

Accordo generale di Partenariato Pubblico Privato

tra

- Città di Lugano
- HRS Real Estate AG
- HRS Investment AG
- Credit Suisse Funds AG
- Credit Suisse Anlagestiftung
- Stadio Immobiliare SA



Sommario

A.	Parti	1
B.	Premesse.....	1
C.	Scopo, oggetto, elementi e definizioni dell'Accordo.....	2
I.	Scopo e oggetto	2
II.	Accordo e suoi Elementi Contrattuali.....	3
III.	Definizioni.....	3
D.	Attestazioni e organizzazione societaria dei Partner Privati.....	3
I.	Attestazioni.....	3
II.	Modifiche nell'organizzazione societaria.....	4
III.	Caratteristiche e obblighi particolari per SIM ed il suo azionariato	4
a.	Capitale azionario e sede.....	4
b.	Scopo	5
c.	Azionariato e diritto di prelazione	5
d.	Capitalizzazione, principi contabili e obbligo di trasmissione dei conti	5
E.	Disposizioni generali	6
I.	Doveri generali.....	6
II.	Dovere di esemplarità.....	6
III.	Trasferimento della relazione contrattuale e cessione di pretese	7
F.	Obiettivi, finalità e organizzazione del PPP	8
I.	Principio generale.....	8
II.	I contenuti del PSE	8
a.	Tipologie.....	8
b.	I Contenuti Sportivi (CSP)	9
c.	I Contenuti Corona Obbligatorie (CCO).....	9
d.	I Contenuti Corona Liberi (CCL)	10
III.	Il progetto del PSE	10
a.	Il Progetto di massima (PM)	10
b.	L'ulteriore sviluppo e la realizzazione del PSE	10
c.	Modifiche di progetto.....	10
i.	Principio.....	10
ii.	Modifiche sostanziali, procedura di complemento e ottimizzazioni.....	11
iii.	Modifiche necessarie	12
iv.	Ottimizzazioni.....	12
v.	Modifiche richieste da CLU	12
IV.	Lo scadenzario del PSE.....	12
V.	Le condizioni finanziarie per la realizzazione PSE	13
a.	Costi per la realizzazione del PSE1	13
i.	Principio.....	13
ii.	Costi determinanti per CLU per la realizzazione del PSE 1	13
iii.	Tetto dei costi per la realizzazione del PSE1 pronto all'esercizio.....	13
iv.	Costi effettivi per la realizzazione del PSE1 pronto all'esercizio	15
b.	Costi per la realizzazione del PSE2	16
c.	Costi per la realizzazione del PSE3	16
VI.	Principi organizzativi	16
G.	La situazione pianificatoria e il piano di quartiere.....	17
I.	Il piano regolatore NQC	17
II.	Il piano di quartiere (PQ)	17
H.	I ruoli delle Parti nei cicli di vita del PSE.....	18

I.	I ruoli delle Parti per il PSE1	18
a.	Panoramica dei ruoli delle Parti per il PSE1	18
b.	Ruoli delle Parti nella fase di sviluppo del PSE1	18
c.	Ruoli delle Parti nella fase di realizzazione del PSE1	18
d.	Ruoli delle Parti nella fase di esercizio del PSE1	19
II.	I ruoli delle Parti per il PSE2	20
a.	Panoramica dei ruoli delle Parti per il PSE2	20
b.	Ruoli delle Parti nella fase di sviluppo del PSE2	21
c.	Ruoli delle Parti nella fase di realizzazione del PSE2	21
d.	Ruoli delle Parti nella fase di esercizio del PSE2	22
III.	I ruoli delle Parti per il PSE3	23
a.	Panoramica dei ruoli delle Parti per il PSE3	23
b.	Ruoli delle Parti nella fase di sviluppo del PSE3	23
c.	Ruoli delle Parti nella fase di realizzazione del PSE3	23
d.	Ruoli delle Parti nella fase di esercizio del PSE3	24
I.	Le relazioni contrattuali per PSE1	24
I.	La fase di sviluppo (fasi 32 e 33 SIA 112) di PSE1	24
a.	Contratto di pianificatore generale	24
b.	Organizzazione	25
c.	Scadenario	25
d.	Adeguamento del Tetto dei costi	26
II.	L'organizzazione fondiaria e i rapporti di proprietà di PSE1-AS	26
a.	Principio	26
b.	Oggetto e finalità del DSPP-AS	26
c.	Condizioni per il conferimento del DSPP-AS	26
d.	Negoziato e conclusione dell'atto di costituzione del DSPP-AS	27
e.	Contenuto e disposizioni del DSPP-AS	27
III.	L'organizzazione fondiaria e i rapporti di proprietà di PSE1-PS	30
a.	Principio	30
b.	Oggetto e finalità del DSPP-PS	30
c.	Condizioni per la concessione del DSPP-PS	30
d.	Negoziato e conclusione dell'atto di costituzione del DSPP-PS	31
e.	Contenuto e disposizioni principali e vincolanti del DSPP-PS	31
f.	Eccezioni per la fase di realizzazione	35
IV.	La fase di realizzazione (fasi 41 a 53 SIA 112) di PSE1-AS	35
a.	Principi e disposizioni generali	35
b.	Fase di preparazione alla realizzazione	36
c.	Fase di esecuzione	36
d.	Fase di messa in esercizio e conclusione	36
e.	Modifiche di progetto	37
f.	Organizzazione	37
g.	Appaltatori e fornitori	37
h.	Qualità	38
i.	Aspetti generali	38
ii.	Sistema di gestione della qualità	38
iii.	Scadenze e pena convenzionale	38
i.	Assicurazioni	39
j.	Consegna	39
k.	Responsabilità per difetti	39
l.	Rinvio alle disposizioni generali sulla realizzazione del PSE	40
V.	La fase di realizzazione (fasi 41 a 53 SIA 112) di PSE1-PS	40
a.	Principi e disposizioni generali	40
b.	Fase di preparazione alla realizzazione	41

c.	Fase di esecuzione	41
d.	Fase di messa in esercizio e conclusione.....	41
e.	Modifiche di progetto.....	42
f.	Organizzazione.....	42
g.	Appaltatori e fornitori	42
h.	Qualità.....	43
i.	Aspetti generali	43
ii.	Sistema di gestione della qualità	43
i.	Scadenze e pena convenzionale.....	43
j.	Assicurazioni	44
k.	Consegna.....	44
l.	Responsabilità per difetti.....	44
m.	Rinvio alle disposizioni generali sulla realizzazione del PSE.....	45
VI.	La fase di esercizio (fasi da 61 a 63 SIA 112) del PSE1-AS.....	45
a.	Principio ed opzione di riacquisto alla consegna	45
b.	Acconto obbligatorio	45
c.	Contratto di leasing tra SIM e CLU per PSE1-AS.....	46
i.	Negoziazione e conclusione del contratto di leasing per PSE1-AS	46
ii.	Contenuto e disposizioni del contratto di leasing per PSE1-AS	46
iii.	Determinazione della rata di leasing per PSE1-AS.....	48
iv.	Pagamento delle rate di leasing per PSE1-AS	50
d.	Opzione di riacquisto e devoluzione alla consegna del PSE1-AS	51
i.	Principio.....	51
ii.	Indennità di devoluzione.....	51
iii.	Responsabilità per difetti	51
iv.	Garanzia per difetti	52
VII.	La fase di esercizio (fasi da 61 a 63 SIA 112) del PSE1-PS.....	52
a.	Principio ed opzione di riacquisto alla consegna	52
b.	Contratto di locazione tra CSA e CLU per PSE1-PS	52
i.	Negoziazione e conclusione del contratto di locazione per PSE1-PS	52
ii.	Contenuto e disposizioni del contratto di locazione per PSE1-PS	52
iii.	Determinazione del canone di locazione per PSE1-PS	55
iv.	Pagamento del canone di locazione per PSE1-PS	56
c.	Opzione di riacquisto e devoluzione alla consegna del PSE1-PS	56
i.	Principio.....	56
ii.	Indennità di devoluzione.....	56
iii.	Responsabilità per difetti	56
iv.	Garanzia per difetti	57
J.	Le relazioni contrattuali per PSE2	57
I.	La fase di sviluppo (fasi 32 e 33 SIA 112) di PSE2	57
a.	Contratto di pianificatore generale	57
b.	Organizzazione	58
c.	Scadenzario	58
d.	Ruolo di CSF e CSA nello sviluppo del PSE2	58
II.	L'organizzazione fondiaria e i rapporti di proprietà di PSE2	59
a.	Principio	59
b.	Oggetto e finalità dei DSPP-PSE2	59
c.	Condizioni per la concessione e l'intavolazione dei DSPP-PSE2	59
d.	Negoziazione e conclusione degli atti di costituzione dei DSPP-PSE2	60
e.	Contenuto e disposizioni dei DSPP-PSE2.....	60
i.	Disposizioni specifiche del DSPP-PSE2-TE	60
ii.	Disposizioni specifiche del DSPP-PSE2-TO	61
iii.	Disposizioni specifiche del DSPP-PSE2-BS	61

iv.	Disposizioni specifiche del DSPP-PSE2-ES.....	62
v.	Disposizioni specifiche del DSPP-PSE2-AU-N	62
vi.	Disposizioni comuni per tutti i DSPP-PSE2.....	62
III.	La fase di realizzazione (fasi 41 a 53 SIA 112) di PSE2	65
a.	Definizione.....	65
b.	Principi e disposizioni generali.....	65
c.	Fase di preparazione alla realizzazione.....	66
d.	Fase di esecuzione	66
e.	Fase di messa in esercizio e conclusione.....	66
f.	Finiture negli spazi concessi in locazione a CLU.....	67
g.	Modifiche di progetto.....	67
h.	Organizzazione.....	67
i.	Qualità.....	68
i.	Aspetti generali	68
ii.	Sistema di gestione della qualità	68
j.	Scadenze	68
k.	Assicurazioni	68
l.	Consegna.....	69
i.	Consegna delle parti oggetto di locazione (TE, BS, AU-BS).....	69
ii.	Consegna delle parti oggetto di servitù (SEPu-PSE2)	69
m.	Responsabilità per difetti.....	70
i.	Responsabilità per difetti alle parti oggetto di locazione (TE, BS, AU-BS).....	70
ii.	Responsabilità per difetti alle parti oggetto di servitù (SEPu-PSE2)	70
n.	Rinvio alle disposizioni generali sulla realizzazione del PSE.....	70
IV.	La fase di esercizio (fasi 61 a 63 SIA 112) di PSE2	70
a.	Principi	70
b.	Contratti di locazione.....	71
i.	Negoziazione e conclusione dei contratti.....	71
ii.	Condizioni specifiche del contratto di locazione per la TE.....	71
iii.	Condizioni specifiche del contratto di locazione per BS.....	72
iv.	Contenuto e disposizioni comuni dei contratti di locazione per TE e BS	72
c.	Servitù d'uso e fruizione pubblica su SEPu-PSE2 a favore di CLU	75
i.	Principio.....	75
ii.	Costi di realizzazione.....	75
iii.	Conservazione e manutenzione.....	75
d.	Assicurazioni	75
K.	Le relazioni contrattuali per PSE3	75
I.	La fase di sviluppo (fasi 32 e 33 SIA 112) di PSE3	75
a.	Principi e disposizioni generali.....	75
b.	Aspetti urbanistici-architettonici	76
c.	Scadenzario	76
II.	L'organizzazione fondiaria e i rapporti di proprietà di PSE3	76
a.	Principio	76
b.	Oggetto e finalità del DSPP-PSE3	77
c.	Condizioni per la concessione ed intavolazione dei DSPP-PSE3.....	77
d.	Negoziazione e conclusione degli atti di costituzione dei DSPP-PSE3	77
e.	Contenuto e disposizioni del DSPP-PSE3.....	78
i.	Disposizioni specifiche del DSPP-PSE3-B1	78
ii.	Disposizioni specifiche del DSPP-PSE3-B2.....	78
iii.	Disposizioni specifiche del DSPP-PSE3-B3+4	79
iv.	Disposizioni comuni dei DSPP-PSE3	79
III.	La fase di realizzazione (fasi 41 a 53 SIA 112) di PSE3	81
a.	Definizione.....	81

b.	Principi e disposizioni generali.....	81
c.	Aspetti realizzativi	81
d.	Modifiche rilevanti	81
e.	Organizzazione.....	82
f.	Scadenario	82
g.	Assicurazioni	82
IV.	La fase di esercizio (fasi 61 a 63 SIA 112) di PSE3	82
L.	Disposizioni generali comuni relative alla fase di sviluppo e realizzazione	83
I.	Gestione documentazione di progetto	83
II.	Garanzia per la conclusione e l'iscrizione dei contratti di costituzione dei diritti di superficie (bid bond)	83
III.	Comprova del finanziamento	83
IV.	Garanzia di buona esecuzione (performance bond)	84
V.	Gestione dei cantieri sul PSE.....	85
a.	Aspetti generali.....	85
b.	Posteggi pubblici e altre infrastrutture provvisorie	85
c.	Sicurezza sul cantiere	85
VI.	Ipotecche legali	86
M.	Disposizioni generali comuni relative alla fase di esercizio	86
I.	Definizione e obiettivi	86
II.	Principio di collaborazione e ripartizione delle responsabilità	86
III.	Organizzazione.....	86
N.	Disposizioni comuni relative alla fase di dismissione.....	87
O.	Disposizioni diverse	87
I.	Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero.....	87
II.	Lingua del partenariato pubblico-privato.....	87
III.	Comunicazione	87
P.	Allegati	88
Q.	Disposizioni finali	88
I.	Efficacia.....	88
II.	Modifiche del contratto.....	89
III.	Controversie, foro e diritto applicabile.....	89
a.	Controversie e foro	89
i.	Colloqui diretti e mediazione	89
ii.	Tribunale arbitrale	89
iii.	Riserve.....	90
iv.	Foro.....	90
b.	Diritto applicabile	90
IV.	Esemplari	90
R.	Firme.....	90

A. Parti

- 1 **Città di Lugano**, 6900 Lugano, rappresentata dal proprio Municipio e per esso da Sindaco e Segretario comunale, di seguito denominata **CLU**
- 2 **HRS Real Estate AG**, CHE-105.857.85, Walzmühlestrasse 48, 8501 Frauenfeld, rappresentata da Martin Kull e Rebecca Kull, di seguito denominata **HRE**
- 3 **HRS Investment AG**, CHE-103.596.498, Walzmühlestrasse 48, 8501 Frauenfeld, rappresentata da Martin Kull e Rebecca Kull, di seguito denominata **HIN**
- 4 **Credit Suisse Funds AG**, CHE-102.923.465, Uetlibergstrasse 231, 8045 Zürich, rappresentata da Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Real Estate, WDIR 12 I Development & Construction, Sihlcity – Kalandergasse 4, 8045 Zürich e per essa da Dominik Kälin e Markus Disteli, di seguito denominata **CSF**
- 5 **Credit Suisse Anlagestiftung**, CHE-109.418.754, c/o Credit Suisse, Kalandersplatz 1, 8045 Zürich, rappresentata da Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Real Estate, WDIR 12 I Development & Construction, Sihlcity – Kalandergasse 4, 8045 Zürich e per essa da Dominik Kälin e Markus Disteli, di seguito denominata **CSA**
- 6 **Stadio Immobiliare SA**, CHE-443.788.574, Via S. Salvatore 13, 6900 Paradiso, rappresentata da Martin Kull e Rebecca Kull, di seguito denominata **SIM**

B. Premesse

- 7 CLU è proprietaria dei fondi part. 2083, 1780 e 2864 RFD Lugano ed a seguito di un concorso di progetto ha fatto allestire su tali mappali un progetto di massima (fase 31 SIA 112) avente Contenuti Sportivi e Contenuti Corona denominato Polo Sportivo e degli Eventi (di seguito denominato PSE). Tale progetto di massima è rappresentato dall'Elemento Contrattuale (EC) Documento 6.
- 8 Per l'ultimazione dello sviluppo, per la realizzazione e per l'esercizio del PSE, CLU ha deciso di istituire un partenariato pubblico-privato (di seguito denominato PPP) ed a tale fine ha lanciato un concorso per investitori, che HRE si è aggiudicata con decisione di data 18 giugno 2020 sulla base della sua offerta di data 22 maggio 2020 (EC Documento 2), formulata sulla base della documentazione di concorso allestita da CLU, nella quale era prevista la partecipazione quali investitori anche di HIN, CSF e CSA.
- 9 Nel contempo CLU sta sviluppando la realizzazione di un Parco dello Sport al Maglio (PSMaglio) che accoglierà in particolare i campi di allenamento di calcio che saranno soppressi nel PSE.
- 10 HRE è una società anonima secondo il diritto svizzero con sede a Frauenfeld e ha quale scopo principale l'acquisizione e lo sviluppo di immobili, nonché la costruzione, la gestione e la vendita di immobili per conto proprio e di terzi e vanta una pluriennale esperienza nello sviluppo e nella realizzazione di progetti simili al PSE.

Essa è aggiudicataria del concorso per investitori promosso dal CLU.

11 HIN è una società anonima secondo il diritto svizzero con sede a Frauenfeld e scopo principale l'esecuzione di operazioni finanziarie di ogni tipo e la gestione di investimenti e altri valori patrimoniali.

12 CSF è una società anonima secondo il diritto svizzero con sede a Zurigo e scopo principale la gestione, l'amministrazione, la distribuzione e la vendita di fondi d'investimento. In particolare, essa rappresenta anche i fondi di investimento immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus e Credit Suisse 1a Immo PK.

13 CSA è una fondazione secondo il diritto svizzero con sede a Zurigo ed è un istituto che serve alla previdenza professionale e mira all'investimento e all'amministrazione comune del patrimonio previdenziale. Essa rappresenta anche i gruppi di investimento CSA Real Estate Switzerland, CSA Real Estate Switzerland Commercial e CSA Real Estate Switzerland Residential che non hanno personalità giuridica propria.

14 SIM è una società anonima secondo il diritto svizzero, attualmente con sede a Paradiso, detenuta al 100% da HIN e finalizzata alla realizzazione dell'AS sul diritto di superficie per sé stante e permanente concessole a tale scopo. La sua assemblea ha deliberato il trasferimento della sede della società a Lugano.

C. Scopo, oggetto, elementi e definizioni dell'Accordo

I. Scopo e oggetto

15 Le Parti convengono che lo scopo del presente Accordo è la definizione del quadro normativo nel quale si inseriscono le specifiche relazioni contrattuali tra le Parti in relazione all'ultimazione dello sviluppo, alla realizzazione e all'esercizio del PSE con una modalità di PPP.

16 Le Parti specificano che il presente Accordo non va in alcun modo e/o in alcun momento considerato come una società semplice ai sensi degli art. 530 ss. CO.

17 È pertanto esclusa ogni responsabilità solidale delle Parti, sia tra di loro sia nei confronti di terzi, salvo laddove espressamente prevista nelle singole relazioni contrattuali o nel presente Accordo.

18 Con il presente Accordo, soggetto per quanto concerne i Partner Pubblici alla ratifica da parte del legislativo comunale di Lugano, le parti disciplinano il PPP, regolando tramite separate relazioni contrattuali tutti i cicli di vita dell'edificazione, in particolare i seguenti aspetti:

- ultimazione dello sviluppo del PSE;
- organizzazione fondiaria del PSE e rapporti di proprietà;
- realizzazione del PSE;
- esercizio del PSE.

19 Il presente Accordo è inteso quale assetto normativo temporaneo e verrà sostituito dalle singole relazioni contrattuali e, salvo espresse disposizioni contrarie nella singole relazioni contrattuali, cesserà di esplicare i propri effetti una volta

realizzate tutte le opere previste del PSE e una volta conclusi ed implementati anche tutti gli accordi previsti per la fase di esercizio, in particolare anche quelli di collaborazione presagiti al § M ed una formalizzazione su accordo separato degli impegni dei partner privati previsti al § D. Le Parti si impegnano a provvedervi al più tardi entro 12 mesi dalla consegna delle opere realizzate sul PSE3 e formalizzeranno per iscritto la cessazione della validità del presente Accordo.

20 Qualora il presente Accordo non dovesse poter venire oggettivamente concretizzato nei suoi termini per motivi indipendenti dalla responsabilità delle Parti, queste si accorderanno sulla sua risoluzione o adeguamento e sulle relative conseguenze nel rispetto dei principi della buona fede e minimizzando gli impatti negativi per ognuna delle Parti.

II. Accordo e suoi Elementi Contrattuali

21 Gli Allegati indicati al § P del presente Accordo sono parte costitutiva dello stesso; in caso di discrepanza tra l'Accordo ed i suoi Allegati, fa stato l'Accordo.

22 Gli EC elencati nell'Allegato 1, che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare nel principio, anche se non materialmente allegati al presente Accordo, costituiscono anch'essi parte integrante e sostanziale dello stesso e si intendono qui integralmente richiamati.

23 In caso di contraddizioni tra Accordo con i suoi Allegati ed Elementi Contrattuali fa stato l'Accordo con i suoi Allegati; nell'eventualità di incoerenze fra gli Elementi Contrattuali è determinante l'ordine di elencazione nell'Allegato 1. Se un Elemento Contrattuale è costituito da più documenti, prevale in caso di contraddizione quello più recente.

24 In caso di discrepanze, le versioni definitive e sottoscritte dei contratti di costituzione dei diritti di superficie, del contratto di leasing e dei contratti di locazione sono prevalenti sul presente Accordo con relativi Allegati e sugli Elementi Contrattuali.

25 Eventuali condizioni generali delle Parti non sono applicabili, salvo se espressamente richiamate.

III. Definizioni

26 Ai fini dell'Accordo, i termini elencati nell'Allegato 2, ove utilizzati con la lettera iniziale maiuscola assumono, sia al singolare che al plurale, il significato ad essi attribuito nell'Allegato medesimo.

D. Attestazioni e organizzazione societaria dei Partner Privati

I. Attestazioni

27 Tutti i Partner Privati confermano ed attestano:

- di essere debitamente costituiti e iscritti nel registro di commercio;
- di essere debitamente organizzati, tenuto anche conto delle implicazioni derivanti dal presente Accordo;

- di non essere in stato di crisi, insolvenza, liquidazione volontaria, fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo o altre procedure fallimentari;
- di disporre di tutte le abilitazioni, autorizzazioni, licenze e permessi necessari all'esercizio della propria attività;
- che non è pendente, né è stata minacciata, alcuna controversia, procedimento giurisdizionale, amministrativo o arbitrale, che ne possa pregiudicare la capacità di adempiere alle obbligazioni derivanti dall'Accordo.

II. Modifiche nell'organizzazione societaria

28 I Partner Privati sono tenuti a comunicare tempestivamente a CLU ogni variazione rilevante della loro organizzazione societaria.

29 In particolare, per HRE e HIN sono considerate variazioni rilevanti le seguenti fattispecie:

- modifiche negli organi di direzione (consiglio d'amministrazione, direzione) e nei diritti di firma;
- modifiche importanti nell'azionariato e negli aventi economicamente diritto; sono considerate importanti le modifiche che riguardano oltre il 20% della partecipazione e/o del diritto di voto.

30 In particolare, per CSF e CSA sono considerate variazioni rilevanti le seguenti fattispecie:

- modifiche delle persone di riferimento di CSF e/o CSA del presente Accordo e delle relazioni contrattuali previste dal presente Accordo, nonché variazioni dei loro diritti di firma;
- modifiche importanti nell'azionariato e negli aventi economicamente diritto che comportano un cambiamento del controllo effettivo della persona giuridica.

31 Rimangono riservate le ulteriori disposizioni riguardanti SIM, previste sotto al § D.III.

III. Caratteristiche e obblighi particolari per SIM ed il suo azionariato

a. Capitale azionario e sede

32 SIM è una società anonima di diritto svizzero, con sede in Paradiso con un capitale azionario di almeno CHF 100'000.-- suddiviso in 100 azioni nominative di nom. CHF 1'000.-- ciascuna, iscritta nel registro di commercio con il numero CHE-443.788.574.

33 Riduzioni del capitale azionario, aumenti di capitale comportanti l'ingresso di nuovi azionisti e trasferimenti della sede di SIM necessitano per tutta la durata del contratto di leasing indicato al § I.VI.c o del diritto di superficie per sé stante e permanente previsto al § I.II del preventivo consenso di CLU, che può negarlo per giustificati motivi, in particolare qualora ne venisse pregiudicata la solidità finanziaria.

b. Scopo

34 SIM ha come unico scopo la realizzazione dell'AS sul diritto di superficie per sé stante e permanente concessole a tale scopo.

35 Senza il preventivo consenso di CLU, lo scopo non può esser modificato o esteso ad altre attività o operazioni immobiliari se non alla scadenza del diritto di superficie per sé stante e permanente con avvenuta riversione di AS a CLU.

c. Azionariato e diritto di prelazione

36 L'intero capitale azionario di SIM è detenuto da HIN in proprio nome e per proprio conto, quale avente economicamente diritto.

37 Per tutta la durata del contratto di leasing indicato al § I.VI.c o del diritto di superficie per sé stante e permanente previsto al § I.II, l'alienazione e la messa in pegno delle azioni di SIM devono essere preventivamente comunicate in forma scritta a CLU, con l'indicazione degli elementi essenziali del negozio, e necessitano del preventivo consenso di CLU, che può negarlo per giustificati motivi; rappresentano giustificati motivi in particolare l'assenza di sufficienti garanzie in relazione all'assunzione da parte dell'acquirente di tutti gli obblighi di HIN e/o SIM previsti con il presente Accordo.

38 HIN conferisce un diritto di prelazione in favore di CLU sulle azioni di SIM da esercitarsi allo stesso prezzo offerto dal terzo acquirente. Il diritto di prelazione va esercitato in forma scritta entro 180 giorni dalla comunicazione di cui al § D.III.c.37. Il mancato esercizio del diritto di prelazione non preclude il suo esercizio per alienazioni successive.

39 In caso di mancato adempimento dell'obbligo d'informazione per permettere l'esercizio del diritto di prelazione, oppure in caso di violazione del diritto di prelazione, HIN sarà tenuta a corrispondere a CLU una pena convenzionale pari al prezzo pattuito con il terzo per le azioni oggetto di negoziazione.

40 Non soggiacciono al diritto di prelazione, ma solo a quello di informazione, i trasferimenti in caso di successione universale, in particolare in caso di ristrutturazione della superficiaria ai sensi della LFus.

41 In ogni caso la composizione dell'azionariato di SIM deve essere conforme alle esigenze LAFE indicate al § O.I.

d. Capitalizzazione, principi contabili e obbligo di trasmissione dei conti

42 Per tutta la durata del contratto di leasing indicato al § I.VI.c o del diritto di superficie per sé stante e permanente previsto al § I.II HIN è tenuta a dotare SIM di sufficiente Capitale Proprio.

43 È considerata sufficiente una dotazione di Capitale Proprio che limita il Capitale Terzi ad al massimo il 75% del valore di bilancio dell'PSE1-AS secondo i criteri del § D.III.d.47. A tale fine, capitale di terzi che economicamente svolge la funzione di capitale proprio (come, ad esempio, prestiti degli azionisti) è considerato Capitale Proprio.

44 In ogni caso le modalità di finanziamento di SIM devono essere conformi alle

esigenze LAFE indicate al § O.I.

45 SIM è obbligata ad allestire regolarmente i conti annuali conformemente alle disposizioni legali, nonché ai principi contabili e del ramo generalmente riconosciuti.

46 Quand'anche fossero dati i presupposti per un opting out, HIN si impegna a dotare SIM di un ufficio di revisione ai sensi degli art. 727 ss. CO.

47 La valorizzazione del PSE1-AS nei bilanci di SIM non può essere superiore all'indennità di riversione anticipata del diritto di superficie per sé stante e permanente su cui esso è edificato, secondo le disposizioni del § I.II.d.

48 Ogni anno, entro il 30 giugno, SIM trasmette a CLU copia dei suoi conti annuali con il rapporto di revisione. Per giustificati motivi, in particolare qualora vi fosse sospetto di una insufficiente dotazione di Capitale Proprio, CLU può richiedere a SIM l'allestimento di bilanci e conti d'esercizio intermedi con relativi rapporti di revisione e la consegna immediata di una copia degli stessi.

49 In ogni caso le modalità di finanziamento di SIM devono essere conformi alle esigenze LAFE indicate al § O.I.

E. Disposizioni generali

I. Doveri generali

50 Ogni Parte si impegna in vista del successo del loro partenariato, segnatamente prendendo le misure adeguate necessarie allo svolgimento efficace e chiaro del progetto, fornendosi tutte le informazioni e tutti i documenti necessari al loro lavoro e facendo prova di tutta la diligenza dovuta nell'ambito delle loro attività.

51 Le Parti evitano ogni azione suscettibile di nuocere al progetto o alle altre parti, anche in caso di controversia. In caso di controversia, esse rinunciano a ogni azione suscettibile a nuocere indebitamente alla reputazione delle altre parti.

52 Durante tutta la durata dell'Accordo, le Parti s'informano immediatamente in merito a ogni circostanza suscettibile di influenzare il presente Accordo, la sua esecuzione, la realizzazione del progetto, la sua qualità, i suoi termini o i suoi costi. Per quanto possibile, esse si concertano sulle misure da adottare e i loro effetti.

53 Le Parti trattano in modo confidenziale tutti i fatti che le concernono e che non sono notori o che non sono generalmente accessibili a ognuno. Questo dovere di confidenzialità permane anche dopo il termine dei rapporti contrattuali. Rimangono riservate le obbligazioni legali d'informazione.

II. Dovere di esemplarità

54 CLU ha un dovere di esemplarità al quale sono sottoposte anche tutte le ulteriori parti del presente accordo.

55 Anche i Partner Privati s'impegnano di conseguenza a contribuire ad ottemperare a questo dovere di esemplarità, tanto con la concezione e la realizzazione del PSE, che con il loro comportamento generale negli ambiti della responsabilità sociale, della responsabilità ambientale, della legislazione applicabile al lavoro

distaccato o dei principi del diritto sulle commesse pubbliche.

56 In particolare, ma non esclusivamente, i Partner Privati privilegiano soluzioni economiche e tecniche durevoli, rispettano le norme tecniche in vigore, applicano le disposizioni legali relative alla protezione dei lavoratori, rispettano rigorosamente le condizioni di lavoro legali e/o convenzionali in vigore nel luogo dove la prestazione è fornita e rispettano i principi di non discriminazione e parità salariale tra uomo e donna e si impegnano a conteggiare e saldare tempestivamente tutti i debiti relativi ai contributi AVS/AI/IPG, all'assicurazione perdita di guadagno in caso di malattia, all'assicurazione infortuni, ai contributi alla cassa pensione (LPP), ai contributi professionali, alle imposte alla fonte, alle imposte comunali, alle imposte cantonali ed alle imposte federali.

57 Inoltre, le Parti si impegnano ad ottemperare alle disposizioni legali svizzere volte alla lotta contro il riciclaggio di denaro e le direttive regolatrici in vigore, segnatamente la legge federale relativa alla lotta contro il riciclaggio di denaro e il finanziamento del terrorismo del 10 ottobre 1997 (RS 955.0), l'ordinanza dell'11 novembre 2015 relativa alla lotta contro il riciclaggio di denaro e il finanziamento del terrorismo (RS 955.01).

58 Le Parti si impegnano parimenti ad adottare le misure necessarie per evitare ogni ulteriore comportamento suscettibile di nuocere alla loro rispettiva reputazione.

59 Le Parti si impegnano a far rispettare questi obblighi e queste regole generali di comportamento anche ai loro ausiliari, subappaltatori, submandatari e ad eventuali terzi a cui affidano l'esecuzione del contratto nella misura ammessa dall'Accordo.

III. Trasferimento della relazione contrattuale e cessione di pretese

60 Salvo laddove differentemente specificato nelle singole relazioni contrattuali previste ai § I, J e K, il trasferimento della relazione contrattuale da parte delle Parti a un terzo, come pure la cessione o la dazione in pegno di pretese di una Parte nei confronti di un'altra Parte necessita del preventivo accordo dell'altra Parte, che non può rifiutarlo senza motivi validi.

61 È considerato valido motivo per il rifiuto del consenso la mancanza di equivalenza del terzo rispetto alla precedente Parte in termini di reputazione e solidità finanziaria.

62 Il consenso non può essere rifiutato in caso di trasferimento per successione universale, in particolare nell'ambito di ristrutturazioni ai sensi della LFus, oppure in caso di trasferimenti nell'ambito del medesimo gruppo aziendale, ritenuto che in tale caso il consenso può essere subordinato ad un vincolo di solidarietà tra trasferente e assunto per un periodo di tempo ragionevole, non superiore a tre anni.

63 In ogni caso, il terzo deve riprendere l'integralità delle disposizioni dell'Accordo, fornire delle garanzie di pari valore e rispondere in maniera generale e in materia di reputazione, di moralità, di referenze e dovere di esemplarità, alle stesse condizioni di quelle che sono state applicate alla Parte trasferente.

F. Obiettivi, finalità e organizzazione del PPP

I. Principio generale

64

Con il PPP oggetto del presente accordo, rispettivamente con gli Allegati, le Parti convengono di realizzare e gestire il PSE per tutti i suoi Cicli di vita sulla superficie dei fondi part. 2083, 1780 e 2864 RFD Lugano rappresentata nella sottostante Figura 1, suddivisa nei lotti PSE1 sulla Parcella 1, PSE2 sulla Parcella 2 e PSE3 sulla Parcella 3, con gli obiettivi in termini di contenuti, progetto, scadenze, sistemazione fondiaria e condizioni finanziarie stabiliti di seguito.

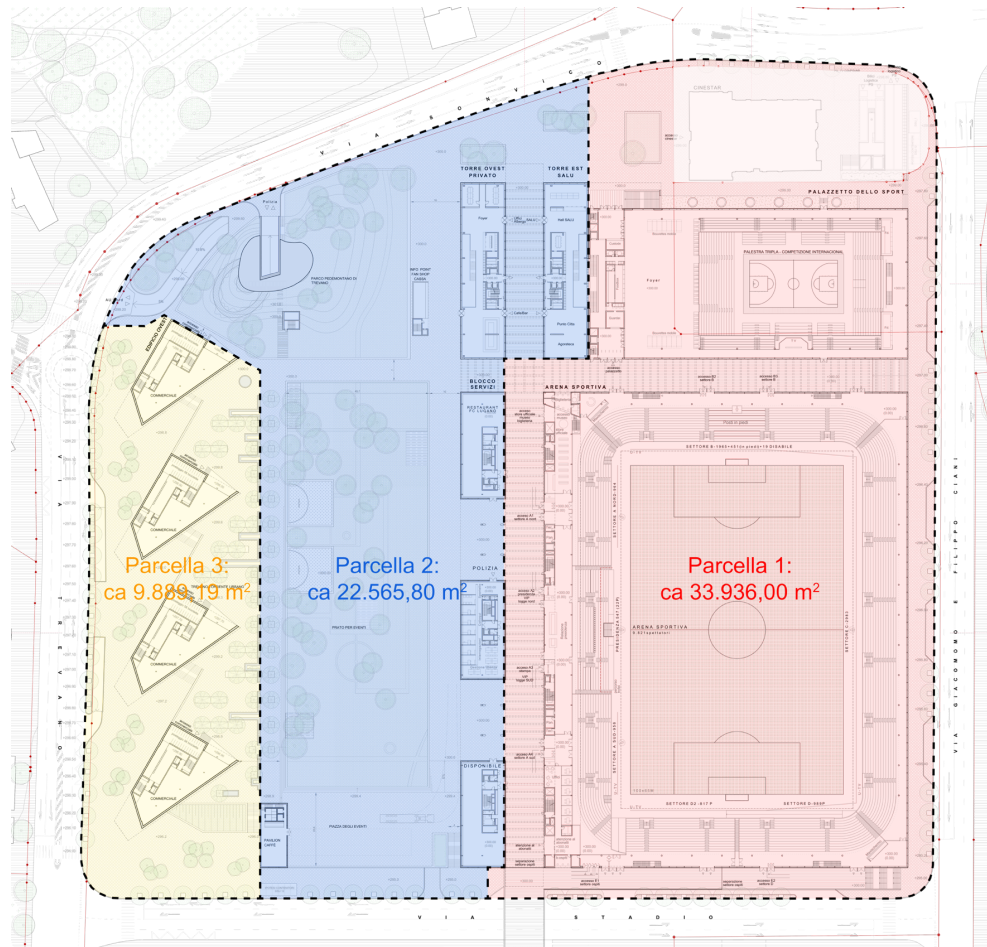


Figura 1 - Area del PSE

II. I contenuti del PSE

a. Tipologie

65

Le Parti convengono di realizzare e gestire il PSE con i seguenti contenuti:

- i Contenuti Sportivi (CSP), ubicati sul PSE1 e evidenziati in blu nel sottostante modello (vedi Figura 2) e meglio come descritti più avanti al § b, che rappresentano la prima tappa d'edificazione del PSE;
- i Contenuti Corona Obbligatorie (CCO), ubicati sul PSE2 e evidenziati in verde nel sottostante modello (vedi Figura 2) e meglio come descritti più avanti al § c.67, che rappresentano la seconda tappa d'edificazione del PSE;
- i Contenuti Corona Liberi (CCL), ubicati sul PSE3 e evidenziati in giallo nel

sottostante modello (vedi Figura 2) e meglio come descritti più avanti al § d, che rappresentano la terza ed ultima tappa d'edificazione del PSE.

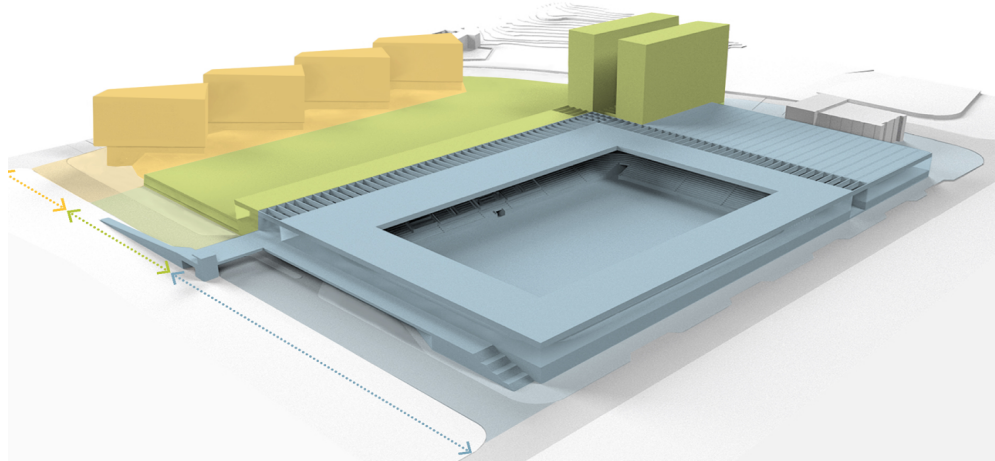


Figura 2 - Modello del PSE con suddivisione delle tipologie di contenuti

b. I Contenuti Sportivi (CSP)

66 I CSP sono inseriti nel PSE1 e sono i seguenti:

- l'Arena Sportiva (AS), con le caratteristiche minime indicate nel PM (EC Documento 6) e consolidate con lo sviluppo previsto al § I.I sul sedime PSE1-AS;
- il Palazzetto dello Sport (PS), con le caratteristiche minime indicate nel PM (EC Documento 6) e consolidate con lo sviluppo previsto al § I.I sul sedime PSE1-PS;
- le Vie Pubbliche di Transito pedonale e ciclabile (VPT-PSE1);
- le relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE1).

c. I Contenuti Corona Obbligatori (CCO)

67 I CCO sono inseriti nel PSE2 e sono i seguenti:

- le Due Torri (2T), suddivise in Torre Est (TE) e Torre Ovest (TO), con le caratteristiche minime indicate nel PM (EC Documento 6) e consolidate con lo sviluppo previsto al § J.I;
- il Blocco Servizi (BS), con le caratteristiche minime indicate nel PM (EC Documento 6) e consolidate con lo sviluppo previsto al § J.I;
- l'Edificio Sud (ES), con le caratteristiche minime indicate nel PM (EC Documento 6) e consolidate con lo sviluppo previsto al § J.I;
- l'autosilo per le 2T (AU-2T), con le caratteristiche minime indicate nel PM (EC Documento 6) e consolidate con lo sviluppo previsto al § J.I;
- l'autosilo per il BS (AU-BS), con le caratteristiche minime indicate nel PM (EC Documento 6) e consolidate con lo sviluppo previsto al § J.I;
- l'Autosilo Nord (AU-N), con le caratteristiche minime indicate nel PM (EC Documento 6) e consolidate con lo sviluppo previsto al § J.I;
- gli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2), con le caratteristiche minime indicate

- nel PM (EC Documento 6) e consolidate con lo sviluppo previsto al § J.I;
- le relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE2).

d. I Contenuti Corona Liberi (CCL)

- 68 I CCL, conformi alle disposizioni del PQ, sono inseriti nel PSE3 e sono i seguenti:
- l'Edificio Ovest (EO);
 - l'Autosilo Edificio Ovest (AU-EO);
 - gli Spazi Esterni Privati (SEPr-PSE3);
 - le relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE3).

