantenere e gestire sull'area gravata dal diritto la sede della scuola media di Caslano comprensiva di un'aula magna, di una refezione e di una doppia palestra.

Il Cantone si impegna inoltre a mettere a disposizione del Comune di Caslano, fuori dagli orari scolastici e nel rispetto delle disposizioni cantonali, l'aula magna, la biblioteca e la doppia palestra; a realizzare il tratto della prevista pista pedonale-ciclabile che attraversa il sedime, limitatamente alla superficie oggetto della Convenzione (manutenzione a carico del Comune); mantenere o eventualmente realizzare in nuova ubicazione l'attuale stazione di raccolta rifiuti (oneri a carico del Cantone).

La durata del diritto di superficie è di 50 anni decorrenti dalla data di iscrizione a Registro fondiario ed è rinnovabile. L'iscrizione deve avvenire entro dieci anni dall'entrata in vigore della Convenzione; in caso contrario la Convenzione sarà da considerarsi rescissa.

Alla scadenza del diritto di superficie e in mancanza di un rinnovo, il Comune di Caslano diverrà proprietario di tutte le costruzioni e accessori dietro rifusione di un' indennità di riscatto del 50% del valore reale.

La validità della Convenzione è subordinata all'approvazione del Consiglio Comunale di Caslano e del Gran Consiglio e all'entrata in vigore del relativo decreto legislativo.

Il testo della Convenzione è stato approvato dal Municipio di Caslano in data 17 novembre 2010 e dal Consiglio di Stato il 30 novembre 2010. Il documento è allegato al presente messaggio e deve essere oggetto di approvazione anche da parte del Gran Consiglio come a decreto legislativo allegato. Da parte sua il Consiglio Comunale di Caslano ha approvato all'unanimità in data 21 dicembre 2010 la citata Convenzione.

## 6. ASPETTI FINANZIARI

### 6.1 Uscite per l'investimento

#### 6.1.1 Uscita complessiva

Nel Rapporto di programmazione della Sezione della logistica, datato 18 dicembre 2009, il tetto massimo di spesa è di fr. 25'500'000.-- con indice dei prezzi delle costruzioni a ottobre 2009.

Con l'indicizzazione a ottobre 2010, l'adeguamento all'imposta IVA (8% prevista dall'anno 2010), l'adeguamento degli onorari e dei costi per il concorso di progettazione, nonché i costi risultanti dal diritto di superficie (eventuale nuova ubicazione della stazione rifiuti esistente, realizzazione pista ciclabile), l'uscita complessiva per l'opera è stimata in fr. 26'620'000.00.-- suddivisi come indicato qui di seguito (importi in franchi):

CCC1	fr.
1. Lavori preliminari	225'000.--
2. Edificio	18'190'000.--
3. Attrezzature d'esercizio	205'000.--
4. Lavori esterni	920'000.--
5. Costi transitori e costi secondari	2'420'000.--
8. Cablaggio, rete informatica, telefonia	200'000.--
9. Arredamento	2'040'000.--
Totale	24'200'000.--
Tolleranza 10%	2'420'000.--
<b>Tetto massimo di spesa</b>	<b>26'620'000.--</b>

Sulla base del preventivo di massima allestito dalla Sezione della logistica la spesa di ca. fr. 26'620'000.- rientra nei parametri usuali per costruzioni analoghe. Il progetto seguirà la prassi prevista da Gestione progetto

#### 6.1.2 Uscite per il concorso e la progettazione

Oggetto della richiesta di credito contenuta nel disegno di decreto legislativo allegato al presente messaggio è la spesa per il concorso di progettazione e per la progettazione della nuova sede di scuola media.

Gli onorari contemplano tutte le fasi di progettazione fino alle pubblicazioni dei capitolati d'appalto (circa l'80% del costo della costruzione). Gli onorari per le fasi esecutive saranno definiti nel successivo messaggio accompagnante la richiesta del credito di costruzione.

