



Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (58) 122 48 20
Fax +41 (58) 122 48 49
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 1 / 2019

CHIEDENTE LA CONCESSIONE D'USO SPECIALE AD AGERE EFFICIENZA ENERGETICA SA (AEE) AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DI UNA RETE DI TELERISCALDAMENTO TRA IL CENTRO SCOLASTICO DI VIA BALESTRA E LA CASA ANZIANI GIARDINO

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,

Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

1. Premessa

Nell'ambito dell'analisi sul patrimonio immobiliare del Comune, il cui rapporto è stato presentato il 16 aprile 2018 ai membri della Commissione della Gestione, era emersa in tutta evidenza la vetustà di diversi impianti di riscaldamento, tra cui quelli ubicati al Centro scolastico, allo stabile dell'ex caserma dei Pompieri, alle palestre di via Soave, alla Scuola dell'infanzia di via Simen e al Centro Diurno per anziani di via Franscini.

Le centrali termiche di Casa Giardino e Casa Soave sono state installate una ventina d'anni or sono e sono pure quindi prossime a raggiungere una durata media d'esercizio.

Per risanare le situazioni indicate, il Municipio intende promuovere una soluzione vantaggiosa dal punto di vista economico, energetico e ambientale, rappresentata dall'implementazione di una rete di teleriscaldamento, alimentata da impianti di cogenerazione a gas naturale.

Tali sistemi di riscaldamento risultano conformi alle disposizioni contenute nel Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn), per quanto attiene al riscaldamento e alla produzione di acqua calda sanitaria in edifici pubblici.

Un sistema analogo è stato installato alcuni anni or sono a cura di AGE SA nel palazzo municipale, e rifornisce d'energia termica la sede dei servizi sociali, la sede di AGE SA, la sede di AGE-Tech e i due stabili retrostanti, oltre alla palestra di via Vela.

In Agere Efficienza Energetica SA (AEE), il Municipio ha individuato una società “gemella” di AGERE SA, con sede a Chiasso, e con cui sono state concluse convenzioni analoghe per quanto attiene all’installazione di impianti fotovoltaici su strutture comunali, in grado di garantire a lungo termine l’approvvigionamento d’energia termica ed elettrica, nonché di gestire al meglio la manutenzione delle varie installazioni relative alla rete telertermica, anche in virtù della compartecipazione di AGE SA nell’azionariato della società stessa.

I vantaggi di una rete di teleriscaldamento rispetto agli usuali sistemi di riscaldamento sono riassumibili come segue:

- ottimizzazione degli spazi, eliminando cisterne e caldaie
- il teleriscaldamento garantisce un uso più efficiente dell’energia
- nessun costo d’investimento per il Comune: infatti l’ammortamento dell’investimento confluisce nella tariffa di fornitura dell’energia termica
- minori costi di gestione e manutenzione, stante che revisioni e controlli sono a carico del gestore della rete di teleriscaldamento
- minori emissioni nell’ambiente, sulla base di una produzione efficiente e centralizzata
- garanzia di maggiori controlli sui gas di scarico, in presenza di poche unità di produzione del calore.

2. Il progetto

Il progetto prevede la realizzazione di due centrali termiche, ubicate al piano interrato di Casa Giardino e al piano seminterrato del Centro scolastico.

Nel locale tecnico di Casa Giardino saranno posizionate 2 caldaie a gas naturale a condensazione, mentre sul tetto un assorbitore a bromuro di litio riceve il calore dal cogeneratore a gas naturale e recupera il calore dai torrioni di espulsione esistenti, convogliando il tutto ad una termopompa acqua/acqua in grado d’innalzare la temperatura dell’acqua a ca. C 80° e d’immetterla nella rete di distribuzione. Il cogeneratore è in grado inoltre di produrre circa 438'000 KWh/anno destinati all’autoconsumo presso le Case anziani.

Nel Centro scolastico saranno posizionati all’interno dell’attuale locale riscaldamento 2 nuove caldaie a gas a condensazione ed un cogeneratore a gas in grado di produrre, oltre al calore, 438'000 KWh di energia elettrica destinati all’autoconsumo del Centro scolastico.