III. Il progetto del PSE

a. Il Progetto di massima (PM)

- 69 Le Parti confermano di essere a conoscenza ed approvano di principio il Progetto di Massima (PM - EC Documento 6) fatto allestire da CLU.

b. L'ulteriore sviluppo e la realizzazione del PSE

- 70 L'ulteriore sviluppo del progetto e la realizzazione del PSE avvengono in base alle specifiche disposizioni previste ai § I.I, J.I e K.I.

- 71 Il PM (EC Documento 6) rappresenta la base di partenza condivisa da tutte le Parti per l'ulteriore sviluppo e la realizzazione del PSE, nell'ambito del quale esse si impegnano a mantenerne l'impostazione e le qualità urbanistico-architettoniche.

c. Modifiche di progetto

i. Principio

- 72 Sia nella fase di sviluppo, sia in quella di realizzazione, tutte le modifiche sostanziali relative ai contenuti del PSE1 e a quelli del PSE2 destinati all'uso da parte di CLU (TE, BS, AU-BS, SEPu-PSE2 e relative infrastrutture sotterranee) devono essere preventivamente e obbligatoriamente approvate da CLU. Rimangono riservate le disposizioni dei § I.I e J.I.

- 73 Modifiche ai contenuti del PSE2 non destinati all'uso da parte di CLU (TO, ES, AU-2T e AU-N e relative infrastrutture sotterranee) necessitano del preventivo consenso di CLU solo se comportano una modifica del piano di quartiere e/o dell'impianto fondiario previsto nel presente Accordo, un significativo impatto urbanistico, una significativa modifica architettonica percepibile dall'esterno (sia per forma che per materializzazione) oppure se incidono in modo significativo sull'uso dei contenuti del PSE utilizzati dai Partner Pubblici (Contenuti Pubblici).

- 74 Modifiche ai CCL su PSE3 sono di competenza dei Partner Privati, sempreché compatibili con le norme pianificatori ed edilizie, con il piano di quartiere approvato e con l'impianto fondiario previsto nel presente Accordo e concretizzato negli Allegati. Tuttavia, vanno preventivamente approvate da CLU le modifiche ai CCL che comportano una modifica del piano di quartiere e/o dell'impianto

fondario, un significativo impatto urbanistico, oppure che incidono in maniera significativa sull'uso dei contenuti utilizzati dai Partner Pubblici (Contenuti Pubblici).

ii. Modifiche sostanziali, procedura di complemento e ottimizzazioni

75 Ogni modifica ai contenuti del PSE1 è considerata "Modifica sostanziale" e deve essere preventivamente e obbligatoriamente approvata in forma scritta dalla CLU, con la sottoscrizione di un complemento.

76 Modifiche ai contenuti del PSE2 destinati all'uso da parte di CLU (TE, BS, AU-BS, SEP_u-PSE2 e relative infrastrutture sotterranee) che comportano procedure autorizzative secondo le disposizioni pianificatorie ed edilizie, oppure che per CLU comportano un non trascurabile incremento del prezzo oppure sono peggiorative in termini di equivalenza sono considerate "Modifiche sostanziali" e devono essere preventivamente e obbligatoriamente approvate in forma scritta dalla CLU, con la sottoscrizione di un complemento.

77 Le condizioni minime per l'equivalenza sono definite come segue:

- estetica: qualità del design;
- costruzione: coerenza nella composizione degli elementi e dei materiali e dei tempi di realizzazione;
- tecnica: affidabilità dal punto di vista del funzionamento;
- manutenzione: facilità nelle manutenzioni ordinarie e straordinarie;
- prezzo: calcolato e formulato coerentemente alle basi di calcolo ed in analogia con l'offerta base.

78 La procedura per i complementi è la seguente:

- i Partner Privati devono informare CLU in merito alle incidenze su costi, tempi e qualità di modifiche sostanziali, indipendentemente da chi le ha proposte.
- entro un ragionevole termine, da concordare tra le parti tenendo conto delle esigenze di avanzamento del progetto, CLU comunica il suo interesse all'approfondimento della modifica sostanziale;
- i Partner Privati sottopongono a CLU un'offerta scritta vincolante, con l'indicazione delle conseguenze che queste modifiche sostanziali comportano a livello di scadenze e di autorizzazioni, nonché tutti i costi che ne derivano; nell'offerta vanno indicati anche i risparmi derivanti dalla modifica;
- entro un ragionevole termine, da concordare tra le parti tenendo conto delle esigenze di avanzamento del progetto, CLU approva per iscritto l'offerta; con tale approvazione scritta si ritiene perfezionato il complemento.

79 Qualora il complemento dovesse intervenire prima della sottoscrizione dei Contratti esecutivi, lo stesso sarà considerato ed integrato in tali contratti; qualora dovesse intervenire successivamente, lo stesso sarà oggetto di un accordo aggiuntivo scritto, o nella forma dell'atto pubblico, se legalmente richiesto.

80 I Partner Privati non hanno diritto ad alcun aumento di prezzo per modifiche, anche sostanziali, adottate senza complemento o in dispregio della procedura sopra indicata. Restano riservati i diritti derivanti per analogia dall'art. 59 SIA 118 (2013).

iii. Modifiche necessarie

81 Sono definite modifiche necessarie del PSE1 e del PSE2 quelle modifiche ingene-
rate da forza maggiore, impossibilità oggettiva di adempimento o altre modifiche
che si sono rese necessarie a seguito di nuove disposizioni e di nuovi vincoli pia-
nificatori o costruttivi imposti da autorità cantonali e/o federali, nella misura in cui
non erano ragionevolmente prevedibili al momento della firma del presente Ac-
cordo.

82 Le Parti coinvolte si impegnano a trovare soluzioni equivalenti.

83 Qualora ciò non fosse possibile e si prospettassero a carico di CLU modifiche so-
stanziali, occorre adottare la procedura per i complementi prevista al § F.III.c.ii.

iv. Ottimizzazioni

84 Le Parti hanno la facoltà di segnalare possibili proposte di ottimizzazione per i
contenuti utilizzati da CLU in ogni tempo, ma in modo coerente e rispettoso dello
stato di avanzamento del progetto e delle scelte pregresse.

85 Le proposte di ottimizzazione devono essere almeno equivalenti, meglio se mi-
gliorative, sotto l'aspetto dei costi, tempi e qualità.

86 La condizione finanziaria minima è che l'ottimizzazione, valutata al netto di tutti gli
oneri di verifica dei Partner Privati e dei loro specialisti, sia almeno neutrale sotto il
profilo dei costi.

87 I vantaggi, derivanti da ottimizzazioni che comportano una riduzione significativa
dei costi di realizzazione e/o di esercizio, indipendentemente da chi le ha propo-
ste, vanno per quanto concerne PSE1 in parte equamente riconosciuti a CLU.

88 La procedura è analoga a quella per i complementi prevista al § F.III.c.ii e le Parti
si accorderanno in merito alla suddivisione dei vantaggi.

89 Rimangono riservate le disposizioni sulle ottimizzazioni dei costi del PSE1 nella
fase di sviluppo previste al § I.I e sull'adeguamento del Tetto dei costi previste al
§ I.I.d, come pure sui costi determinanti di realizzazione previste al § F.V.a.

v. Modifiche richieste da CLU

90 CLU ha diritto di richiedere in ogni tempo delle modifiche dei contenuti utilizzati
dai Partner Pubblici, ma in modo coerente e rispettoso dello stato di avanza-
mento del progetto e delle scelte pregresse.

91 I Partner Privati devono tempestivamente comunicare se le modifiche richieste
sono equivalenti, oppure se sono sostanziali.

92 In caso di modifiche sostanziali, occorre applicare la procedura per i complementi
prevista al § F.III.c.ii.

IV. Lo scadenzario del PSE

93 Le Parti approvano lo scadenzario generale (Allegato 3).

94 L'edificazione del PSE1, in particolare dell'AS, con le infrastrutture provvisorie per
l'impiego dell'attuale Stadio Cornaredo in fase di cantiere, deve essere avviata il

più rapidamente possibile ed ultimata senza ritardi, al fine di rispettare le condizioni poste dalla Swiss Football League, che ad oggi impongono l'avvio di tali opere senza indugio e l'ossequio dello scadenzario previsto sotto al § I.IV.h.iii.

- 95 Le Parti interessate allestiranno e adotteranno tempestivamente gli scadenziari settoriali per PSE2 e PSE3, tenuto conto dei seguenti principi:
- l'edificazione del PSE2 va avviata solo una volta che l'AS sarà in esercizio, dopo che la relativa licenza edilizia sarà cresciuta in giudicato e che la variante di piano regolatore che ammette l'inserimento di contenuti residenziali nel PSE3 secondo le disposizioni § G.I è stata definitivamente approvata; dati questi presupposti, salvo imprevisti, deve di principio essere avviata entro 6 mesi e conclusa entro 3 anni dalla messa in esercizio dell'AS;
 - l'edificazione dei contenuti del PSE3 può essere avviata solo una volta che l'AS sarà in esercizio e dopo che la relativa licenza edilizia sarà cresciuta in giudicato, ma, salvo imprevisti, deve di principio essere avviata entro 1 anno e conclusa entro 4 anni dalla messa in esercizio dell'AS.
- 96 Tutte le Parti faranno quanto in loro potere per rispettare gli scadenziari. Eventuali pene convenzionali possono essere concordate nelle singole relazioni contrattuali previste al § I.

V. Le condizioni finanziarie per la realizzazione PSE

a. Costi per la realizzazione del PSE1

i. Principio

97 Le Parti convengono di suddividere i rischi relativi ai costi di realizzazione del PSE1 tra CLU ed i Partner Privati secondo le disposizioni che seguono.

ii. Costi determinanti per CLU per la realizzazione del PSE 1

98 Le Parti convengono di stabilire i Costi determinanti di realizzazione del PSE1 per i contratti di leasing e di locazione, previsti sotto ai § I.VI.c e I.VII.b, nonché per le opzioni di riacquisto, previste sotto ai § I.VI.d e I.VII.c, secondo la seguente formula:

$$\text{Costi determinanti} = \text{Costi effettivi}^1 + 1/3 * (\text{Tetto dei costi definitivo}^2 - \text{Costi effettivi}^3)$$

99 In nessun caso i Costi determinanti possono essere superiori al Tetto dei costi stabilito secondo le disposizioni del § F.V.a.iii e aggiornato al termine della progettazione definitiva secondo il § I.I.d.

100 Rimangono riservate le pene convenzionali previste ai § I.IV.h.iii e I.V.i.

iii. Tetto dei costi per la realizzazione del PSE1 pronto all'esercizio

101 Le Parti concordano che l'allegato preventivo per la realizzazione del PSE1 (Allegato 4) rappresenta nei confronti di CLU l'attuale Tetto dei costi, eccezione fatta per le Posizioni budget, espressamente indicate come tali nell'Allegato 4, e che

¹ come stabiliti al § F.V.a.iv

² come stabiliti al § F.V.a.iii e adeguato secondo il § I.I.d

³ come stabiliti al § F.V.a.iv

attualmente si presenta come segue:

- per il PSE1-AS, comprese le Posizioni Budget: CHF 99'684'283.-- (IVA 7.7% inclusa);
- per il PSE1-PS, comprese le Posizioni Budget: CHF 67'268'371.-- (IVA 7.7% inclusa).

102

Nel Tetto dei costi dell'Allegato 4 è considerata inclusa ogni e qualsiasi prestazione necessaria per la realizzazione dei contenuti del PSE1 pronti all'esercizio rilevabile dalla documentazione di concorso e sono in particolare compresi:

- tutti i lavori e forniture per la realizzazione dei contenuti del PSE1, comprese le opere transitorie per garantire l'uso dello Stadio Cornaredo in fase di cantiere, ultimati e pronti all'esercizio, in grado di adempiere a tutti i requisiti posti dal PM e aggiornati con il progetto definitivo;
- tutti gli onorari, spese accessorie e indennizzi del rischio dei Partner Privati e dei terzi incaricati dello sviluppo e della realizzazione;
- eventuali prestazioni anche non espressamente concordate, alla condizione che esse siano di regola necessarie per la realizzazione di una costruzione priva di gravi difetti del PSE1 e pronta all'esercizio;
- il rispetto di tutti i regolamenti e tutti gli oneri legali e imposti dalle autorità in vigore al momento della progettazione e della realizzazione;
- le garanzie e l'assunzione del rischio dei Partner Privati, segnatamente l'assunzione del rischio del suolo nella misura non contemplata dalla perizia geognostica (EC Documento 4); eventuali risanamenti di siti contaminati restano a carico di CLU;
- l'urbanizzazione del fondo e della costruzione, incluse le condotte all'interno e all'esterno dell'opera ed eventuali contributi per l'uso di strade e marciapiedi.
- costi per gli inventari e i verbali a futura memoria sullo stato delle costruzioni vicine da redigere prima dell'inizio della costruzione e al termine della costruzione stessa;
- danneggiamenti a proprietà di terzi;
- costi di consumo di elettricità, acqua e acque di scarico fino alla consegna dell'opera;
- costi per la rimozione e lo smaltimento dei rifiuti di cantiere durante l'intero periodo di costruzione;
- costi per l'esecuzione dei necessari protocolli di misurazione e verifica, nonché degli attestati di sicurezza (ad esempio per gli impianti elettrici e tecnici);
- costi per tutte le necessarie ottimizzazioni degli impianti tecnici durante il periodo di reclamo previsto ai § I.VI.d.iii e I.VII.c.ii.461, rispettivamente secondo quanto previsto dal contratto di leasing al Partner pubblico;
- indennizzi per l'uso del suolo privato fino all'ultimazione della realizzazione del PSE1;
- le visite di cantiere e l'esame della documentazione con i rappresentanti dei Partner Pubblici o altri loro incaricati;
- indennizzi a terzi, a condizione che questi siano direttamente causati dalla

- realizzazione del progetto (ad esempio a seguito di immissioni eccessive);
- costi per eventuali necessarie perizie;
- forniture, spostamento, manutenzione e smantellamento delle insegne di cantiere;
- i premi per l'assicurazione a carico dei Partner Privati secondo le disposizioni del § I.IV.i e 0;
- tutta la fornitura di dati e documentazione al Partner Pubblico;
- tutte le eventuali maggiori spese del Partner Privato, conseguenti a qualsiasi turbativa nella costruzione non riconducibile a modifiche richieste dai Partner Pubblici. Restano riservati i diritti derivanti dall'art. 59 SIA 118 (2013).
- tutti i costi transazionali a carico dei Partner Privati;
- tutti i costi di finanziamento durante lo sviluppo, la costruzione e la consegna al Partner Pubblico in virtù del contratto di leasing menzionato al § I.VI.c e di locazione menzionato al § I.VII.b o la consegna nei casi di riacquisto immediato previsti ai § I.VI.d e I.VII.c.

- 103 Qualora i Costi di edificazione effettivi, senza indennità per rischio, relativi a singole Posizioni Budget risultassero superiori rispetto a quanto previsto nell'Allegato 4, nell'adeguamento del Tetto dei costi tali maggiori costi effettivi vanno innanzitutto compensati con eventuali minori Costi di realizzazione effettivi su altre Posizioni budget dell'Allegato 4.
- 104 Come previsto al § I.I.d obiettivo della Fase di sviluppo è l'ottimizzazione del progetto del PSE1 anche sotto il profilo dei costi. Pertanto, al termine del progetto definitivo (fase 32 SIA 112) del PSE1, tenuto conto delle ottimizzazioni di progetto condivise e dei relativi potenziali di riduzione dei costi individuati da HRE e CLU, le Parti provvederanno a ridurre l'attuale Tetto dei costi indicato al § F.V.a.iii.101 aggiornando in tale senso l'Allegato 4.
- 105 Un aumento del Tetto dei costi previsto dall'Allegato 4, oppure modifiche peggiorative in termini di equivalenza presuppongono la procedura per le modifiche sostanziali prevista al § F.III.c.ii.
- 106 Adeguamenti del Tetto dei costi durante la fase di realizzazione sono di principio esclusi. Eccezioni sono ammesse unicamente nei casi previsti per modifiche necessarie secondo le disposizioni del § F.III.c.iii.
- iv. Costi effettivi per la realizzazione del PSE1 pronto all'esercizio**
- 107 I Partner Privati, in particolare HRE, renderanno nei confronti di CLU i Costi di realizzazione effettivi del PSE1 pronto all'esercizio secondo il principio del Libro aperto.
- 108 Non vanno compresi nei Costi di realizzazione effettivi i costi di sviluppo del PSE1 e PSE2 assunti separatamente da CLU in virtù del contratto di pianificatore generale secondo le disposizioni del § I.I, come pure i costi per l'allestimento di PM (EC - Documento 6). Con gli onorari convenuti nel contratto di pianificatore generale secondo le disposizioni del § I.I, sono state remunerate tutte le prestazioni di sviluppo per le fasi 31, 32 e 33 SIA 112.

- 109 I Costi di realizzazione effettivi saranno stabiliti come segue:
- CCC 1 (lavori preparatori): secondo il costo effettivo e comprovato
 - CCC 2 (edificio): secondo il costo effettivo e comprovato
 - CCC 3 (attrezzature di esercizio): secondo il costo effettivo e comprovato
 - CCC 4 (lavori esterni): secondo il costo effettivo e comprovato
 - CCC 5 (costi secondari): secondo il costo effettivo e comprovato, con esclusione del CCC 54 che è compreso nel CCC 8
 - CCC 6 (onorari): l'importo fisso e forfettario è quello previsto dall'attuale tetto dei costi (Allegato 4);
 - CCC 7 (stadio provvisorio): secondo il costo effettivo e comprovato
 - CCC 8 (costi di finanziamento e transazionali): l'importo fisso e forfettario laddove indicato nell'Allegato 4, altrimenti secondo il costo effettivo e comprovato

110 La rendicontazione dovrà essere suddivisa tra PSE1-AS e PSE1-PS ed adottare la stessa struttura come l'Allegato 4 e indicare ogni singola Voce di costo; CLU ha il diritto di prendere visione e ottenere copia di ogni Giustificativo di costo.

b. Costi per la realizzazione del PSE2

111 Le Parti convengono che i rischi relativi ai costi di realizzazione del PSE2 siano interamente a carico dei Partner Privati.

112 Ciò vale anche per le parti del PSE2, in particolare la TE, nonché il BS e l'AU-BS, che saranno di locazione in favore di CLU secondo le disposizioni del § J.IV.b e per quelle, in particolare gli SEPu-PSE2, oggetto di una servitù d'uso e fruizione pubblica secondo le disposizioni del § J.IV.c.

113 Anche a fronte di un incremento dei costi di realizzazione, i Partner Privati non hanno diritto di richiedere aumenti a CLU, in particolare nelle condizioni di locazione previste al § J.IV.b e nelle condizioni di messa a disposizione degli SEPu-PSE2 stabilite al § J.IV.c.

114 Resta riservato il diritto dei Partner Privati di chiedere un adeguamento delle condizioni di locazione nel caso di maggiori costi causati da modifiche di progetto volute da CLU, approvate con la procedura delle Modifiche sostanziali prevista al § F.III.c.ii o nel caso di significativo incremento dei costi di realizzazione per cause di cui all'art. 59 Norma SIA 118 (2013).

c. Costi per la realizzazione del PSE3

115 Le Parti convengono che i rischi relativi ai costi di realizzazione del PSE3 siano interamente a carico dei Partner Privati.

VI. Principi organizzativi

116 Le Parti si impegnano ad adottare per i diversi cicli di vita e per i diversi lotti del PSE un'idonea organizzazione, in cui le Parti, a dipendenza dei rispettivi ruoli, sono adeguatamente rappresentate, ove vi è coerenza tra compiti, competenze e responsabilità e possano essere garantiti efficaci ed efficienti scambi di

informazioni, processi decisionali e gestione del progetto, sotto l'aspetto dei costi, dei tempi e della qualità.

G. La situazione pianificatoria e il piano di quartiere

I. Il piano regolatore NQC

117 Le Parti danno atto di essere a conoscenza della situazione pianificatoria del PSE, (EC Documento 8 e Documento 9) in particolare in merito ai seguenti aspetti:

- il piano regolatore intercomunale relativo al Nuovo Quartiere Cornaredo (PR-NQC) è stato allestito dai Comuni di Lugano, di Canobbio e di Porza in vista dell'apertura della galleria Vedeggio-Cassarate;
- sul comparto del PSE vige a seguito della modifica del 2017 un obbligo di piano di quartiere, e sono attualmente ammesse in particolare funzioni amministrative, commerciali, alberghiere, di ristorazione, nonché per lo sport e il tempo libero (vedi EC Documento 8);
- i Legislativi dei Comuni di Lugano, di Canobbio e di Porza hanno adottato una revisione parziale del PR-NQC (EC-Documento 9) che permette l'inserimento nel comparto del PSE anche di contenuti residenziali (Revisione PR-NQC). Tale modifica è stata pubblicata dal 18 febbraio 2020 al 18 marzo 2020 ed è in fase di approvazione ed evasione dei ricorsi da parte del Consiglio di Stato.

118 Le Parti prendono atto che i contenuti residenziali previsti dalla Revisione PR-NQC rappresenteranno al massimo il 50% della SUL realizzata sul PSE, di cui almeno il 50% destinato alla residenza primaria.

119 CLU si impegna a compiere quanto possibile per ottenere l'approvazione nei migliori tempi possibili della Revisione PR-NQC che permette l'inserimento nel comparto del PSE anche di contenuti residenziali.

120 Qualora al momento all'avvio della costruzione (scavo) del PSE1-AS la Variante PR-NQC che permette l'inserimento di contenuti residenziali non dovesse essere ancora stata approvata con decisione cresciuta in giudicato si applica la disposizione del § I.VI.b.

II. Il piano di quartiere (PQ)

121 Le Parti danno atto di essere a conoscenza del PQ attualmente approvato (EC Documento 7), in particolare in merito ai seguenti aspetti:

- le condizioni poste dall'avviso cantonale n. 92425 del 10 marzo 2020 (vedi EC Documento 7);
- nell'ambito del PSE2, il PQ attualmente approvato non prevede gli SEPu-PSE2 come previsti nel PM;
- nell'ambito del PSE3, il PQ attualmente approvato prevede un'edificazione differente rispetto al PM e non prospetta l'inserimento di contenuti residenziali.

122 Per rispettare le tempistiche indicate al § F.IV, le Parti si impegnano a procedere al necessario adeguamento del PQ approvato in due tappe, e meglio come segue:

- una prima domanda di variante di PQ (V1PQ), avente per oggetto gli adeguamenti necessari per il PSE2, al più tardi con l'inoltro della domanda di costruzione relativa al PSE1 e/o PSE2, conformemente a quanto previsto sotto ai § I.I e J.I;
- una seconda domanda di variante di PQ (V2PQ), avente per oggetto gli adeguamenti necessari per il PSE3, una volta approvata la revisione parziale del PR-NQC che permette l'inserimento di contenuti residenziali, in ogni caso al più tardi con l'inoltro della domanda di costruzione relativa al PSE3, conformemente a quanto previsto sotto al § K.I.

123 Le Parti si impegnano reciprocamente a collaborare nell'ambito della procedura di approvazione delle varianti di PQ, al fine di favorirne una tempestiva autorizzazione.

H. I ruoli delle Parti nei cicli di vita del PSE

I. I ruoli delle Parti per il PSE1

a. Panoramica dei ruoli delle Parti per il PSE1

124 A dipendenza della fase del ciclo di vita dell'edificazione, le parti concordano di organizzare per il PSE1 i rispettivi ruoli come riassunti nel diagramma Allegato 5.

125 In particolare, a dipendenza delle fasi le parti si impegnano ad assumere i seguenti ruoli descritti di seguito.

b. Ruoli delle Parti nella fase di sviluppo del PSE1

126 Il progetto di massima (fase 31 SIA 112) è già stato fatto allestire da CLU ed è conosciuto ed approvato di principio da tutte le Parti (PM - Documento 6).

127 Le seguenti Parti dell'Accordo si impegnano ad assumere i seguenti ruoli nella fase di sviluppo, corrispondete alle fasi 32 e 33 SIA 112:

- CLU:
 - committente e mandante delle prestazioni di progettazione, sulla base del contratto di pianificatore generale con HRE, in applicazione delle relazioni contrattuali indicate al § I.I;
- HRE:
 - pianificatore generale e mandatario delle prestazioni di progettazione, sulla base del contratto di pianificatore generale con CLU, in applicazione delle relazioni contrattuali indicate al § I.I.

128 Le ulteriori Parti non menzionate non assumono un ruolo diretto nella fase di sviluppo del PSE1, ritenuto che è compito di HRE informare compiutamente i Partner Privati e raccogliere il loro consenso.

c. Ruoli delle Parti nella fase di realizzazione del PSE1

129 Le seguenti Parti dell'Accordo si impegnano ad assumere i seguenti ruoli nella fase di realizzazione, corrispondente alle fasi da 41 a 53 SIA 112:

- CLU:
 - proprietaria del fondo base e concedente del diritto di superficie per sé stante e permanente in favore di SIM per il sedime relativo all'AS (PSE1-AS), sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § I.II;
 - proprietaria del fondo base e concedente del diritto di superficie per sé stante e permanente in favore di CSA per il sedime relativo al PS (PSE1-PS), sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § I.III;
- SIM:
 - superficiaria del diritto di superficie per sé stante e permanente per il sedime relativo all'AS (PSE1-AS) concesso da CLU, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § I.II;
 - committente delle prestazioni di realizzazione/costruzione dell'AS sulla base del contratto di realizzazione con HRE, ulteriormente precisato al § I.IV;
- CSA:
 - superficiaria del diritto di superficie per sé stante e permanente di primo grado per il sedime relativo al PS (PSE1-PS) concesso da CLU, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § I.III;
 - acquirente del PS sulla base del contratto di realizzazione con HRE, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § I.V, se del caso in qualità di concedente di una servitù personale di superficie (non per sé stante né permanente) di secondo grado per il sedime relativo al PS (PSE1-PS) a favore di HRE per il periodo di edificazione;
- HRE:
 - realizzatore e costruttore dell'AS sulla base dei contratti di realizzazione con SIM, ulteriormente precisato al § I.IV;
 - realizzatore e costruttore del PS sulla base dei contratti di realizzazione con CSA, ulteriormente precisato al § I.V, se del caso quale beneficiario di una servitù personale di superficie (non per sé stante né permanente) di secondo grado per il sedime relativo al PS (PSE1-PS) per il periodo di edificazione;
- HIN:
 - azionista unico di SIM, con le precisazioni ed i vincoli previsti al § D.III;

130 Riservate le disposizioni dei § I.IV e I.V, le ulteriori Parti non menzionate non assumono un ruolo diretto nella fase di realizzazione del PSE1.

d. Ruoli delle Parti nella fase di esercizio del PSE1

131 Le seguenti Parti dell'Accordo si impegnano ad assumere i seguenti ruoli nella fase di esercizio, corrispondente alle fasi da 61 a 63 SIA 112:

- CLU:
 - proprietaria del fondo base e concedente del diritto di superficie per sé stante e permanente in favore di SIM per il sedime relativo all'AS (PSE1-AS), sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § I.II;

- proprietaria del fondo base e concedente del diritto di superficie per sé stante e permanente in favore di CSA per il sedime relativo al PS (PSE1-PS), sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § I.III;
- beneficiaria del contratto di leasing concesso da SIM avente per oggetto l'AS, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § I.VI.c;
- conduttrice nel contratto di locazione concesso da CSA avente per oggetto il PS, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § I.VII.b;
- beneficiaria di una servitù di passo pubblico pedonale e ciclabile sulle Vie Pubbliche di Transito pedonale e ciclabile (VPT-PSE1) concessa da SIM e CSA, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § I.II e I.III;
- locatrice dell'AS sulla base di accordi separati con terzi, segnatamente la società di gestione operativa riconducibile al FC Lugano;
- SIM:
 - superficiaria del diritto di superficie per sé stante e permanente per il sedime relativo all'AS (PSE1-AS) concesso da CLU, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § I.II;
 - proprietaria dell'AS edificata sul diritto di superficie per sé stante e permanente per il sedime (PSE1-AS) concesso da CLU, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § I.II;
 - concedente del leasing in favore di CLU avente per oggetto l'AS, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § I.VI.c;
 - concedente di una servitù di passo pubblico pedonale e ciclabile in favore di CLU sulle Vie Pubbliche di Transito pedonale e ciclabile (VPT-PSE1), sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § I.II;
- CSA:
 - superficiaria del diritto di superficie per sé stante e permanente per il sedime relativo al PS (PSE1-PS) concesso da CLU, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § I.III;
 - proprietaria del PS edificato sul diritto di superficie per sé stante e permanente per il sedime concesso da CLU (PSE1-PS), sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § I.III;
 - locatrice in favore di CLU del PS, sulla base del contratto di locazione indicato al § I.VII.b;
 - concedente di una servitù di passo pubblico pedonale e ciclabile in favore di CLU sulle Vie Pubbliche di Transito pedonale e ciclabile (VPT-PSE1), sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § I.III;
- HIN:
 - azionista unico di SIM, con le precisazioni ed i vincoli previsti al § D.III.

132 Le ulteriori Parti non menzionate non assumono un ruolo diretto nella fase di esercizio.

II. I ruoli delle Parti per il PSE2

a. Panoramica dei ruoli delle Parti per il PSE2

133 A dipendenza della fase del ciclo di vita dell'edificazione, le parti concordano di

organizzare per il PSE2 i rispettivi ruoli come riassunti nel diagramma Allegato 6.

134 In particolare, a dipendenza delle fasi le parti si impegnano ad assumere i seguenti ruoli descritti di seguito.

b. Ruoli delle Parti nella fase di sviluppo del PSE2

135 Il progetto di massima (fase 31 SIA 112) è già stato fatto allestire da CLU ed è conosciuto e di principio approvato da tutte le Parti (PM - EC Documento 6).

136 Le seguenti Parti dell'Accordo si impegnano ad assumere i seguenti ruoli nella fase di sviluppo, corrispondente alle fasi 32 e 33 SIA 112:

- CLU:
 - committente e mandante delle prestazioni di progettazione, sulla base del contratto di pianificatore generale con HRE, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § I.I;
- HRE:
 - pianificatore generale e mandatario delle prestazioni di progettazione, sulla base del contratto di pianificatore generale con CLU, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § I.I.
- CSF e CSA:
 - beneficiari dei risultati dello sviluppo secondo le disposizioni del § J.I.d.

137 Le ulteriori Parti non menzionate non assumono di principio un ruolo diretto nella fase di sviluppo del PSE2, ritenuto che è compito di HRE informare compiutamente i Partner Privati e raccogliere il loro consenso. In particolare, per i contenuti del PSE2 non destinati all'uso da parte di CLU (TO, ES, AU-2T e AU-N e relative infrastrutture sotterranee) CSF e CSA hanno diritto di partecipare alle riunioni e essere costantemente informate da parte di HRE.

c. Ruoli delle Parti nella fase di realizzazione del PSE2

138 Le seguenti Parti dell'Accordo si impegnano ad assumere i seguenti ruoli nella fase di realizzazione, corrispondente alle fasi da 41 a 53 SIA 112:

- CLU:
 - proprietaria del fondo base e concedente dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti in favore di CSF e/o CSA sul sedime PSE2, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § J.II;
- CSF e/o CSA:
 - superficialie dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti sul sedime PSE2 concessi da CLU, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § J.II;
 - committenti delle prestazioni di realizzazione/costruzione delle edificazioni previste sul sedime PSE2, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § J.III;
- HRE:

- realizzatore e costruttore delle edificazioni previste sul sedime PSE2 sulla base del contratto di realizzazione con CSF, ulteriormente precisato al § J.III.

139 Riservate le disposizioni dei § J.III, le ulteriori Parti non menzionate non assumono un ruolo diretto nella fase di realizzazione del PSE2.

d. Ruoli delle Parti nella fase di esercizio del PSE2

140 Le seguenti Parti dell'Accordo si impegnano ad assumere i seguenti ruoli nella fase di esercizio, corrispondente alle fasi da 61 a 63 SIA 112:

- CLU:
 - proprietaria del fondo base e concedente dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti in favore di CSF e/o CSA sul sedime PSE2, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § J.II;
 - conduttrice nel contratto di locazione stipulato con CSA e con CSF avente per oggetto la TE, nonché il BS e l'AU-BS, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § J.IV.b;
 - beneficiaria di una servitù d'uso e fruizione pubblica concessa da CSF avente per oggetto gli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2), sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § J.IV.c;
- CSF e CSA:
 - superficiarie dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti sul sedime PSE2 concessi da CLU, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § J.II;
 - proprietarie delle costruzioni nel PSE2 sui diritti di superficie per sé stanti e permanenti concessi da CLU, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § J.II;
 - concedenti di una servitù d'uso e fruizione pubblica in favore di CLU avente per oggetto gli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2), sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § J.IV.c;
- CSF:
 - locatrice nel contratto di locazione stipulato con CLU avente per oggetto il BS e l'AU-BS, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § J.IV.b;
- CSA:
 - locatrice nel contratto di locazione stipulato con CLU avente per oggetto la TE (destinato al SALU), sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § J.IV.b;

141 Le ulteriori Parti non menzionate non assumono un ruolo diretto nella fase di esercizio.

III. I ruoli delle Parti per il PSE3

a. Panoramica dei ruoli delle Parti per il PSE3

142 A dipendenza della fase del ciclo di vita dell'edificazione, le parti concordano di organizzare per il PSE3 i rispettivi ruoli come riassunti nel diagramma Allegato 7.

143 In particolare, a dipendenza delle fasi le parti si impegnano ad assumere i seguenti ruoli descritti di seguito.

b. Ruoli delle Parti nella fase di sviluppo del PSE3

144 Il progetto di massima (fase 31 SIA 112) è già stato fatto allestire parzialmente da CLU ed è conosciuto e di principio approvato da tutte le Parti (PM - EC Documento 6).

145 Le seguenti Parti dell'Accordo si impegnano ad assumere i seguenti ruoli nella fase di sviluppo, corrispondente al completamento della fase 31 e alle fasi 32 e 33 SIA 112:

- CSF e/o CSA:
 - committenti e mandanti delle prestazioni di progettazione, sulla base del contratto di pianificatore generale con HRE, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § K.I;
- HRE:
 - pianificatore generale e mandatario delle prestazioni di progettazione, sulla base del contratto di pianificatore generale con CSF e/o CSA, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § K.I.

146 Riservate le disposizioni dei § K.I, le ulteriori Parti non menzionate non assumono un ruolo diretto nella fase di sviluppo del PSE3.

c. Ruoli delle Parti nella fase di realizzazione del PSE3

147 Le seguenti Parti dell'Accordo si impegnano ad assumere i seguenti ruoli nella fase di realizzazione, corrispondente alle fasi da 41 a 53 SIA 112:

- CLU:
 - proprietaria del fondo base e concedente del diritto di superficie per sé stante e permanente in favore di CSF e CSA sul sedime PSE3, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § K.II;
- CSF e CSA:
 - superficiarie dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti sul sedime PSE3 concessi da CLU, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § K.II;
 - committenti delle prestazioni di realizzazione/costruzione delle edificazioni previste sul sedime PSE3, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § K.II.e.ii;

- HRE:
 - realizzatore e costruttore delle edificazioni previste sul sedime PSE3 sulla base del contratto di realizzazione con CSF e CSA, ulteriormente precisato al § K.II.e.ii.

148 Riservate le disposizioni dei § K.II.e.ii, le ulteriori Parti non menzionate non assumono un ruolo diretto nella fase di realizzazione del PSE3.

d. Ruoli delle Parti nella fase di esercizio del PSE3

149 Le seguenti Parti dell'Accordo si impegnano ad assumere i seguenti ruoli nella fase di esercizio, corrispondente alle fasi da 61 a 63 SIA 112:

- CLU:
 - proprietaria del fondo base e concedente del diritto di superficie per sé stante e permanente in favore di CSF e CSA sul sedime PSE3, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § K.II;
- CSF e CSA:
 - superficiarie dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti sul sedime PSE3 concessi da CLU, sulla base delle relazioni contrattuali indicate al § K.II;
 - proprietarie delle costruzioni nel PSE3 sui rispettivi diritti di superficie per sé stanti e permanenti per il sedime concessi da CLU, sulla base delle relazioni contrattuali indicate ai § K.II e K.IV.

150 Le ulteriori Parti non menzionate non assumono un ruolo diretto nella fase di esercizio.

I. Le relazioni contrattuali per PSE1

I. La fase di sviluppo (fasi 32 e 33 SIA 112) di PSE1

a. Contratto di pianificatore generale

151 Le Parti danno atto ed accettano che l'ultimazione della fase di sviluppo (fasi 32 e 33 SIA 112) per PSE1 è regolamentata dal contratto di pianificatore generale già concluso in data 20.08.2020 tra CLU e HRE, avente per oggetto lo sviluppo di PSE1 e PSE2 (EC Documento 1).

152 Con tale contratto HRE è stata incaricata da CLU di eseguire tutte le prestazioni per ultimare lo sviluppo con le necessarie autorizzazioni (fase 32 e 33) di PSE1 e PSE2, segnatamente la prestazione e coordinamento di tutti i servizi di progettazione e pianificazione secondo le norme SIA 102, 103, 105, 108 e 112 nell'edizione attualmente in vigore per l'elaborazione completa dei documenti delle fasi 32 e 33 SIA, sulla base del PM (EC Documento 6) e del Piano di quartiere approvato (EC Documento 7), tesi all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni per il PQ (V1PQ) e per la licenza edilizia per PSE1 e PSE2 e disporre di un progetto per PSE1 e PSE2 pronto per l'avvio della fase di realizzazione (fase 41 SIA 112).