L'uscita per il concorso di progettazione e per la progettazione ammonta, rispettando i criteri indicati, a fr. 3'380'000.00. Essi sono suddivisi, sulla scorta delle basi di calcolo delle norme SIA e secondo il Codice dei costi di costruzione (CCC), nel modo qui indicato:

<b>0.</b>	<b>Fondo</b>		<b>0.00</b>
<b>1</b>	<b>Lavori preparatori</b>		<b>225'000.00</b>
<b>2</b>	<b>Edificio</b>		<b>18'190'000.00</b>
29	Onorari quota progettazione		2'600'000.00
291	Architetto		1'410'000.00
292	Ing. civile		660'000.00
293	Ing. RVS		310'000.00
294	Ing. Elettrotecnico		180'000.00
296	Ing. specialisti		40'000.00
<b>3</b>	<b>Attrezzature d'esercizio</b>		<b>205'000.00</b>
<b>4</b>	<b>Lavori esterni</b>		<b>920'000.00</b>
<b>5</b>	<b>Costi secondari e conti transitori</b>		<b>2'420'000.00</b>
50	Costi di concorso		370'000.00
51	Autorizzazioni, tasse, modinature (quota progettazione)		50'000.00
52	Campioni, modelli, ripr. documenti (quota progettazione)		110'000.00
57	Imposta sul valore aggiunto IVA 8% (Posiz.29,50,52)	250'000.00	
<b>8</b>	<b>CSI</b>		<b>200'000.00</b>
<b>9</b>	<b>Arredamento</b>		<b>2'040'000.00</b>
<b>TOTALE</b>		<b>3'380'000.00</b>	<b>24'200'000.00</b>
<b>Tolleranza 10%</b>			<b>2'420'000.00</b>
<b>Tetto massimo di spesa</b>			<b>26'620'000.00</b>

## **7. CORRISPONDENZA CON LE LINEE DIRETTIVE E CON IL PIANO FINANZIARIO**

### **7.1 Relazioni con le linee direttive**

Gli interventi di progettazione e in seguito di costruzione postulati in questo messaggio corrispondono a quanto proposto nel Rapporto al Gran Consiglio sulle linee direttive e sul piano finanziario 2008-2011, del dicembre 2007, a pag. 190, nel Settore 4, Insegnamento.

### **7.2 Relazioni con il piano finanziario**

#### **7.2.1 Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente**

Le spese per la manutenzione, il consumo di energia, l'acqua, il riscaldamento e la pulizia aumenteranno proporzionalmente alla volumetria del nuovo stabile. Occorrerà tener conto degli oneri derivanti per i servizi finanziari (interessi e ammortamenti sull'uscita).

Con l'istituzione della nuova sede vi saranno minor oneri per il trasporto degli allievi, segnatamente per coloro che risiedono a Caslano.

#### **7.2.2 Conseguenze sul personale**

La realizzazione della nuova scuola determinerà l'assunzione di personale amministrativo (custode al 100%, funzionaria amministrativa al 50%, bibliotecaria al 50%) e direttivo (direttore, vicedirettore, collaboratori di direzione) conformemente alle disposizioni delle leggi scolastiche.

### **7.2.3 Collegamenti con il piano finanziario degli investimenti**

Nel Piano finanziario, l'onere per la progettazione e costruzione è indicato nel settore 4, Scuole medie e medie superiori, alla posizione 421 192 1 Caslano, collegata agli elementi per le uscite WBS 941 59 3424.

## **8. TEMPI DI REALIZZAZIONE**

Si possono delineare i seguenti tempi realizzativi:

2011 gennaio	:	Approvazione CdS del messaggio di progettazione;
2011 marzo	:	Approvazione GC del credito di progettazione;
10 mesi	:	Procedura di concorso di progettazione;
2 mesi	:	Attribuzione dei mandati ai progettisti;
14 mesi	:	Progettazione e pubblicazione appalti;
1 mese	:	Proposte di delibera;
4 mesi	:	Accettazione richiesta credito di costruzione;
36 mesi	:	Esecuzione delle opere;

Secondo questo programma l'apertura della nuova sede dovrebbe avvenire con l'anno scolastico 2017/18.