La distribuzione del calore avviene mediante un tubo coibentato di andata ed uno di ritorno, entrambi in acciaio saldato, del diametro di 150 mm, in cui circolerà acqua calda, che collegano le centrali termiche alle sottostazioni ubicate presso i seguenti stabili:

- Casa anziani Soave
- Palestre scuole elementari
- Centro professionale commerciale
- Palestre cantonali
- Centro Diurno via Franscini
- Stabile ex Pompieri
- Scuola dell’infanzia di via Simen
- Edifici privati residenziali, commerciali e industriali ubicati sul percorso della rete.

3. Concessione d'uso speciale

Al presente messaggio municipale è allegato l'Atto di concessione d'uso della durata di 30 anni a favore di Agere Efficienza Energetica SA, (AEE), Chiasso, finalizzato all'installazione e all'esercizio di due centrali termiche nell'ambito della realizzazione di una rete di teleriscaldamento, alimentata da impianti di cogenerazione a gas naturale, di cui sopra, sui seguenti mappali:

- Casa Giardino, 670 RFD Chiasso;
 - Centro scolastico, 1199 RFD Chiasso;
- come meglio risulta dalle planimetrie allegate.

Tramite l'atto di concessione, l'ente pubblico riconosce ad un privato, nella fattispecie Agere Efficienza Energetica SA, (AEE) il diritto di utilizzare un bene pubblico in misura accresciuta rispetto all'uso comune.

La concessione d'uso speciale consente di conferire un diritto sul bene comunale, che non preclude la continuazione dell'uso comune a scopo pubblico, analogamente a quanto già accordato dal Consiglio comunale ad Agere SA, per la posa di impianti fotovoltaici sui tetti di Casa Giardino, del Centro scolastico, delle palestre di via Soave, del tetto della tribuna dello Stadio Riva IV e di quello della Pista del ghiaccio.

La concessione d'uso riguarda due locali tecnici ed un tetto di edifici caratterizzati quali beni amministrativi, richiesto dai privati che vi 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.

La messa a disposizione delle superfici, che assommano globalmente a 218 mq e risultano suddivise come segue:

- | | |
|-------------------------------------|-------|
| ▪ locale tecnico Centro scolastico: | 61 mq |
| ▪ locale tecnico Casa Giardino: | 81 mq |
| ▪ tetto Casa Giardino: | 76 mq |

è oggetto delle singole clausole contrattuali dell'atto di concessione allegato, qui sottoposto al Legislativo per competenza.

A fronte della presente concessione, Agere Efficienza Energetica SA, (AEE) s'impegna a sostenere tutti i costi di smantellamento delle attuali centrali di riscaldamento presso la Casa Giardino ed il Centro scolastico.

Tra il Municipio e la società menzionata sono stati sottoscritti degli accordi, subordinati all'accettazione del presente messaggio, per la fornitura d'energia termica e d'energia elettrica proveniente dalla rete di teleriscaldamento di cui si discute.

La tariffa riferita alla fornitura di calore da parte del gestore al Comune, incluse tassa base, tassa di allacciamento, ammortamento ed interessi, spese di manutenzione e approvvigionamento di combustibile, ammonterà a ca. fr. 0.165 / kWh th (+ IVA).

Il prezzo è indicizzato al 1. gennaio 2019 e viene aggiornato secondo l'andamento del tariffario della fornitura di gas naturale di AGE SA. Nel caso di un consumo superiore ai 4'000 MWh, il gestore si riserva la possibilità di adeguare i prezzi al ribasso in misura autonoma.

La tariffa indicata comprende già l'energia prodotta dall'impianto per la parte destinata ad alimentare l'impianto stesso (termopompa) e l'autoconsumo in loco necessario al funzionamento dell'impianto termico.

Andranno altresì iscritti sui fondi di proprietà comunale i necessari diritti di condotta relativi alle tubazioni, che andranno a comporre la nuova rete di teleriscaldamento.