153 In particolare, HRE è anche incaricata delle seguenti prestazioni:

- Elaborazione di tutti i documenti necessari per la procedura di autorizzazione (sia varianti di piano di quartiere (V1PQ) sia domanda/e di costruzione definitiva/e);
- Individuazione di ottimizzazioni dei costi e varianti con l'obiettivo di ridurre i costi di realizzazione dei sotto-progetti AS e PS con relative infrastrutture comuni, infrastrutture sotterranee e sistemazione esterna PSE1, ritenuto che per i Partner Pubblici l'obiettivo, non vincolante per HRE, è di un costo di realizzazione di circa CHF 125 milioni (IVA esclusa);
- Elaborazione, rispettivamente aggiornamento del preventivo dei costi dettagliato per i sotto-progetti AS e PS, con relative infrastrutture comuni e sistemazione esterna di PSE1;
- Elaborazione di un concetto energetico globale e di allacciamento dell'intera area con tutti i servizi e tutte le infrastrutture (elettricità, acqua, riscaldamento, raffreddamento e telecomunicazione) compresa la rete di teleriscaldamento e altre fonti energetiche rinnovabili per tutta la zona;
- Preparazione di tutti gli studi e di tutti i rapporti necessari per le autorizzazioni edilizie (sia varianti di piano di quartiere sia domanda/e di costruzione definitiva/e), compresi eventuali studi specialistici e/o settoriali (traffico, sicurezza in particolare contro gli incendi, rumore, energia, ecc.), anche se relativi all'interazione con i comparti territoriali circostanti;
- Preparazione delle basi necessarie per le domande di sussidi, sponsoring e contributi, nonché per l'approvazione del contratto di partenariato pubblico privato da parte dei competenti organi politici.

154 CLU assume i costi della fase di sviluppo (fasi 32 e 33 SIA 112) per PSE1, in conformità al contratto di pianificatore generale (EC Documento 1).

155 HRE assume nei confronti di tutte le Parti, in particolare anche degli ulteriori Partner Privati, la piena responsabilità di una tempestiva ed corretta esecuzione e ultimazione della fase di sviluppo (fasi 32 e 33 SIA 112) per PSE1, in conformità al contratto di pianificatore generale (EC Documento 1).

b. Organizzazione

156 Per la fase di sviluppo di PSE1 le Parti adottano l'organizzazione rappresentata nell'annesso organigramma (Allegato 8).

157 In caso di necessità, CLU, HRE e CSA possono di comune accordo adeguare lo stesso.

158 La sostituzione di singoli rappresentanti di una Parte è di competenza della Parte stessa.

c. Scadenario

159 Per la fase di sviluppo di PSE1 le Parti convengono l'annesso scadenario (Allegato 9).

d. Adeguamento del Tetto dei costi

160 Finalità dell'ultimazione della fase di sviluppo del PSE1 è anche l'individuazione di ottimizzazioni dei costi e varianti con l'obiettivo di ridurre i costi di realizzazione di AS e PS con relative infrastrutture comuni, infrastrutture sotterranee e sistemazione esterna del PSE1.

161 Nell'ambito della progettazione definitiva (fase 32 SIA 112) HRE è tenuta a segnalare a CLU tutti i potenziali di risparmio nei costi di realizzazione del PSE1 rispetto a quanto previsto dall'Allegato 4. Tutte le modifiche del PSE1 rispetto al PM devono essere preventivamente e obbligatoriamente approvate da CLU.

162 Al termine del progetto definitivo (fase 32 SIA 112) del PSE1, tenuto conto delle ottimizzazioni di progetto condivise e dei relativi potenziali di riduzione dei costi individuati da HRE e CLU, le Parti provvederanno a ridurre il Tetto dei costi stabilito sopra al § F.V.a.iii. In tale ambito esse provvederanno anche a rimpiazzare nella misura del possibile le posizioni budget previste dall' Allegato 4 con posizioni di Tetto dei costi.

163 Tutte le modifiche che per CLU comportano un incremento del prezzo oppure sono peggiorative in termini di equivalenza (Modifiche sostanziali) devono essere preventivamente e obbligatoriamente approvate in forma scritta da CLU e possono essere adottate solo nel rispetto della procedura prevista al § F.III.c.ii.

II. L'organizzazione fondiaria e i rapporti di proprietà di PSE1-AS

a. Principio

164 Una volta soddisfatte le condizioni indicate al § I.II.c, in ogni caso prima dell'avvio della realizzazione dell'AS, CLU si impegna a conferire a SIM, che si impegna ad accettare, un diritto di superficie per sé stante e permanente sul sedime dell'AS (DSPP-AS) del PSE1, con il contenuto e le disposizioni enunciati al § I.II.d.

165 Per la durata dell'intavolazione del DSPP-AS, SIM in qualità di superficiario sarà proprietario di tutte le opere ubicate sopra e sotto il sedime del DSPP-AS. Restano riservate opere di proprietà di terzi oggetto di servitù prediali o personali, quali condotte, ecc.

b. Oggetto e finalità del DSPP-AS

166 Il DSPP-AS in favore di SIM è concesso da parte di CLU sulla area prevista indicativamente nell'Allegato 10, che sarà precisata con il piano di mutazione del geometra, esclusivamente per la realizzazione dell'AS con i contenuti e le caratteristiche tecniche ed architettoniche previste dal PM (EC Documento 6) ed affinate nell'ambito della progettazione definitiva con le modalità previste sopra al § I.I.

c. Condizioni per il conferimento del DSPP-AS

167 Il conferimento del DSPP-AS da parte di CLU a SIM e la sua intavolazione nel registro fondiario sono subordinate al realizzarsi delle seguenti condizioni cumulative:

- entrata in vigore del presente Accordo secondo le disposizioni del § Q.I;

- ottenimento della licenza edilizia per la realizzazione del PSE1 cresciuta in giudicato;
- ultimazione della fase di sviluppo del PSE1 con l'allestimento del Progetto definitivo approvato da CLU con le modalità previste al § I.I;
- adeguamento del Tetto dei costi per la realizzazione dell'AS al termine della fase di sviluppo sulla base del Progetto definitivo in conformità alle disposizioni dei § F.V.a.iii e 0;
- consegna da parte di SIM a CLU della comprova del finanziamento prevista al § L.III per la realizzazione del PSE1-AS;
- prestazione da parte dei Partner Privati in favore di CLU delle garanzie bancarie (performance bond) previste al § L.IV.

d. Negoziazione e conclusione dell'atto di costituzione del DSPP-AS

168 CLU e SIM concordano di tempestivamente negoziare secondo i principi della buona fede l'atto di costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente, considerando comunque come già definitivi e vincolanti gli elementi contrattuali convenuti di seguito al § I.II.e, riservati a questo ultimo proposito solo eventuali adeguamenti che si impongono dall'ulteriore sviluppo del progetto definitivo.

e. Contenuto e disposizioni del DSPP-AS

a) Proprietario del fondo base e concedente

169 CLU.

b) Beneficiario e superficiario

170 SIM.

c) Fondi gravati

171 Parte del fondo part. 2083 RFD Lugano. Prima della costituzione del diritto di superficie CLU procede ad una risistemazione fondiaria dei fondi part. 1780, 2083 ed eventualmente 2864 RFD Lugano di proprietà di CLU per fare corrispondere i mappali dei fondi base alle aree dei diversi diritti di superficie per sé stante e permanente.

d) Tipo di diritto di superficie

172 Diritto di superficie per sé stante e permanente di primo grado, da iscrivere a registro fondiario quale fondo indipendente.

e) Durata

173 30 anni dalla intavolazione.

f) Scopo e destinazione del diritto di superficie

174 La realizzazione del PSE1-AS, segnatamente dell'Arena Sportiva (AS), con le Vie Pubbliche di Transito pedonale e ciclabile (VPT-PSE1-AS) e le relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE1-AS).

g) Situazione di fatto e garanzie

175 Il diritto di superficie per sé stante e permanente è di principio costituito sul fondo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'intavolazione.

176 CLU garantisce che il fondo non è iscritto nel catasto dei siti inquinati e l'assenza di sostanze inquinanti e/o reperti archeologici.

h) Passaggio di utili e rischi

177 Utili e rischi passano al superficiario con l'intavolazione del diritto di superficie.

i) Canone del diritto di superficie

178 Nessuno.

j) Obbligazioni positive del superficiario

179 La realizzazione secondo il Progetto definitivo accettato da CLU e approvato dalle competenti autorità edilizie dell'Arena Sportiva (AS), con le Vie Pubbliche di Transito pedonale e ciclabile (VPT-PSE1-AS) e le relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE1-AS).

180 Inoltre, il superficiario è tenuto a concedere l'AS ultimata e pronta all'esercizio in leasing a CLU per la durata residua del diritto di superficie alle condizioni previste al § I.VI.c.

k) Indennità per la devoluzione al termine ordinario del diritto di superficie e del contratto di leasing previsto al § I.VI.c

181 L'indennità per la devoluzione è pagata con le Rate di Ammortamento del Leasing (RAL) previste sotto al § VI.c.iii. Pertanto, se sono state pagate tutte le Rate di Ammortamento del Leasing (RAL) come previste sotto al § VI.c.iii non vi è nessuna ulteriore indennità di devoluzione da pagare.

l) Scioglimento anticipato del diritto di superficie all'ultimazione e consegna dell'AS

182 CLU può far valere lo scioglimento anticipato del diritto di superficie al momento della consegna dell'AS in caso di riacquisto immediato alle condizioni previste al § VI.d.

m) Scioglimento anticipato del diritto di superficie successivo

183 A CLU è concessa la facoltà di terminare il contratto di leasing e di sciogliere anticipatamente il diritto di superficie, per la fine di ogni anno civile, la prima volta alla fine dell'anno civile cinque anni dopo la consegna. La dichiarazione di cessazione anticipata del leasing deve essere comunicata in forma scritta con un preavviso di 12 mesi.

184 In caso di cessazione anticipata prima della scadenza ordinaria del leasing, l'indennità di riversione corrisponde al valore del riscatto del leasing, ossia al saldo delle residue Rate di Ammortamento del Leasing (RAL) fino al termine della durata ordinaria diritto di superficie.

185 Qualora la risoluzione anticipata del contratto di leasing fosse pronunciata da SIM a seguito di inadempienze contrattuali di CLU come previste al § I.VI.c.ii.g), SIM potrà pretendere lo scioglimento anticipato del diritto di superficie. In tal caso CLU è tenuta al pagamento immediato dell'indennità di riversione, corrispondente

al saldo delle residue Rate di Ammortamento del Leasing (RAL) fino al termine della durata ordinaria diritto di superficie.

186 I costi di transazione per la riversione e/o devoluzione sono a carico di CLU.

n) Riversione straordinaria

187 Se il superficiario eccede gravemente nel suo diritto reale o in caso di violazione degli obblighi contrattuali da parte del superficiario, malgrado precedenti diffide scritte con intimazione di termine per il ripristino dello stato contrattuale, il proprietario del fondo base può richiedere la riversione anticipata.

188 In un caso simile, è dovuta un'indennità di riversione al superficiario come nel caso di scioglimento anticipato, ridotta del 25%.

o) Trasferimento e frazionamento del diritto di superficie

189 Il trasferimento e il frazionamento del diritto di superficie possono avvenire previo accordo scritto del proprietario del fondo base che può opporvisi per giustificati motivi.

p) Concessione di diritti di superficie di ulteriore grado

190 La concessione di diritti superficie di ulteriore grado presuppone il preventivo accordo scritto del proprietario del fondo base.

q) Limite di aggravio del diritto di superficie con diritti di pegno immobiliare

191 Senza la preventiva autorizzazione espressa scritta del proprietario del fondo base, il superficiario può gravare il suo diritto di superficie con pegni immobiliari pari al massimo all'indennità di riversione straordinaria.

r) Diritto di prelazione legale del proprietario del fondo base nei confronti del superficiario

192 La durata di esercizio del diritto di prelazione legale del proprietario del fondo base è prorogata a 6 mesi.

s) Diritto di prelazione legale del superficiario nei confronti del proprietario

193 Il diritto di prelazione legale del superficiario nei confronti del proprietario del fondo base è soppresso.

t) Annotazioni nel registro fondiario

194 Su richiesta del proprietario del fondo base le convenzioni relative al diritto di superficie vanno annotate a registro fondiario secondo le disposizioni dell'art. 779b cpv. 2 CC.

u) Servitù personale a favore di CLU

195 Obbligo del superficiario di concedere a carico del diritto di superficie e a favore di CLU una servitù di passo pubblico pedonale e ciclabile, nonché una servitù di uso e fruizione pubblica nelle aree provvisoriamente evidenziate nell'Allegato 11.

196 La realizzazione iniziale di tutte le opere incombe al superficiario che deve consegnarle al CLU ultimate e pronte all'esercizio.

197 Tutti gli oneri ordinari e straordinari di manutenzione (incluso il rinnovo) dei beni oggetto di servitù sono a carico di CLU.

v) **Servitù prediali**

198 Sulla base del progetto definitivo e di quanto effettivamente realizzato, il superficiario si impegna a concedere in favore degli ulteriori diritti di superficie per sé stanti e permanenti del PSE le opportune servitù di passo, di condotta e di sporgenza, in particolare una servitù di sporgenza sotterranea per gli spogliatoi a favore del DSPP-PS.

w) **Notaio rogante e costi della transazione**

199 Il notaio rogante va designato di comune accordo tra le parti del diritto di superficie.

200 I costi della transazione sono assunti da SIM.

III. L'organizzazione fondiaria e i rapporti di proprietà di PSE1-PS

a. Principio

201 Una volta soddisfatte le condizioni indicate al § I.III.c, in ogni caso prima dell'avvio della realizzazione del PS, CLU si impegna a concedere a CSA, che si impegna ad accettare, un diritto di superficie per sé stante e permanente sul sedime del PS (DSPP-PS) del PSE1, con il contenuto e le disposizioni enunciati al § I.III.d.

202 Per la durata dell'intavolazione del DSPP-PS, CSA in qualità di superficiario sarà proprietario di tutte le opere ubicate sopra e sotto il sedime del DSPP-PS. Restano riservate opere oggetto di servitù prediali o personali, quali condotte, ecc., nonché la servitù personale di superficie (non per sé stante e non permanente) di secondo grado che CSA dovesse concedere a HRE sul sedime del Palazzetto dello Sport (PS) per la durata della sua edificazione.

b. Oggetto e finalità del DSPP-PS

203 Il DSPP-PS in favore di CSA è concesso da parte di CLU sulla area prevista indicativamente nell'Allegato 10, che sarà precisata con il piano di mutazione del geometra, esclusivamente per la realizzazione del PS con i contenuti e le caratteristiche tecniche ed architettoniche previste dal PM (EC Documento 6) ed affinate nell'ambito della progettazione definitiva con le modalità previste sopra al § I.I.

c. Condizioni per la concessione del DSPP-PS

204 La sottoscrizione del DSPP-PS da parte di CLU a CSA è subordinata e al realizzarsi delle seguenti condizioni cumulative:

- entrata in vigore del presente Accordo secondo le disposizioni del § Q.I;
- ultimazione della fase di sviluppo del PSE1 con l'allestimento del Progetto definitivo approvato da CLU con le modalità previste al § I.I;
- adeguamento del Tetto dei costi per la realizzazione del PS al termine della fase di sviluppo sulla base del Progetto definitivo in conformità alle disposizioni dei § F.V.a.iii e 0;
- avvenuta sottoscrizione del DSPP-AS tra CLU e SIM.

205 L'intavolazione nel registro fondiario del DSPP-PS è subordinata al realizzarsi delle seguenti condizioni cumulative:

- ottenimento della licenza edilizia per la realizzazione del PSE1 cresciuta in giudicato;
- il contratto di locazione tra CSA e CLU per il PS previsto al § I.VII.b è stato sottoscritto;
- il contratto tra CSA e HRE per la realizzazione e acquisizione del PS è stato sottoscritto;
- consegna da parte di CSA o HRE a CLU della comprova del finanziamento prevista al § L.III per la realizzazione del PSE1-PS;
- prestazione in favore di CLU delle garanzie bancarie (performance bond) previste al § L.IV.

d. Negoziazione e conclusione dell'atto di costituzione del DSPP-PS

206 CLU e CSA concordano di tempestivamente negoziare secondo i principi della buona fede l'atto di costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente, considerando comunque come già definitivi e vincolanti gli elementi contrattuali convenuti di seguito al § I.III.e, riservati a questo ultimo proposito solo eventuali adeguamenti che si impongono dall'ulteriore sviluppo del progetto definitivo.

e. Contenuto e disposizioni principali e vincolanti del DSPP-PS

a) Proprietario del fondo base e concedente

207 CLU.

b) Beneficiario e superficiario

208 CSA, eventualmente per la fase di edificazione HRE, conformemente alle disposizioni del § I.III.f.

c) Fondi gravati

209 Attuale fondo part 1780 e parte del fondo part. 2083 RFD Lugano. Prima della costituzione del diritto di superficie CLU procede ad una risistemazione fondiaria dei fondi part. 1780, 2083 ed eventualmente 2864 RFD Lugano di proprietà di CLU per fare corrispondere i mappali dei fondi base alle aree dei diversi diritti di superficie per sé stante e permanente.

d) Tipo di diritto di superficie

210 Diritto di superficie per sé stante e permanente di primo grado, da iscrivere a registro fondiario quale fondo indipendente.

e) Durata

211 30 anni dall'intavolazione.

f) Scopo e destinazione del diritto di superficie

212 La realizzazione del PSE1-PS, segnatamente del Palazzetto dello Sport (PS), con le Vie Pubbliche di Transito pedonale e ciclabile (VPT-PSE1-PS) e le relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE1-PS).

g) Situazione di fatto e garanzie

213 Il diritto di superficie per sé stante e permanente è costituito sul fondo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'intavolazione.

214 CLU garantisce che il fondo non è iscritto nel catasto dei siti inquinati e l'assenza di sostanze inquinanti e/o reperti archeologici.

h) Passaggio di utili e rischi

215 Utili e rischi passano al superficiario con l'intavolazione del diritto di superficie.

i) Canone del diritto di superficie

216 Nessuno.

j) Obbligazioni positive del superficiario:

217 La realizzazione secondo il Progetto definitivo accettato da CLU e approvato dalle competenti autorità edilizie del Palazzetto dello Sport (PS), con le Vie Pubbliche di Transito pedonale e ciclabile (VPT-PSE1-PS) e le relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE1-PS). Inoltre, il superficiario (CSA) è tenuto a concedere il PS ultimato e pronto all'esercizio in locazione a CLU per una durata residua del diritto di superficie alle condizioni previste al § I.VII.b.

k) Ammortamento dell'investimento

218 Il proprietario del fondo base è tenuto a versare al superficiario una Quota di Ammortamento dell'Investimento (QAI) fissa determinata con la seguente formula:

$$QAI = \text{Investimento determinante PSE1-PS} / \text{Anni residui del DSPP-PS}$$

ove:

- l'Investimento determinante PSE1-PS è rappresentato dal Costo determinante di realizzazione del PSE1-PS calcolato come previsto al § F.V.a.ii IVA compresa, e dedotto l'eventuale Acconto di ammortamento iniziale (AAI) pagato;
- gli Anni residui del DSPP-PS rappresentano la durata residua in anni, arrotondati per eccesso, del diritto di superficie per sé stante e permanente al momento della consegna del PSE1-PS a CLU in virtù del contratto di locazione di cui al § I.VII.b, pronto per l'esercizio.

219 L'Acconto di ammortamento iniziale (AAI) rappresenta l'importo una tantum che il proprietario del fondo base può versare alla superficiaria entro 9 mesi dalla consegna di PSE1-PS. La Rata iniziale PSE1-PS non può oltrepassare il 50% del Costo determinante di realizzazione del PSE1-PS. Il previsto AAI deve essere comunicato alla superficiaria al più tardi sei mesi prima della consegna del PSE1-PS a CLU; il termine di consegna va comunicato dal superficiario almeno un anno in anticipo.

220 La QAI va di principio pagata annualmente entro la fine di un anno civile. La prima QAI va pagata entro la fine dell'anno civile della consegna del PSE1-PS a CLU in virtù del contratto di locazione di cui al § I.VII.b, pronto per l'esercizio. Se la scadenza della durata ordinaria del diritto di superficie non corrisponde con la fine di un anno civile, l'ultima QAI va interamente pagata entro la scadenza del diritto di superficie.

221 Dopo cinque anni dalla consegna del PSE1-PS a CLU in virtù del contratto di

locazione di cui al § I.VII.b, il proprietario del fondo base può, con un preavviso scritto di dodici mesi, versare per la fine di ogni cinque anni civili anche Quote di Ammortamento dell'Investimento Straordinarie (QAIS). L'importo del QAIS deve essere comunicato con il preavviso. In questo caso, le successive QAI saranno ricalcolate in modo analogo a quanto previsto sopra, dividendo il residuo investimento determinante PSE1-PS, dopo aver dedotto tutte QAI e QAIS, per i rimanenti anni del diritto di superficie arrotondati per eccesso. Il diritto a versare Quote di Ammortamento dell'Investimento Straordinarie (QAIS) si estingue qualora il saldo delle residue Quote di Ammortamento dell'Investimento (QAI) fosse inferiore all'importo di CHF 30'000'000.-- (franchi svizzeri trenta milioni).

l) Indennità per la devoluzione al termine ordinario del diritto di superficie

222 L'indennità per la devoluzione è pagata con le Quote di Ammortamento dell'Investimento (QAI e QAIS) previste sopra. Pertanto, se sono state pagate tutte le Quote di Ammortamento dell'Investimento (QAI e QAIS) come previste sopra, al termine del diritto di superficie non vi è nessuna ulteriore indennità di devoluzione da pagare.

m) Scioglimento anticipato del diritto di superficie all'ultimazione e consegna del PS

223 CLU può far valere lo scioglimento anticipato del diritto di superficie al momento della consegna del PSE1-PS in caso di riacquisto immediato alle condizioni previste al § VII.c.

n) Scioglimento anticipato del diritto di superficie successivo:

224 A CLU è concessa la facoltà di terminare il contratto di locazione e di sciogliere anticipatamente il diritto di superficie, ogni cinque anni per la fine di un anno civile, la prima volta cinque anni dalla consegna del PSE1-PS a CLU in virtù del contratto di locazione di cui al § I.VII.b. La dichiarazione di cessazione anticipata deve essere comunicata in forma scritta con un preavviso di 24 mesi.

225 In caso di scioglimento anticipato, l'indennità di riversione corrisponde al saldo delle residue Quote di ammortamento dell'investimento (QAI) fino al termine della durata ordinaria del diritto di superficie.

226 In caso scioglimento anticipato del diritto di superficie è dovuta da parte del proprietario del fondo base anche una penale per il recesso anticipato pari al 100% del canone di locazione previsto per l'anno successivo in caso di rescissione dopo 5 anni, al 75% del canone di locazione previsto per l'anno successivo in caso di rescissione dopo 10 anni e al 50% del canone di locazione previsto per l'anno successivo in caso di rescissione successivamente.

227 I costi di transazione per la riversione e/o devoluzione sono a carico di CLU.

o) Riversione straordinaria

228 Se il superficiario eccede gravemente nel suo diritto reale o in caso di violazione degli obblighi contrattuali da parte del superficiario, malgrado precedenti diffide scritte con intimazione di termine per il ripristino dello stato contrattuale, il proprietario del fondo base può richiedere la riversione anticipata; in un caso simile, è dovuta un'indennità di riversione al superficiario come nel caso di scioglimento anticipato, ridotta del 25%.

- p) **Trasferimento e frazionamento del diritto di superficie:**
229 Il trasferimento e il frazionamento del diritto di superficie possono avvenire previo
accordo del proprietario del fondo base che può opporvisi per giustificati motivi.
Rimane riservata la disposizione del § I.III.f.
- q) **Concessione di diritti di superficie di ulteriore grado**
230 La concessione di diritti di superficie di ulteriore grado presuppone di principio il
preventivo accordo scritto del proprietario del fondo base.
231 Tuttavia, il superficario è autorizzato a concedere una servitù personale di super-
ficie non per sé stante e non permanente di secondo grado a HRE per la fase di
realizzazione del PSE1-PS secondo le disposizioni del § I.III.f
- r) **Limite di aggravio del diritto di superficie con diritti di pegno immobiliare**
232 Senza la preventiva autorizzazione espressa scritta del proprietario del fondo
base, il superficario può gravare il suo diritto di superficie con pegni immobiliari
pari al massimo all'indennità di riversione straordinaria.
- s) **Diritto di prelazione legale del proprietario del fondo base nei confronti del superficia-
rio**
233 La durata di esercizio del diritto di prelazione legale del proprietario del fondo
base è prorogata a 6 mesi.
- t) **Diritto di prelazione legale del superficario nei confronti del proprietario**
234 Il diritto di prelazione legale del superficario nei confronti del proprietario del
fondo base è soppresso.
- u) **Annotazioni nel registro fondiario**
235 Su richiesta del proprietario del fondo base le convenzioni relative al diritto di su-
perficie vanno annotate a registro fondiario secondo le disposizioni dell'art. 779b
cpv. 2 CC.
- v) **Servitù personale a favore di CLU**
236 Obbligo del superficario di concedere a carico del diritto di superficie e a favore
di CLU una servitù di passo pubblico pedonale e ciclabile, nonché una servitù di
uso e fruizione pubblica nelle aree provvisoriamente evidenziate nell'Allegato 11.
237 La realizzazione iniziale di tutte le opere incombe al superficario che deve conse-
gnarle al CLU ultimate e pronte all'esercizio.
238 Tutti gli oneri ordinari e straordinari di manutenzione (incluso il rinnovo) dei beni
oggetto di servitù sono a carico di CLU.
- w) **Onere fondiario a carico del fondo base**
239 Il superficario acconsente all'iscrizione dell'onere fondiario a garanzia delle con-
troprestazioni per i contributi CISIN-NASAK a carico del fondo base.
- x) **Servitù di passo e sporgenza in favore del diritto di superficie**
240 CLU in qualità di proprietario del fondo base part. 2854 RFD Lugano concede in
favore del diritto di superficie un diritto di passo veicolare e di sporgenza sotterra-
neo per le rampe del PS.

- 241 CLU si impegna a provvedere a proprie spese a che in tempo utile anche i proprietari del diritto di superficie fol. 2865 RFD Lugano concedano in favore del DSPP-PS un'analoga servitù.
- 242 Ulteriori servitù prediali: sulla base del progetto definitivo, impegno a concedere in favore degli ulteriori diritti di superficie per sé stanti e permanenti del PSE le opportune servitù di passo, di condotta e di sporgenza.
- y) **Notaio rogante e costi della transazione**
- 243 Il notaio rogante va designato di comune accordo tra le parti del diritto di superficie.
- 244 I costi della transazione sono assunti da CSA.

f. Eccezioni per la fase di realizzazione

- 245 CLU, CSA e HRE convengono che CSA e HRE possano decidere, per la durata della fase di realizzazione, di convenire un diritto personale di superficie di secondo grado (non per sé stante e non permanente) a favore di HRE, oppure di che il DSPP-PS venga concesso da CLU direttamente a favore di HRE. In quest'ultimo caso, HRE trasferirà il DSPP-PS a CSA dopo la realizzazione del PS.

IV. La fase di realizzazione (fasi 41 a 53 SIA 112) di PSE1-AS

a. Principi e disposizioni generali

- 246 SIM si impegna nei confronti di CLU ad avviare e portare a termine la realizzazione di PSE1-AS, ossia dell'Arena Sportiva (AS), con le Vie Pubbliche di Transito pedonale e ciclabile (VPT-PSE1-AS) e le relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE1-AS), comprese le opere transitorie, secondo il Progetto definitivo del PSE1 sviluppato con le modalità previste al § I.I, accettato da CLU e approvato dalle competenti autorità edilizie, non appena intavolato nel registro fondiario il DSPP-AS secondo le disposizioni del § I.II e ad ultimarla nel rispetto dello scadenziario stabilito sotto al § I.IV.h.iii.
- 247 Per la realizzazione di tutte le opere di PSE1-AS, SIM incarica HRE. I rapporti contrattuali SIM e HRE sono oggetto di contratto separato, tenuto però conto di tutte le disposizioni del presente Accordo. Copia del contratto unitamente all'organigramma devono essere trasmessi a CLU.
- 248 Durante tutta la fase di realizzazione, a CLU dovrà essere garantita una possibilità di controllo parificabile a quella di un committente, in particolare in merito alla qualità e ai tempi di esecuzione e al rispetto del dovere di esemplarità, con le modalità previste nel presente Accordo. CLU si impegna a designare un rappresentante con la necessaria competenza, esperienza e potere decisionale.
- 249 HRE risponde solidalmente nei confronti di CLU per l'impegno di SIM di realizzare tutte le opere relative a PSE1-AS in conformità al presente accordo.

b. Fase di preparazione alla realizzazione

250 La fase di preparazione alla realizzazione corrisponde alle fasi 41 e 51 SIA 112 ed ha quale scopo l'allestimento di tutta la documentazione necessaria a procedere agli appalti ed avviare la realizzazione.

251 L'obiettivo è il conferimento degli incarichi necessari per permettere l'avvio della realizzazione di PSE1-AS entro i termini stabiliti nello scadenziario definito sotto al § I.IV.h.iii e SIM si impegna a conferire tempestivamente il relativo incarico ad HRE.

252 I piani d'appalto come pure i piani esecutivi devono essere trasmessi a CLU. I piani di appalto e i piani esecutivi vanno approvati anche da CLU entro i termini previsti dal sistema di gestione della qualità.

253 CLU ha il diritto di visionare le offerte e le proposte di aggiudicazione e di porre il veto qualora i terzi a cui si intende attribuire i lavori non fossero idonei ai sensi delle disposizioni legali sulle commesse pubbliche, oppure per altri importanti motivi atti a pregiudicare i principi enunciati sopra al § E.II.

c. Fase di esecuzione

254 La fase di esecuzione corrisponde alla fase 52 SIA 112 ed ha quale scopo la realizzazione di tutte le opere relative a PSE1-AS.

255 Tutte le opere relative a PSE1-AS devono essere realizzate in modo conforme a quanto stabilito con il progetto definitivo e precisato nei piani esecutivi con un sistema di gestione della qualità, dei costi e dei termini.

256 Durante la fase di esecuzione, a CLU dovrà essere garantita una possibilità di controllo parificabile a quella del committente, soprattutto in merito alla qualità e ai tempi di esecuzione. In particolare, i suoi rappresentanti devono essere convocati anche alle riunioni di cantiere finalizzate alla gestione della qualità ed hanno ampio accesso al cantiere nella misura prevista del sistema di gestione della qualità.

d. Fase di messa in esercizio e conclusione

257 La fase di messa in esercizio e conclusione corrisponde alla fase 53 SIA 112 ed ha quale scopo l'ultimazione delle opere relative a PSE1-AS e la loro consegna a CLU in virtù del contratto di leasing evidenziato sotto al § I.VI.c e l'eliminazione dei difetti riscontrati.

258 Con la consegna SIM e/o HRE dovranno fornire a CLU anche la documentazione completa d'opera, in vista di una loro corretta gestione e manutenzione, al fine di garantirne il mantenimento del valore.

259 Al momento della consegna delle opere relative a PSE1-AS dovranno essere ultimate anche tutte le ulteriori parti del PSE necessarie per il corretto utilizzo di PSE1-AS e la successiva ultimazione di ulteriori parti del PSE non dovrà in alcun modo pregiudicare l'esercizio dell'AS.

260 All'atto della consegna, SIM, HRE e CLU s'impegnano a procedere come previsto al § I.IV.i.

e. Modifiche di progetto

261 Per modifiche di progetto in fase di realizzazione si applicano le disposizioni del §
F.III.c.

f. Organizzazione

262 Per la fase di realizzazione di PSE1-AS le Parti adottano l'organizzazione rappre-
sentata nell'annesso organigramma (Allegato 12).

263 In caso di bisogno, SIM, HRE e CLU possono di comune accordo provvedere ad
adeguamenti.

g. Appaltatori e fornitori

264 Gli appaltatori e fornitori rappresentano le entità incaricate da HRE della realizza-
zione di PSE1-AS.

265 Il subappalto da parte di appaltatori e fornitori incaricati da parte di HRE è am-
messo. È per contro di principio vietato l'ulteriore subappalto del subappalto.

266 La designazione degli appaltatori e fornitori spetta a HRE, che prima di confer-
mare gli incarichi devono richiedere loro la documentazione comprovante il ri-
spetto rigoroso da parte degli appaltatori e fornitori, nonché da parte dei subap-
paltatori e/o subfornitori delle condizioni di lavoro legali e/o convenzionali in vigore
nel luogo dove la prestazione è fornita e dei principi di non discriminazione e pa-
rità salariale tra uomo e donna, come pure il tempestivo conteggio e pagamento
di tutte le obbligazioni relative ai contributi AVS/AI/IPG, all'assicurazione perdita di
guadagno in caso di malattia, all'assicurazione infortuni, ai contributi alla cassa
pensione (LPP), ai contributi professionali, alle imposte alla fonte, alle imposte co-
munali, alle imposte cantonali ed alle imposte federali e informano compiuta-
mente CLU in proposito.

267 CLU ha il diritto di porre il veto sull'incarico qualora gli appaltatori e fornitori, non-
ché subappaltatori e/o subfornitori non fossero idonei ai sensi delle disposizioni
sulle commesse pubbliche, oppure in contrasto con gli obblighi enunciati al capo-
verso precedente, oppure dovessero pregiudicare in altro modo i principi enun-
ciati al § E.II.

268 Le disposizioni che precedono si applicano per analogia anche nel caso di sostituzioni di appaltatori e/o fornitori, nonché di subappaltatori e/o subfornitori.

269 Contrattualmente tutti gli appaltatori e fornitori sono vincolati con HRE, che ne as-
sume tutti i costi e sottopone le relazioni contrattuali con tutti gli appaltatori e for-
nitori alle rispettive norme SIA, tenuto conto delle specificità stabilite nel presente
accordo.

270 Nei confronti di CLU, SIM e HRE sono solidalmente interamente responsabili anche per l'operato di loro mandatarî, appaltatori e/o fornitori, nonché submandatarî, subappaltatori e/o subfornitori ed altri ausiliari. Si applicano esclusivamente le disposizioni dell'art. 101 CO, con l'esclusione in particolare dell'art. 399 CO.

h. Qualità

i. Aspetti generali

- 271 SIM e HRE si impegnano a realizzare le opere di progetto relative al PSE1-AS sulla scorta dei piani esecutivi e di dettaglio definitivi e approvati da CLU.
- 272 In ogni caso SIM e HRE dovranno rispettare tutte le norme tecniche (in particolare norme SIA, SN, ecc.) in vigore all'atto della realizzazione.
- 273 Nella scelta dei materiali, va privilegiata la durabilità e l'efficienza manutentiva.
- 274 SIM e HRE sono solidalmente esclusivi responsabili nei confronti di CLU per la qualità dell'opera contrattualmente definita e si impegnano ad eseguire tutto quanto contrattualmente previsto e ad imporre anche ai terzi incaricati della progettazione e realizzazione un sistema di gestione della qualità orientato al progetto.

ii. Sistema di gestione della qualità

- 275 SIM e HRE si impegnano in solido nei confronti di CLU a sviluppare ed implementare un sistema di gestione della qualità e di farlo applicare a tutti i terzi incaricati della progettazione e realizzazione.
- 276 Il sistema di gestione della qualità deve essere approvato da CLU e permettere ai rappresentanti di CLU le opportune visite al cantiere accompagnate e concordate, verifiche e campionature.
- 277 Gli oneri relativi alla realizzazione e esecuzione del sistema di gestione della qualità, nonché relativi a tutte le verifiche tecniche necessarie per determinare la qualità di un prodotto o la sua equivalenza sono interamente a carico di SIM e/o HRE. I costi delle persone incaricate da CLU sono a suo carico.

iii. Scadenze e pena convenzionale

- 278 Le Parti convengono l'annesso scadenziario (Allegato 3) per la realizzazione di PSE1-AS.
- 279 I termini a decorrere dalla crescita in giudicato della relativa licenza edilizia e dalla messa a disposizione dell'area di cantiere, una volta realizzati sufficienti campi di calcio di allenamento al PSMaglio, sono vincolanti per SIM e HRE.
- 280 L'ultimazione e la consegna di PSE1-AS, pronto all'esercizio, devono intervenire entro 30 (trenta) mesi dalla messa a disposizione dell'area di cantiere una volta realizzati almeno due campi di calcio di allenamento al PSMaglio. SIM e HRE, nonché CLU confermeranno in forma scritta la data esatta di consegna dell'area di cantiere da cui conteggiare il termine di consegna.
- 281 In caso di ritardi, non riconducibili a colpe di CLU, nell'ultimazione e consegna di PSE1-AS oltre il termine di grazia di tre mesi rispetto a quanto previsto al § I.IV.h.iii.280, SIM e HRE sono solidalmente tenuti ad una pena convenzionale.
- 282 La pena convenzionale consiste in una riduzione percentuale dei Costi determinanti di PSE1-AS stabiliti secondo le disposizioni del § F.V.a.ii, pari allo 0.2% per ogni settimana di ritardo oltre il menzionato termine di grazia, in ogni caso al

massimo CHF 2'000'000.-- (franchi svizzeri due milioni).

i. Assicurazioni

283 Prima dell'avvio dell'edificazione di PSE1-AS, SIM si impegna a concludere opportune e adeguate assicurazioni come committente (Bauherrenversicherung) e della costruzione (Bauwesenversicherung) con un primario istituto assicurativo svizzero e a mantenere in essere la copertura per tutto il periodo di costruzione, fino a 6 mesi dopo la consegna.

284 Prima dell'avvio dell'edificazione di PSE1-AS, HRE si impegna a concludere opportune e adeguate assicurazioni contro i rischi di responsabilità civile d'impresa con un primario istituto assicurativo svizzero e a mantenere in essere la copertura per tutto il periodo di costruzione, fino a 6 mesi dopo la consegna.

285 SIM e HRE trasmetteranno a CLU le conferme delle coperture assicurative.

j. Consegna

286 All'atto della consegna di PSE1-AS, ultimato e pronto all'esercizio e con le relative autorizzazioni amministrative di utilizzo, SIM, HRE e CLU s'impegnano a procedere a una loro verifica (collaudo), della quale sarà allestito un protocollo congiunto nel quale dovranno essere indicati tutti i difetti visibili.

287 Alla consegna di PSE1-AS, dovranno in particolare essere pronti all'esercizio anche tutti gli ulteriori contenuti necessari.

288 Il passaggio del possesso ha luogo con la consegna, sempreché non sussistano gravi difetti tali da pregiudicare l'uso di PSE1-AS. Fino a tale momento, SIM e HRE assumono solidalmente ed integralmente i rischi e se durante questo periodo l'opera viene danneggiata o distrutta per caso fortuito, pericoli naturali o influenza di terzi, essi devono eseguire le necessarie ristrutturazioni e risanamenti all'opera a proprie spese e completare l'opera.

289 Collaudi parziali possono essere concordati tra SIM e HRE e CLU qualora opportuno. Essi non avranno tuttavia alcun influsso sul passaggio del possesso e non modificheranno i termini di decorrenza delle garanzie per difetti.

290 Al più tardi sei mesi dalla consegna dovrà essere fornita a CLU la documentazione completa dell'opera, conformemente alla norma SIA 112.

291 Inoltre, SIM e HRE istruiscono e procedono alla formazione dei responsabili di CLU secondo le richieste di quest'ultima, nella misura necessaria al funzionamento ed al conseguimento delle qualità promesse. I relativi costi sono a carico di SIM e HRE.

k. Responsabilità per difetti

292 Riservata una diversa regolamentazione nel contratto di leasing previsto sotto al § I.VI.c, la responsabilità di SIM e HRE per i difetti a PSE1-AS è regolata dalle rispettive norme SIA, in particolare dalla norma SIA 118, ritenuto che il periodo di reclamo dell'art. 172 e rel. SIA 118 è prorogato da due a cinque anni e quello di prescrizione dell'art. 180 SIA 118 è prorogato per le parti strutturali, dell'involucro

e di impermeabilizzazione da cinque a dieci anni.