## **9. CONCLUSIONE**

Per le ragioni che precedono invitiamo il Parlamento ad approvare la richiesta di credito di fr. 3'380'000.-- per il concorso di progettazione e la progettazione della nuova sede della scuola media di Caslano nonché l'approvazione della Convenzione tra lo Stato del Cantone Ticino e il Comune di Caslano per la costituzione di un diritto di superficie a sé stante e permanente come al disegno di Decreto legislativo allegato.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, L. Pedrazzini

Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

## **DECRETO LEGISLATIVO**

**concernente la richiesta di credito di fr. 3'380'000 per il concorso di progettazione della nuova sede della scuola media di Caslano nonché per l'approvazione della Convenzione tra lo Stato del Cantone Ticino e il Comune di Caslano per la costituzione di un diritto di superficie a sé stante e permanente**

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 18 gennaio 2011 n. 6441 del Consiglio di Stato,

**d e c r e t a :**

### **Articolo 1**

È accordato un credito di fr. 3'380'000.-- per il concorso di progettazione e la progettazione della nuova sede della scuola media di Caslano.

### **Articolo 2**

Il credito complessivo di fr. 3'380'000.-- è iscritto al conto degli investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia.

### **Articolo 3**

È approvata la Convenzione tra lo Stato del Cantone Ticino e il Comune di Caslano per la costituzione di un diritto di superficie a sé stante e permanente (del 17/30 novembre 2010).

### **Articolo 4**

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, il presente decreto è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi ed entra immediatamente in vigore.

## CONVENZIONE

### PER LA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE PER SÉ STANTE E PERMANENTE

Tra

il **COMUNE DI CASLANO**,  
rappresentato dal proprio Municipio

e

la **REPUBBLICA E CANTONE TICINO**,  
rappresentato dal Consiglio di Stato, definito in seguito superficiario

premesso che il Comune di Caslano è proprietario del fondo al mappale n. 593 RFD del Comune di Caslano, zona Prati Grana di una superficie di mq. 14'712;

considerato che lo Stato è intenzionato a costruire in questa zona la sede della nuova Scuola media di Caslano;

visto che il Comune di Caslano si è dichiarato d'accordo di mettere a disposizione dello Stato il terreno necessario per la costruzione della nuova Scuola media di Caslano, mediante la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente su parte del fondo al mappale n. 593 RFD del Comune di Caslano;

si conviene:

#### 1. Oggetto della servitù

Il Comune di Caslano costituisce a favore della Repubblica e Cantone Ticino, in seguito superficiario, un diritto di superficie per sé stante e permanente conformemente agli artt. 675 e 779 e segg. CCS, su ca. mq. 7'324 del fondo al mappale n. 593 RFD del Comune di Caslano, indicato in colore giallo sul piano allegato A.

La superficie definitiva del nuovo mappale risulterà dal piano di mutazione che sarà allestito dal geometra revisore.

Il fondo è messo a disposizione nello stato in cui si trova, con l'iscrizione a Registro fondiario di un diritto di passo pubblico per la pista ciclabile e pedonale.

#### 2. Scopo

Il superficiario ha il diritto e l'obbligo di costruire, mantenere e gestire sull'area gravata dal diritto di superficie per sé stante e permanente la sede della Scuola media di Caslano comprensiva di un'aula magna, di una refezione e di una doppia palestra.

La destinazione a Scuola media è vincolante.

#### 3. Clausole speciali

Il superficiario si impegna a:

3.1 Mettere a disposizione del Comune di Caslano, fuori dagli orari scolastici e nel rispetto delle disposizioni cantonali, l'aula magna, la biblioteca, la doppia palestra e il parcheggio.