Il progetto è attualmente sottoposto a procedura di licenza edilizia, espletata la quale s' intende implementare la nuova rete di teleriscaldamento entro l'inverno 2019.

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

risolvere:

È APPROVATA LA CONCESSIONE D'USO SPECIALE ALLA SOCIETÀ ANONIMA
AGERE EFFICIENZA ENERGETICA SA (AEE), AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DI
UNA RETE DI TELERISCALDAMENTO TRA IL CENTRO SCOLASTICO DI VIA BA-
LESTRA E LA CASA ANZIANI GIARDINO -----

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

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

il Segretario:

Bruno Arrigoni *

Umberto Balzaretti



Allegati: - atto di concessione, con dichiarazione AGE SA e planimetrie

ATTO DI CONCESSIONE

del Comune di Chiasso, rappresentato dal Municipio e per esso dal Sindaco Bruno Arrigoni e dal Segretario Umberto Balzaretti

(in seguito denominato Comune/concedente)

nei confronti della

AGERE EFFICIENZA ENERGETICA SA (AEE SA), Chiasso, rappresentata dal Presidente, Signor Oscar Piffaretti e dal Signor Corrado Nosedà, membro del Consiglio di Amministrazione

(in seguito denominata la Società/beneficiaria)

Premesso che:

- Il Comune di Chiasso è proprietario dei fondi No. 670 e 1199 RFD Chiasso, sui quali sorgono alcuni stabili pubblici, tra gli altri la Casa Giardino (No. 670) e l'edificio scolastico scuole medie ed elementari (No. 1199) all'interno dei quali il Comune intende permettere alla Società l'installazione nei locali tecnici di una centrale di produzione del calore, così come la posa sul tetto di alcuni elementi accessori necessari al funzionamento della centrale.
- La Società concluderà con il Comune degli accordi mediante i quali si impegnerà a realizzare una rete di teleriscaldamento che avrà come obiettivo riscaldare alcuni immobili pubblici e privati.
- Rendendosi necessario disciplinare la questione relativa all'uso dei locali tecnici all'interno dei quali verranno installate le centrali di produzione del calore così come l'accesso ai predetti locali e la manutenzione delle centrali stesse, le parti concludono il presente accordo.

Tutto ciò premesso le parti si accordano nel seguente modo:

1. Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto di concessione.

2. Oggetto della concessione

2.1. Il Comune mette a disposizione della Società le seguenti superfici:

a. nello stabile denominato Casa Giardino di cui al fondo No. 670 RFD, subalterno A, Chiasso:

- i locali tecnici di cui al piano cantina, per una superficie di mq. 81, così come tratteggiato sull'estratto della planimetria allegata al presente atto (doc. 1);
- ed una porzione del tetto, per una superficie di mq. 76, così come tratteggiato sull'estratto della planimetria allegata al presente atto (doc. 2).

b. Nello stabile denominato edificio scolastico scuole medie ed elementari di cui al fondo No. 1199 RFD, subalterno G, Chiasso:

- i locali tecnici di cui al piano cantina, per una superficie di mq. 61, così come tratteggiato sull'estratto della planimetria allegata al presente atto (doc. 3).

2.2. La Società è autorizzata a proprio rischio e a proprie spese ad installare, utilizzare e mantenere in esercizio le centrali termiche di produzione del calore situate all'interno dei locali tecnici, così come tutti gli elementi accessori necessari per il funzionamento delle stesse centrali quali per esempio canne fumarie, sottostazioni, accumulatori, gruppi ventilazione, porte tagliafuoco, quadri elettrici, cavi, contatori per energia, pompe di calore e tubi per la connessione alla rete di teleriscaldamento.

Il Comune mette a disposizione lo spazio necessario per la posa delle installazioni di collegamento termico, e garantisce al gestore l'accesso alle installazioni, in ogni tempo per la durata di 30 anni a partire dalla messa in funzione della rete di TLR completa, nell'ambito della concessione di uso di suolo pubblico.