293 I termini decorrono dalla consegna di PSE1-AS a CLU, ultimato e pronto all'esercizio e con le relative autorizzazioni amministrative di utilizzo.

294 Per il periodo di garanzia le parti concorderanno una procedura di regolare verifica semestrale dell'assenza di difetti e della corretta manutenzione dell'opera.

295 SIM e HRE rispondono solidalmente nei confronti di CLU per tutti i difetti a PSE1-AS, anche se relativi a prestazioni eseguite da terzi incaricati dello sviluppo e della realizzazione. Si applicano le disposizioni dell'art. 101 CO, con l'esclusione dell'art. 399 CO.

296 SIM e HRE sono tenuti in solido a sistemare senza indugio quei difetti, la cui tardiva eliminazione potrebbe causare un danno, anche solo di reputazione, a CLU.

I. Rinvio alle disposizioni generali sulla realizzazione del PSE

297 Per la fase di realizzazione di PSE1-AS sono applicabili anche le disposizioni generali sullo sviluppo e sulla realizzazione del PSE previste al § L, sempre che non emendate dal presente § I.IV.

V. La fase di realizzazione (fasi 41 a 53 SIA 112) di PSE1-PS

a. Principi e disposizioni generali

298 CSA rispettivamente HRE quale realizzatrice si impegnano nei confronti di CLU ad avviare e portare a termine la realizzazione di PSE1-PS, ossia del Palazzetto dello Sport (PS), con le Vie Pubbliche di Transito pedonale e ciclabile (VPT-PSE1-PS) e le relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE1-PS), comprese le opere transitorie, secondo il Progetto definitivo del PSE1 sviluppato con le modalità previste al § I.I, accettato da CLU e approvato dalle competenti autorità edilizie, una volta intavolato nel registro fondiario il DSPP-PS secondo le disposizioni del § I.II.d e sottoscritto il contratto di locazione secondo le disposizioni del § I.VII.b nel rispetto dello scadenziario stabilito sotto al § I.V.i.

299 La realizzazione di tutte le opere di PSE1-PS incombe ad HRE. I rapporti contrattuali tra CSA e HRE sono oggetto di contratto separato, tenuto però conto di tutte le disposizioni del presente Accordo. A tale fine CLU autorizza CSA in conformità alle disposizioni del § I.III.f anche a conferire a HRE a carico del DSPP-PS una servitù personale di superficie di 2. grado non per sé stante e non permanente per la durata dell'edificazione e riacquistare da HRE il Palazzetto dello Sport (PS) ultimato. Copia dei contratti unitamente all'organigramma devono essere trasmessi a CLU.

300 Durante tutta la fase di realizzazione, a CLU dovrà essere garantita una possibilità di controllo parificabile a quella di un committente, in particolare in merito alla qualità e ai tempi di esecuzione e al rispetto del dovere di esemplarità, con le modalità previste nel presente Accordo. CLU si impegna a designare un rappresentante con la necessaria competenza, esperienza e potere decisionale.

301 HRE risponde anche nei confronti di CLU per l'impegno di realizzare tutte le opere relative a PSE1-PS in conformità al presente accordo.

b. Fase di preparazione alla realizzazione

302 La fase di preparazione alla realizzazione corrisponde alle fasi 41 e 51 SIA 112 ed ha quale scopo l'allestimento di tutta la documentazione necessaria a procedere agli appalti ed avviare la realizzazione.

303 L'obiettivo è il conferimento degli incarichi necessari per permettere l'avvio della realizzazione di PSE1-PS entro i termini stabiliti nello scadenario definito sotto al § I.V.i e CSA si impegna a conferire tempestivamente il relativo incarico ad HRE.

304 I piani di appalto, come pure i piani esecutivi devono essere trasmessi anche a CLU. I piani di appalto e i piani esecutivi vanno approvati anche da CLU entro i termini previsti dal sistema di gestione della qualità.

305 CLU ha il diritto di visionare le offerte e le proposte di aggiudicazione e di porre il veto qualora i terzi a cui si intende attribuire i lavori non fossero idonei ai sensi delle disposizioni legali sulle commesse pubbliche, oppure per altri importanti motivi atti a pregiudicare i principi enunciati sopra al § E.II.

c. Fase di esecuzione

306 La fase di esecuzione corrisponde alla fase 52 SIA 112 ed ha quale scopo la realizzazione di tutte le opere relative a PSE1-PS.

307 Tutte le opere relative a PSE1-PS devono essere realizzate in modo conforme a quanto stabilito con il progetto definitivo e precisato nei piani esecutivi con un sistema di gestione della qualità, dei costi e dei termini.

308 Durante la fase di esecuzione, a CLU dovrà essere garantita una possibilità di controllo parificabile a quella del committente, in particolare in merito alla qualità e ai tempi di esecuzione. In particolare, i suoi rappresentanti devono essere convocati alle riunioni di cantiere finalizzate alla gestione della qualità ed hanno ampio accesso al cantiere nella misura prevista del sistema di gestione della qualità.

d. Fase di messa in esercizio e conclusione

309 La fase di messa in esercizio e conclusione corrisponde alla fase 53 SIA 112 ed ha quale scopo l'ultimazione delle opere relative a PSE1-PS e la loro consegna a CLU in virtù del contratto di locazione evidenziato sotto al § I.VII.b e l'eliminazione dei difetti riscontrati.

310 Al più tardi sei mesi dalla consegna HRE dovrà fornire a CLU anche la documentazione completa d'opera, in vista di una loro corretta gestione e manutenzione, al fine di garantirne il mantenimento del valore.

311 Al momento della consegna delle opere relative a PSE1-PS dovranno essere ultimate anche tutte le ulteriori parti del PSE necessarie per il corretto utilizzo di PSE1-PS e la successiva ultimazione di ulteriori parti del PSE non dovrà nel limite del possibile pregiudicare l'esercizio del PS.

312 All'atto della consegna, CSA, HRE e CLU s'impegnano a procedere come previsto al § J.V.I.

e. Modifiche di progetto

313 Per modifiche di progetto in fase di realizzazione si applicano le disposizioni del § F.III.c.

f. Organizzazione

314 Per la fase di realizzazione di PSE1-PS le Parti adottano l'organizzazione rappresentata nell'annesso organigramma (Allegato 13).

315 In caso di bisogno, CSA, HRE e CLU possono di comune accordo provvedere ad adeguamenti.

g. Appaltatori e fornitori

316 Gli appaltatori e fornitori rappresentano le entità incaricate da HRE della realizzazione di PSE1-PS.

317 Il subappalto da parte di appaltatori e fornitori incaricati da parte di HRE è ammesso. È per contro di principio vietato l'ulteriore il subappalto del subappalto.

318 La designazione degli appaltatori e fornitori spetta a HRE, che prima di confermare gli incarichi, devono richiedere loro la documentazione comprovante il rispetto rigoroso da parte degli appaltatori e fornitori, nonché da parte dei subappaltatori e/o subfornitori delle condizioni di lavoro legali e/o convenzionali in vigore nel luogo dove la prestazione è fornita e dei principi di non discriminazione e parità salariale tra uomo e donna, come pure il tempestivo conteggio e pagamento di tutte le obbligazioni relative ai contributi AVS/AI/IPG, all'assicurazione perdita di guadagno in caso di malattia, all'assicurazione infortuni, ai contributi alla cassa pensione (LPP), ai contributi professionali, alle imposte alla fonte, alle imposte comunali, alle imposte cantonali ed alle imposte federali e informano compiutamente CLU in proposito.

319 CLU ha il diritto di porre il veto sull'incarico qualora gli appaltatori e fornitori, nonché subappaltatori e/o subfornitori non fossero idonei ai sensi delle disposizioni sulle commesse pubbliche, oppure fossero in contrasto con gli obblighi enunciati al capoverso precedente, oppure dovessero pregiudicare in altro modo i principi enunciati al § E.II.

320 Le disposizioni che precedono si applicano per analogia anche nel caso di sostituzioni di appaltatori e/o fornitori, nonché di subappaltatori e/o subfornitori.

321 Contrattualmente tutti gli appaltatori e fornitori sono vincolati con HRE, che ne assume tutti i costi e sottopone le relazioni contrattuali con tutti gli appaltatori e fornitori alle rispettive norme SIA, tenuto conto delle specificità stabilite nel presente accordo.

322 Nei confronti di CLU, HRE è interamente responsabile anche per l'operato di suoi mandatarî, appaltatori e/o fornitori, nonché submandatarî, subappaltatori e/o subfornitori ed altri ausiliari. Si applicano esclusivamente le disposizioni dell'art. 101 CO, con l'esclusione in particolare dell'art. 399 CO.

h. Qualità

i. Aspetti generali

323 HRE si impegna anche nei confronti di CLU a realizzare le opere di progetto relative al PSE1-PS sulla scorta dei piani esecutivi e di dettaglio definitivi e approvati da CLU.

324 In ogni caso HRE dovrà rispettare tutte le norme tecniche (in particolare norme SIA, SN, ecc.) in vigore all'atto della realizzazione.

325 Nella scelta dei materiali, va privilegiata la durabilità e l'efficienza manutentiva.

326 HRE è esclusivamente responsabile nei confronti di CLU per la qualità dell'opera contrattualmente definita e si impegna ad eseguire tutto quanto contrattualmente previsto e ad imporre anche ai terzi incaricati della progettazione e realizzazione un sistema di gestione della qualità orientato al progetto.

ii. Sistema di gestione della qualità

327 HRE si impegna nei confronti di CLU, a sviluppare ed implementare un sistema di gestione della qualità e di farlo applicare a tutti i terzi incaricati della progettazione e realizzazione.

328 Il sistema di gestione della qualità deve essere approvato da CLU e permettere ai rappresentanti di CLU le opportune visite al cantiere accompagnate e concordate, verifiche e campionature.

329 Gli oneri relativi alla realizzazione e esecuzione del sistema di gestione della qualità, nonché relativi a tutte le verifiche tecniche necessarie per determinare la qualità di un prodotto o la sua equivalenza sono interamente a carico di HRE. I costi delle persone incaricate da CLU sono a suo carico.

i. Scadenze e pena convenzionale

330 Le Parti convengono l'annesso scadenziario (Allegato 3) per la realizzazione di PSE1-PS.

331 I termini a decorrere dall'avvio dell'edificazione di PSE1-AS sono vincolanti per HRE.

332 L'ultimazione e la consegna di PSE1-PS, pronto all'esercizio, devono intervenire di principio entro 12 mesi dall'ultimazione e consegna di PSE1-AS.

333 In caso di ritardi, non riconducibili a colpe di CLU, nell'ultimazione e consegna di PSE1-PS oltre il termine di grazia di 3 mesi rispetto a quanto previsto al § I.V.i.332, HRE è tenuta ad una pena convenzionale.

334 La pena convenzionale va pagata da HRE a CLU entro 6 mesi dalla consegna del PS ed ammonta allo 0.2% dei Costi determinanti di PSE1-PS stabiliti secondo le disposizioni del § F.V.a.ii, per ogni settimana di ritardo oltre il menzionato termine di grazia, in ogni caso al massimo CHF 1'500'000.-- (franchi svizzeri un milione cinquecentomila).

j. Assicurazioni

335 Prima dell'avvio dell'edificazione di PSE1-PS, CSA e HRE si impegnano a concludere opportune e adeguate assicurazioni come committente (Bauherrenversicherung) e della costruzione (Bauwesenversicherung) con un primario istituto assicurativo svizzero e a mantenere in essere la copertura per tutto il periodo di costruzione, fino a 6 mesi dopo la consegna.

336 Prima dell'avvio dell'edificazione di PSE1-PS, HRE si impegna a concludere opportune e adeguate assicurazioni contro i rischi di responsabilità civile d'impresa con un primario istituto assicurativo svizzero e a mantenere in essere la copertura per tutto il periodo di costruzione, fino a 6 mesi dopo la consegna.

337 CSA e HRE sottoporranno preventivamente per approvazione a CLU le previste coperture assicurative e consegneranno copia della polizza e del giustificativo del pagamento dei premi.

338 CLU è in ogni tempo legittimata a verificare e far adeguare le coperture assicurative qualora insufficienti.

k. Consegna

339 All'atto della consegna di PSE1-PS, ultimato e pronto all'esercizio e con le relative autorizzazioni amministrative di utilizzo, CSA, HRE e CLU s'impegnano a procedere a una loro verifica (collaudo), della quale sarà allestito un protocollo congiunto nel quale dovranno essere indicati tutti i difetti visibili.

340 Alla consegna di PSE1-PS, dovranno in particolare essere pronti all'esercizio anche tutti gli ulteriori contenuti necessari.

341 Il passaggio del possesso ha luogo con la consegna, sempreché non sussistano gravi difetti tali da pregiudicare l'uso di PSE1-PS. Fino a tale momento, CLU declina ogni responsabilità se durante questo periodo l'opera viene danneggiata o distrutta per caso fortuito, pericoli naturali o influenza di terzi, essi devono eseguire le necessarie ristrutturazioni e risanamenti a proprie spese e completare l'opera.

342 Collaudi parziali possono essere concordati tra CSA, HRE e CLU, qualora opportuno. Essi non avranno tuttavia alcun influsso sul passaggio del possesso e non modificheranno i termini di decorrenza delle garanzie per difetti.

343 Al più tardi sei mesi dalla consegna dovrà essere fornita a CLU la documentazione completa dell'opera, conformemente alla norma SIA 112.

344 Inoltre, HRE istruisce e procede alla formazione dei responsabili di CLU secondo le richieste di quest'ultima, nella misura necessaria al corretto funzionamento ed al conseguimento delle qualità promesse. I relativi costi sono a carico di HRE.

l. Responsabilità per difetti

345 Riservata una diversa regolamentazione nel contratto di locazione previsto sotto al § I.VII.b la responsabilità di HRE nei confronti di CSA e di CLU per i difetti a PSE1-PS è regolata dalle rispettive norme SIA, in particolare dalla norma SIA 118, ritenuto che il periodo di reclamo dell'art. 172 e rel. SIA 118 è prorogato da

due a cinque anni e quello di prescrizione dell'art. 180 SIA 118 è prorogato per le parti strutturali, dell'involucro e di impermeabilizzazione da cinque a dieci anni.

346 I termini decorrono dalla consegna di PSE1-PS a CLU, ultimato e pronto all'esercizio e con le relative autorizzazioni amministrative di utilizzo.

347 Per il periodo di garanzia le Parti concorderanno una procedura di regolare verifica semestrale dell'assenza di difetti e della corretta manutenzione dell'opera.

348 HRE risponde nei confronti di CSA e CLU per tutti i difetti a PSE1-PS, anche se relativi a prestazioni eseguite da terzi incaricati dello sviluppo e della realizzazione. Si applicano le disposizioni dell'art. 101 CO, con l'esclusione dell'art. 399 CO.

349 HRE è tenuta a sistemare senza indugio quei difetti, la cui tardiva eliminazione potrebbe causare un danno, anche solo di reputazione, a CLU.

m. Rinvio alle disposizioni generali sulla realizzazione del PSE

350 Per la fase di realizzazione di PSE1-PS sono applicabili anche le disposizioni generali sullo sviluppo e realizzazione del PSE previste al § L, sempre che non emendate dal presente § I.V.

VI. La fase di esercizio (fasi da 61 a 63 SIA 112) del PSE1-AS

a. Principio ed opzione di riacquisto alla consegna

351 Di principio le responsabilità della fase di esercizio del PSE1-AS sono regolate dal contratto di leasing immobiliare tra SIM e CLU disciplinato più avanti al § I.VI.c.

352 Come opzione, CLU dispone della facoltà di richiedere lo scioglimento anticipato del DSPP-AS con effetto alla consegna di PSE1-AS una volta ultimata. Tale opzione è disciplinata più avanti al § I.VI.d.

b. Acconto obbligatorio

353 Qualora al momento all'avvio della costruzione del PSE1-AS (scavo) la Variante PR-NQC che permette l'inserimento di contenuti residenziali nella misura prevista al § G.I non dovesse essere ancora stata approvata con decisione cresciuta in giudicato, SIM potrà richiedere da CLU il versamento immediato di un acconto quale una rata straordinaria di ammortamento fino a dieci milioni di franchi (IVA esclusa).

354 In caso di conclusione di un contratto di leasing secondo le disposizioni del § I.VI.c, tale acconto sarà computato, senza interessi, come una Rata iniziale di ammortamento PSE1-AS nella determinazione dell'Investimento leasing determinante PSE1-AS.

355 Qualora CLU dovesse optare per il riacquisto alla consegna secondo le disposizioni del § I.VI.d, tale importo sarà computato, senza interessi, come acconto sull'indennità di riversione calcolata con le modalità previste al § I.VI.d.ii.

c. Contratto di leasing tra SIM e CLU per PSE1-AS

i. Negoziazione e conclusione del contratto di leasing per PSE1-AS

356 Salvo nel caso dell'esercizio da parte di CLU dell'opzione di riacquisto di PSE1-
AS alla consegna, SIM e CLU si impegnano a sottoscrivere, al più tardi tre mesi
prima del termine di consegna di PSE1-AS ultimata e pronta all'esercizio, il con-
tratto di leasing immobiliare tra SIM e CLU avente per oggetto il PSE1-AS.

357 CLU a SIM si impegnano a tempestivamente negoziare secondo i principi della
buona fede il contratto di leasing definitivo considerando comunque come già de-
finitivi e vincolanti gli elementi contrattuali convenuti di seguito al § I.VI.c.ii, riservati
a questo ultimo proposito solo eventuali adeguamenti che si impongono dall'ulte-
riore sviluppo del progetto definitivo.

ii. Contenuto e disposizioni del contratto di leasing per PSE1-AS

a) Concedente del leasing

358 SIM.

b) Beneficiario del leasing

359 CLU.

c) Oggetto del leasing

360 L'Arena Sportiva (AS), con le Vie Pubbliche di Transito pedonale e ciclabile (VPT-
PSE1-AS) e le relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE1-AS), ultimata e pronta
all'esercizio.

d) Rata di leasing

361 La rata di leasing è determinata con le modalità indicate sotto al § I.VI.c.iii. Il pa-
gamento della rata è stabilito con le modalità indicate sotto al § I.VI.c.iv.

e) Durata ordinaria del leasing

362 La durata ordinaria del leasing è pari alla durata residua del diritto di superficie per
sé stante e permanente DSPP-AS.

f) Opzione di risoluzione anticipata per la beneficiaria

363 A CLU è concessa la facoltà di terminare il contratto di leasing anticipatamente,
per la fine di ogni anno civile, la prima volta alla fine dell'anno civile cinque anni
dopo la consegna.

364 La dichiarazione di cessazione anticipata del leasing deve essere comunicata in
forma scritta con un preavviso di 12 mesi.

365 In caso di risoluzione anticipata prima della scadenza del contratto di leasing, la
beneficiaria è tenuta a pagare un'indennità di riscatto stabilita sotto al I.VI.c.ii.h).
Contro pagamento dell'indennità di riscatto può essere chiesto lo scioglimento
anticipato del diritto di superficie previsto al § I.II.e.m).

g) Opzione di risoluzione anticipata per la concedente

366 Se la beneficiaria è in ritardo con il pagamento delle rate di leasing, la concedente
può, dopo un inutile sollecito scritto con un ultimo termine di pagamento di un

me, recedere dal contratto di leasing con effetto dalla fine di un trimestre civile e rescindere il contratto di leasing.

367 In questo caso la beneficiaria è obbligata a versare alla concedente tutte le rate di leasing scoperte oltre all'indennità di riscatto prevista al I.VI.c.ii.h). Contro pagamento di tali importi può essere chiesto lo scioglimento anticipato del diritto di superficie previsto al § I.II.e.m).

h) Indennità di riscatto del leasing

368 L'indennità di riscatto al termine della durata ordinaria del leasing ammonta a zero franchi.

369 In caso di cessazione anticipata del leasing prima della scadenza ordinaria, l'indennità di riscatto corrisponde al saldo delle residue Rate di ammortamento del leasing (vedi § I.VI.c.iii.389) fino al termine della durata ordinaria del leasing.

370 In caso di cessazione anticipata del leasing e contro pagamento del valore di riscatto, può essere chiesto lo scioglimento anticipato del diritto di superficie previsto al § I.II.e.m).

i) Consegna dell'oggetto di leasing

371 L'oggetto di leasing deve essere consegnato ultimato, finito, pronto all'esercizio, come da fase 53 SIA 112, con l'istruzione del beneficiario in vista di una sua corretta gestione e manutenzione per garantire il mantenimento del valore e della piena funzionalità. Per il resto si applicano le disposizioni del § I.IV.j.

j) Difetti all'oggetto di leasing:

372 Per difetti materiali nell'oggetto di leasing il concedente risponde nei confronti del beneficiario come l'appaltatore nei confronti del committente.

373 La responsabilità del concedente è regolata dalle rispettive norme SIA, in particolare dalla norma SIA 118, ritenuto che il periodo di reclamo dell'art. 172 e rel. SIA 118 è prorogato da due a cinque anni e quello di prescrizione dell'art. 180 SIA 118 è prorogato per le parti strutturali, dell'involucro e di impermeabilizzazione da cinque a dieci anni.

374 Detti termini cominciano a decorrere dalla consegna.

375 Per il periodo di garanzia le Parti concorderanno una procedura di regolare verifica semestrale dell'assenza di difetti e della corretta manutenzione dell'opera.

k) Uso degli oggetti di leasing

376 Al beneficiario sono ceduti l'uso ed il godimento degli oggetti di leasing conformemente alla loro destinazione.

377 Entro tale limite, il beneficiario è libero di locare a terzi gli oggetti del leasing in parte o per intero, così come di accordare a terzi altri diritti di godimento.

378 Il beneficiario s'impegna ad utilizzare gli oggetti di leasing in modo conforme alla loro destinazione.

l) Manutenzione degli oggetti di leasing

379 Il beneficiario è responsabile della manutenzione generale degli oggetti di leasing

nel rispetto della documentazione e istruzione fornita dal concedente con la consegna e deve far eseguire tempestivamente, per conto suo ed assumendosene i relativi costi, tutti i lavori necessari di sistemazione, di rinnovo e di riparazione divenuti necessari.

380 Il beneficiario si impegna a concludere a proprie spese i contratti di servizio necessari alla conservazione dell'oggetto dei leasing che saranno indicati dal concedente.

m) Spese accessorie

381 Il beneficiario assume tutte le spese accessorie derivanti dall'uso e la fruizione dell'oggetto di leasing.

n) Rischi, responsabilità e assicurazioni

382 Con la consegna dell'oggetto di leasing il beneficiario assume tutti i rischi inerenti alle stesse, segnatamente il danneggiamento, la distruzione ed ogni altro deprezzamento degli oggetti, nonché i pregiudizi che ne derivano, indipendentemente dalla loro causa, nella misura in cui non siano stati causati dal concedente intenzionalmente o per grave negligenza.

383 Il concedente rimane unico responsabile nei confronti dei terzi per eventuali danni cagionati da vizio di costruzione o da difetto di manutenzione ai sensi dell'art. 58 CO, ma potrà rifarsi sul beneficiario per i danni originati da difetti di manutenzione, ma unicamente nella misura in cui gli stessi siano la conseguenza di un mancato rispetto della documentazione e istruzione data con la consegna rispettivamente di una mancata conclusione dei contratti di servizio necessari di cui al § I.VI.c.ii.)380.

384 Il beneficiario del leasing è responsabile per danni che esso, i suoi collaboratori o terzi, che sono stati da lui autorizzati ad utilizzare l'oggetto di leasing, causa al concedente o a terzi con l'esercizio dell'oggetto di leasing.

385 Ogni parte è tenuta ad assicurare i rischi secondo la ripartizione dei rischi e responsabilità convenuta; le parti si impegnano reciprocamente a coordinare congiuntamente una copertura assicurativa completa e sufficiente.

o) Imposte, tasse e contributi di diritto pubblico

386 Tutte le imposte e tutti i contributi e le tasse di diritto pubblico che derivano direttamente dall'AS, sono a carico del beneficiario del leasing.

p) Cedibilità e messa in pegno della rata di leasing

387 La pretesa derivante dalla rata di leasing è cedibile e può essere data in pegno solo con il consenso del beneficiario.

iii. Determinazione della rata di leasing per PSE1-AS

388 La Rata di leasing per PSE1-AS è composta da:

- Una Rata di Ammortamento del Leasing (RAL) fissa,
- Una Rata di Remunerazione del Leasing (RRL) decrescente.

389 La Rata di Ammortamento del Leasing (RAL) è determinata con la seguente formula:

$RAL = \text{Investimento leasing determinante PSE1-AS} / \text{Anni residui del DSPP-AS}$
ove:

- l'Investimento leasing determinante PSE1-AS è rappresentato dal Costo determinante di realizzazione del PSE1-AS calcolato come previsto al § F.V.a.ii IVA compresa, dedotte eventuali pene convenzionali secondo il § I.IV.h.iii e dedotta l'eventuale Rata iniziale PSE1-AS pagata per il PSE1-AS da CLU;
- gli Anni residui del DSPP-AS rappresentano la durata residua in anni, arrotondati per eccesso, del diritto di superficie per sé stante e permanente sul sedime del PSE1-AS di cui al § I.II al momento della consegna dell'Arena sportiva a CLU, pronta per l'esercizio.

390 La Rata di Remunerazione del Leasing (RRL) è determinata con la seguente formula:

$$RRL = \text{Esposizione ad inizio periodo} * \text{Tasso} / 12$$

ove:

- L'Esposizione ad inizio periodo è rappresentata dall'Investimento leasing determinante PSE1-AS residuo dedotte tutte le Rate di Ammortamento del Leasing (RAL), anche straordinarie, versate da CLU e
- Il Tasso è stabilito in 2.38% (due virgola trentotto percento) fisso per i primi dieci anni di leasing fino al termine dell'anno civile. Tale tasso presuppone che il concedente del leasing si possa rifinanziare, al netto di commissioni e altri costi, allo 0.00%. In caso contrario si applica per analogia il calcolo previsto sotto.

Successivamente, il Tasso viene determinato annualmente con la seguente formula:

$$\text{Tasso} = (\text{Tasso SARON} + 1,75\%) * 64\% + 3,5\% * 36\%$$

ove il Tasso SARON è la media dell'anno precedente del SARON fixing alla chiusura delle contrattazioni (SARH) fissato e pubblicato quotidianamente dalla Banca nazionale svizzera.

Inoltre, il concedente del leasing si impegna a verificare le ulteriori opportunità di riduzione del Tasso derivanti da un suo assoggettamento all'IVA, che permette di ridurre il suo fabbisogno finanziario. I vantaggi sul Tasso a dipendenza di un assoggettamento all'IVA del concedente del leasing sono suddivisi in ragione di 1/3 in favore del concedente del leasing e 2/3 del beneficiario del leasing. In proposito, il concedente del leasing renderà nei confronti del beneficiario adottando il principio del libro aperto.

391 La Rata iniziale PSE1-AS rappresenta l'importo una tantum che CLU può versare a SIM entro 9 mesi dalla consegna di PSE1-AS. La prevista Rata iniziale PSE1-AS deve essere comunicata a SIM al più tardi all'atto della sottoscrizione del contratto di leasing o sei mesi prima della consegna dell'Arena sportiva a CLU, se quest'ultima scadenza è posteriore. Nella Rata iniziale PSE1-AS va incluso anche l'eventuale acconto obbligatorio previsto al § I.VI.b.

392 Dopo la fine del quinto anno di leasing, CLU può, con un preavviso scritto di dodici mesi, effettuare per la fine di un anno civile anche ammortamenti straordinari del leasing. L'importo dell'ammortamento straordinario del leasing deve essere

comunicato con il preavviso. In questo caso, le successive Rate di Ammortamento del Leasing (RAL) saranno ricalcolate in modo analogo a quanto previsto sopra, dividendo il residuo investimento leasing determinante, dopo aver dedotto tutte le rate ordinarie e straordinarie di ammortamento del leasing pagate dal locatario, per i rimanenti anni di leasing arrotondati per eccesso. In tale caso le parti attualizzeranno il contratto di leasing con un complemento scritto.

393 Qualora all'atto della sottoscrizione del contratto di leasing gli elementi per la definizione dell'Investimento determinante per il Leasing PSE1-AS, in particolare il Costo determinante di realizzazione del PSE1-AS, non fossero ancora completamente determinati, SIM e CLU provvederanno ad una loro stima provvisoria e determineranno una rata di leasing provvisoria.

394 SIM e CLU si impegnano a stabilire in modo definitivo l'Investimento determinante per il Leasing PSE1-AS, in particolare il Costo determinante di realizzazione del PSE1-AS, il più rapidamente possibile.

395 Non appena stabilito definitivamente l'Investimento determinante per il Leasing PSE1-AS, SIM e CLU stabiliranno la Rata di leasing definitiva per PSE1-AS, aggiornando il contratto di leasing con un complemento scritto, e provvederanno a saldare immediatamente le differenze tra le rate di leasing provvisorie e quelle definitive.

396 Le rate del leasing sono comprensive dell'eventuale IVA anche qualora il concedente del leasing dovesse optare per l'assoggettamento dei ricavi di leasing all'IVA.

397 Le rate del leasing non sono di principio adeguate all'indice nazionale dei prezzi al consumo. Tuttavia, SIM può richiedere che la Rata di Ammortamento del Leasing (RAL) venga parzialmente indicizzata nella misura massima del 20% (venti per cento) all'indice nazionale dei prezzi al consumo. L'adeguamento all'evoluzione degli interessi bancari è disciplinato dal § I.VI.c.iii.390.

398 Con riferimento al diritto di superficie per sé stante e permanente sul sedime del PSE1-AS di cui al § I.II, la Rata iniziale PSE1-AS e le Rate di Ammortamento del Leasing vengono imputate quali acconti sull'indennità di riversione.

iv. Pagamento delle rate di leasing per PSE1-AS

399 La Rata di Ammortamento del leasing (RAL) va di principio pagata annualmente entro la fine di un anno civile. La prima rata va pagata entro la fine dell'anno civile della consegna dell'Arena sportiva a CLU, pronta per l'esercizio. Se la scadenza della durata ordinaria del leasing non corrisponde con la fine di un anno civile, l'ultima Rata annua di Ammortamento va interamente pagata entro la sua scadenza.

400 La Rata di Remunerazione del leasing (RRL) va di principio pagata mensilmente, anticipatamente entro il primo di ogni mese. La prima rata va pagata entro l'inizio del mese civile successivo alla consegna dell'Arena sportiva a CLU, pronta per l'esercizio. Qualora la scadenza della durata ordinaria del leasing non corrisponda con la fine di un mese, l'ultima Rata di Remunerazione del leasing (RRL) va ridotta pro rata.

d. Opzione di riacquisto e devoluzione alla consegna del PSE1-AS

i. Principio

401 Entro sei mesi prima del termine di consegna di PSE1-AS, comunicato a CLU in
forma scritta da SIM con un preavviso di un anno, CLU ha il diritto di richiedere in
forma scritta a SIM lo scioglimento anticipato del DSPP-AS all'atto della conse-
gna di PSE1-AS e la riversione, contro indennità, di tutte le costruzioni ed opere
relative al PSE1-AS in suo favore quale proprietaria del fondo base.

ii. Indennità di devoluzione

402 L'indennità di devoluzione dovuta da CLU a SIM corrisponde in tal caso al Costo
determinante di realizzazione del PSE1-AS calcolato come previsto al § F.V.a.ii
comprensivo dell'IVA, dedotte eventuali pene convenzionali secondo il § I.IV.h.iii.

403 Qualora all'atto della riversione il Costo determinante di realizzazione del PSE1-
AS non fosse ancora completamente determinato, CLU verserà a titolo di ac-
conto, contestualmente con la cancellazione del DSPP-AS nel registro fondiario, il
75% del Tetto dei costi per il PSE1-AS determinato secondo le disposizioni del §
F.V.a.iii, contro cancellazione di tutti i diritti di pegno immobiliare ed ulteriori oneri
eventualmente gravanti il DSPP-AS.

404 Per la differenza del 25% del Tetto dei costi per il PSE1-AS, SIM ha la facoltà di
richiedere a CLU garanzie, in particolare l'iscrizione a carico del fondo base di
un'ipoteca.

405 Non appena stabilito definitivamente il Costo determinante di realizzazione del
PSE1-AS CLU verserà a SIM il saldo dell'indennità di riversione, contro consegna
della garanzia per difetti prevista al § I.VI.d.iv e contro riconsegna delle garanzie,
in particolare cancellazione dell'eventuale ipoteca sul fondo base.

406 I costi di transazione per la devoluzione sono a carico di CLU.

iii. Responsabilità per difetti

407 SIM e HRE rispondono solidalmente nei confronti di CLU per tutti i difetti al PSE1-
AS, siano essi riconducibili alla progettazione sia alla realizzazione, anche se rela-
tivi a prestazioni eseguite da terzi incaricati dello sviluppo e della realizzazione. Si
applicano le disposizioni dell'art. 101 CO, con l'esclusione dell'art. 399 CO.

408 La responsabilità di SIM e HRE per i difetti a PSE1-AS è regolata dalle rispettive
norme SIA, in particolare dalla norma SIA 118, ritenuto che il periodo di reclamo
dell'art. 172 e rel. SIA 118 è prorogato da due a cinque anni e quello di prescri-
zione dell'art. 180 SIA 118 è prorogato per le parti strutturali, dell'involucro e di
impermeabilizzazione da cinque a dieci anni.

409 I termini decorrono dalla consegna di PSE1-AS a CLU, ultimato e pronto all' eser-
cizio e con le relative autorizzazioni amministrative di utilizzo.

410 Per il periodo di garanzia le Parti concorderanno una procedura di regolare veri-
fica semestrale dell'assenza di difetti e della corretta manutenzione dell'opera.

411 SIM e HRE sono tenuti in solido a sistemare senza indugio quei difetti, la cui

tardiva eliminazione potrebbe causare un danno, anche solo di reputazione, a CLU.

iv. Garanzia per difetti

412 All'atto della devoluzione SIM e HRE devono consegnare a CLU una garanzia di responsabilità per i difetti ai sensi dell'art. 181 SIA 118, che potrebbero essere segnalati durante l'esame in comune o durante il periodo di reclamo di cinque anni, pari al 5% del Tetto dei costi per il PSE1-AS o del Costo determinante di realizzazione del PSE1-AS qualora già stabilito. Una volta stabilito il Costo determinante di realizzazione del PSE1-AS l'ammontare della garanzia sarà adeguato.

413 Essa dovrà essere emessa da una banca o da una società di assicurazione di prim'ordine con sede in Svizzera e sarà formulata in modo astratto e irrevocabile in modo che CLU possa farvi capo a prima richiesta facendo riferimento all'Accordo di partenariato pubblico privato e menzionando semplicemente la causa del credito e la relativa violazione contrattuale. La garanzia rimarrà vincolata sino a 5 anni e sei mesi dopo la consegna dell'opera a CLU. Allo scadere di tale termine, la garanzia sarà ridotta al 2% per ulteriori 5 anni.

VII. La fase di esercizio (fasi da 61 a 63 SIA 112) del PSE1-PS

a. Principio ed opzione di riacquisto alla consegna

414 Di principio le responsabilità della fase di esercizio del PSE1-PS sono regolate dal contratto di locazione tra CSA e CLU disciplinato più avanti al § I.VII.b.

415 Come opzione, CLU dispone della facoltà di richiedere lo scioglimento anticipato del DSPP-PS con effetto alla consegna di PSE1-PS una volta ultimato. Tale opzione è disciplinata più avanti al § I.VII.c

b. Contratto di locazione tra CSA e CLU per PSE1-PS

i. Negoziazione e conclusione del contratto di locazione per PSE1-PS

416 Salvo nel caso dell'esercizio da parte di CLU dell'opzione di riacquisto di PSE1-AS alla consegna, CSA e CLU si impegnano a sottoscrivere, a prima richiesta di una delle parti, in ogni caso al più presto con la sottoscrizione del DSPP-PS e al più tardi al momento dell'intavolazione nel registro fondiario del DSPP-PS, il contratto di locazione tra CSA e CLU avente per oggetto il PSE1-PS.

417 CLU e CSA si impegnano a tempestivamente negoziare secondo i principi della buona fede il contratto di locazione definitivo considerando comunque come già definitivi e vincolanti gli elementi contrattuali convenuti di seguito al § I.VII.b.ii riservati a questo ultimo proposito solo eventuali adeguamenti che si impongono dall'ulteriore sviluppo del progetto definitivo.

ii. Contenuto e disposizioni del contratto di locazione per PSE1-PS

a) Locatore

418 CSA.

- b) **Conduttore**
419 CLU.
- c) **Oggetto di locazione**
420 Il Palazzetto dello Sport (PS), con le Vie Pubbliche di Transito pedonale e ciclabile (VPT-PSE1-PS) e le relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE1-PS), ultimato e pronto all'esercizio.
- d) **Canone di locazione**
421 Il canone annuo è determinato con le modalità indicate sotto al § I.VII.b.iii. Il pagamento del canone è stabilito con le modalità indicate sotto al § I.VII.b.iv.
- e) **Durata ordinaria della locazione**
422 La durata ordinaria del contratto di locazione è pari alla durata residua del diritto di superficie per sé stante e permanente DSPP-PS.
- f) **Cessazione anticipata della locazione**
423 A CLU è concessa la facoltà di terminare il contratto di locazione anticipatamente, ogni cinque anni per la fine di un anno civile.
424 La dichiarazione di cessazione anticipata della locazione deve essere comunicata in forma scritta con un preavviso di 24 mesi.
425 In tale caso di cessazione anticipata della locazione, ha anche luogo lo scioglimento anticipato del diritto di superficie per sé stante e permanente e la riverisione, secondo le disposizioni del § I.III.e.n).
- g) **Garanzie per il canone**
426 Il conduttore non deve fornire alcuna garanzia. La rinuncia a garanzia è di natura strettamente personale e vale solo nei confronti di CLU. In caso di trasferimento della locazione, il locatore può subordinare il trasferimento alla prestazione di una garanzia con un importo massimo ad un canone semestrale.
- h) **Consegna dell'oggetto di locazione**
427 L'oggetto di locazione deve essere consegnato ultimato, finito, pronto all'esercizio, come da fase 53 SIA 112, con l'istruzione del conduttore in vista di una sua corretta gestione e manutenzione per garantire il mantenimento del valore e della piena funzionalità. Per il resto si applicano le disposizioni del § I.V.k
- i) **Difetti all'oggetto di locazione**
428 Per difetti materiali negli oggetti di locazione il locatore risponde nei confronti del conduttore come l'appaltatore nei confronti del committente.
429 La responsabilità del locatore è regolata dalle rispettive norme SIA, in particolare dalla norma SIA 118, ritenuto che il periodo di reclamo dell'art. 172 e rel. SIA 118 è prorogato da due a cinque anni e quello di prescrizione dell'art. 180 SIA 118 è prorogato per le parti strutturali, dell'involucro e di impermeabilizzazione da cinque a dieci anni.
430 Detti termini cominciano a decorrere dalla consegna.
431 Per il periodo di garanzia le parti concorderanno una procedura di regolare

verifica annuale dell'assenza di difetti e della corretta manutenzione dell'opera, e il conduttore informa il locatore senza indugio la presenza di nuovi difetti.

j) Uso degli oggetti di locazione

432 Al conduttore sono ceduti l'uso ed il godimento degli oggetti di locazione conformemente alla loro destinazione.

433 Entro tale limite, il conduttore è libero di locare a terzi gli oggetti di locazione in parte o per intero, così come di accordare a terzi altri diritti di godimento.