- L'uso di queste infrastrutture sarà regolamentato mediante accordi separati dalla presente Convenzione.
- 3.2 Realizzare il tratto della prevista pista pedonale-ciclabile, limitatamente al sedime oggetto del presente diritto di superficie per sé stante e permanente, la cui manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico del Comune di Caslano.  
L'impegno del superficiario è subordinato alla realizzazione, da parte del Comune di Caslano, del tratto di pista pedonale-ciclabile sul mappale n. 593 RFD del Comune di Caslano.
- 3.3 Mantenere sul sedime oggetto del presente diritto di superficie per sé stante e permanente, l'esistente stazione di raccolta rifiuti.  
Lo stazionamento definitivo sarà deciso nell'ambito del progetto esecutivo della Scuola media.  
Qualora si rendesse necessario uno spostamento della stazione di raccolta rifiuti, i relativi oneri sono a carico del superficiario.  
Tutti gli oneri di manutenzione e di gestione della stazione di raccolta rifiuti sono a carico del Comune di Caslano.
4. Indennità per il diritto di superficie  
La concessione del diritto di superficie avviene a titolo gratuito, fatto salvo l'adempimento delle condizioni di cui al punto 3 che precede.
5. Durata  
5.1 Il diritto di superficie per sé stante e permanente è concesso per una durata di 50 anni, decorrenti dalla data di iscrizione a Registro fondiario ed è rinnovabile per un ulteriore periodo.  
I lavori di costruzione devono iniziare entro 10 (dieci) anni dall'entrata in vigore della presente Convenzione. Il mancato inizio dei lavori entro la scadenza indicata fa decadere la presente Convenzione e autorizza il Comune a chiedere la riversione anticipata a suo favore del diritto di superficie ex art. 779 CCS senza indennizzo alcuno e indenne da gravami ipotecari od oneri.
- 5.2 Il superficiario ha la facoltà di richiedere il rinnovo, con un preavviso di tre anni dalla scadenza, ritenuto l'obbligo per il Comune di Caslano (per il tramite del Municipio) di pronunciarsi entro l'anno che segue la richiesta. Il rinnovo del diritto di superficie per sé stante e permanente può essere rifiutato unicamente per fondati motivi gravi.
- 5.3 Il diritto di superficie per sé stante e permanente deve essere formalizzato per atto pubblico ed iscritto a Registro fondiario al momento dell'entrata in vigore della presente Convenzione.
6. Cedibilità  
Fatto salvo il vincolo di destinazione previsto al punto 2 della presente Convenzione il diritto di superficie oggetto della stessa è cedibile e trasmissibile solo ed unicamente con il consenso del Comune di Caslano.  
Il Comune di Caslano ha l'obbligo di pronunciarsi sulla cessione entro sei mesi dalla data della presentazione della richiesta di cessione.
7. Estinzione del diritto di superficie  
Alla scadenza del diritto superficie per sé stante e permanente, in mancanza di un rinnovo, il Comune di Caslano diverrà proprietario (riversione) di tutte le costruzioni, le installazioni tecniche, meccaniche e d'esercizio, dietro rifusione di un'adeguata indennità di riscatto pari al 50% del valore reale, da accertarsi inappellabilmente da parte di un collegio arbitrale composto da un arbitro designato da ciascuna delle due parti in causa, oltre a un terzo con funzione di presidente, nominato dai due arbitri di parte, o in caso di disaccordo, dal Presidente pro

tempore del Tribunale d'Appello del Cantone Ticino. Il collegio arbitrale delibererà entro tre mesi dalla sua costituzione.

8. Responsabilità civile del superficiario

Il superficiario assume a suo esclusivo carico ogni responsabilità e obbligo di diritto privato, che gli derivano dalla costruzione e dall'esercizio di tutto quanto contemplato in questo diritto di superficie.

9. Spese

Le spese catastali, notarili e le tasse di Registro fondiario, relative alla costituzione, al prolungamento e all'estinzione del presente diritto di superficie, sono a carico del superficiario.

10. Validità della Convenzione

La validità della presente Convenzione è subordinata all'approvazione del Consiglio Comunale di Caslano e del Gran Consiglio, e all'entrata in vigore del relativo decreto legislativo.

Caslano/Bellinzona, 17 novembre/30 novembre 2010

PER IL COMUNE DI CASLANO

Il Sindaco  
E. Taiana

Il Segretario  
I. Casanova

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente  
L. Pedrazzini

Il Cancelliere  
G. Gianella

# COMUNE DI CASLANO

ALLEGATO A

DIRITTO DI SUPERFICIE SMe CASLANO

PLANIMETRIA

SCALA 1:1000