Esso dà il consenso alla sottoscrizione delle servitù di attraversamento delle condotte della rete di teleriscaldamento e di diritto di passo sui mappali del Comune e sulle strade pubbliche comunali necessarie alla messa in opera della rete medesima.

- 2.3. La Società è altresì autorizzata ad eseguire le opere civili (muretti, aperture, scanalature, ecc.) strettamente necessarie a migliorare l'accessibilità degli spazi concessi dal Comune.
- 2.4. La Società resta proprietaria delle installazioni e ha la facoltà di contrassegnarle.
- 2.5. Il Comune concede alla Società e alle persone da quest'ultima autorizzate il libero accesso ai locali tecnici così come al tetto durante 24 ore al giorno per tutti i giorni dell'anno. La Società è responsabile di qualsiasi danno di qualsiasi natura che, sia le persone autorizzate ad accedere all'installazione, sia terzi a seguito dell'agire delle persone autorizzate, dovessero in qualche modo causare alle strutture di proprietà del Comune.
- 2.6. La presente concessione d'uso speciale può essere trasferita da parte della beneficiaria a terzi, a condizione che questi garantiscano l'adempimento dei medesimi obblighi contrattuali previsti tra le parti, segnatamente la fornitura di energia calorica a favore degli stabili comunali.

3. Prestazioni della beneficiaria, tassa demaniale e amministrative

- 3.1. Il Comune di Chiasso non preleva alcuna tassa e/o canone per l'occupazione dei locali tecnici e del tetto precedentemente indicati. La Società si farà carico di tutti i costi di smantellamento delle attuali centrali di riscaldamento che si trovano presso la Casa Giardino e il Centro Scolastico Elementare.
- 3.2. L'energia elettrica prodotta dal sistema di cogenerazione a gas sarà di proprietà della beneficiaria e verrà prioritariamente destinata all'autoconsumo del Centro Scolastico e della Casa Giardino.
- 3.3. L'energia elettrica prodotta dagli impianti, che esula da quella dell'autoconsumo di cui al punto 3.2, confluisce nella rete elettrica di AGE SA.

- 3.4. Il Comune si impegna a coprire i propri fabbisogni attuali e futuri con l'energia termica fornita tramite la rete di teleriscaldamento prodotta nelle centrali di produzione del calore di cui al punto 1.

4. Durata della concessione

- 4.1. La presente concessione ha inizio a partire dal 1 aprile 2019 ed avrà una durata di 30 anni.
- 4.2. La concessione scadrà così il 30 marzo 2049 e la Società potrà richiederne il rinnovo.
- 4.3. La Società può recedere dalla presente concessione rispettando un termine di preavviso di 6 mesi unicamente nel caso di messa fuori esercizio di almeno una centrale di produzione.
- 4.4. Alla scadenza della presente concessione, in caso di mancato rinnovo, la Società rimuoverà tutte le installazioni principali nonché tutti gli accessori e riconsegnerà gli spazi di cui alle planimetrie allegate ed oggetto della presente concessione, nel loro stato iniziale, fatto salvo per quanto attiene alla normale usura.
- 4.5. Nel caso in cui la Società receda dalla presente concessione, oppure in caso di suo fallimento, AGE SA si impegna ad acquisire le installazioni ed i relativi accessori garantendo in tal modo l'esercizio continuo della rete di teleriscaldamento con la fornitura di calore. A questo proposito si allega la relativa dichiarazione di AGE SA.

5. Rilascio della licenza edilizia, installazione dell'impianto e certificazioni necessarie

- 5.1. La Società è autorizzata a chiedere a proprie spese tutte le necessarie autorizzazioni secondo le vigenti disposizioni in materia federale, cantonale e comunale per l'esercizio delle centrali di produzione del calore, così come di tutti gli accessori necessari al loro esercizio.
- 5.2. Il Comune presta la propria collaborazione e cooperazione nell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni.

- 5.3. La Società dovrà informare preventivamente delle date di inizio dei lavori d'installazione degli impianti e degli accessori.