434 Il conduttore s'impegna ad utilizzare gli oggetti di locazione in modo conforme alla loro destinazione.

k) Manutenzione dell'oggetto di locazione

435 Il conduttore è responsabile della manutenzione generale degli oggetti di locazione nel rispetto della documentazione e istruzione fornita dal locatore con la consegna e deve far eseguire tempestivamente, per conto suo ed assumendosene i relativi costi, tutti i lavori necessari di manutenzione, sistemazione, riparazione e di rinnovo necessari.

436 Il conduttore si impegna a concludere a proprie spese i contratti di servizio necessari alla conservazione dell'oggetto di locazione che saranno indicati dal concedente.

l) Spese accessorie

437 Il conduttore assume tutte le spese accessorie derivanti dall'uso e la fruizione dell'oggetto di locazione. Ove possibile, il conduttore concluderà contratti diretti con il terzo fornitore di prestazioni.

438 Ove non è possibile l'assunzione diretta delle spese da parte del conduttore, il locatore allestisce una volta all'anno il conteggio delle spese accessorie. Il conduttore, o un suo rappresentante munito di procura scritta, ha diritto di controllare presso il locatore tutti i giustificativi originali alla base del conteggio delle spese accessorie.

439 I conguagli devono essere corrisposti entro 30 giorni dalla data d'emissione del conteggio. Per le spese accessorie che il conduttore non ha assunto direttamente, al locatore è dovuta un'indennità amministrativa pari al 4% delle spese accessorie a carico del conduttore.

m) Rischi, responsabilità e assicurazioni

440 Con la consegna dell'oggetto di locazione il conduttore assume tutti i rischi inerenti alle stesse, segnatamente il danneggiamento, la distruzione ed ogni altro deprezzamento degli oggetti, nonché i pregiudizi che ne derivano, indipendentemente dalla loro causa, nella misura in cui non siano stati causati dal locatore intenzionalmente o per grave negligenza.

441 Il locatore rimane unico responsabile nei confronti dei terzi per eventuali danni cagionati da vizio di costruzione o da difetto di manutenzione ai sensi dell'art. 58 CO, ma potrà rifarsi sul conduttore per i danni originati da difetti di manutenzione, ma unicamente nella misura in cui gli stessi siano la conseguenza di un mancato rispetto della documentazione e istruzione data con la consegna.

442 Il conduttore è responsabile per danni che esso, i suoi collaboratori o terzi, che
sono stati da lui autorizzati ad utilizzare l'oggetto di locazione, causa al locatore o
a terzi con l'esercizio dell'oggetto di locazione.

443 Ogni parte è tenuta ad assicurare i rischi secondo la ripartizione dei rischi e re-
sponsabilità convenuta sopra; le parti si impegnano reciprocamente a coordinare
congiuntamente una copertura assicurativa completa e sufficiente.

n) Imposte, tasse e contributi di diritto pubblico

444 Tutte le imposte e tutti i contributi e le tasse di diritto pubblico che derivano diret-
tamente dal PS, sono a carico del conduttore.

o) Cedibilità e messa in pegno del canone

445 La pretesa derivante dal canone è cedibile e può essere data in pegno solo con il
consenso del conduttore.

p) Annotazione nel registro fondiario

446 Il contratto di locazione è annotato nel registro fondiario a carico del diritto di su-
perficie (DSPP-PS).

iii. Determinazione del canone di locazione per PSE1-PS

447 Il canone mensile per PSE1-PS è determinato ogni anno con la seguente formula:
$$\text{Canone} = \text{Esposizione ad inizio periodo} * \text{Tasso} / 12$$

ove:

- L'Esposizione ad inizio periodo è rappresentata saldo dell'Investimento deter-
minante PSE1-PS residuo dedotte tutte le Quote di Ammortamento dell'Inve-
stimento (QAI e QAIS) versate, secondo le disposizioni sul DSPP-PS previste al
§ I.III.d.206;
- Il Tasso è stabilito in 3.08 % (tre virgola zero otto) fisso per tutto il periodo della
durata della locazione.

448 Qualora all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione gli elementi per la
definizione dell'Investimento determinante PSE1-PS, in particolare il Costo deter-
minante di realizzazione del PSE1-PS, non fossero ancora completamente deter-
minati, CSA e CLU provvederanno, con l'aiuto di HRE, ad una loro stima provvi-
soria e determineranno un canone provvisorio.

449 CSA, HRE, e CLU si impegnano a stabilire in modo definitivo l'Investimento deter-
minante PSE1-PS, in particolare il Costo determinante di realizzazione del PSE1-
PS, il più rapidamente possibile.

450 Non appena stabilito definitivamente l'Investimento determinante PSE1-PS, CSA
e CLU stabiliranno il canone definitivo per PSE1-PS, aggiornando il contratto di
locazione con un complemento scritto, e provvederanno a saldare immediata-
mente le differenze tra il canone provvisorio e quello definitivo.

451 Il canone è comprensivo dell'eventuale IVA anche qualora il locatore dovesse op-
tare per l'assoggettamento dei ricavi da locazione all'IVA.

452 Il canone non è adeguato né all'indice nazionale dei prezzi al consumo né ai tassi
ipotecari.

iv. Pagamento del canone di locazione per PSE1-PS

453 Il canone va pagato mensilmente, anticipatamente entro il primo di ogni mese.

454 Il primo canone è dovuto dal mese successivo alla consegna del PSE1-PS a CLU, pronto per l'esercizio e va pagato entro l'inizio del mese civile.

455 Qualora la scadenza della durata ordinaria della locazione non corrisponda con la fine di un mese, l'ultimo canone va ridotto pro-rata.

c. Opzione di riacquisto e devoluzione alla consegna del PSE1-PS

i. Principio

456 Entro sei mesi prima del termine di consegna di PSE1-PS, comunicato a CLU e CSA in forma scritta da HRE con un preavviso di un anno, CLU ha il diritto di richiedere in forma scritta a CSA lo scioglimento anticipato del DSPP-PS all'atto della consegna di PSE1-PS e la riversione, contro indennità, di tutte le costruzioni ed opere relative al PSE1-PS in suo favore quale proprietaria del fondo base.

ii. Indennità di devoluzione

457 L'indennità di riversione dovuta da CLU a CSA corrisponde in tal caso al Costo determinante di realizzazione del PSE1-PS calcolato come previsto al § F.V.a.ii comprensivo dell'IVA.

458 Qualora all'atto della riversione il Costo determinante di realizzazione del PSE1-PS non fosse ancora completamente determinato, CLU verserà a titolo di acconto, contestualmente con la cancellazione del DSPP-PS nel registro fondiario, il 75% del Tetto dei costi per il PSE1-PS determinato secondo le disposizioni del § F.V.a.iii, contro cancellazione di tutti i diritti di pegno immobiliare ed ulteriori oneri eventualmente gravanti il DSPP-PS.

459 Per la differenza del 25% del Tetto dei costi per il PSE1-PS, CSA ha la facoltà di richiedere garanzie a CLU, segnatamente l'iscrizione di un'ipoteca a carico del fondo base.

460 Non appena stabilito definitivamente il Costo determinante di realizzazione del PSE1-PS CLU verserà a CSA il saldo dell'indennità di riversione, contro consegna della garanzia prevista al § I.VII.c.iv e contro riconsegna delle garanzie e cancellazione dell'eventuale ipoteca sul fondo base.

461 I costi di transazione per la devoluzione sono a carico di CLU.

iii. Responsabilità per difetti

462 HRE risponde nei confronti di CLU per tutti i difetti al PSE1-PS, siano essi riconducibili alla progettazione sia alla realizzazione, anche se relativi a prestazioni eseguite da terzi incaricati dello sviluppo e della realizzazione. Si applicano le disposizioni dell'art. 101 CO, con l'esclusione dell'art. 399 CO.

463 La responsabilità di HRE per i difetti a PSE1-PS è regolata dalle rispettive norme SIA, in particolare dalla norma SIA 118, ritenuto che il periodo di reclamo dell'art. 172 e rel. SIA 118 è prorogato da due a cinque anni e quello di prescrizione dell'art. 180 SIA 118 è prorogato per le parti strutturali, dell'involucro e di

impermeabilizzazione da cinque a dieci anni.

464 I termini decorrono dalla consegna di PSE1-PS a CLU, ultimato e pronto all'esercizio e con le relative autorizzazioni amministrative di utilizzo.

465 Per il periodo di garanzia le parti concorderanno una procedura di regolare verifica semestrale dell'assenza di difetti e della corretta manutenzione dell'opera.

466 HRE è tenuta a sistemare senza indugio quei difetti, la cui tardiva eliminazione potrebbe causare un danno anche solo di reputazione a CLU.

iv. **Garanzia per difetti**

467 All'atto della riversione HRE deve consegnare a CLU una garanzia di responsabilità per i difetti ai sensi dell'art. 181 SIA 118, che potrebbero essere segnalati durante l'esame in comune o durante il periodo di reclamo di cinque anni, pari al 5% del Tetto dei costi per il PSE1-PS o del Costo determinante di realizzazione del PSE1-PS qualora già stabilito. Una volta stabilito il Costo determinante di realizzazione del PSE1-PS l'ammontare della garanzia sarà adeguato.

468 La garanzia di responsabilità per i difetti dovrà essere emessa da una banca o da una società di assicurazione di prim'ordine con sede in Svizzera e sarà formulata in modo astratto e irrevocabile in modo che CLU possa farvi capo a prima richiesta facendo riferimento al contratto di partenariato pubblico privato e menzionando semplicemente la causa del credito e la relativa violazione contrattuale. La garanzia rimarrà vincolata sino a 5 anni e sei mesi dopo la consegna dell'opera a CLU. Allo scadere di tale termine, la garanzia sarà ridotta al 2% per ulteriori 5 anni.

J. Le relazioni contrattuali per PSE2

I. La fase di sviluppo (fasi 32 e 33 SIA 112) di PSE2

a. Contratto di pianificatore generale

469 Le Parti danno atto che l'ultimazione della fase di sviluppo (fasi 32 e 33 SIA 112) per PSE2 è regolamentata dal contratto di pianificatore generale già concluso in data 20.08.2020 tra CLU e HRE avente per oggetto lo sviluppo di PSE1 e PSE2 (EC Documento 1).

470 Con tale contratto HRE è stata incaricata da CLU di eseguire, tutte le prestazioni per ultimare lo sviluppo con le necessarie autorizzazioni (fase 32 e 33) di PSE1 e PSE2, segnatamente la prestazione e coordinamento di tutti i servizi di progettazione e pianificazione secondo le norme SIA 102, 103, 105, 108 e 112 nell'edizione attualmente in vigore per l'elaborazione completa dei documenti delle fasi 32 e 33 SIA, sulla base del PM (EC Documento 6) e del Piano di quartiere approvato (EC Documento 7), tesi all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e disporre di un progetto per PSE1 e PSE2 perfettamente pronto per l'avvio della fase di realizzazione (fase 41 SIA 112).

471 In particolare, HRE è anche incaricata delle seguenti prestazioni:

- Elaborazione di tutti i documenti necessari per la procedura di autorizzazione (sia varianti di piano di quartiere (V1PQ) sia domanda/e di costruzione definitiva/e);
- Elaborazione di un concetto energetico globale e di allacciamento dell'intera area con tutti servizi e tutte le infrastrutture (elettricità, acqua, riscaldamento, raffreddamento e telecomunicazione) compresa la rete di teleriscaldamento e altre fonti energetiche rinnovabili per tutta la zona;
- Preparazione di tutti gli studi e di tutti i rapporti necessari per le autorizzazioni edilizie (sia varianti di piano di quartiere sia domanda/e di costruzione definitiva/e), compresi eventuali studi specialistici e/o settoriali (traffico, sicurezza in particolare contro gli incendi, rumore, energia, ecc.), anche se relativi all'interazione con i comparti territoriali circostanti;
- Preparazione delle basi necessarie per l'approvazione del contratto di partenariato pubblico privato da parte dei competenti organi politici.

472 CLU assume i costi della fase di sviluppo (fasi 32 e 33 SIA 112) per PSE2, in conformità al contratto di pianificatore generale (EC Documento 1).

473 HRE assume nei confronti di tutte le Parti la piena responsabilità di una tempestiva e corretta esecuzione e ultimazione della fase di sviluppo (fasi 32 e 33 SIA 112) per PSE2, in conformità al contratto di pianificatore generale (EC Documento 1).

b. Organizzazione

474 Per la fase di sviluppo di PSE2 le Parti adottano l'organizzazione rappresentata nell'annesso organigramma (Allegato 8).

475 In caso di necessità, CLU, HRE e CSF possono di comune accordo adeguare lo stesso.

476 La sostituzione di singoli rappresentanti di una Parte è di competenza della Parte stessa.

c. Scadenario

477 Per la fase di sviluppo di PSE2 le Parti convengono l'annesso scadenario (Allegato 9).

d. Ruolo di CSF e CSA nello sviluppo del PSE2

478 CSF e CSA in qualità di futuri superficiari e futuri committenti approvano il contratto di pianificatore generale menzionato sopra al J.l.a e accettano sin d'ora il risultato dello sviluppo del PSE2.

479 È compito di HRE informare compiutamente CSF e CSA e raccogliere il loro consenso in relazione allo sviluppo (fasi 32 e 33 SIA 112) del PSE2. CLU è liberata da ogni incombenza in proposito.

II. L'organizzazione fondiaria e i rapporti di proprietà di PSE2

a. Principio

480 Una volta soddisfatte le condizioni indicate al § J.II.c, CLU si impegna a concedere a CSF e/o CSA, che si impegnano ad accettare, i seguenti diritti di superficie per sé stanti e permanenti sul PSE2 (DSPP-PSE2), con il contenuto e le disposizioni enunciati al § J.II.d:

- diritto di superficie per sé stante e permanente avente per oggetto la Torre Est (DSPP-PSE2-TE) a favore di CSA (gruppo di investimento senza personalità giuridica CSA Real Estate Switzerland Commercial);
- il diritto di superficie per sé stante e permanente avente per oggetto la Torre Ovest (DSPP-PSE2-TO) a favore di CSF (menzione a RF: "Immobile appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus");
- il diritto di superficie per sé stante e permanente avente per oggetto il Blocco Servizi (DSPP-PSE2-BS) a favore di CSF (menzione a RF: "Immobile appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse 1a Immo PK");
- il diritto di superficie per sé stante e permanente avente per oggetto l'Edificio Sud (DSPP-PSE2-ES) a favore di CSF (menzione a RF: "Immobile appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse 1a Immo PK");
- diritto di superficie per sé stante e permanente avente per oggetto l'Autosilo Nord (DSPP-PSE2-AUN) a favore di 32.8% CSA (22.5% per il gruppo di investimento CSA Real Estate Switzerland Commercial e 10.3% per il gruppo di investimento CSA Real Estate Switzerland Residential), 27.7% CSF (menzione a RF: "Quota di comproprietà appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse 1a Immo PK"), 39.5% CSF (menzione a RF: "Quota di comproprietà appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus").

481 Per la durata dell'intavolazione del DSPP-PSE2, CSF e CSA in qualità di superficiari saranno proprietari di tutte le opere ubicate sopra e sotto il sedime del rispettivo diritto di superficie. Restano riservate opere di proprietà di terzi oggetto di servitù prediali o personali, quali condotte, ecc.

482 Tutti i DSPP-PSE2 vanno sottoscritti e intavolati contemporaneamente.

b. Oggetto e finalità dei DSPP-PSE2

483 I DSPP-PSE2 in favore di CSF e/o CSA sono concessi da parte di CLU sull'area prevista indicativamente nell'Allegato 10, che sarà precisata con il piano di mutazione del geometra, esclusivamente per la realizzazione del PSE2 con i contenuti e le caratteristiche tecniche ed architettoniche previste dal PM (EC Documento 6), segnatamente le Due Torri (2T), suddivise in Torre Est (TE) e Torre Ovest (TO), il Blocco Servizi (BS), l'Edificio Sud (SU), l'autosilo per le 2T (AU-2T), l'autosilo per il BS (AU-BS), l'Autosilo Nord (AU-N), gli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2), e le relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE2) ed affinate nell'ambito della progettazione definitiva con le modalità previste sopra al § J.I.

c. Condizioni per la concessione e l'intavolazione dei DSPP-PSE2

484 La sottoscrizione dei DSPP-PSE2 da parte di CLU a CSF e/o CSA è subordinata

al realizzarsi delle seguenti condizioni cumulative:

- entrata in vigore del presente Accordo secondo le disposizioni del § Q.I;
- ultimazione della fase di sviluppo del PSE2 con l'allestimento del Progetto definitivo approvato da CLU con le modalità previste al § J.I;
- ottenimento della licenza edilizia per la realizzazione del PSE2 cresciuta in giudicato;
- l'avvenuta sottoscrizione del DSPP-AS tra CLU e SIM;
- l'avvenuta sottoscrizione del DSPP-PS tra CLU e CSA.

485 L'Intavolazione nel registro fondiario dei DSPP-PSE2 avviene in contemporanea ed è subordinata al realizzarsi delle seguenti condizioni cumulative:

- messa in esercizio dell'AS;
- la Variante PR-NQC che permette l'inserimento di contenuti residenziali nella misura prevista al § G.I è stata approvata con decisione cresciuta in giudicato;
- i contratti di locazione tra CSA rispettivamente CSF e CLU per TE e BS previsti al § J.IV.b sono stati sottoscritti;
- prestazione in favore di CLU delle garanzie bancarie (performance bond) previste al § L.IV.

d. Negoziazione e conclusione degli atti di costituzione dei DSPP-PSE2

486 CLU, CSF e CSA concordano di tempestivamente negoziare secondo i principi della buona fede gli atti di costituzione dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti, considerando comunque come già definitivi e vincolanti gli elementi contrattuali convenuti di seguito al § J.II.e, riservati a questo ultimo proposito solo eventuali adeguamenti che si impongono dall'ulteriore sviluppo del progetto definitivo.

e. Contenuto e disposizioni dei DSPP-PSE2

i. Disposizioni specifiche del DSPP-PSE2-TE

a) Proprietario del fondo base e concedente

487 CLU.

b) Beneficiario e superficiario

488 CSA (gruppo di investimento senza personalità giuridica CSA Real Estate Switzerland Commercial).

c) Scopo e destinazione

489 La realizzazione della Torre Est (TE) del PSE2 e relative parti degli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2) e delle Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE2).

d) Canone del diritto di superficie

490 CHF 212'000.-- (franchi svizzeri duecentododicimila) annui.

491 Il canone annuo va pagato anticipatamente per tutta la durata dell'intavolazione del diritto di superficie e adeguato ogni cinque anni all'incremento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.

- e) **Obbligazioni positive individuali del superficiario**
492 Il superficiario è tenuto a concedere la Torre Est (TE) in locazione a CLU per una durata di 25 anni (con due opzioni di proroga a favore di CLU di 10 anni ciascuna) alle condizioni previste al § J.IV.b.
- ii. **Disposizioni specifiche del DSPP-PSE2-TO**
- a) **Proprietario del fondo base e concedente**
493 CLU.
- b) **Beneficiario e superficiario**
494 CSF (menzione a RF: "Immobile appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus").
- c) **Scopo e destinazione**
495 La realizzazione della Torre Ovest (TO) del PSE2 e relative parti degli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2) e delle Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE2).
- d) **Canone del diritto di superficie**
496 CHF 178'000.-- (franchi svizzeri centosettantottomila) annui.
497 Il canone annuo va pagato anticipatamente per tutta la durata dell'intavolazione del diritto di superficie e adeguato ogni cinque anni all'incremento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.
- iii. **Disposizioni specifiche del DSPP-PSE2-BS**
- a) **Proprietario del fondo base e concedente**
498 CLU.
- b) **Beneficiario e superficiario**
499 CSF (menzione a RF: "Immobile appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse 1a Immo PK").
- c) **Scopo e destinazione**
500 La realizzazione del Blocco servizi (BS) e dell'autosilo per il BS (AU-BS) del PSE2 e relative parti degli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2) e delle Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE2).
- d) **Canone del diritto di superficie**
501 CHF 136'000.-- (franchi svizzeri centotrentaseimila) annui.
502 Il canone annuo va pagato anticipatamente per tutta la durata dell'intavolazione del diritto di superficie e adeguato ogni cinque anni all'incremento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.
- e) **Obbligazioni positive individuali del superficiario**
503 Il superficiario è tenuto a concedere il Blocco servizi (BS) e l'autosilo per il BS (AU-BS) in locazione a CLU per una durata di 25 anni (con due opzioni di proroga a favore di CLU di 10 anni ciascuna) alle condizioni previste al § J.IV.b.

- iv. **Disposizioni specifiche del DSPP-PSE2-ES**
- a) **Proprietario del fondo base e concedente**
504 CLU.
- b) **Beneficiario e superficiario**
505 CSF (menzione a RF: "Immobile appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse 1a Immo PK").
- c) **Scopo e destinazione**
506 La realizzazione della dell'Edificio Sud (ES) del PSE2 e relative parti degli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2) e delle Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE2).
- d) **Canone del diritto di superficie**
507 CHF 28'000.-- (franchi svizzeri ventottomila) annui.
508 Il canone annuo va pagato anticipatamente per tutta la durata dell'intavolazione del diritto di superficie e adeguato ogni cinque anni all'incremento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.
- v. **Disposizioni specifiche del DSPP-PSE2-AU-N**
- a) **Proprietario del fondo base e concedente**
509 CLU.
- b) **Beneficiario e superficiario**
510 32.8% CSA (22.5% per il gruppo di investimento CSA Real Estate Switzerland Commercial e 10.3% per il gruppo di investimento CSA Real Estate Switzerland Residential), 27.7% CSF (menzione a RF: "Quota di comproprietà appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse 1a Immo PK"), 39.5% CSF (menzione a RF: "Quota di comproprietà appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus").
- c) **Scopo e destinazione**
511 La realizzazione dell'Autosilo Nord (AU-N) del PSE2 e relative parti degli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2) e delle Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE2).
- d) **Canone del diritto di superficie**
512 CHF 46'000.-- (franchi svizzeri quarantaseimila) annui
513 Il canone annuo va pagato anticipatamente per tutta la durata dell'intavolazione del diritto di superficie e adeguato ogni cinque anni all'incremento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.
- vi. **Disposizioni comuni per tutti i DSPP-PSE2**
- a) **Fondo gravato**
514 Parte dell'attuale fondo part. 2083 RFD Lugano. Prima della costituzione del diritto di superficie CLU procede ad una risistemazione fondiaria dei fondi part. 1780, 2083 ed eventualmente 2864 RFD Lugano di proprietà di CLU per fare corrispondere i mappali dei fondi base alle aree dei diversi diritti di superficie per

sé stante e permanente.

b) Tipi di diritto di superficie

515 Diritti di superficie per sé stanti e permanenti di primo grado, da iscrivere a registro fondiario quali fondi indipendenti.

c) Durata

516 90 anni dall'intavolazione.

d) Situazione di fatto e garanzie

517 Il diritto di superficie per sé stante e permanente è costituito sul fondo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'intavolazione.

518 CLU garantisce che il fondo non è iscritto nel catasto dei siti inquinati e l'assenza di sostanze inquinanti e/o reperti archeologici.

e) Passaggio di utili e rischi

519 Utili e rischi passano al superficiario con l'intavolazione del diritto di superficie.

f) Obbligazioni positive in solido di tutti i superficiari del PSE2

520 La realizzazione secondo il Progetto definitivo accettato da CLU e approvato dalle competenti autorità edilizie del PSE2, segnatamente delle Due Torri (2T), suddivise in Torre Est (TE) e Torre Ovest (TO), del Blocco Servizi (BS), dell'Edificio Sud (SU), dell'autosilo per le 2T (AU-2T), l'autosilo per il BS (AU-BS), l'Autosilo Nord (AU-N), gli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2), e le relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE2).

g) Trasferimento e frazionamento dei diritti di superficie

521 Il trasferimento e il frazionamento dei diritti di superficie possono avvenire previo accordo scritto del proprietario del fondo base che può opporvisi solo per giustificati motivi.

522 Il trasferimento e frazionamento dei diritti di superficie è ammesso se in favore delle entità appartenenti al gruppo Credit Suisse indicate ai § B.12 e/o B.13.

h) Concessione di diritti di superficie di ulteriore grado

523 La concessione di diritti superficie di ulteriore grado presuppone il preventivo accordo scritto del proprietario del fondo base.

524 La concessione di diritti superficie di ulteriore grado è ammessa se in favore delle entità appartenenti al gruppo Credit Suisse indicate ai § B.12 e/o B.13.

i) Costituzione di proprietà per piani

525 La costituzione di proprietà per piani sui diritti di superficie è ammessa previo accordo scritto del proprietario del fondo base.

j) Garanzia per ogni obbligazione del superficiario nei confronti del proprietario del fondo base

526 Ipoteca legale in 1. rango sui costituendi diritti di superficie pari a tre canoni del diritto di superficie.

k) Limite di aggravio dei diritti di superficie con diritti di pegno immobiliare

527 Senza la preventiva autorizzazione espressa scritta del proprietario del fondo

base, il superficiario può gravare il suo diritto di superficie con pegni immobiliari pari al massimo all'indennità di riversione straordinaria.

l) Diritto di prelazione legale del proprietario del fondo base nei confronti del superficiario

528 La durata di esercizio del diritto di prelazione legale del proprietario del fondo base è prorogata a 6 mesi.

m) Diritto di prelazione legale del superficiario nei confronti del proprietario

529 Il diritto di prelazione legale del superficiario nei confronti del proprietario è limitato ai casi in cui il terzo acquirente del fondo base sia un'entità in concorrenza con la superficiaria o che operi abitualmente nell'ambito degli investimenti immobiliari.

n) Riversione ordinaria

530 In caso di riversione ordinaria alla scadenza della durata contrattuale del diritto di superficie è dovuta un'indennità di devoluzione al superficiario nella ragione del 70% (settanta per cento) del valore di mercato (coefficiente di ponderazione: 2 x valore di reddito e 1 x valore reale, tenuto conto della vetustà) delle opere devolute.

o) Riversione straordinaria

531 Se il superficiario eccede gravemente nel suo diritto reale o in caso di violazione degli obblighi contrattuali da parte del superficiario, malgrado precedenti diffide scritte con intimazione di termine per il ripristino dello stato contrattuale, il proprietario del fondo base può richiedere la riversione anticipata.

532 In un caso simile, è dovuta un'indennità di riversione al superficiario come nel caso della riversione ordinaria, ridotta del 25%, in ogni caso al massimo il valore residuo calcolato come segue degli investimenti intrapresi dal superficiario:

- per la costruzione grezza: il valore residuo degli investimenti sulla base di ammortamenti lineari a quote costanti del 2.5% (due e mezzo per cento) all'anno sul valore iniziale;
- per le finiture: il valore residuo degli investimenti sulla base di ammortamenti lineari a quote costanti del 7% (sette per cento) all'anno sul valore iniziale;
- per le attrezzature di esercizio: il valore residuo degli investimenti sulla base di ammortamenti lineari a quote costanti del 10% (dieci per cento) all'anno sul valore iniziale.

p) Servitù personale a favore di CLU

533 Obbligo del superficiario di concedere a carico del diritto di superficie e a favore di CLU una servitù di passo pubblico pedonale e ciclabile, nonché una servitù di uso e fruizione pubblica nelle aree evidenziate nell'Allegato 11.

534 La realizzazione iniziale di tutte le opere incombe al superficiario che deve consegnarle al CLU ultimate e pronte all'esercizio.

535 Tutti gli oneri ordinari e straordinari di manutenzione (incluso il rinnovo) dei beni oggetto di servitù sono a carico di CLU.

q) **Ulteriori servitù**

536 Sulla base del progetto definitivo e di quanto effettivamente realizzato, i superficiari si impegnano a concedere in favore degli ulteriori diritti di superficie per sé stanti e permanenti del PSE e dei fondi base del PSE1 le opportune servitù di passo, di condotta e di sporgenza.

537 In particolare, i superficiari si impegnano a concedere:

- una servitù di sporgenza sotterranea per gli archivi sotterranei a carico del DSPP-PSE2-TO e a favore del DSPP-PSE2-TE;
- una servitù di sporgenza sotterranea per l'Autorimessa BS a carico del DSPP-PSE2-AU-N e a favore del DSPP-PSE2-BS.

r) **Annotazioni nel registro fondiario**

538 Su richiesta del proprietario del fondo base le convenzioni relative al diritto di superficie vanno annotate a registro fondiario secondo le disposizioni dell'art. 779b cpv. 2 CC.

s) **Notaio rogante e costi della transazione**

539 Il notaio rogante va designato di comune accordo tra le parti del diritto di superficie.

540 I costi della transazione sono assunti dai superficiari.

III. La fase di realizzazione (fasi 41 a 53 SIA 112) di PSE2

a. Definizione

541 La fase di realizzazione rappresenta quella tra l'avvio dei lavori di preparazione alla realizzazione e l'ultimazione, con la disponibilità all'esercizio, di PSE2.

b. Principi e disposizioni generali

542 CSF e CSA si impegnano in solido nei confronti di CLU ad avviare e portare a termine la realizzazione di PSE2, ossia delle Due Torri (2T), suddivise in Torre Est (TE) e Torre Ovest (TO), del Blocco Servizi (BS), dell'Edificio Sud (SU), dell'autosilo per le 2T (AU-2T), dell'autosilo per il BS (AU-BS), dell'Autosilo Nord (AU-N), degli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2), e delle relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE2), comprese le opere transitorie, secondo il Progetto definitivo del PSE2 sviluppato con le modalità previste al § J.I, accettato da CLU e approvato dalle competenti autorità edilizie, una volta intavolato nel registro fondiario il DSPP-PSE2 secondo le disposizioni del § J.II.d e ad ultimarla nel rispetto dello scadenziario stabilito sotto al § J.III.j.

543 Per la realizzazione di tutte le opere di PSE2, CSF e CSA incaricano HRE. I rapporti contrattuali tra CSF, CSA e HRE sono oggetto di contratto separato, tenuto però conto di tutte le disposizioni del presente Accordo. L'organigramma deve essere trasmesso a CLU.

544 La fase di realizzazione di PSE2 prenderà avvio se:

- l'AS è stata ultimata ed è in esercizio;
- la Variante PR-NQC che permette l'inserimento di contenuti residenziali nella

misura prevista al § G.I è stata approvata con decisione cresciuta in giudicato;

- i contratti di locazione tra CSA rispettivamente CSF e CLU per TE e BS previsti al § J.IV.b sono stati sottoscritti e
- la seconda domanda di variante di PQ (V2PQ) è stata approvata in prima istanza da CLU; in caso di impugnazioni contro la licenza del V2PQ le Parti concorderanno come procedere.

545 Durante tutta la fase di realizzazione, per quanto concerne la Torre Est (TE), il Blocco Servizi (BS) e l'autosilo per il BS (AU-BS) e gli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2) a CLU dovrà essere garantita una possibilità di controllo parificabile a quella di un committente, in particolare in merito alla qualità, ai tempi di esecuzione e al rispetto del dovere di esemplarità, con le modalità previste nel presente Accordo.

546 HRE si impegna nei confronti di CLU a realizzare tutte le opere relative a PSE2 in conformità al presente accordo.

c. Fase di preparazione alla realizzazione

547 La fase di preparazione alla realizzazione corrisponde alle fasi 41 e 51 SIA 112 ed ha quale scopo l'allestimento di tutta la documentazione necessaria a procedere agli appalti ed avviare la realizzazione.

548 L'obiettivo è il conferimento degli incarichi necessari per permettere l'avvio della realizzazione di PSE2 entro i termini stabiliti nello scadenziario definito sotto al § J.III.j e CSF e CSA si impegnano a conferire tempestivamente il relativo incarico ad HRE.

549 I piani di appalto, come pure i piani esecutivi relativi alla Torre Est (TE), al Blocco Servizi (BS), all'autosilo per il BS (AU-BS) e agli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2) devono essere condivisi e approvati anche da CLU.

d. Fase di esecuzione

550 La fase di esecuzione corrisponde alla fase 52 SIA 112 ed ha quale scopo la realizzazione di tutte le opere relative a PSE2.

551 Tutte le opere relative a PSE2 devono essere realizzate in modo conforme a quanto stabilito con il progetto definitivo e precisato nei piani esecutivi con un sistema di gestione della qualità, dei costi e dei termini.

552 Durante la fase di esecuzione, a CLU dovrà essere garantita una possibilità di controllo in particolare in merito alla qualità e ai tempi di esecuzione. In particolare, i suoi rappresentanti devono essere convocati anche alle riunioni di cantiere ed hanno, per quanto concerne la Torre Est (TE), il Blocco Servizi (BS), l'autosilo per il BS (AU-BS) e gli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2), ampio accesso al cantiere.

e. Fase di messa in esercizio e conclusione

553 La fase di messa in esercizio e conclusione corrisponde alla fase 53 SIA 112 ed ha quale scopo l'ultimazione delle opere relative a PSE2 e la consegna a CLU

della Torre Est (TE), del Blocco Servizi (BS), dell'autosilo per il BS (AU-BS) in conformità ai contratti di locazione evidenziati sotto al § J.IV.b, nonché degli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2) in virtù della servitù evidenziata sotto al § J.IV.c e l'eliminazione dei difetti riscontrati.

554 Al più tardi entro sei mesi dalla consegna della Torre Est (TE), del Blocco Servizi (BS), dell'autosilo per il BS (AU-BS) e degli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2) HRE dovrà fornire a CLU anche la documentazione completa di tali parti d'opera, in vista di una loro corretta gestione e manutenzione, al fine di garantirne il mantenimento del valore.

555 Al momento della consegna della Torre Est (TE), del Blocco Servizi (BS), dell'autosilo per il BS (AU-BS) e degli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2) dovranno essere ultimate anche tutti gli ulteriori contenuti necessari per il loro corretto utilizzo e nella successiva ultimazione di ulteriori parti del PSE si avrà riguardo a non pregiudicare l'esercizio del PSE2.

556 All'atto della consegna, CSF, CSA, HRE e CLU s'impegnano a procedere come previsto al § J.III.I.

f. Finiture negli spazi concessi in locazione a CLU

557 Di principio gli spazi oggetto dei contratti di locazione menzionati sotto al § J.IV.b vanno messi a disposizione di CLU secondo la tabella di ripartizione delle responsabilità edificatorie previste nell'annessa tabella di interfaccia tra la costruzione semifinita e le finiture (Allegato 17).

558 A CLU è tuttavia concessa un'opzione, da esercitare al più tardi 12 mesi prima della prevista ultimazione degli spazi oggetto di locazione per far eseguire da CSF rispettivamente da CSA tutte le finiture degli spazi oggetto di locazione, o di parte d'essi, in modo che siano pronti "chiavi in mano" per l'arredo e l'esercizio. Il termine per l'esercizio dell'opzione deve essere comunicato a CLU almeno 3 mesi in anticipo.

559 Il costo effettivo di tali finiture sarà calcolato secondo il principio del libro aperto, senza margini né indennità di rischio, e sarà applicato un supplemento alle pigioni previste al § J.IV.b sulla base del tasso di capitalizzazione pari al 5.6% (cinque virgola sei per cento) del costo effettivo di tali finiture.

g. Modifiche di progetto

560 Per modifiche di progetto alla Torre Est (TE), al Blocco Servizi (BS), all'autosilo per il BS (AU-BS) e agli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2) in fase di realizzazione si applicano le disposizioni del § F.III.c.

h. Organizzazione

561 Per la fase di realizzazione di PSE2 le Parti adottano l'organizzazione rappresentata nell'annesso organigramma (Allegato 14).

562 In caso di bisogno, CSF, CSA, HRE e CLU possono di comune accordo provvedere ad adeguamenti.

i. Qualità

i. Aspetti generali

563 HRE si impegna anche nei confronti di CLU a realizzare le opere di progetto relative al PSE2 sulla scorta dei piani esecutivi e di dettaglio definitivi, che per quanto concerne la Torre Est (TE), il Blocco Servizi (BS), l'autosilo per il BS (AU-BS) e gli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2) devono essere approvati da CLU.

564 In ogni caso dovranno essere rispettate tutte le norme tecniche (in particolare norme SIA, SN, ecc.) in vigore all'atto della realizzazione.

565 HRE è responsabile nei confronti di CLU per la qualità dell'opera contrattualmente definita e si impegna ad eseguire tutto quanto contrattualmente previsto e ad imporre anche ai terzi incaricati della progettazione e realizzazione un sistema di gestione della qualità orientato al progetto.

ii. Sistema di gestione della qualità

566 HRE si impegna solidalmente anche nei confronti di CLU, a sviluppare ed implementare un sistema di gestione della qualità ed a farlo applicare a tutti i terzi incaricati della progettazione e realizzazione; essa integra nei contratti un processo di controllo della qualità e conclude con loro delle clausole di penalità in caso di violazione degli standard qualitativi richiesti.

567 Il sistema di gestione della qualità deve essere approvato da CLU e permettere ai rappresentanti di CLU le opportune visite al cantiere accompagnate e concordate, verifiche e campionature.

568 Gli oneri relativi alla realizzazione e esecuzione del sistema di gestione della qualità, nonché relativi a tutte le verifiche tecniche necessarie per determinare la qualità di un prodotto o la sua equivalenza sono interamente a carico di HRE.

j. Scadenze

569 Le Parti convengono l'annesso scadenario (Allegato 3) per la realizzazione di PSE2.

570 Di principio, l'edificazione del PSE2 deve essere avviata entro 6 mesi e conclusa entro 3 anni dalla messa in esercizio dell'AS.

571 Dal termine di ultimazione sono eccettuate le sistemazioni interne della Torre Ovest (TO) e dell'Edificio Sud (ES).

572 HRE si impegna a comunicare tempestivamente, con un preavviso di almeno 12 mesi il termine di consegna della Torre Est (TE), del Blocco Servizi (BS), dell'autosilo per il BS (AU-BS) e degli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2).

k. Assicurazioni

573 Prima dell'avvio dell'edificazione di PSE2, CSF e CSA si impegnano a concludere opportune e adeguate assicurazioni come committente (Bauherrenversicherung) e della costruzione (Bauwesenversicherung) con un primario istituto assicurativo svizzero e a mantenere in essere la copertura per tutto il periodo di costruzione,

fino a 6 mesi dopo la consegna.

574 Prima dell'avvio dell'edificazione di PSE2, HRE si impegna a concludere opportune e adeguate assicurazioni contro i rischi di responsabilità civile d'impresa con un primario istituto assicurativo svizzero e a mantenere in essere la copertura per tutto il periodo di costruzione, fino a 6 mesi dopo la consegna.

575 CSF, CSA e HRE trasmetteranno a CLU le conferme delle coperture assicurative.

I. Consegna

i. Consegna delle parti oggetto di locazione (TE, BS, AU-BS)

576 All'atto della consegna della Torre Est (TE), del Blocco Servizi (BS) e dell'autosilo per il BS (AU-BS) in virtù dei contratti di locazione menzionati sotto ai § J.IV.b. CSF, CSA, HRE e CLU s'impegnano a procedere a una loro verifica (collaudo), della quale sarà allestito un protocollo congiunto nel quale dovranno essere indicati tutti i difetti visibili.

577 Alla consegna della Torre Est (TE), del Blocco Servizi (BS) e dell'autosilo per il BS (AU-BS), dovranno in particolare essere pronti all'esercizio anche tutti gli ulteriori contenuti necessari.

578 Il passaggio del possesso ha luogo con il collaudo, sempreché non sussistano difetti tali da pregiudicare l'uso delle parti oggetto di locazione conforme ai contratti di locazione menzionati sotto ai § J.IV.b.

579 Al più tardi entro sei mesi dalla consegna dovrà essere fornita da HRE a CLU la documentazione dell'opera, conformemente alla norma SIA 112.

580 Inoltre, HRE istruisce e procede alla formazione dei responsabili di CLU secondo le richieste di quest'ultima, nella misura necessaria al corretto funzionamento ed al conseguimento delle qualità promesse. I relativi costi sono a carico di HRE.

ii. Consegna delle parti oggetto di servitù (SEPu-PSE2)

581 All'atto della consegna degli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2), ultimati e pronti all'esercizio, CSF, CFA, HRE e CLU s'impegnano a procedere a una loro verifica (collaudo), della quale sarà allestito un protocollo congiunto nel quale dovranno essere indicati tutti i difetti visibili.

582 Alla consegna degli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2), dovranno in particolare essere pronti all'esercizio anche tutti gli ulteriori contenuti che incidono sul loro utilizzo.

583 Il passaggio del possesso ha luogo con il collaudo, sempreché non sussistano gravi difetti tali da pregiudicare l'uso degli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2). Fino a tale momento, CSF, CSA e HRE assumono solidalmente ed integralmente tutti i rischi e se durante questo periodo l'opera viene danneggiata o distrutta per caso fortuito, pericoli naturali o influenza di terzi, essi devono eseguire le necessarie ristrutturazioni e risanamenti a proprie spese e completare l'opera.

584 Al più tardi entro sei mesi dalla consegna dovrà essere fornita da HRE a CLU la documentazione dell'opera, conformemente alla norma SIA 112.

m. Responsabilità per difetti

i. Responsabilità per difetti alle parti oggetto di locazione (TE, BS, AU-BS)

585 La responsabilità per difetti alla Torre Est (TE), al Blocco Servizi (BS) e all'autosilo
per il BS (AU-BS) è regolata dai contratti di locazione menzionati sotto ai § J.IV.b.

586 In ogni caso, nei confronti di CLU anche HRE risponde solidalmente per tutti i di-
fetti a tali parti d'opera, anche se relativi a prestazioni eseguite da terzi incaricati
dello sviluppo e della realizzazione. Si applicano le disposizioni dell'art. 101 CO,
con l'esclusione dell'art. 399 CO.

ii. Responsabilità per difetti alle parti oggetto di servitù (SEPu-PSE2)

587 Oltre a CSF e CSA, anche HRE risponde solidalmente nei confronti di CLU per i
difetti agli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2) secondo le rispettive norme SIA, in
particolare della norma SIA 118.

588 I termini decorrono dalla consegna di SEPu-PSE2 a CLU, ultimati e pronti
all'esercizio e con le eventuali relative autorizzazioni amministrative di utilizzo.

589 Per il periodo di garanzia le Parti concorderanno una procedura di regolare veri-
fica dell'assenza di difetti e della corretta manutenzione dell'opera.

590 In ogni caso, nei confronti di CLU, anche HRE risponde solidalmente per tutti i di-
fetti a SEPu-PSE2, anche se relativi a prestazioni eseguite da terzi incaricati da
HRE dello sviluppo e della realizzazione. Si applicano le disposizioni dell'art. 101
CO, con l'esclusione dell'art. 399 CO.

591 HRE è tenuta a sistemare senza indugio quei difetti, la cui tardiva eliminazione po-
trebbe causare un danno, anche solo reputazionale, a CLU.

n. Rinvio alle disposizioni generali sulla realizzazione del PSE

592 Per la fase di realizzazione di PSE2 sono applicabili anche le disposizioni generali
sulla realizzazione del PSE previste al § L, sempre che non emendate dal pre-
sente § J.III.

IV. La fase di esercizio (fasi 61 a 63 SIA 112) di PSE2

a. Principi

593 CSF, CSA e CLU convengono i seguenti principi per la fase d'esercizio del PSE2:

- la Torre Est (TE) è concessa in locazione da CSA a CLU alle condizioni previste
al § J.IV.b;
- il Blocco Servizi (BS) e l'autosilo per il BS (AU-BS) sono concessi in locazione
da CSF a CLU alle condizioni previste al § J.IV.b;
- gli Spazi Esterni Pubblici del PSE2 (SEPu-PSE2) sono liberamente accessibili
al pubblico sulla base di una servitù personale d'uso e fruizione in favore di
CLU, gravante i DSPP-PSE2 alle condizioni esposte al § J.IV.c;
- gli ulteriori spazi e contenuti del PSE2, in particolare la Torre Ovest (TO), l'Edifi-
cio Sud (ES), l'Autosilo Due Torri (AU-2T) e l'Autosilo Nord (AU-N) competono
a CSF e/o CSA i quali ne possono disporre liberamente, nei limiti ammessi

dalle norme pianificatorie, di polizia edilizia e legali, nonché delle disposizioni del presente Accordo.

- 594 L'esercizio operativo, dopo la loro ultimazione e consegna, della Torre Est (TE), del Blocco Servizi (BS) e dell'autosilo per il BS (AU-BS), oggetto di contratto di locazione, come pure delle parti degli Spazi Esterni Pubblici del PSE2 (SEPu-PSE2) oggetto di servitù personale in favore di CLU è di competenza di CLU.
- 595 L'esercizio operativo, la conservazione e la manutenzione di tutti gli ulteriori spazi e contenuti del PSE2, in particolare della Torre Ovest (TO), dell'Edificio Sud (ES), dell'Autosilo Due Torri (AU-2T) e dell'Autosilo Nord (AU-N), incombe interamente al CSF/CSA.
- 596 I posteggi non oggetto di locazione a CLU e destinati al pubblico, in particolare quelli dell'Autosilo Nord (AU-N) devono essere integrati nel sistema informativo di CLU sui posteggi disponibili e le loro tariffe allineate con quelle praticate in città. In relazione ai posteggi dell'AU-N resta riservata la facoltà di CSF e/o CSA di concludere contratti di locazione di lunga durata.

b. Contratti di locazione

i. Negoziazione e conclusione dei contratti

- 597 CSA e CLU si impegnano a sottoscrivere, a prima richiesta di una delle parti, in ogni caso al più presto con la sottoscrizione del DSPP-PSE2 e al più tardi tre mesi prima del termine di consegna dei relativi spazi, il contratto di locazione per la TE avente per oggetto le superfici indicate nell'annessa planimetria Allegato 15.
- 598 CSF e CLU si impegnano a sottoscrivere, a prima richiesta di una delle parti, in ogni caso al più presto con la sottoscrizione del DSPP-PSE2 e al più tardi tre mesi prima del termine di consegna dei relativi spazi, il contratto di locazione per il BS, avente per oggetto le superfici indicate nell'annessa planimetria Allegato 16.
- 599 Le parti considerano comunque come già definitivi e vincolanti gli elementi contrattuali convenuti di seguito ai § J.IV.b.ii, J.IV.b.iii e J.IV.b.iv, riservati a questo ultimo proposito solo eventuali adeguamenti che si impongono dall'ulteriore sviluppo del progetto definitivo.

ii. Condizioni specifiche del contratto di locazione per la TE

- 600 La pigione annua iniziale per gli spazi della TE locati e messi a disposizione semi-finiti secondo la tabella di ripartizione delle responsabilità edificatorie Allegato 17 è la seguente:

<u>Destinazione</u>	<u>Livello</u>	<u>Unità⁴</u>	<u>Pigione unitaria</u>	<u>Pigione tot.</u>
- Archivio	-3	1'985 m ²	CHF 160.- / m ²	CHF 317'600.-
- Magazzini	-2	560 m ²	CHF 160.- / m ²	CHF 89'600.-
- Conferenze	-1	535 m ²	CHF 200.- / m ²	CHF 107'000.-
- Reception	0	550 m ²	CHF 200.- / m ²	CHF 110'000.-
- Uffici	+1 a +11	7'150 m ²	CHF 200.- / m ²	CHF 1'430'000.-

⁴ Le superfici sono indicative. Quelle definitive e determinanti saranno misurate sulla base delle superfici utili (SU) effettivamente realizzate.

Totale	10'780 m²	CHF 2'054'200.-
---------------	-----------------------------	------------------------

- 601 CSA e CLU convengono che il contratto di locazione per TE avrà inoltre le seguenti disposizioni specifiche:
- Destinazione: spazi per l'amministrazione cittadina.
 - Pigione: secondo i prezzi annui unitari indicati sopra al § J.IV.b.ii.600. La pigione è stabilita sulla base delle superfici utili effettivamente realizzate e concesse in locazione (calcolate secondo SIA 416).

iii. Condizioni specifiche del contratto di locazione per BS

602 La pigione annua iniziale per gli spazi del BS locati e messi a disposizione semifiniti secondo la tabella di ripartizione delle responsabilità edificatorie Allegato 17 è la seguente:

Destinazione	Livello	Unità ⁵	Pigione unitaria	Pigione tot.
- Posteggi auto	-1	66	CHF 240.- / mese	CHF 190'080.-
- Posteggi moto	-1	46	CHF 60.- / mese	CHF 33'120.-
- Locali secondari	-1	2'425 m ²	CHF 180.- / m ²	CHF 436'500.-
- Reception	0	375 m ²	CHF 200.- / m ²	CHF 75'000.-
- Uffici	+1	1'885 m ²	CHF 200.- / m ²	CHF 377'000.-
Totale				CHF 1'111'700.-

603 Questa pigione non include la tassa di collegamento. Qualora i posteggi per auto locati fossero effettivamente soggetti alla tassa di collegamento, quest'ultima sarà a carico della conduttrice ed è dovuta nella stessa misura (oltre ad un'eventuale IVA dovuta in relazione alla tassa di collegamento) quale aumento della pigione netta.

- 604 CSF e CLU convengono che il contratto di locazione per BS avrà inoltre le seguenti disposizioni principali:
- Destinazione: spazi per la polizia cittadina.
 - Pigione: secondo i prezzi annui unitari indicati sopra al § J.IV.b.iii.602. La pigione è stabilita sulla base delle superfici utili rispettivamente delle unità effettivamente realizzate e concesse in locazione; le superficie vengono calcolate secondo SIA 416).

iv. Contenuto e disposizioni comuni dei contratti di locazione per TE e BS

a) Stato degli enti locati

605 L'ente locato va consegnato semifinito, secondo annessa l'interfaccia (Allegato 17) e il conduttore provvede di principio sotto la propria responsabilità e a proprie spese alla realizzazione delle finiture a suo carico.

606 Prima della sottoscrizione del contratto le parti provvederanno ad ulteriormente precisare l'annessa interfaccia di suddivisione (Allegato 17), suddividendola per posizioni di CCC.

⁵ I quantitativi e le superfici sono indicativi. Le superfici definitive e determinanti saranno misurate sulla base delle superfici utili (SU) effettivamente realizzate. I quantitativi saranno conteggiati in base a quanto effettivamente realizzato.

- 607 Al conduttore è concessa un'opzione indicata al § J.III.f.
- 608 Al termine delle locazioni, il conduttore può, ma non deve asportare le finiture da lui realizzate; qualora non dovesse procedere alla loro asportazione, il locatore non gli deve alcuna indennità.
- b) Durata**
- 609 25 (venticinque) anni a partire dal primo giorno del mese che segue la consegna degli enti locati. In caso di loro consegna differita, il termine inizierà a decorrere con la consegna del primo ente locato.
- 610 Il conduttore dispone di due opzioni di proroga della locazione alle medesime condizioni, ognuna di 10 (dieci) anni, da esercitare in forma scritta due anni prima della scadenza.
- c) Pagamento della pigione**
- 611 La pigione mensile va pagata anticipatamente ogni mese a partire dal primo giorno del mese che segue la consegna degli enti locati. In caso di loro consegna differita, l'obbligo di pagamento inizierà a decorrere individualmente per ente locato.
- d) Indicizzazione della pigione**
- 612 La pigione è indicizzata ogni cinque anni nella misura di 3/4 (tre quarti) all'indice nazionale dei prezzi al consumo.
- e) Incremento della pigione per le finiture**
- 613 Qualora CLU dovesse esercitare l'opzione prevista al § J.III.e.556 e CSF rispettivamente CSA eseguire tutte le finiture degli spazi oggetto di locazione, i summenzionati canoni di locazione verranno adeguati.
- 614 L'adeguamento corrisponderà al 5.6% (cinque virgola sei per cento) del costo effettivo delle finiture. Il costo delle finiture sarà calcolato secondo il principio del libro aperto, senza margini né indennità di rischio.
- f) Assoggettamento all'IVA**
- 615 Qualora CSF e/o CSA dovessero optare per l'assoggettamento dei ricavi di locazione all'IVA, la stessa è reputata già compresa nelle suesposte pigioni, che si riterranno quindi IVA inclusa, indipendentemente dal suo tasso.
- g) Garanzie del conduttore**
- 616 Il conduttore non deve fornire alcuna garanzia. La rinuncia a garanzia è di natura strettamente personale e vale solo nei confronti di CLU. In caso di trasferimento della locazione, il locatore può subordinare il trasferimento alla prestazione di un a garanzia con un importo massimo ad un canone semestrale.
- h) Spese accessorie**
- 617 La pigione annua non è comprensiva delle spese accessorie, che sono integralmente assunte dal conduttore.
- 618 Ove possibile, il conduttore concluderà contratti diretti con il terzo fornitore di prestazioni. Ove non è possibile l'assunzione diretta delle spese da parte del conduttore, il locatore allestisce una volta all'anno il conteggio delle spese accessorie.

619 Il conduttore, o un suo rappresentante munito di procura scritta, ha diritto di controllare presso il locatore tutti i giustificativi originali alla base del conteggio delle spese accessorie.

620 I conguagli devono essere corrisposti entro 30 giorni dalla data d'emissione del conteggio.

621 Per le spese accessorie che il conduttore non ha assunto direttamente, al locatore è dovuta un'indennità amministrativa pari al 4% delle spese accessorie a carico del conduttore.

i) Uso dell'ente locato

622 Al conduttore sono ceduti l'uso ed il godimento dell'ente locato conformemente alla sua destinazione.

623 Entro tale limite, il conduttore è libero di sublocare a terzi l'ente locato in parte o per intero, previo consenso del locatore, che può esser rifiutato solo per motivi gravi.

624 Il conduttore s'impegna ad utilizzare l'ente locato in modo conforme alla sua destinazione. Egli è responsabile nei confronti del locatore in caso di usura eccessiva o di deprezzamento eccessivo dovuti ad un utilizzo improprio o contrario alla loro destinazione.

j) Manutenzione dell'ente locato

625 Sono interamente a carico del conduttore tutte le spese relative alla manutenzione, anche straordinaria, alla pulizia, alla riparazione e alla revisione inerenti a tutte le finiture, installazioni, impianti, costruzioni e arredi interni ed esterni di sua proprietà, da lui eseguiti o da lui fatti eseguire dal locatore in virtù dell'opzione prevista al § J.III.e.556.

626 Sono inoltre a carico del conduttore le spese di manutenzione, di pulizia e di riparazione, eventualmente la sostituzione (con modelli analoghi e di pari qualità) inerenti all'ente locato, fino ad un costo unitario di CHF 1'000.--, in particolare di interruttori e prese d'energia elettrica, di serrature, la sostituzione di guarnizioni alla rubinetteria, lo spurgo delle tubazioni fino alla colonna principale, lo spurgo di gabinetti e lavandini, la sostituzione di valvole elettriche guaste, di lampade elettriche, di assi e copri-WC, di vetri infranti, anche se l'evento dannoso si è verificato per opera di terzi o per caso fortuito.

627 Per riparazioni non a carico del conduttore, in particolare quelle di maggiore entità alle superfici e spazi locati, con un costo unitario superiore a CHF 1'000.--, la manutenzione dell'ente locato è a carico del locatore.

k) Assicurazioni

628 Il locatore è tenuto ad assicurare a proprie spese lo stabile contro i danni acqua, incendio e terremoto.

629 Il conduttore è obbligato a sue spese a concludere un'assicurazione contro i danni dell'incendio e dell'acqua per i suoi impianti, arredamenti ed oggetti presenti nell'ente locato, nonché un'assicurazione responsabilità civile per i danni che egli o i suoi dipendenti potrebbero causare allo stabile, al locatore o ad altri

conduttori.

l) **Cedibilità e messa in pegno della pigione**

630 La pretesa derivante dalla pigione è cedibile e può essere data in pegno solo con il consenso del conduttore.

m) **Annotazione**

631 Il contratto di locazione è annotato nel registro fondiario a carico del diritto di superficie per sé stante e permanente a spese di CLU.

c. Servitù d'uso e fruizione pubblica su SEPu-PSE2 a favore di CLU

i. **Principio**

632 CSF, CSA e CLU convengono di costituire a carico dei DDSPP-PSE2, contestualmente con la loro costituzione e intavolazione, una servitù personale in favore di CLU consistente in un diritto d'uso e fruizione pubblica degli Spazi Pubblici Esterni del PSE2 (SEPu-PSE2), senza alcuna indennità.

ii. **Costi di realizzazione**

633 Tutti i costi di realizzazione degli Spazi Pubblici Esterni del PSE2 sono a carico di CSF e CSA, che deve consegnarli a CLU ultimati e pronti all'esercizio, e meglio come specificato al § J.III.I.ii.

iii. **Conservazione e manutenzione**

634 La conservazione e la manutenzione degli Spazi Pubblici Esterni del PSE2 (incluso il rinnovo) incombono interamente a CLU, che ne assume tutti i costi.

d. Assicurazioni

635 Riservate divergenti disposizioni dei contratti di locazione, come previsti sopra al § J.IV.b, con l'ultimazione dell'edificazione di PSE2, CSF e CSA si impegnano a concludere con un primario istituto assicurativo svizzero opportune e adeguate assicurazioni per danni, segnatamente l'assicurazione incendio, terremoto, danni della natura e rottura vetri, e per responsabilità civile dell'immobile e a mantenere in essere la copertura per tutto il periodo di proprietà.

636 CSF e CSA trasmetteranno a CLU le conferme delle coperture assicurative.

K. Le relazioni contrattuali per PSE3

I. La fase di sviluppo (fasi 32 e 33 SIA 112) di PSE3

a. Principi e disposizioni generali

637 La responsabilità dell'ultimazione dello sviluppo (fasi 32 e 33 SIA 112) di PSE3, compresa la relativa variante di PQ (V2PQ), avente per oggetto gli adeguamenti necessari per il PSE3 e previsti al § G.I.120, incombe di principio ai Partner Privati.

638 Per l'ultimazione dello sviluppo (fasi 32 e 33 SIA 112) di PSE3, CSF e CSA

incaricano HRE. I rapporti contrattuali tra CSF, CSA e HRE sono oggetto di contratto separato, tenuto però conto di tutte le disposizioni del presente Accordo.

639 Nell'ambito dell'ultimazione dello sviluppo (fasi 32 e 33 SIA 112) di PSE3, a CLU sono conferiti i diritti specificati nel § K.I.b.

b. Aspetti urbanistici-architettonici

640 L'ultimazione dello sviluppo (fasi 32 e 33 SIA 112) di PSE3 deve essere coerente con il PM (EC Documento 6) e deve essere integrata e compatibile con il PQ obbligatorio.

641 La domanda di variante di PQ (V2PQ), avente per oggetto gli adeguamenti necessari per il PSE3 e previsti al § G.I.120, e il progetto definitivo del PSE3 devono essere preventivamente sottoposti e approvati da CLU, la quale può opporvisi solo per importanti e giustificati motivi, in particolare in caso di mancata conformità con il PM (EC Documento 6) o in presenza di altri pregiudizi per spazi del PSE1 o PSE2 da lei occupati, segnatamente in virtù del contratto di leasing (§ 0,) del contratto di locazione (§ I.VII.b), dei contratti di locazione (§ J.IV.b), oppure della servitù d'uso e fruizione pubblica (§ J.IV.c).

c. Scadenario

642 Per la fase di sviluppo di PSE3, CSF, CSA e HRE si impegnano ad adottare uno scadenario che permetta di rispettare quanto previsto al § F.IV, in particolare di principio l'avvio dell'edificazione del PSE3 entro 1 anno dalla messa in esercizio dell'AS e la conclusione entro 4 anni dalla messa in esercizio dell'AS.

643 In particolare, CSF, CSA e HRE si impegnano ad avviare immediatamente lo sviluppo di PSE3 al più tardi non appena che la Variante PR-NQC che permette l'inserimento di contenuti residenziali nella misura prevista al § G.I è stata approvata con decisione cresciuta in giudicato.

644 CSF, CSA e HRE sottoporranno lo scadenario a CLU.

645 Qualora per eventi non riconducibili alle Parti, non fosse possibile rispettare lo scadenario previsto al § K.I.c.642, le Parti si impegnano a convenire soluzioni alternative, le più aderenti possibili ai termini del presente Accordo, nel rispetto dei rispettivi legittimi interessi.

II. L'organizzazione fondiaria e i rapporti di proprietà di PSE3

a. Principio

646 Una volta soddisfatte le condizioni indicate al § K.II.c, CLU si impegna a concedere a CSF e/o CSA, che si impegnano ad accettare, i seguenti diritti di superficie per sé stanti e permanenti sul PSE3 (DSPP-PSE3) con il contenuto e le disposizioni enunciati al § K.II.d:

- un diritto di superficie per sé stante e permanente avente per oggetto il Blocco 1 (DSPP-PSE3-B1) a favore di CSA (gruppo di investimento CSA Real Estate Switzerland Residential);
- un diritto di superficie per sé stante e permanente avente per oggetto il Blocco

2 (DSPP-PSE3-B2) a favore di CSF (menzione a RF: "Immobile appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse 1a Immo PK");

- un diritto di superficie per sé stante e permanente avente per oggetto il Blocco 3+4 (DSPP-PSE3-B3+4) a favore di CSF (menzione a RF: "Immobile appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus").

647 Per la durata dell'intavolazione dei DSPP-PSE3, CSF e CSA in qualità di superficiari saranno proprietari di tutte le opere ubicate sopra e sotto il sedime del rispettivo DSPP-PSE3. Restano riservate opere oggetto di servitù prediali o personali, quali condotte, ecc.

b. Oggetto e finalità del DSPP-PSE3

648 I DSPP-PSE3 in favore di CSF e CSA sono concessi da parte di CLU sull'area prevista indicativamente nell'Allegato 10, che sarà precisata con il piano di mutazione del geometra, esclusivamente per la realizzazione del PSE3 con i contenuti e le caratteristiche tecniche ed architettoniche previste dal PM (EC Documento 6), segnatamente l'Edificio Ovest (EO), l'Autosilo Edificio Ovest (AU-EO), gli Spazi Esterni Privati (SEPr-PSE3) e le relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE3), ed affinate nell'ambito della progettazione definitiva con le modalità previste sopra al § K.I.

c. Condizioni per la concessione ed intavolazione dei DSPP-PSE3

649 La sottoscrizione dei DSPP-PSE3 da parte di CLU a CSF e CSA è subordinata al realizzarsi delle seguenti condizioni cumulative:

- entrata in vigore del presente Accordo secondo le disposizioni del § Q.I;
- approvazione governativa della variante pianificatoria che permette l'inserimento di contenuti residenziali nel PSE3 come indicato al § G.I.
- ultimazione della fase di sviluppo del PSE3 con l'allestimento del Progetto definitivo approvato da CLU con le modalità previste al § K.I;
- avvenuta sottoscrizione del DSPP-AS tra CLU e SIM;
- avvenuta sottoscrizione del DSPP-PS tra CLU e CSA;
- avvenuta sottoscrizione dei DSPP-PSE2 tra CLU e CSF nonché CSA.

650 L'Intavolazione nel registro fondiario dei DSPP-PSE3 è subordinata al realizzarsi delle seguenti condizioni cumulative:

- ottenimento della licenza edilizia per la realizzazione del PSE3 cresciuta in giudicato;
- messa in esercizio dell'AS;
- prestazione in favore di CLU delle garanzie bancarie (performance bond) previste al § L.IV.

d. Negoziazione e conclusione degli atti di costituzione dei DSPP-PSE3

651 CLU, CSF e CSA concordano di tempestivamente negoziare secondo i principi della buona fede gli atti di costituzione dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti, considerando comunque come già definitivi e vincolanti gli elementi

contrattuali convenuti di seguito al § K.II.e, riservati a questo ultimo proposito solo eventuali adeguamenti che si impongono dall'ulteriore sviluppo del progetto definitivo.

e. Contenuto e disposizioni del DSPP-PSE3

i. Disposizioni specifiche del DSPP-PSE3-B1

a) Proprietario del fondo base e concedente

652 CLU.

b) Beneficiario e superficiario

653 CSA (gruppo di investimento CSA Real Estate Switzerland Residential).

c) Scopo e destinazione

654 La realizzazione del Blocco 1 del PSE3, segnatamente del Blocco 1 dell'Edificio Ovest (EO) e relative parti dell'Autosilo Edificio Ovest (AU-EO), degli Spazi Esterni Privati (SEPr-PSE3) e delle relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE3).

d) Canone del diritto di superficie

655 CHF 80'000.-- (franchi svizzeri ottantamila) annui. Il canone annuo va pagato anticipatamente per tutta la durata dell'intavolazione del diritto di superficie e adeguato ogni cinque anni all'incremento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.

656 CLU può pretendere, invece del canone ricorrente, un canone unico anticipato pari a CHF 2'322'500.-- (franchi svizzeri due milioni trecentoventiduemila cinquecento).

ii. Disposizioni specifiche del DSPP-PSE3-B2

a) Proprietario del fondo base e concedente

657 CLU.

b) Beneficiario e superficiario

658 CSF (menzione a RF: "Immobile appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse 1a Immo PK").

c) Scopo e destinazione

659 La realizzazione del Blocco 2 del PSE3, segnatamente del Blocco 2 dell'Edificio Ovest (EO) e relative parti dell'Autosilo Edificio Ovest (AU-EO), degli Spazi Esterni Privati (SEPr-PSE3) e delle relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE3).

d) Canone del diritto di superficie

660 CHF 80'000.-- (franchi svizzeri ottantamila) annui. Il canone annuo va pagato anticipatamente per tutta la durata dell'intavolazione del diritto di superficie e adeguato ogni cinque anni all'incremento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.

661 CLU può pretendere, invece del canone ricorrente, un canone unico anticipato pari a CHF 2'322'500.-- (franchi svizzeri due milioni trecentoventiduemila cinquecento).

- iii. **Disposizioni specifiche del DSPP-PSE3-B3+4**
- a) **Proprietario del fondo base e concedente**
662 CLU.
- b) **Beneficiario e superficiario**
663 CSF (menzione a RF: "Immobile appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus").
- c) **Scopo e destinazione**
664 La realizzazione dei Blocchi 3 e 4 del PSE3, segnatamente del Blocchi 3 e 4 dell'Edificio Ovest (EO) e relative parti dell'Autosilo Edificio Ovest (AU-EO), degli Spazi Esterni Privati (SEPr-PSE3) e delle relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE3).
- d) **Canone del diritto di superficie**
665 CHF 160'000.-- (franchi svizzeri centosessantamila) annui; il canone annuo va pagato anticipatamente per tutta la durata dell'intavolazione del diritto di superficie e adeguato ogni cinque anni all'incremento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.
666 CLU può pretendere, invece del canone ricorrente, un canone unico anticipato pari a CHF 4'645'000.-- (franchi svizzeri quattro milioni seicentoquarantacinquemila).
- iv. **Disposizioni comuni dei DSPP-PSE3**
- a) **Fondo gravato**
667 Parte dell'attuale fondo part. 2083 RFD Lugano. Prima della costituzione del diritto di superficie si procede ad una risistemazione fondiaria dei fondi part. 1780, 2083 ed eventualmente 2864 RFD Lugano di proprietà di CLU per fare corrispondere i mappali dei fondi base alle aree dei diversi diritti di superficie per sé stante e permanente.
- b) **Tipi di diritto di superficie**
668 Diritti di superficie per sé stanti e permanenti di primo grado, da iscrivere a registro fondiario quali fondi indipendenti.
- c) **Durata**
669 90 anni dall'intavolazione, ridotta a 65 anni in caso di canone unico anticipato.
- d) **Situazione di fatto e garanzie**
670 Il diritto di superficie per sé stante e permanente è costituito sul fondo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'intavolazione.
671 CLU garantisce che il fondo non è iscritto nel catasto dei siti inquinati e l'assenza di sostanze inquinanti e/o reperti archeologici.
- e) **Obbligazioni positive in solido di tutti i superficari del PSE3**
672 La realizzazione secondo il Progetto definitivo accettato da CLU e approvato dalle competenti autorità edilizie del PSE3, segnatamente dell'Edificio Ovest (EO),

dell'Autosilo Edificio Ovest (AU-EO), degli Spazi Esterni Privati (SEPr-PSE3) e delle relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE3).

f) Trasferimento e frazionamento dei diritti di superficie

673 Il trasferimento e il frazionamento dei diritti di superficie possono avvenire previo accordo scritto del proprietario del fondo base che può opporvisi solo per giustificati motivi.

674 Il trasferimento e frazionamento dei diritti di superficie è ammesso se in favore delle entità appartenenti al gruppo Credit Suisse indicate ai § B.12 e/o B.13.

g) Concessione di diritti di superficie di ulteriore grado

675 La concessione di diritti superficie di ulteriore grado presuppone il preventivo accordo scritto del proprietario del fondo base.

676 La concessione di diritti superficie di ulteriore grado è ammessa se in favore delle entità appartenenti al gruppo Credit Suisse indicate ai § B.12 e/o B.13.

h) Costituzione di proprietà per piani

677 La costituzione di proprietà per piani sui diritti di superficie è ammessa previo accordo scritto del proprietario del fondo base.

i) Garanzia per ogni obbligazione del superficiario nei confronti del proprietario del fondo base

678 Ipoteca legale in 1. rango sui costituendi diritti di superficie pari a tre canoni del diritto di superficie.

j) Limite di aggravio dei diritti di superficie con diritti di pegno immobiliare

679 Senza la preventiva autorizzazione espressa scritta del proprietario del fondo base, il superficiario può gravare il suo diritto di superficie con pegni immobiliari pari al massimo all'indennità di riversione straordinaria.

k) Diritto di prelazione legale del proprietario del fondo base nei confronti del superficiario

680 La durata di esercizio del diritto di prelazione legale del proprietario del fondo base è prorogata a 6 mesi.

l) Diritto di prelazione legale del superficiario nei confronti del proprietario

681 Il diritto di prelazione legale del superficiario nei confronti del proprietario è limitato ai casi in cui il terzo acquirente del fondo base sia un'entità in concorrenza con la superficiaria o che operi abitualmente nell'ambito degli investimenti immobiliari.

m) Riversione ordinaria

682 In caso di riversione ordinaria alla scadenza della durata contrattuale del diritto di superficie è dovuta un'indennità di devoluzione al superficiario pari al valore di mercato delle costruzioni e infrastrutture al momento della riversione, tenendo conto della loro vetustà.

n) Riversione straordinaria

683 Se il superficiario eccede gravemente nel suo diritto reale o in caso di violazione degli obblighi contrattuali da parte del superficiario, malgrado due precedenti difide scritte con intimazione di termine per il ripristino dello stato contrattuale, il

proprietario del fondo base può richiedere la riversione anticipata.

684 in un caso simile, è dovuta un'indennità di riversione al superficiario come nel
caso della riversione ordinaria, ridotta del 25%.

o) Annotazioni

685 Su richiesta del proprietario del fondo base le convenzioni relative al diritto di su-
perficie vanno annotate a registro fondiario.

p) Notaio rogante e costi della transazione

686 Il notaio rogante va designato di comune accordo tra le parti del diritto di superfi-
cie.

687 I costi della transazione sono assunti dai superficiari.

III. La fase di realizzazione (fasi 41 a 53 SIA 112) di PSE3

a. Definizione

688 La fase di realizzazione rappresenta quella tra l'avvio dei lavori di preparazione
alla realizzazione e l'ultimazione, con la disponibilità all'esercizio, di PSE3.

b. Principi e disposizioni generali

689 CSF e CSA si impegnano nei confronti di CLU ad avviare e portare a termine la
realizzazione di PSE3, segnatamente dell'Edificio Ovest (EO), dell'Autosilo Edificio
Ovest (AU-EO), degli Spazi Esterni Privati (SEPr-PSE3) e delle relative Infrastrut-
ture Sotterranee (IS-PSE3), comprese le opere transitorie, secondo il Progetto
definitivo del PSE3 sviluppato con le modalità previste al § K.I, approvato dalle
competenti autorità edilizie, una volta intavolato nel registro fondiario il DSPP-
PSE3 secondo le disposizioni del § K.II e ad ultimarla nel rispetto dello scadenza-
rio stabilito sotto al § K.III.f.

690 Per la realizzazione di tutte le opere di PSE3, CSF e CSA incaricano HRE.

691 I rapporti contrattuali tra CSF, CSA e HRE sono oggetto di contratto separato,
tenuto però conto di tutte le disposizioni del presente Accordo.

692 Con il contratto di realizzazione HRE si impegna anche nei confronti di CLU per la
realizzazione di tutte le opere relative a PSE3 in conformità al presente accordo.

c. Aspetti realizzativi

693 HRE, CSF e CSA si impegnano nei confronti di CLU a rispettare i doveri generali
previsti al § E.I e quelli di esemplarità enunciati sopra al § E.II e ad attenersi a
tutte le norme tecniche (in particolare norme SIA, SN, ecc.) in vigore all'atto della
realizzazione.

d. Modifiche rilevanti

694 Modifiche ai contenuti di PSE3 sono di principio competenza di HRE, CSF e
CSA, sempreché compatibili con le norme pianificatorie ed edilizie, con il piano di
quartiere approvato e con l'impianto fondiario previsto con il contratto di partena-
riato pubblico privato.

695 Tuttavia, vanno preventivamente approvate da CLU le modifiche ai contenuti che
comportano, una modifica del piano di quartiere, dell'impianto fondiario, un signifi-
ficativo impatto urbanistico, oppure incidono sull'uso dei contenuti utilizzati da
CLU, segnatamente in virtù del contratto di leasing (§ 0,), del contratto di loca-
zione (§ I.VII.b) dei contratti di locazione (§ J.IV.b), oppure della servitù d'uso e
fruizione pubblica (§ J.IV.c).

e. Organizzazione

696 Per la fase di realizzazione di PSE3 HRE, CSF e CSA adottano autonomamente
l'organizzazione. Essi informano CLU in proposito.

f. Scadenario

697 Per la fase di realizzazione di PSE3, CSF, CSA e HRE si impegnano ad adottare
uno scadenario che permetta di ultimare la costruzione di principio entro 3 anni
dall'avvio. Sono eccettuati da tale termine le sistemazioni interne agli edifici.

698 CSF, CSA e HRE sottoporranno lo scadenario per approvazione a CLU.

g. Assicurazioni

699 Prima dell'avvio dell'edificazione di PSE3, CSF e CSA si impegnano a concludere
opportune e adeguate assicurazioni come committente (Bauherrenversicherung)
e della costruzione (Bauwesenversicherung) con un primario istituto assicurativo
svizzero e a mantenere in essere la copertura per tutto il periodo di costruzione,
fino a 6 mesi dopo la consegna.

700 Prima dell'avvio dell'edificazione di PSE3, HRE si impegna a concludere oppor-
tune e adeguate assicurazioni contro i rischi di responsabilità civile d'impresa con
un primario istituto assicurativo svizzero e a mantenere in essere la copertura per
tutto il periodo di costruzione, fino a 6 mesi dopo la consegna.

701 CSF, CSA e HRE trasmetteranno a CLU le conferme delle coperture assicurative.

IV. La fase di esercizio (fasi 61 a 63 SIA 112) di PSE3

702 L'esercizio operativo, la conservazione e la manutenzione di tutti gli spazi e con-
tenuti del PSE3, spettano interamente a CSF e/o CSA, che possono fare capo
anche a terzi.

703 Esso deve avvenire in modo compatibile con le norme pianificatori ed edilizie e
CSF e CSA si impegnano a provvedere ad una impeccabile conservazione e ma-
nutenzione dei contenuti e delle costruzioni su PSE3.

704 Eventuali posteggi pubblici sul PSE3 devono essere integrati nel sistema informa-
tivo di CLU sui posteggi disponibili e le loro tariffe allineate con quelle praticate in
città.

705 Con l'ultimazione dell'edificazione di PSE3, CSF e CSA si impegna a concludere
con un primario istituto assicurativo svizzero opportune e adeguate assicurazioni
per danni, segnatamente l'assicurazione incendio, terremoto, danni della natura e
rottura vetri, e per responsabilità civile dell'immobile e a mantenere in essere la
copertura per tutto il periodo di proprietà. CSF e CSA trasmetteranno a CLU le

conferme delle coperture assicurative.

L. Disposizioni generali comuni relative alla fase di sviluppo e realizzazione

I. Gestione documentazione di progetto

706 HRE è incaricata di conservare la documentazione di progetto e renderla accessibile a CLU.

707 HRE predispose e gestisce anche una piattaforma d'archivio elettronico in Svizzera nella quale sono depositati tutti i documenti elettronici relativi al progetto del PSE.

708 Al più tardi dall'inizio della fase di progettazione d'appalto (fase 41 SIA 112), HRE è tenuta ad adottare strumenti di progettazione BIM (*Building Information Modeling*). I dettagli operativi saranno convenuti tra le Parti.

709 In ogni fase del progetto e salvo convenzione contraria, HRE assicura la gestione degli archivi elettronici e fisici del progetto e garantisce il completo accesso a CLU in relazione a tutti i Contenuti Pubblici del PSE.

710 HRE e CLU converranno i formati e le denominazioni dei file, nonché gli ulteriori aspetti operativi.

711 I documenti di lavoro delle Parti e dei loro addetti, le bozze personali, ecc. non sono interessate da queste disposizioni.

II. Garanzia per la conclusione e l'iscrizione dei contratti di costituzione dei diritti di superficie (bid bond)

712 Entro 30 giorni dall'entrata in vigore del presente accordo secondo le disposizioni del § Q.I, HRE è tenuta a consegnare a CLU una garanzia d'offerta (bid bond) dell'importo di CHF 1'000'000.-- (un milione) formulata in modo astratto e irrevocabile ed emessa da un istituto bancario o di assicurazione di prim'ordine con sede in Svizzera a garanzia della conclusione e iscrizione nel registro fondiario dei contratti di costituzione dei diritti di superficie previsti nel presente Accordo.

713 Tale garanzia d'offerta dovrà avere una durata di almeno due anni. Essa tuttavia decadrà e sarà riconsegnata ad HRE con la consegna della Garanzia di buona esecuzione relativa al DSPP-AS prevista sotto al § L.IV, la quale garantirà anche la conclusione e l'iscrizione nel registro fondiario degli ulteriori contratti di costituzione dei diritti di superficie previsti nel presente Accordo, sempre che non già intervenuta.

III. Comprova del finanziamento

714 Per quanto concerne PSE1, prima dell'intavolazione di un diritto di superficie nel registro fondiario, il superficiario deve dimostrare a CLU di disporre dei mezzi finanziari per la realizzazione dell'investimento previsto sul diritto di superficie.

715 Il finanziamento con capitale proprio va in particolare dimostrato mediante presentazione a CLU dei bilanci e/o degli estratti conto che ne dimostrano la

consistenza.

716 Il finanziamento con capitale terzi va in particolare dimostrato mediante presentazione a CLU di conferme irrevocabili di finanziamento da parte di primari istituti bancari svizzeri.