6. Annotazione a Registro Fondiario

- 6.1. La Società è autorizzata ad annotare a sue spese a Registro Fondiario la presente concessione informando il Comune.
- 6.2. Con il rilascio della presente concessione il Comune conferisce valida procura alla Società affinché abbia ad inoltrare presso il competente Ufficio dei Registri la relativa istanza di annotazione.

7. Norme di sicurezza

- 7.1. La Società risponde nei confronti del Comune di qualsiasi danno causato agli stabili comunali durante l'installazione delle centrali di produzione del calore o la posa degli elementi accessori.
- 7.2. Per il Comune, quale proprietario degli immobili, richiamati gli art. 58 CO e 679 CCS, la Società risponderà pure dei danni diretti ed indiretti cagionati a terzi e per le pretese da questi fatte valere ritenendo così indenne il Comune.
- 7.3. La Società è obbligata a concludere la necessaria copertura assicurativa per gli eventi indicati nel punto 7.2.
- 7.4. Il Comune è tenuto ad informare per iscritto la Società prima di effettuare qualsiasi lavoro edile, straordinario e di manutenzione rilevante, all'interno così come all'esterno dello stabile affinché si possano prevedere le necessarie misure a salvaguardia delle centrali di produzione del calore e degli elementi accessori.
- 7.5. Il Comune si impegna a comunicare entro 10 giorni dalla scoperta ogni evento o circostanza che potrebbe aver generato un rischio di danno agli impianti.

7.6. La Società si impegna anch'essa a comunicare entro 10 giorni eventi o circostanze che potrebbero aver generato un rischio di danno agli immobili di proprietà comunale.

8. Varie

8.1. La Società garantisce il rispetto delle norme di sicurezza relative alla messa in esercizio di una centrale di produzione del calore.

8.2. La Società si impegna a non ostacolare l'utilizzo degli immobili comunali secondo lo scopo a cui sono adibiti.

8.3. Il Comune e la Società si impegnano a concludere un contratto per il raccordo teletermico e la fornitura di energia elettrica che disciplini dettagliatamente obblighi a carico di una o dell'altra parte.

9. Diritto applicabile e foro giudiziario

9.1. Qualsiasi modifica della concessione deve essere effettuata seguendo la procedura usata per la sua emanazione, per iscritto e con l'accordo di entrambe le parti.

9.2. Il presente atto di concessione è soggetto al diritto svizzero: per il foro fa stato il luogo di situazione degli immobili, ossia la Pretura di Mendrisio Sud.

Chiasso, ...

Per il MUNICIPIO,	
il Sindaco:	il Segretario:
Bruno Arrigoni	Umberto Balzaretti

Per AGERE EFFICIENZA ENERGETICA SA	
il Presidente:	Membro di CdA:
Oscar Piffaretti	Corrado Nosedà

Allegate: - dichiarazione AGE SA
 - planimetrie

Lod.
Municipio

6830 Chiasso

Chiasso, 28 gennaio 2019

Oggetto: Atto di concessione tra il Comune di Chiasso e Agere Efficienza Energetica SA

Egregi signori,

diamo seguito alla vostra cortese richiesta del 23 gennaio u.s., in cui ci chiedete la conferma della nostra adesione alla clausola 4.5 dell'atto di concessione in fase di allestimento fra la vostra Società e il Comune di Chiasso.

Tale clausola prevede che

"Nel caso in cui la Società receda dalla presente concessione, oppure in caso di suo fallimento, AGE SA si impegnerà ad acquisire le installazioni ed i relativi accessori garantendo in tal modo l'esercizio continuo della rete di teleriscaldamento con la fornitura di calore. A questo proposito di allega la risoluzione del Consiglio di amministrazione di AGE SA."

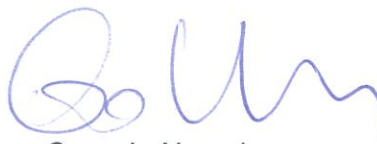
Vi comunichiamo che il Consiglio di amministrazione di AGE SA ha esaminato la questione durante la seduta del 21.1.19 e ha risolto che, in linea di principio, questa clausola che concerne AGE possa essere accettata così come proposta.