717 A tale fine, il superficiario e CLU concordano le modalità operative.

IV. Garanzia di buona esecuzione (performance bond)

718 Prima dell'intavolazione di ogni diritto di superficie nel registro fondiario, HRE è tenuta a consegnare a CLU le seguenti garanzie di buona esecuzione ai sensi della norma SIA 118 art.149 cpv. 3 formulata in modo astratto e irrevocabile ed emessa da un istituto bancario o di assicurazione di prim'ordine con sede in Svizzera:

- per il diritto di superficie DSPP-AS: una garanzia di buona esecuzione dell'importo di CHF 8'500'000.-- (franchi svizzeri otto milioni cinquecentomila);
- per il diritto di superficie DSPP-PS: una garanzia di buona esecuzione dell'importo di CHF 6'500'000.-- (franchi svizzeri sei milioni cinquecentomila);
- per i diritti di superficie DSPP-PSE2: una garanzia di buona esecuzione dell'importo di CHF 12'500'000.-- (franchi svizzeri dodici milioni cinquecentomila);
- per i diritti di superficie DSPP-PSE3: una garanzia di buona esecuzione dell'importo di CHF 8'500'000.-- (franchi svizzeri otto milioni cinquecentomila).

719 La durata delle garanzie di buona esecuzione deve essere la seguente:

- per il diritto di superficie DSPP-AS fino ad almeno nove mesi dopo il previsto termine di ultimazione e consegna dell'AS e, in caso di riacquisto immediato di AS da parte di CLU, contro consegna a CLU da parte di HRE a CLU della garanzia per difetti prevista al § I.VI.d.iv; in caso di ritardo nella realizzazione, la durata delle garanzie va adeguatamente prolungata su semplice richiesta di CLU;
- per il diritto di superficie DSPP-PS fino ad almeno nove mesi dopo il previsto termine di ultimazione e consegna del PS e, in caso di riacquisto immediato del PS da parte di CLU, contro consegna a CLU da parte di HRE a CLU della garanzia per difetti prevista al § I.VII.c.iv; in caso di ritardo nella realizzazione, la durata delle garanzie va adeguatamente prolungata su semplice richiesta di CLU;
- per i diritti di superficie DSPP-PSE2, fino all'avvio della costruzione del PSE2 e contro consegna di una garanzia di buona esecuzione dell'importo ridotto a CHF 2'500'000.-- (franchi svizzeri due milioni cinquecentomila), la quale dovrà avere una durata fino ad almeno nove mesi dopo il previsto termine di ultimazione e consegna del PSE2; in caso di ritardo nella realizzazione, la durata delle garanzie va adeguatamente prolungata su semplice richiesta di CLU;
- per i diritti di superficie DSPP-PSE3, fino all'avvio della costruzione del PSE3 e contro consegna di una garanzia di buona esecuzione dell'importo ridotto a CHF 1'700'000.-- (franchi svizzeri un milione settecentomila), la quale dovrà avere una durata fino ad almeno nove mesi dopo il previsto termine di ultimazione e consegna del PSE3; in caso di ritardo nella realizzazione, la durata

delle garanzie va adeguatamente prolungata su semplice richiesta di CLU.

720 Tutte le garanzie devono garantire la corretta e tempestiva realizzazione del PSE, così come convenuto nel presente Accordo.

721 Le stesse devono altresì in particolare modo salvaguardare gli interessi di CLU nei confronti dei terzi incaricati dello sviluppo e della realizzazione del PSE, anche in relazione alla possibile iscrizione di ipoteche legali di artigiani e imprenditori.

V. Gestione dei cantieri sul PSE

a. Aspetti generali

722 Nella gestione dei cantieri sul PSE dovrà essere ottemperato il dovere di esemplarità stabilito al § E.II.

723 Dovrà essere preso ogni riguardo possibile nei confronti dei vicini, minimizzando i disturbi e i lavori sul cantiere dovranno procedere speditamente, senza significative interruzioni.

724 Le Parti converranno le misure atte a permettere alla popolazione di seguire l'evoluzione del cantiere.

725 CLU dovrà essere convenientemente informata sull'evoluzione dei lavori e immediatamente su circostanze pregiudizievoli.

b. Posteggi pubblici e altre infrastrutture provvisorie

726 HRE realizzerà e garantirà la presenza durante la fase di cantiere delle infrastrutture provvisorie per l'attuale stadio Cornaredo (in particolare della tribuna provvisoria).

727 I posteggi pubblici durante la fase di cantiere dovranno essere messi a disposizione da parte di CLU.

c. Sicurezza sul cantiere

728 HRE è responsabile della sicurezza sul cantiere per la realizzazione del PSE e si impegna a fare rispettare dagli attori coinvolti nella realizzazione del progetto tutte le normative in essere in materia e in particolare modo l'Ordinanza sulla sicurezza e sulla protezione della salute dei lavoratori nei lavori di costruzione (RS 832.311.141).

729 Essa elabora e predispone, tenendo conto delle disposizioni legali e convenzionali in materia, un concetto di sicurezza delle persone e dei beni e assicura l'informazione e la formazione di sicurezza di tutte le persone che lavorano o sostano sul cantiere.

730 Il concetto di sicurezza predisposto da HRE integra un sistema efficace di controllo di accesso al quale sono sottoposte tutte le imprese attive sul cantiere e tutte le persone che vi lavorano o sostano. Tale sistema deve permettere la verifica rapida e efficace dell'autorizzazione a sostare sul cantiere e l'identificazione delle persone.

731 HRE si impegna a collaborare con le autorità in materia di sicurezza, le autorità di

polizia del fuoco e gli organi di sorveglianza di applicazione delle convenzioni sociali.

732 HRE fa applicare il concetto di sicurezza a tutti i terzi incaricati della progettazione e realizzazione del PSE e integra nei contratti che conclude con loro delle clausole di penalità in caso di violazione delle direttive di sicurezza.

VI. Ipotecche legali

733 I Partner Privati si impegnano a provvedere al totale e tempestivo adempimento delle loro obbligazioni nei confronti dei terzi incaricati dello sviluppo e della realizzazione del PSE.

734 I Partner Privati garantiscono che da parte dei terzi incaricati dello sviluppo e della realizzazione del PSE non sarà iscritta alcuna ipoteca a favore di artigiani e imprenditori sui fondi di proprietà di CLU.

735 In caso di iscrizione anche solo provvisoria di un'ipoteca legale, I Partner Privati provvedono a cancellarla senza indugio, fornendo se del caso le necessarie garanzie sostitutive. Qualora il partner non adempia a tali obblighi, CLU ha diritto di attingere alla garanzia.

M. Disposizioni generali comuni relative alla fase di esercizio

I. Definizione e obiettivi

736 La fase di esercizio rappresenta quella successiva alla messa in esercizio del PSE e corrisponde alla fase 6 SIA 112.

737 L'obiettivo è un esercizio garantito ed ottimizzato, un'efficiente manutenzione ed il mantenimento dell'efficienza funzionale e del valore dei contenuti del PSE.

738 In particolare, le Parti provvederanno alla conservazione dell'esemplarità del PSE provvedendo al mantenimento dell'ordine, della pulizia e della impeccabile manutenzione del sedime e delle costruzioni.

II. Principio di collaborazione e ripartizione delle responsabilità

739 Le Parti si impegnano a collaborare per conseguire nel modo più efficiente, in una logica *win-win*, gli obiettivi sopra enunciati.

740 La responsabilità per i singoli contenuti è determinata dalle relazioni contrattuali indicate ai § I.VI, I.VII, J.III.n.592 e K.IV.

741 Laddove opportuno, le Parti agiranno di comune intesa e raggrupperanno eventuali incarichi a terzi.

III. Organizzazione

742 A tale fine, le Parti adotteranno l'organizzazione prevista nell'annesso organigramma (Allegato 18), dotandosi di una commissione di esercizio e gestione.

743 La commissione di esercizio e gestione è composta pariteticamente da rappresentanti designati di CLU e da rappresentanti designati dai Partner Privati ed è

indicativamente composta da 4 membri, tutti con diritto di voto.

744 Le Parti si impegnano a designare rappresentanti con la necessaria competenza ed esperienza, tenuto conto delle rispettive responsabilità contrattuali.

745 La commissione di esercizio e gestione è l'organo competente per il coordinamento di un esercizio garantito ed ottimizzato, un'efficiente manutenzione ed il mantenimento dell'efficienza funzionale e del valore di tutti i contenuti del PSE. In particolare, essa è competente per decidere quali incarichi operativi vadano conferiti in modo congiunto e quali invece rimangono individuali ed i limiti di intervento delle Parti.

746 Le decisioni vengono prese a maggioranza assoluta, ritenuto che in caso di parità è prioritario per i contenuti utilizzati dai Partner Pubblici il voto dei rappresentanti di CLU, mentre lo è quello dei rappresentanti dei Partner Privati per gli ulteriori contenuti.

747 Ogni parte assume i costi relativi ai propri rappresentanti nella commissione di esercizio e gestione.

N. Disposizioni comuni relative alla fase di dismissione

748 La fase di dismissione, in particolare dei contenuti non utilizzati da CLU, è regolata dagli accordi per la concessione dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti.

O. Disposizioni diverse

I. Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero

749 I Partner Privati superficiali (SIM, CSA e CSF) confermano di soddisfare i requisiti posti dalla Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) e di non essere considerati estero ai sensi della LAFE né in merito all'azionariato né in merito alle modalità di finanziamento, oppure di essere autorizzati all'acquisizione dei previsti diritti di superficie per sé stanti e permanenti, segnatamente quale stabilimento di impresa ai sensi dell'art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE.

750 Essi si impegnano ad attenersi a tutti gli oneri imposti dalle autorità LAFE per tutta la durata della proprietà dei previsti diritti di superficie per sé stanti e permanenti.

II. Lingua del partenariato pubblico-privato

751 L'italiano è la lingua determinante per le relazioni contrattuali tra la CLU ed i Partner Privati e, salvo consenso espresso di CLU, ogni documentazione a destinazione di CLU deve essere allestita in tale idioma.

752 Ogni eventuale onere di traduzione è a carico dei Partner Privati.

III. Comunicazione

753 I Partner Privati stabiliscono d'intesa con CLU un concetto di comunicazione tendente a facilitare l'adesione al progetto e a ridurre il rischio di opposizioni e ricorsi durante la procedura di adeguamento delle norme pianificatorie e di rilascio della

licenza edilizia.

754 I Partner Privati predispongono un concetto di documentazione fotografica e video dell'avanzamento dei lavori e mettono tale documentazione a disposizione di CLU nell'ambito delle proprie attività di comunicazione e di relazioni pubbliche.

P. Allegati

755 I seguenti Allegati sono parte costituiva del presente Accordo:

Allegato 1. Elementi Contrattuali

Allegato 2. Definizioni

Allegato 3. Scadenario

Allegato 4. Condizioni finanziarie per la realizzazione del PSE1 pronto all'esercizio (tetto dei costi)

Allegato 5. Panoramica delle relazioni per PSE1

Allegato 6. Panoramica delle relazioni per PSE2

Allegato 7. Panoramica delle relazioni per PSE3

Allegato 8. Organigramma per la fase di sviluppo del PSE1 e PSE2

Allegato 9. Scadenario per la fase di sviluppo del PSE1 e PSE2

Allegato 10. Aree dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti

Allegato 11. Aree delle servitù personali di passo pedonale e ciclabile pubblica e di uso e fruizione pubblica in favore di CLU

Allegato 12. Organigramma per la fase di realizzazione del PSE1-AS

Allegato 13. Organigramma per la fase di realizzazione del PSE1-PS

Allegato 14. Organigramma per la fase di realizzazione del PSE2 (parti destinate all'utilizzo di CLU)

Allegato 15. Planimetria degli spazi e delle superfici oggetto del contratto di locazione TE

Allegato 16. Planimetria degli spazi e delle superfici oggetto del contratto di locazione BS

Allegato 17. Interfaccia della costruzione semifinita/finiture per i contratti di locazione TE e BS

Allegato 18. Organigramma per la fase di esercizio del PSE.

Q. Disposizioni finali

I. Efficacia

756 Il presente Accordo entra in vigore al realizzarsi delle seguenti condizioni cumulative:

- valida sottoscrizione di tutte parti;
- crescita in giudicato della ratifica del presente Accordo da parte del legislativo

di CLU;

- crescita in giudicato dell'approvazione del legislativo di CLU del credito per la realizzazione del Parco dello Sport al Maglio (PSMaglio).

II. Modifiche del contratto

757 Le aggiunte e le modifiche relative al presente accordo e ai suoi elementi sono valide soltanto se sono convenute per scritto dalle parti, sempreché la legge non imponga la forma dell'atto pubblico.

758 Qualora imposto dalle disposizioni legali applicabili, eventuali modifiche sono sottoposte alla ratifica da parte del legislativo di CLU.

759 Disposizioni del contratto lacunose, giuridicamente inefficaci o inapplicabili per altre ragioni non pregiudicano la validità del resto del contratto. Le parti stipulano un accordo per sostituire la disposizione in questione con una disposizione efficace e per quanto possibile equivalente dal punto di vista economico.

III. Controversie, foro e diritto applicabile

a. Controversie e foro

i. Colloqui diretti e mediazione

760 In caso di controversie derivanti dall'Accordo di partenariato pubblico-privato, le Parti si impegnano a trovare un accordo amichevole mediante colloqui diretti.

761 Se necessario, ricorrono a una persona indipendente e competente, il cui compito è di mediare tra le parti e dirimere la controversia.

762 Ogni Parte può notificare per scritto all'altra Parte la disponibilità ad avviare una procedura di composizione delle controversie (colloquio diretto o mediazione). Con l'aiuto del mediatore, le Parti stabiliscono la procedura da seguire e le regole da rispettare.

763 Se entro 60 giorni dal ricevimento della notifica le Parti non riescono a trovare un accordo né sul piano materiale né sulla scelta del mediatore o se la mediazione fallisce entro 90 giorni dal ricevimento della notifica, ogni Parte ha la possibilità di ricorrere al tribunale arbitrale.

ii. Tribunale arbitrale

764 In caso di fallimento della mediazione secondo le disposizioni che precedono, le controversie saranno giudicate secondo il diritto applicabile, con l'esclusione dei tribunali ordinari, da un tribunale arbitrale composto di tre membri con sede al foro competente indicato al § Q.III.a.iv.771.

765 Qualora una parte intendesse rivolgersi al tribunale arbitrale, deve comunicare tale intenzione alla controparte con lettera raccomandata contestualmente alla nomina di un arbitro. L'altra parte deve entro 30 giorni nominare a sua volta un arbitro. Dopodiché entrambi gli arbitri così nominati designeranno consensualmente il presidente del tribunale arbitrale.

766 Qualora le parti coinvolte nel contenzioso fossero dispari, oltre al presidente

andrà designato, con le stesse modalità, anche un vicepresidente.

767 Nel caso in cui la controparte non designasse in tempo il suo arbitro o gli arbitri
non riescano a designare il presidente e/o eventualmente il vicepresidente entro
30 giorni, la nomina necessaria deve essere effettuata dal tribunale civile di prima
istanza del foro competente indicato al § Q.III.a.iv.771.

768 Alla procedura arbitrale si applicano per il resto le disposizioni degli art. 353 ss.
CPC.

iii. **Riserve**

769 Al termine della validità del presente Accordo secondo le disposizioni C.I.19, le
modalità di risoluzione delle controversie sono stabilite nei singoli accordi esecuti-
tivi, in particolare nei contratti di costituzione dei diritti di superficie per sé stanti e
permanenti, nei contratti di locazione e nel contratto di leasing. Le eventuali pro-
cedure contenziose già avviate dinanzi al Tribunale arbitrale previsto nel presente
Accordo rimangono sottoposte allo stesso.

770 Per contenziosi che non coinvolgono in alcun modo i Partner Pubblici, i Partner
Privati possono convenire altre modalità di risoluzione delle controversie.

iv. **Foro**

771 Foro competente per ogni controversia è Lugano.

b. **Diritto applicabile**

772 È applicabile esclusivamente il diritto svizzero.

IV. **Esemplari**




773 Il presente documento contrattuale è redatto in cinque esemplari.

774 CSA e CSF ricevono insieme un solo esemplare originale firmato. Tutte le altre
parti ne ricevono uno ciascuno.

R. **Firme**

Lugano, 02 dicembre 2020
Luogo e data


Città di Lugano


Avv. Marco Borradori
Sindaco

Robert Bregy
Segretario

Lugano, 22.12.2020
Luogo e data


Martin Kull
Amministratore delegato


HRS Real Estate AG


Rebecca Kull
Amministratrice

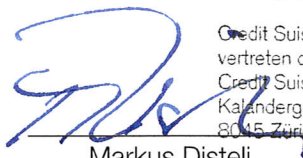
Lugano, 22.12.2020
Luogo e data


Martin Kull
Amministratore delegato

HRS Investment AG


Rebecca Kull
Amministratrice

Lugano, 22.12.2020
Luogo e data


Markus Disteli

Credit Suisse Funds AG

Credit Suisse Funds AG
vertreten durch
Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG
Kalandergasse 4
8005 Zürich


Dominik Kälin

Zürich 18.12.2020
Luogo e data


Markus Disteli

Credit Suisse Anlagestiftung
Credit Suisse Anlagestiftung
vertreten durch
Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG
Real Estate Switzerland
Kalandergasse 4
8005 Zürich


Dominik Kälin

Zürich 18.12.2020
Luogo e data


Martin Kull
Presidente del CdA

Stadio Immobiliare SA


Rebecca Kull
Membro del CdA

Allegato 1
Elementi contrattuali

Elementi Contrattuali

I seguenti Elementi Contrattuali, anche se non materialmente allegati all'Accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso, con il seguente ordine di priorità:

- Documento 1. Contratto di pianificatore generale di data 20.08.2020 tra CLU (commit-
tente) e HRE (pianificatore generale), con relativi annesso e elementi di con-
tratto.
- Documento 2. Offerta di HRE del 22 maggio 2020 nell'ambito del concorso per investitori
- Documento 3. Condizioni del concorso per investitori (seconda fase) del 20 dicembre
2019 con relativi annessi
- Documento 4. Perizia geognostica febbraio 2019 allestita dallo Geologia e Territorio Stu-
dio Luechinger SA
- Documento 5. Norma SIA 112 - 2014
- Documento 6. Progetto di massima (PM)
- Documento 7. Dossier del Piano di Quartiere PSE attualmente approvato (domande,
preavvisi, decisione)
- Documento 8. PR-NQC attualmente in vigore
- Documento 9. Modifica al PR-NQC per l'inserimento di contenuti residenziali adottata dai
Legislativi dei Comuni di Lugano, di Canobbio e di Porza pubblicata dal 18
febbraio 2020 al 18 marzo 2020

Allegato 2 Definizioni

Definizioni

Salvo differente specificazione nell'Accordo, le abbreviazioni, gli acronimi e le espressioni adottati hanno i seguenti significati:

- Area del PSE Per Area del PSE si intende la superficie rappresentata dai fondi part. 2083, 1780 e 2864 RFD Lugano, con l'eccezione del fol. 2865 RFD Lugano, ubicato nell'angolo nord-est del comparto e che rappresenta un diritto di superficie per sé stante e permanente in favore del Cine-star.
L'Area del PSE è inserita sotto il profilo pianificatorio nelle zone AP11, AP12 e B1c PR-NQC.
- Ciclo di vita Ciclo di vita di una edificazione suddivisa fasi, e più precisamente la Fase di sviluppo, la Fase realizzazione, la Fase di esercizio e la Fase di smissione
- Contenuti Pubblici Contenuti utilizzati dai Partner Pubblici sulla base di contratti di leasing, di locazione e/o di servitù e più precisamente i seguenti: Arena Sportiva (AS), Palazzetto dello Sport (PS), Torre Est (TE), Blocco Servizi (BS), autosilo per il BS (AU-BS), Vie Pubbliche di Transito pedonale e ciclabile (VPT-PSE1) e Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2).
- DSPP Diritto di superficie per sé stante e permanente secondo le disposizioni degli art. 779 ss. CC
- DSPP-AS Diritto di superficie per sé stante e permanente relativo all'Arena Sportiva
- DSPP-PS Diritto di superficie per sé stante e permanente relativo all'Palazzetto dello Sport
- DSPP-PSE2 Cinque diritti di superficie per sé stanti e permanenti relativi al sedime PSE3, suddivisi in DSPP-PSE2-TE, DSPP-PSE2-TO, DSPP-PSE2-BS, DSPP-PSE2-ES e DSPP-PSE2-AUN
- DSPP-PSE3 Tre diritti di superficie per sé stanti e permanenti relativi al sedime PSE3, suddivisi in DSPP-PSE3-B1, DSPP-PSE3-B2 e DSPP-PSE3-B3+4
- FCL Football Club Lugano
- LAFE Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero
- LST Legge cantonale sullo sviluppo territoriale
- NASAK/CISIN Concezione degli impianti sportivi di importanza nazionale
- Partner Privati Nell'ambito del presente accordo sono designati partner privati HRE, HIN, CSF, CSA e SIM
- Partner Pubblico Nell'ambito del presente accordo è designato partner pubblico CLU
- PQ Piano di quartiere secondo la LST
- PR-NQC Piano regolatore intercomunale Nuovo Quartiere Cornaredo

Compilazione dei costi totali, compresa l'assegnazione degli impianti generali alla Stadio Lugano SA (SPV1) e Palazzetto Lugano SA (SPV2)

COMPILAZIONE L O R D A PRIMA DELL'ASSEGNAZIONE DEGLI IMPIANTI GENERALI		Impianti generali	Palazzetto dello Sport	Arena Sportiva	TOTALE	
1	LAVORI PREPARATORI	7'235'600.00	0.00	0.00	7'235'600.00	4.65%
2	EDIFICIO	11'855'732.00	39'891'900.00	49'467'900.00	101'215'532.00	65.08%
3	ATTREZZATURE DI ESERCIZIO	0.00	2'432'200.00	5'352'000.00	7'784'200.00	5.01%
4	LAVORI ESTERNI	4'639'300.00	0.00	0.00	4'639'300.00	2.98%
5	COSTI SECONDARI	57'500.00	1'213'800.00	1'325'400.00	2'596'700.00	1.67%
6	ONORARI	416'300.00	7'307'700.00	10'362'100.00	18'086'100.00	11.63%
7	STADIO PROVVISORIO			6'900'000.00	6'900'000.00	
8	COSTI ACCESSORI E FINANZIARI		3'964'000.00	3'100'000.00	7'064'000.00	
- TOTALE CCC 1 - 6, IVA ESCLUSA		24'204'432.00	54'809'600.00	76'507'400.00	155'521'432.00	91.02%
- IVA 7.7% DA CCC 1 - 6		1'863'700.00	3'915'100.00	5'652'400.00	11'431'200.00	7.39%
TOTALE DEI COSTI, IVA INCLUSA DA CCC 1 - 6		26'068'100.00	58'724'700.00	82'159'800.00	166'952'600.00	98.41%

COMPILAZIONE L O R D A DOPO L'ASSEGNAZIONE DEGLI IMPIANTI GENERALI		Palazzetto dello Sport	Arena Sportiva	TOTAL	
1	LAVORI PREPARATORI	0.00	0.00	0.00	0.00%
2	EDIFICIO	39'891'900.00	49'467'900.00	89'359'800.00	57.46%
3	ATTREZZATURE DI ESERCIZIO	2'432'200.00	5'352'000.00	7'784'200.00	5.01%
4	LAVORI ESTERNI	0.00	0.00	0.00	0.00%
5	COSTI SECONDARI	1'213'800.00	1'325'400.00	2'539'200.00	1.63%
6	ONORARI	7'307'700.00	10'362'100.00	17'669'800.00	11.36%
7	STADIO PROVVISORIO	0.00	6'900'000.00	6'900'000.00	4.44%
8	COSTI ACCESSORI E FINANZIARI	3'964'000.00	3'100'000.00	7'064'000.00	4.54%
- TOTAL CCC 1 - 8, IVA esclusa		54'809'600.00	76'507'400.00	131'317'000.00	
1-6	- QUOTA DEGLI IMPIANTI GENERALI, IVA ESCLUSA	7'932'832.00	16'271'600.00	24'204'432.00	15.56%
- TOTALE CCC 1 - 8, IVA ESCLUSA		62'742'432.00	92'779'000.00	155'521'432.00	91.02%
- IVA 7.7% DA CCC 1 - 7		4'525'939.25	6'905'283.00	11'431'222.25	7.70%
TOTALE DEI COSTI, IVA INCLUSA		67'268'371.25	99'684'283.00	166'952'654.25	98.72%

L'arena sportiva (SPV 1 - Stadio Lugano SA) si avvale della possibilità di optare. Per il Palazzetto dello Sport (SPV 2 Palazzetto Lugano SA) questa possibilità non esiste.

PSE Lugano

Offerta tetto dei costi

Sottoprogetto 1.1: Impianti generali prima tappa

Investitore / Trasferimento allo Stadio Lugano SA (SPV1) e Palazzetto dello Sport (SPV2)

1	LAVORI PREPARATORI			7'235'600.00	29.89%
10	RILIEVI, PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE			243'400.00	1.01%
101	Rilievi	Budget	10'000.00		0.04%
102	Prospezioni geognostiche		233'400.00		0.96%
11	SGOMBERO, PREPARAZIONE DEL TERRENO			1'841'100.00	7.61%
112	Demolizioni, rimozioni		691'100.00		2.86%
114	Movimenti di terra	in CCC 201	0.00		0.00%
119	Adattamento delle infrastrutture (linee e condotte) all'interno del fondo e nelle strade adiacenti	Budget	1'150'000.00		
12	MISURE DI ASSICURAZIONE, COSTRUZIONI PROVVISORIE			0.00	0.00%
121	Misure di assicurazione		0.00		0.00%
122	Misure provvisorie incluso chiusure provvisorie della prima tappa allo stadio		0.00		0.00%
13	IMPIANTO DI CANTIERE IN COMUNE			489'200.00	2.02%
131	Recinzioni		70'300.00		0.29%
132	Accessi, piazzali		84'300.00		0.35%
133	Ufficio della direzione lavori		55'400.00		0.23%
135	Installazioni provvisorie		68'200.00		0.28%
136	Costi per l'energia, l'acqua e simili		211'000.00		0.87%
139	Misure di costruzione invernale	in CCC 211	0.00		0.00%
14	ADATTAMENTI A COSTRUZIONI ESISTENTI			50'000.00	0.21%
141	Adattamenti illuminazione provvisoria Stadio	Budget	20'000.00		0.08%
143	Adattamenti impianti elettrici (esistenti)	Budget	30'000.00		0.12%
15	ADATTAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE PRIMARIE ESISTENTI			0.00	0.00%
151	Movimenti di terra		Budget CCC 119		
152	Canalizzazioni		Budget CCC 119		
153	Elettricità		Budget CCC 119		
155	Acqua		Budget CCC 119		
16	ADATTAMENTI A INFRASTRUTTURE VIARIE ESISTENTI			0.00	0.00%
161	Accesso stradale provvisorio da sud		0.00		0.00%

17	FONDAZIONI SPECIALI, ASSICURAZIONE DELLO SCAVO GENERALE ECC.		4'611'900.00	19.05%
172	Opere di sostegno della fossa di scavo	2'432'600.00		10.05%
174	Ancoraggi	644'000.00		2.66%
175	Impermeabilizzazione contro le acque sotterranee	0.00		0.00%
176	Smaltimento delle acque	1'083'700.00		4.48%
177	Consolidamento del terreno di fondazione se necessario	451'600.00		1.87%
19	ONORARI		0.00	0.00%
196	Specialisti			
	.1 Rilievo geologico	0.00		0.00%
	Altri onorari in CCC 6			
2	EDIFICIO		11'855'732.00	48.98%
20	FOSSA		11'855'732.00	48.98%
201	Scavo generale	11'855'732.00		48.98%
4	LAVORI ESTERNI		4'639'300.00	19.17%
40	SISTEMAZIONE DEL TERRENO		46'900.00	0.19%
401	Movimenti di terra	46'900.00		0.19%
41	COSTRUZIONE GREZZA E FINITURE		1'096'900.00	4.53%
411	Passarella su Via Stadio	1'096'900.00		4.53%
42	GIARDINI PRIMA TAPPA		935'800.00	3.87%
421	Costruzione di giardini e paesaggi prima tappa	317'600.00		1.31%
422	Fornitura piante perimetro Nord	Budget 50'000.00		0.21%
422	Recinzioni, lavoro incluso	15'000.00		0.06%
423	Arredo	Budget 50'000.00		0.21%
426	Strade e piazze prima tappa	503'200.00		2.08%
44	IMPIANTI PRIMA TAPPA		298'800.00	1.23%
443	Fornitura apparecchi per illuminazione e lampade	290'500.00		
443	Impianti Elettrici	0.00		0.00%
445	Sistema di irrigazione	8'300.00		0.03%
45	RACCORDO ALLE CONDOTTE DI ALLACIAMENTO PRIMA TAPPA		206'400.00	0.85%
451	Movimenti di terra	0.00		0.00%
452	Canalizzazioni	206'400.00		0.85%
453	Elettricit�	0.00		0.00%
455	Acqua	0.00		0.00%
46	PICCOLI TRACCIATI		1'978'500.00	8.17%
463	Coperture dure / canaloni e copertura della griglia	1'978'500.00		8.17%

47	PERCENTUALE DEI LAVORI ESTERNI IN COMUNE SECONDA TAPPA			76'000.00	0.31%
471	Costi per cassa Info Point (finiture di base)		0.00		0.00%
472	Costi per Padiglione Sud (finiture di base)		0.00		0.00%
473	Installazione Skatepark / Pumtrack		38'000.00		0.16%
474	Realizzazione di due campi da basket (mezzo campo)		38'000.00		0.16%
5	COSTI SECONDARI			57'500.00	0.24%
51	AUTORIZZAZIONI, TASSE			21'500.00	0.09%
511	Autorizzazioni, collaudi	Budget	21'500.00		0.09%
512	Contributi per allacciamento				
52	CAMPIONI, MODELLI, RIPRODUZIONI, DOCUMENTAZIONI			0.00	0.00%
521	Campioni, prove dei materiali		0.00		0.00%
522	Modelli		0.00		0.00%
523	Fotografie		0.00		0.00%
524	Riproduzione di documenti copie di piani		0.00		0.00%
525	Documentazione		0.00		0.00%
53	ASSICURAZIONI			0.00	0.00%
531	Assicurazioni per lavori in corso		0.00		0.00%
532	Assicurazione lavori di costruzione		0.00		0.00%
532	Assicurazione responsabilità civile del committente		0.00		0.00%
54	FINANZIAMENTI A PARTIRE DALL'INIZIO DEI LAVORI			0.00	0.00%
542	Interessi sul credito di costruzione		0.00		0.00%
55	PRESTAZIONI DEL COMMITTENTE			0.00	0.00%
551	Prestazioni del committente	presso il committente	escluso		
56	ALTRI COSTI SECONDARI			36'000.00	0.15%
561	Sorveglianza da parte di terzi		0.00		0.00%
562	Indennità ai vicini	presso il comm.	0.00		0.00%
563	Locazione di fondi appartenenti a terzi		0.00		0.00%
566	Prima pietra, "ferragosto"	Budget	30'000.00		0.12%
568	Pannelli pubblicitari		6'000.00		0.02%
569	Servizi rifiuti				0.00%

6	HONORARE		416'300.00	1.72%
<hr/>				
69	ONORARI		416'300.00	1.72%
691	Architetto (Architetto paesaggista)	105'700.00		0.44%
692	Ingegnere civile	5'600.00		0.02%
693	Ingegnere elettrotecnico	0.00		0.00%
694	Ingegnere RVCR	0.00		0.00%
695	Ingegnere sanitario	0.00		0.00%
696	Specialisti			
	.0 Geometra	0.00		0.00%
	.1 Geologo, geotecnico	0.00		0.00%
	.3 Fisico della costruzione / Specialista in acustica	0.00		0.00%
	.6 Specialista del traffico	0.00		0.00%
	.7 Specialista di protezione antincendio	0.00		0.00%
698	Direzione dei lavori IG	128'900.00		0.53%
699	Onorario di rischio IG	176'100.00		0.73%
<hr/>				
COMPILAZIONE L O R D A				
<hr/>				
1	LAVORI PREPARATORI		7'235'600.00	29.89%
2	EDIFICIO		11'855'732.00	48.98%
4	LAVORI ESTERNI		4'639'300.00	19.17%
5	COSTI SECONDARI		57'500.00	0.24%
6	ONORARI		416'300.00	1.72%
<hr/>				
	- TOTALE CCC 1 - 6 IVA ESCLUSA		24'204'432.00	100.00%
	- IVA 7.7 % DA CCC 1 - 6		1'863'700.00	7.70%
<hr/>				
	TOTALE DEI COSTI CCC 1 - 6, IVA INCLUSA		26'068'100.00	
<hr/>				

Investitore / Palazzetto dello Sport SA (SPV 2)

1	LAVORI PREPARATORI		0.00	0.00%
10	RILIEVI, PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE	incluso in impianti generali	0.00	0.00%
11	SCOMBERO, PREPARAZIONE DEL TERRENO	incluso in impianti generali	0.00	0.00%
12	MISURE DI ASSICURAZIONE, COSTRUZIONE PROVVISORIE	incluso in impianti generali	0.00	0.00%
13	IMPIANTO DI CANTIERE IN COMUNE	incluso in impianti generali	0.00	0.00%
14	ADATTAMENTI A COSTRUZIONI ESISTENTI	incluso in impianti generali	0.00	0.00%
15	ADATTAMENTI ALLE INFRASTRUTTUR PRIMARIE ESISTENTI	incluso in impianti generali	0.00	0.00%
16	ADATTAMENTI A INFRASTRUTTURE VIARIE ESISTENTI	incluso in impianti generali	0.00	0.00%
17	FONDDAZIONI SPECIALI, ASSICURAZIONE DELLO SCAVO GENERALE ECC.	incluso in impianti generali	0.00	0.00%
19	ONORARI	incluso in impianti generali	0.00	0.00%
2	EDIFICIO		39'891'900.00	72.78%
20	FOSSA		0.00	0.00%
201	Scavo generale	incluso in impianti generali		
21	COSTRUZIONE GREZZA 1		14'457'000.00	26.38%
211	Opere da impresario costruttore	9'356'800.00		17.07%
212	Costruzione in calcestruzzo	759'600.00		1.39%
213	Costruzione in acciaio	2'965'000.00		5.41%
215	Rivestimenti esterni			
	.2 Costruzione di facciate e sostegno basamento	1'375'600.00		2.51%

22	COSTRUZIONE GREZZA 2		5'723'500.00	10.44%
221	Finestre, porte esterne, portoni		2'135'200.00	3.90%
222	Opere da lattoniere		165'600.00	0.30%
223	Impianti parafulmine	in CCC 232	0.00	0.00%
224	Coperture di tetti			
	.1 Tetti piani		1'518'500.00	2.77%
	.3 Vetrate in tetti piani		1'314'500.00	2.40%
225	Sigillature e isolamento speciali			
	.1 Sigillature dei giunti		28'400.00	0.05%
	.2 Isolamento speciale		424'300.00	0.77%
	.4 Rivestimenti antincendio e simili		137'000.00	0.25%
227	Trattamento delle superfici esterne	in CCC 285	0.00	0.00%
228	Serramenti, elementi frangisole esterni	in CCC 215	0.00	0.00%
23	IMPIANTI ELETTRICI		4'909'500.00	8.96%
231	Apparecchi a corrente forte		490'200.00	0.89%
232	Impianti a corrente forte		1'371'000.00	2.50%
233	Fornitura apparecchi per illuminazione e lampade		1'159'800.00	2.12%
235	Apparecchi a corrente debole		612'700.00	1.12%
235	Trasmettitore WLAN	Budget	50'000.00	0.09%
236	Impianti a corrente debole		728'400.00	1.33%
237	Sistema di gestione dell'edificio		311'800.00	0.57%
238	Impianti provvisori / Controlli		185'600.00	0.34%
24	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, VENTILAZIONE, DI CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA		4'512'000.00	8.23%
240	Fornitura di portatori di energia		0.00	0.00%
242	Produzione di calore		457'200.00	0.83%
244	Impianti di ventilazione		2'244'600.00	4.10%
245	Sistemi di estrazione di fumo e calore		237'200.00	0.43%
246	Impianti di condizionamento dell'aria / di refrigerazione		1'573'000.00	2.87%
25	IMPIANTI SANITARI		1'634'600.00	2.98%
251	Fornitura apparecchi sanitari (montaggio escluso)		474'300.00	0.87%
252	Impianto sanitario completo		1'160'300.00	2.12%
257	Sistemi di estinzione (impianto antincendio a sprinkler)		0.00	0.00%
258	Lavori di finitura degli stand Catering		CCC 3	
26	IMPIANTI DI TRASPORTO		363'100.00	0.66%
261	Ascensori		363'100.00	0.66%
27	FINITURE 1		2'445'500.00	4.46%
271	Opere da gessatore		493'000.00	0.00%
272	Opere da fabbro			
	.0 Porte interne di metallo		800'400.00	0.02%
	.1 Elementi prefabbricati in metallo		13'300.00	0.49%
	.2 Costruzioni metalliche in genere		269'500.00	0.49%
273	Opere da falegname			
	.0 Porte interne di legno		439'800.00	0.80%
	.1 Armadi a muro, scaffalature e simili		111'500.00	0.20%
	.3 Opere da falegname in genere		17'300.00	0.03%
	.3 Impianto cassa	CCC 3	0.00	0.00%
275	Dispositivi di chiusura, serrature	Budget	50'000.00	0.09%
277	Pareti a elementi		250'700.00	0.46%

28	FINITURE 2			5'846'700.00	10.67%
281	Pavimenti				
	.0 Sottofondi		648'000.00		1.18%
	.1 Pavimenti senza giunti		1'171'900.00		2.14%
	.2 Pavimenti in materia sintetica	Budget	520'500.00		0.95%
	.4 Pavimenti in pietra naturale	Budget	43'500.00		0.08%
	.6 Pavimenti in piastrelle	Budget	269'700.00		0.49%
282	Rivestimenti di pareti				
	.4 Rivestimenti di pareti in piastrelle	Budget	766'000.00		1.40%
	.9 Rivestimenti pareti acustici (elementi di isolamento acustico)		171'600.00		0.31%
283	Controsoffitti		1'926'800.00		3.52%
285	Trattamento delle superfici interne		157'000.00		0.29%
286	Deumidificazione dell'edificio		0.00		0.00%
287	Pulizia dell'edificio		171'700.00		0.31%
3	ATTREZZATURE DI ESERCIZIO			2'432'200.00	4.44%
37-39	STRUTTURE SPORTIVE E DI DIVERTIMENTO			2'432'200.00	4.44%
371	Tabelloni, grandi schermi	Budget	80'000.00		0.15%
374	Stand Catering	Budget	150'000.00		0.27%
375	Attrezzature, trasmissione multimedia / In-House TV	Budget	70'000.00		0.13%
376	Lavori di finitura spogliatoi giocatori		73'000.00		0.13%
377	Posti a sedere fissi		94'000.00		0.17%
378	Tribune mobili incluso posti a sedere		1'091'200.00		1.99%
381	Attrezzatura sala eventi	Budget	240'000.00		0.44%
382	Attrezzatura palestra doppia	Budget	130'000.00		0.24%
383	Attrezzatura sala arti marziali	Budget	70'000.00		0.13%
384	Attrezzatura sala tennis da tavolo	Budget	15'000.00		0.03%
385	Attrezzatura sala scherma	Budget	24'000.00		0.04%
386	Attrezzatura sala pesistica	Budget	35'000.00		0.06%
387	Attrezzatura area VIP		80'000.00		0.15%
391	Cucina uso commerciale	Budget	200'000.00		0.36%
392	Sistema di cassa, Ticketing	Budget	30'000.00		0.05%
393	Segnalazione	Budget	50'000.00		0.09%
4	LAVORI ESTERNI			0.00	0.00%
40	SISTEMAZIONE DEL TERRENO		incluso in impianti generali	0.00	0.00%
41	CONSTRUZIONE GREZZA E FINITURE		incluso in impianti generali	0.00	0.00%
42	GIARDINI		incluso in impianti generali	0.00	0.00%
44	IMPIANTI		incluso in impianti generali	0.00	0.00%