Resta inteso che la clausola 4.5 avrà valore se e solo se AGE SA beneficerà del diritto di prelazione sull'acquisizione degli impianti in questione.

Con la massima stima,



Bruno Arrigoni
Presidente



Corrado Noseda
Direttore

AGE SA

Piazza Col. Bernasconi 6
CP 3143 • CH 6830 Chiasso

tel 0840 22 33 33
fax 091 695 07 49

e-mail info@age-sa.ch
web www.age-sa.ch



PROGETTO PER IMPIANTO COGENERAZIONE E TELERISCALDAMENTO

CASA GIARDINO - centro anziani

COMUNE DI CHIASSO

MAPPALE 670

superficie mq 81.00



Il proprietario
COMUNE DI CHIASSO
PIAZZA COL. C. BERNASCONI 1
6830 CHIASSO

l'istante
ALSOLIS SA
VIA PENATE 4
6850 MENDRISIO

Il progettista
GABRIELE DELLA TORRE
CORSO S. GOTTARDO 41
6830 CHIASSO

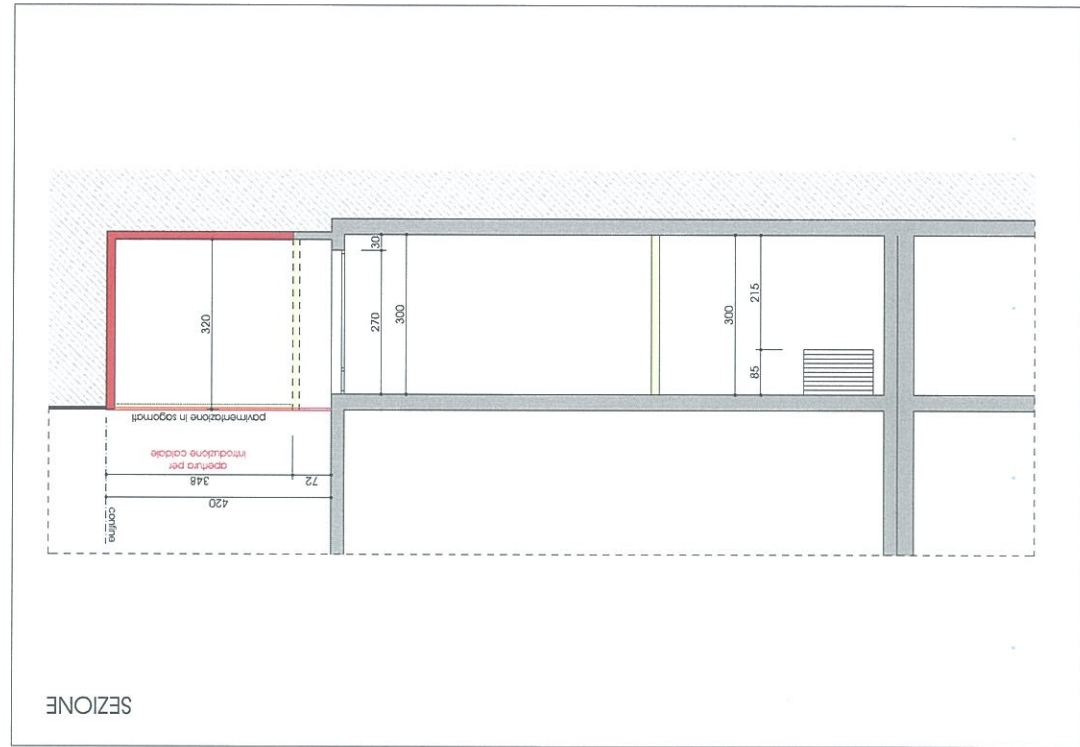
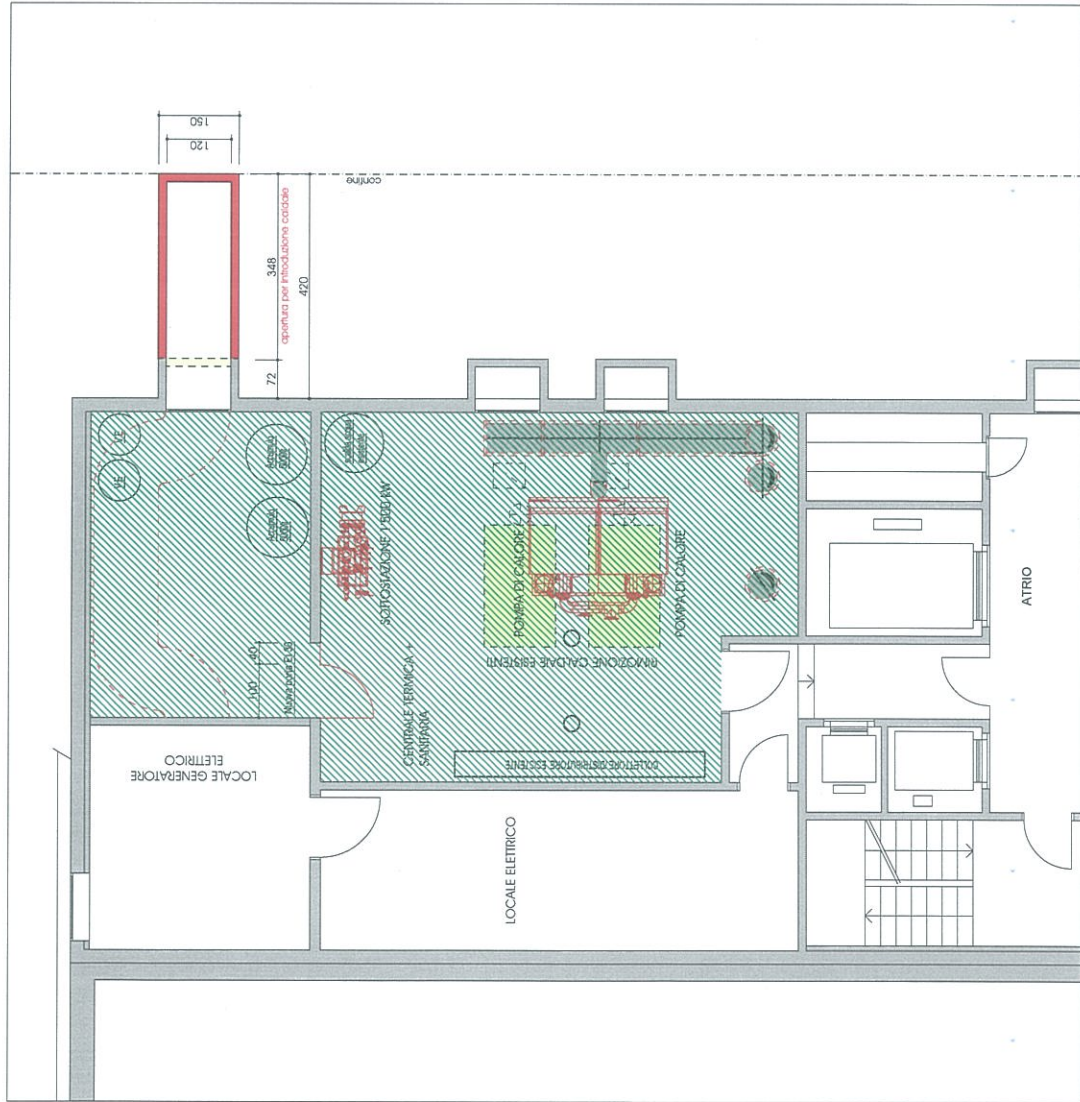
PIANTA PIANO CANTINA

SEZIONE

1:100

DATA

3 dicembre 2018



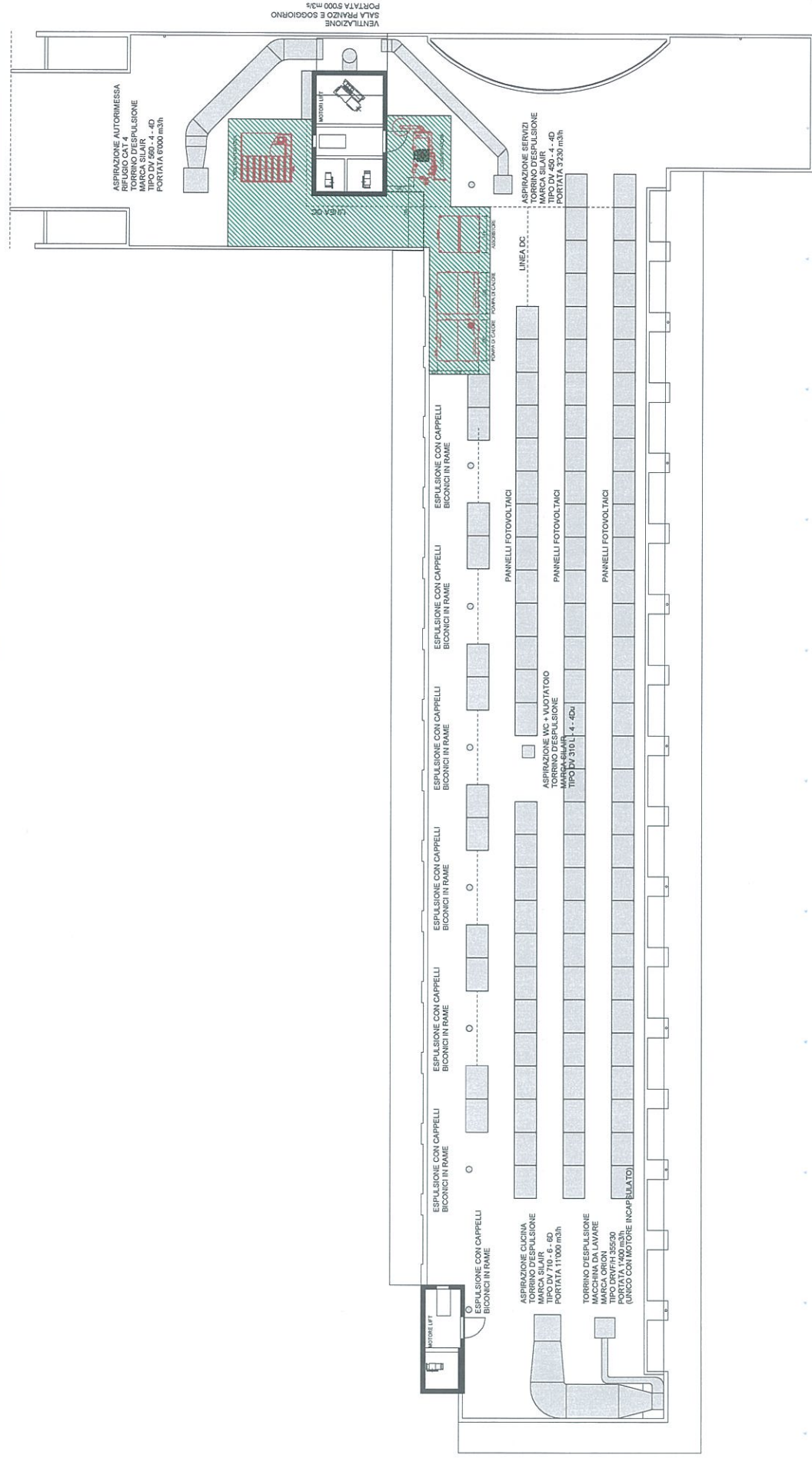
COMUNE DI CHIASSO

COMUNE DI CHIASSO
PIAZZA COL. C. BERNASCONI 1
6830 CHIASSO

ALSOLIS SA
VIA PENATE 4
6850 MENDRISIO

GABRIELE DELLA TORRE
CORSO S. GOTTARDO 41
6830 CHIASSO

DATA 3 dicembre 2018



3 dicembre 2018