45	RACCORDO ALLE CONDOTTE DI ALLACIAMENTO		incluso in impianti generali	0.00	0.00%
46	PICCOLI TRACCIATI		incluso in impianti generali	0.00	0.00%
5	COSTI SECONDARI			1'213'800.00	2.21%
<hr/>					
51	AUTORIZZAZIONE / TASSE			153'000.00	0.28%
511	Autorizzazione, collaudi		incluso in impianti generali		
512	Contributi per allacciamento	Budget		153'000.00	0.28%
	.0 Canalizzazioni		incluso in 512		
	.1 Elettricità		incluso in 512		
	.2 Telefono		incluso in 512		
	.3 Gas		incluso in 512		
	.4 Acqua		incluso in 512		
	.6 Media		incluso in 512		
	.7 Acquisto SR		incluso in 512		
513	Valutazione dell'edificio / Marketing			0.00	0.00%
52	Campioni, modelli, riproduzioni, documentazioni			451'900.00	0.82%
521	Campioni, prove dei materiali		102'000.00		0.19%
522	Modelli		0.00		0.00%
523	Fotografie		20'000.00		0.04%
524	Riproduzione di documenti, copie di piani		289'900.00		0.53%
525	Documentazione		40'000.00		0.07%
53	ASSICURAZIONI			295'500.00	0.54%
531	Assicurazioni per lavori in corso		37'500.00		0.07%
532	Assicurazioni lavori di costruzione		75'000.00		0.14%
532	Assicurazione responsabilità civile del committente		0.00		0.00%
532	Garanzia di esecuzione 5% / 2 anni		0.00		0.00%
532	Garanzia di sicurezza 5% / 5 anni		178'000.00		0.32%
533	Franchigie in caso di sinistro		5'000.00		0.01%
54	FINANZIAMENTI A PARTIRE DALL'INIZIO DEI LAVORI			0.00	0.00%
542	Interessi sul credito di costruzione		incluso in C/	0.00	0.00%
55	PRESTAZIONI DEL COMMITTENTE		da parte committente	0.00	0.00%
551	Prestazioni del committente			exkl.	
56	ALTRI COSTI SECONDARI			313'400.00	0.57%
561	Sorveglianza da parte di terzi			55'700.00	0.10%
562	Indennità ai vicini		committente	0.00	0.00%
563	Locazione di fondi appartenenti a terzi			27'700.00	0.05%
565	Spese di viaggio IG			0.00	0.00%
566	Prima pietra, "ferragosto"		incluso in impianti generali		
567	Logistica / Trasporto merce sul cantiere			164'500.00	0.30%
568	Pannelli pubblicitari			0.00	0.00%
569	Servizio rifiuti			65'500.00	0.12%

6	ONORARI			7'307'700.00	13.33%
69	ONORARI			7'307'700.00	13.33%
690	Rimborso onorari fasi 31 32 33 anticipati dalla Città di Lugano		-1'574'400.00		
691	Architetto		2'231'000.00		4.07%
692	Ingegnere civile		1'248'100.00		2.28%
693	Ingegnere elettrotecnico		315'100.00		0.57%
694	Ingegnere RVCR		331'800.00		0.61%
695	Ingegnere sanitario		137'700.00		0.25%
696	Specialisti				
	.0 Geometra		6'700.00		0.01%
	.1 Geologo, geotecnico		16'700.00		0.03%
	.3 Fisico della costruzione / Specialista in acustica		40'000.00		0.07%
	.6 Specialista del traffico		0.00		0.00%
	.7 Specialista di protezione antincendio		72'000.00		0.13%
	.8 Progettista di facciate		48'100.00		0.09%
	.9 Coordinamento tecnico		67'100.00		0.12%
698	Direzione dei lavori IG		1'868'900.00		3.41%
699	Onorario di rischio IG		2'498'900.00		4.56%
8	COSTI ACCESSORI E FINANZIARI			3'964'000.00	
80	COSTI ACCESSORI E FINANZIARI			3'964'000.00	
801	Costi e interessi del credito di costruzione	forfettario	1'380'000.00		
802	Costi accessori HRS	forfettario	401'000.00		
803	Costi accessori CS	forfettario	976'000.00		
804	Costi transazionali	Budget	911'000.00		
805	Costi consulenze legali e altre	forfettario	296'000.00		
COMPILAZIONE L O R D A					
1	LAVORI PREPARATORI			0.00	0.00%
2	EDIFICIO			39'891'900.00	72.78%
3	ATTREZZATURE DI ESERCIZIO			2'432'200.00	4.44%
4	LAVORI ESTERNI			0.00	0.00%
5	COSTI SECONDARI			1'213'800.00	2.21%
6	ONORARI			7'307'700.00	13.33%
8	COSTI ACCESSORI E FINANZIARI			3'964'000.00	7.23%
- TOTALE CCC 1 - 6 IVA ESCLUSA				54'809'600.00	100.00%
- IVA 7.7 % DA CCC 1 - 6				3'915'100.00	7.14%
TOTALE DEI COSTI CCC 1 - 6, IVA INCLUSA				58'724'700.00	

Investitore / Stadion Lugano SA (SPV 1)

1	LAVORI PREPARATORI		0.00	0.00%
10	RILIEVI, PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE	incluso in impianti generali	0.00	0.00%
11	SCOMBERO, PREPARAZIONE DEL TERRENO	incluso in impianti generali	0.00	0.00%
12	MISURE DI ASSICURAZIONE, COSTRUZIONE PROVVISORIE	incluso in impianti generali	0.00	0.00%
13	IMPIANTO DI CANTIERE IN COMUNE	incluso in impianti generali	0.00	0.00%
14	ADATTAMENTI A COSTRUZIONI ESISTENTI	incluso in impianti generali	0.00	0.00%
15	ADATTAMENTI ALLE INFRASTRUTTUR PRIMARIE ESISTENTI	incluso in impianti generali	0.00	0.00%
16	ADATTAMENTI A INFRASTRUTTURE VIARIE ESISTENTI	incluso in impianti generali	0.00	0.00%
17	FONDAZIONI SPECIALI, ASSICURAZIONE DELLO SCAVO GENERALE ECC.	incluso in impianti generali	0.00	0.00%
19	ONORARI	incluso in impianti generali	0.00	0.00%
2	EDIFICIO		49'467'900.00	64.66%
20	FOSSA		0.00	0.00%
201	Scavo generale	incluso in impianti generali		
21	COSTRUZIONE GREZZA 1		24'737'700.00	32.33%
211	Opere da impresario costruttore	11'844'200.00		15.48%
212	Costruzione in calcestruzzo	4'945'700.00		6.46%
213	Costruzione in acciaio	6'234'500.00		8.15%
215	Rivestimenti esterni			
	.2 Costruzione di facciate e sostegno basamento	1'713'300.00		2.24%

22	COSTRUZIONE GREZZA 2		8'202'500.00	10.72%
221	Finestre, porte esterne, portoni		3'736'300.00	4.88%
222	Opere da lattoniere		230'100.00	0.30%
223	Impianti parafulmine	in CCC 232	0.00	0.00%
224	Coperture di tetti			
	.1 Tetti piani		2'031'300.00	2.66%
	.3 Vetrate in tetti piani		1'510'700.00	1.97%
225	Sigillature e isolamento speciali			
	.1 Sigillature dei giunti		26'100.00	0.03%
	.2 Isolamento speciale		514'600.00	0.67%
	.4 Rivestimenti antincendio e simili		153'400.00	0.20%
227	Trattamento delle superfici esterne	in CCC 285	0.00	0.00%
228	Serramenti, elementi frangisole esterni	in CCC 215	0.00	0.00%
23	IMPIANTI ELETTRICI		5'333'000.00	6.97%
231	Apparecchi a corrente forte		305'700.00	0.40%
232	Impianti a corrente forte		1'317'600.00	1.72%
233	Fornitura apparecchi per illuminazione e lampade		860'900.00	1.13%
235	Apparecchi a corrente debole		895'300.00	1.17%
236	Impianti a corrente debole		1'246'500.00	1.63%
237	Sistema di gestione dell'edificio		407'000.00	0.53%
238	Impianti provvisori / Controlli		300'000.00	0.39%
24	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, VENTILAZIONE, DI CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA		3'490'700.00	4.56%
240	Fornitura di portatori di energia		0.00	0.00%
242	Produzione di calore		571'200.00	0.75%
244	Impianti di ventilazione		2'090'500.00	2.73%
245	Sistema di estrazione di fumo e calore		21'000.00	0.03%
246	Impianti di condizionamento dell'aria / di refrigerazione		808'000.00	1.06%
25	IMPIANTO SANITARI		1'886'800.00	2.47%
251	Fornitura apparecchi sanitari (montaggio escluso)		612'400.00	0.80%
252	Impianto sanitario completo		1'212'300.00	1.58%
257	Sistemi di estinzione (impianto antincendio a sprinkler)		62'100.00	0.08%
258	Lavori di finitura degli stand Catering		CCC 3	
26	IMPIANTI DI TRASPORTO		505'600.00	0.66%
261	Ascensori		505'600.00	0.66%

27	FINITURE 1			1'667'500.00	2.18%
271	Opere da gessatore		515'400.00		0.00%
272	Opere da fabbro				
	.0 Porte interne di metallo		313'100.00		0.01%
	.1 Elementi prefabbricati in metallo		9'800.00		0.27%
	.2 Costruzioni metalliche in genere		203'900.00		0.27%
273	Opere da falegname				
	.0 Porte interno di legno		459'500.00		0.60%
	.1 Armadi a muro, scaffalature e simili		0.00		0.00%
	.3 Opere da falegname in genere		15'000.00		0.02%
	.3 Impianto cassa	CCC 3	0.00		0.00%
275	Dispositivi di chiusura, serrature	Budget	50'000.00		0.07%
277	Pareti a elementi		100'800.00		0.13%
28	FINITURE 2			3'644'100.00	4.76%
281	Pavimenti				
	.0 Sottofondi		285'200.00		0.37%
	.1 Pavimenti senza giunta		1'030'600.00		1.35%
	.2 Pavimenti in materia sintetica	Budget	0.00		0.00%
	.4 Pavimenti in pietra naturale	Budget	0.00		0.00%
	.6 Pavimenti in piastrelle	Budget	89'200.00		0.12%
282	Rivestimenti di pareti				
	.4 Rivestimenti di pareti in piastrelle	Budget	378'000.00		0.49%
	.9 Rivestimenti pareti acustici (elementi di isolamento acustico)		0.00		0.00%
283	Controsoffitti		1'297'700.00		1.70%
285	Trattamento delle superfici interne		445'900.00		0.58%
286	Deumidificazione dell'edificio		22'000.00		0.03%
287	Pulizia dell'edificio		95'500.00		0.12%
3	ATTREZZATURE DI ESERCIZIO			5'352'000.00	
37-39	STRUTTURE SPORTIVE E DI DIVERTIMENTO			5'352'000.00	7.00%
371	Tabelloni, grandi schermi	Budget	500'000.00		0.65%
372	Riflettori, costruzione inclusa		894'000.00		1.17%
373	Separazione dei settori		502'100.00		0.66%
374	Stand Catering		301'000.00		0.00%
375	Attrezzature, trasmissione multimedia / In-House TV	Budget	450'000.00		0.59%
376	Spogliatoi giocatori (sauna, vasca)		93'000.00		0.12%
377	Posti a sedere		700'000.00		0.91%
378	Controllo di accesso		7'000.00		0.01%
379	Attrezzature locali secondari, spogliatoi		0.00		0.00%
387	Attrezzatura area VIP			FC Lugano Eventi SA	0.00%
391	Cucina uso commerciale / Catering	Budget	750'000.00		0.98%
392	Sistema di cassa, Ticketing	Budget	167'000.00		0.22%
393	Campo da gioco (campo sintetico, escluso riscaldamento dell'erba, incluso drenaggio)		946'000.00		1.24%
394	Ampliamento campo da gioco		15'300.00		0.02%
395	Segnalazione		26'600.00		0.03%

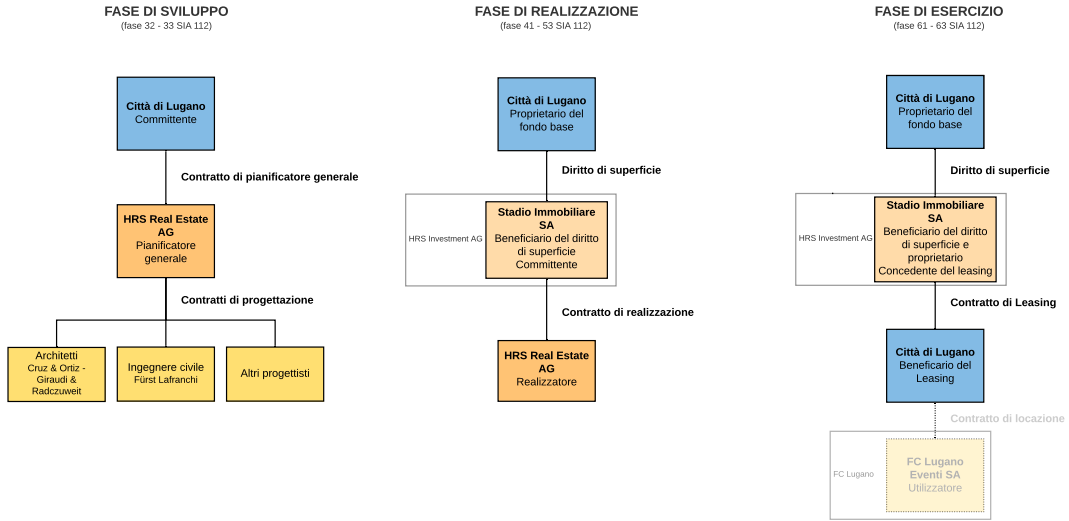
4	LAVORI ESTERNI			0.00	
40	SISTEMAZIONE DEL TERRENO	incluso in impianti generali		0.00	0.00%
41	COSTRUZIONE GREZZA E FINITURE	incluso in impianti generali		0.00	0.00%
42	GIARDINI	incluso in impianti generali		0.00	0.00%
44	IMPIANTI	incluso in impianti generali		0.00	0.00%
45	RACCORDO ALLE CONDOTTE DI ALLACCIAMENTO	incluso in impianti generali		0.00	0.00%
46	PICCOLI TRACCIATI	incluso in impianti generali		0.00	0.00%
5	COSTI SECONDARI			1'325'400.00	1.73%
51	AUTORIZZAZIONI, TASSE			215'200.00	0.28%
511	Autorizzazione, collaudi	incluso in impianti generali			
512	Contributi per allacciamento	Budget	215'200.00		0.28%
	.0 Canalizzazioni	incluso in 512			
	.1 Elettricità	incluso in 512			
	.2 Telefono	incluso in 512			
	.3 Gas	incluso in 512			
	.4 Acqua	incluso in 512			
	.6 Media	incluso in 512			
	.7 Acquisto SR	incluso in 512			
513	Valutazione dell'edificio / Marketing	incluso in 512			#WERT!
52	CAMPIONI, MODELLI, RIPRODUZIONI, DOCUMENTAZIONI			511'900.00	0.67%
521	Campioni, prove dei materiali		68'500.00		0.09%
522	Modelli		0.00		0.00%
523	Fotografie		19'900.00		0.03%
524	Riproduzione di documenti, copie di piani		383'800.00		0.50%
525	Documentazione		39'700.00		0.05%
53	ASSICURAZIONI			309'300.00	0.40%
531	Assicurazioni per lavori in corso		39'700.00		0.05%
532	Assicurazioni lavori di costruzione		114'300.00		0.15%
532	Assicurazione responsabilità civile del committente		0.00		0.00%
532	Garanzia di esecuzione 5% / 2 anni		150'300.00		0.20%
532	Garanzia di sicurezza 5% / 5 anni		0.00		0.00%
533	Franchigie in caso di sinistro		5'000.00		0.01%
54	FINANZIAMENTI A PARTIRE DALL'INIZIO DEI LAVORI			0.00	0.00%
542	Interessi sul credito di costruzione		0.00		0.00%

55	PRESTAZIONI DEL COMMITTENTE			0.00	0.00	0.00%
551	Prestazioni del committente	committente		ex.		
56	ALTRI COSTI SECONDARI				289'000.00	0.38%
561	Sorveglianza da parte di terzi			78'700.00		0.10%
562	Indennità ai vicini	committente		0.00		0.00%
563	Locazione di fondi appartenenti a terzi			36'000.00		0.05%
565	Spese di viaggio IG			0.00		0.00%
566	Prima pietra, "ferragosto"		incluso in impianti generali			
567	Logistica / Trasporto merce sul cantiere			121'100.00		0.16%
568	Pannelli pubblicitari			0.00		0.00%
569	Servizio rifiuti			53'200.00		0.07%
6	ONORARI				10'362'100.00	13.54%
69	ONORARI				10'362'100.00	13.54%
690	Rimborso onorari fasi 31 32 33 pagato dalla Città			-2'221'000.00		
691	Architetto			3'030'400.00		3.96%
692	Ingegnere civile			2'521'000.00		3.30%
693	Ingegnere elettrotecnico			510'000.00		0.67%
694	Ingegnere RVCR			400'000.00		0.52%
695	Ingegnere sanitario			180'000.00		0.24%
696	Specialisti					
	.0 Geometra			3'500.00		0.00%
	.1 Geologo, geotecnico			2'800.00		0.00%
	.3 Fisico della costruzione / Specialista in acustica			16'700.00		0.02%
	.5 Vari			69'100.00		0.09%
	.6 Specialista del traffico			0.00		0.00%
	.7 Specialista di protezione antincendio			100'300.00		0.13%
	.8 Progettista di facciate			32'300.00		0.04%
	.9 Coordinamento tecnico			237'200.00		0.31%
698	Direzione dei lavori IG			2'272'800.00		2.97%
699	Onorario di rischio IG			3'207'000.00		4.19%
7	STADIO PROVVISORIO				6'900'000.00	
70	STADIO PROVVISORIO				6'900'000.00	
701	Stadio provvisorio	Budget		6'900'000.00		
8	COSTI ACCESSORI E FINANZIARI				3'100'000.00	4.05%
80	COSTI ACCESSORI E FINANZIARI				3'100'000.00	4.05%
801	Costi e interessi del credito di costruzione	forfettario		1'980'000.00		
804	Costi transazionali	Budget		1'120'000.00		
805	Costi consulenze legali e altre	forfettario		0.00		

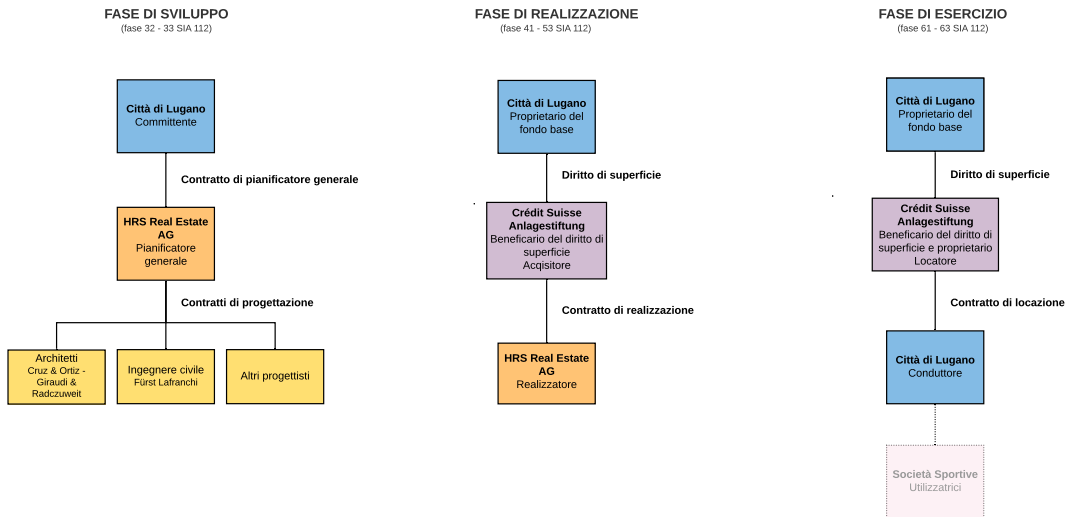
COMPILAZIONE L O R D A			
1	LAVORI PREPARATORI	0.00	0.00%
2	EDIFICIO	49'467'900.00	64.66%
3	ATTREZZATURE DI ESERCIZIO	5'352'000.00	7.00%
4	LAVORI ESTERNI	0.00	0.00%
5	COSTI SECONDARI	1'325'400.00	1.73%
6	ONORARI	10'362'100.00	13.54%
7	STADIO PROVVISORIO	6'900'000.00	9.02%
8	COSTI ACCESSORI E FINANZIARI	3'100'000.00	4.05%
- TOTALE CCC 1 - 6, IVA ESCLUSA		76'507'400.00	100.00%
- IVA 7.7% DI CCC 1 - 7		5'652'400.00	7.39%
'TOTALE DEI COSTI, IVA INCLUSA		82'159'800.00	

Allegato 5
Panoramica delle relazioni tra le Parti per PSE1

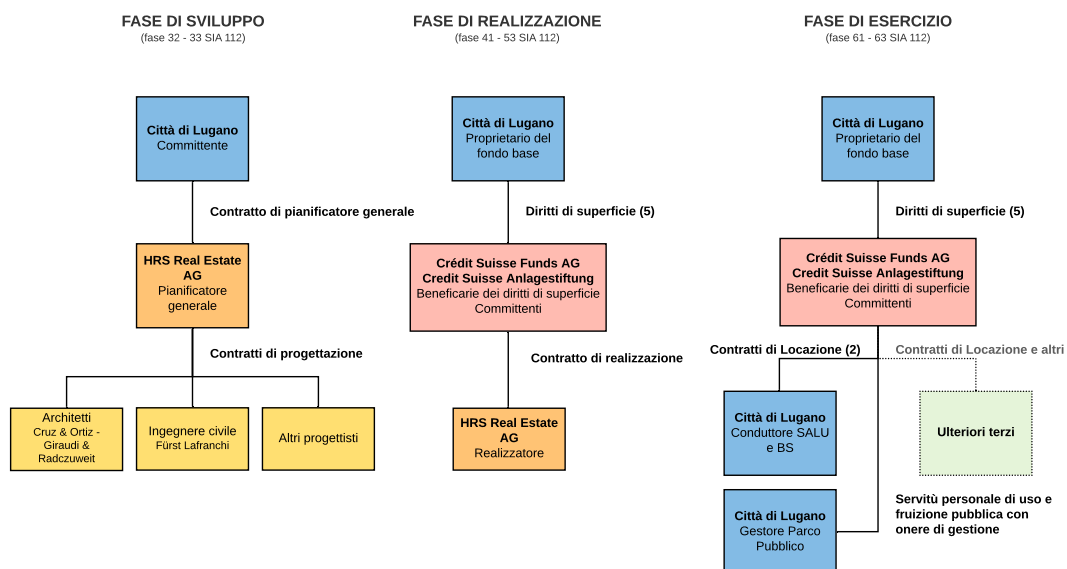
PSE1-AS



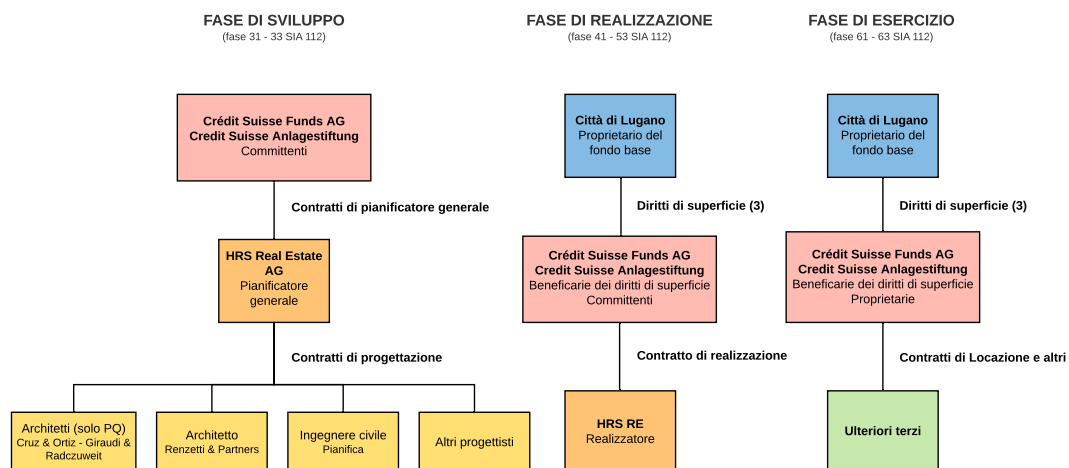
PSE1-PS



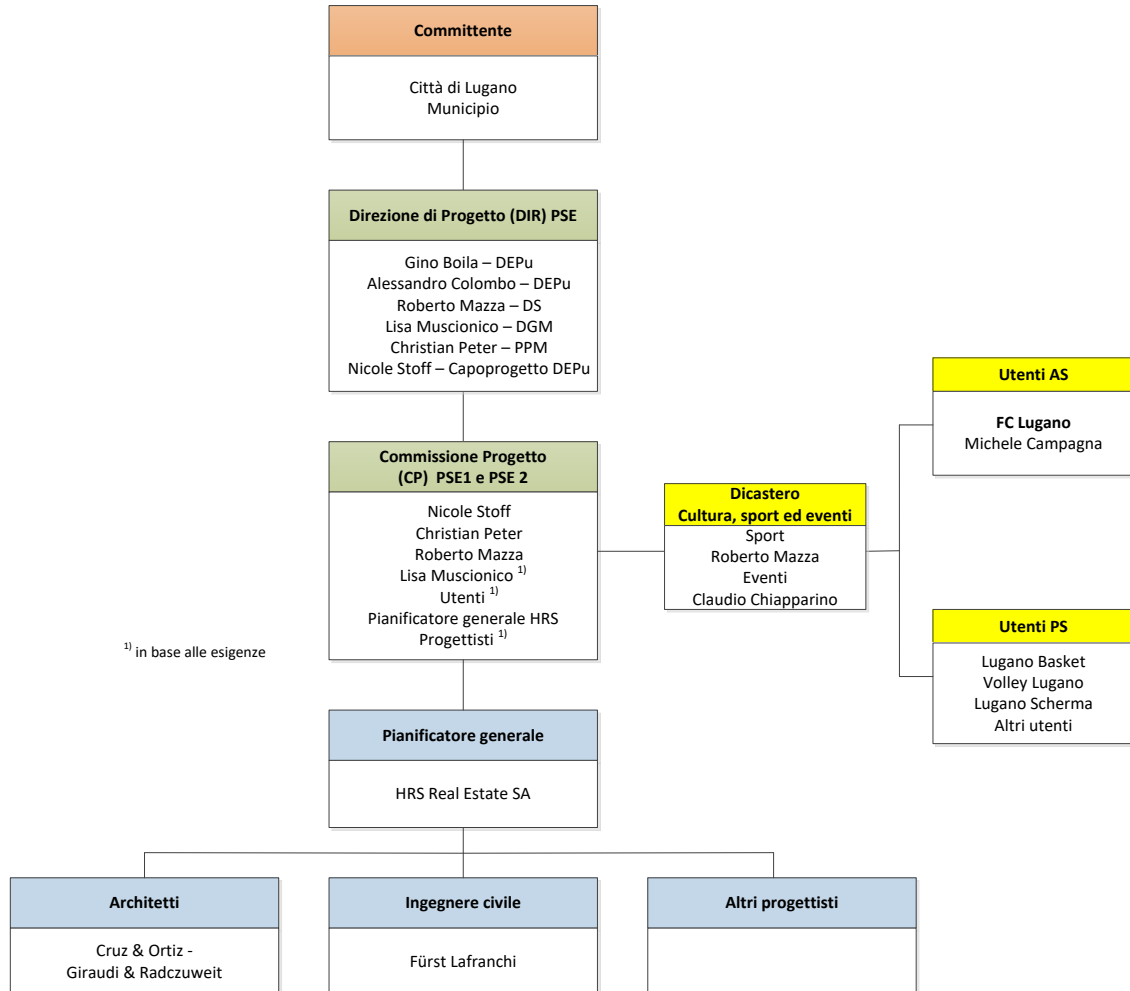
Allegato 6 Panoramica delle relazioni tra le Parti per PSE2



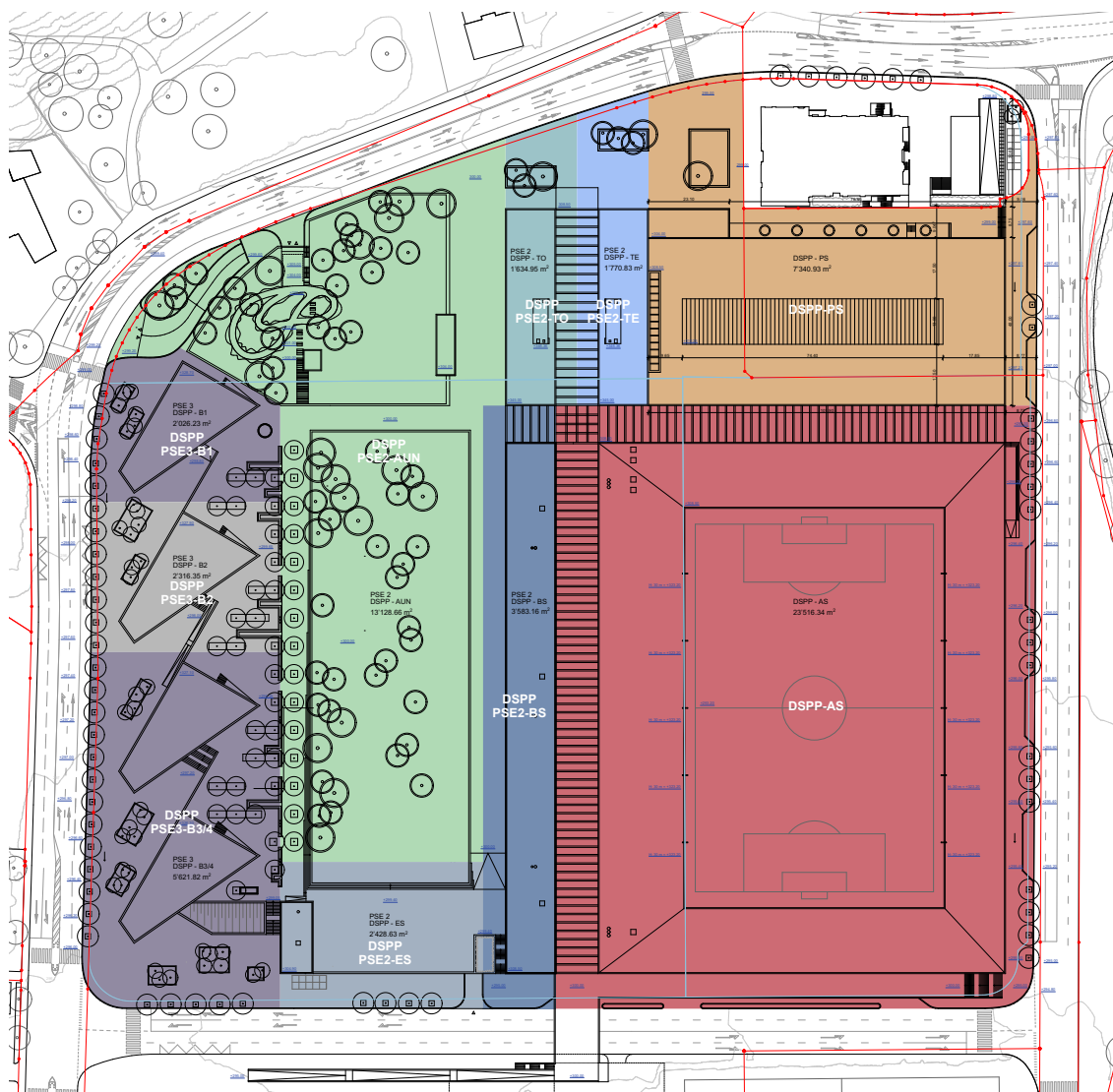
Allegato 7 Panoramica delle relazioni tra le Parti per PSE3



Allegato 8
Organigramma per la fase di sviluppo di PSE1 e PSE2

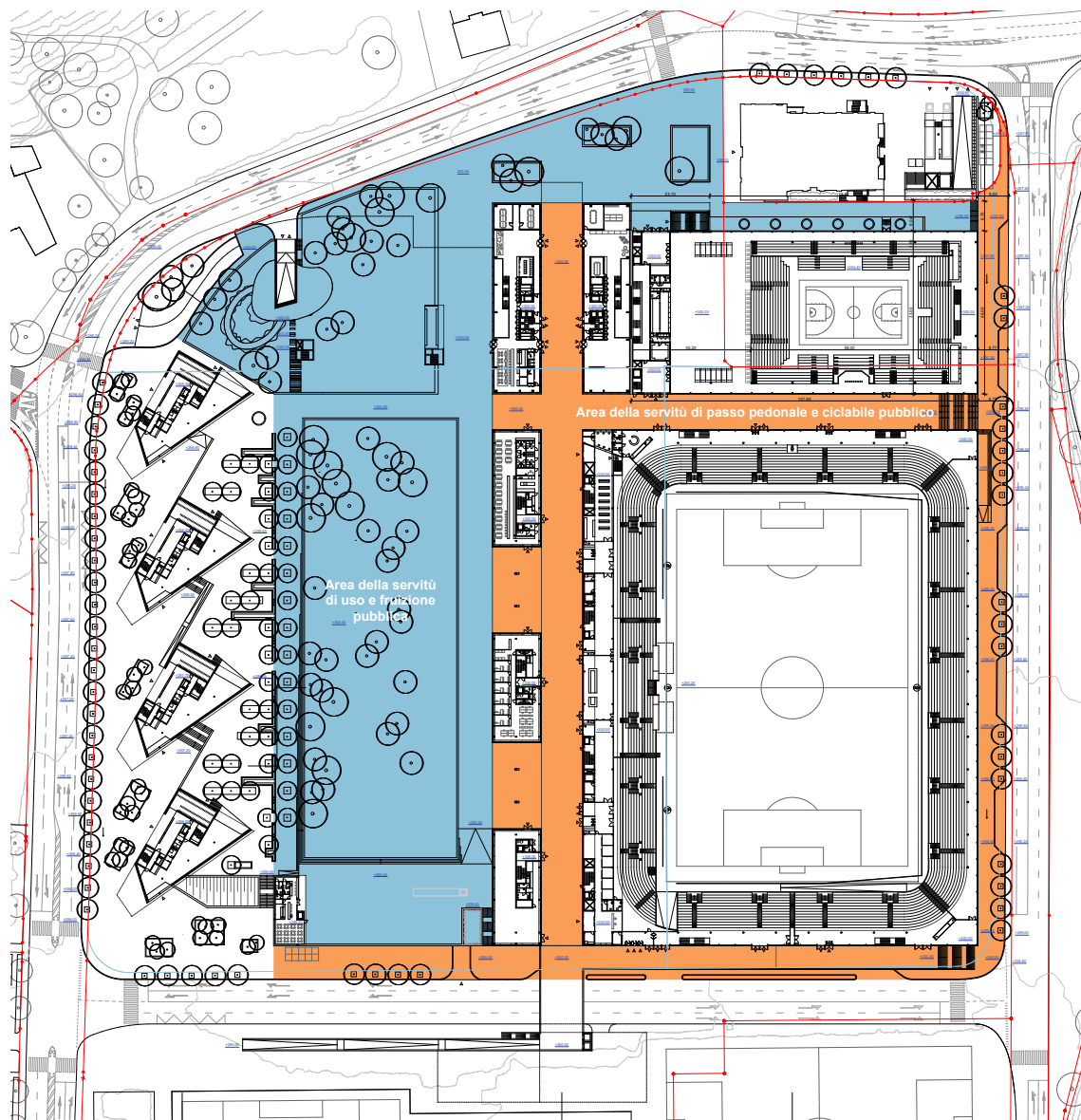


Allegato 10
Aree dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti

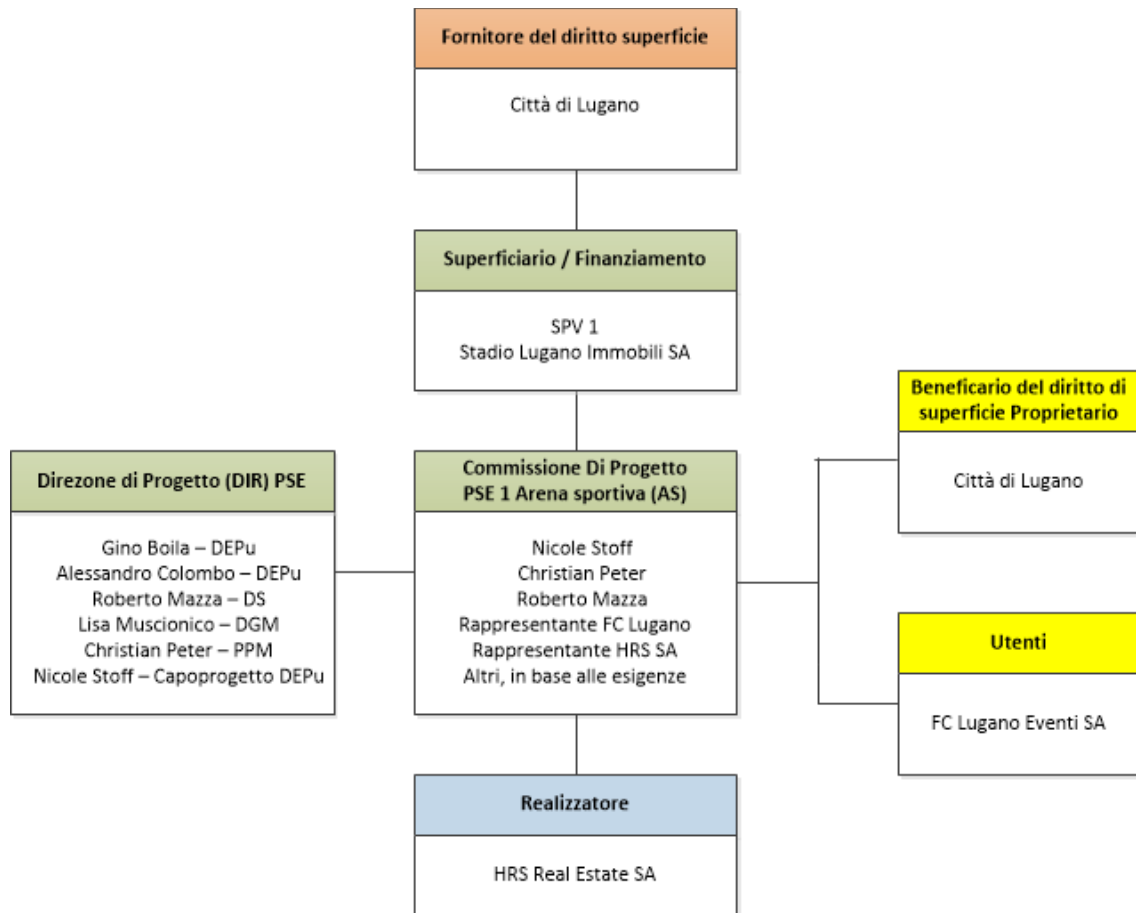


Allegato 11

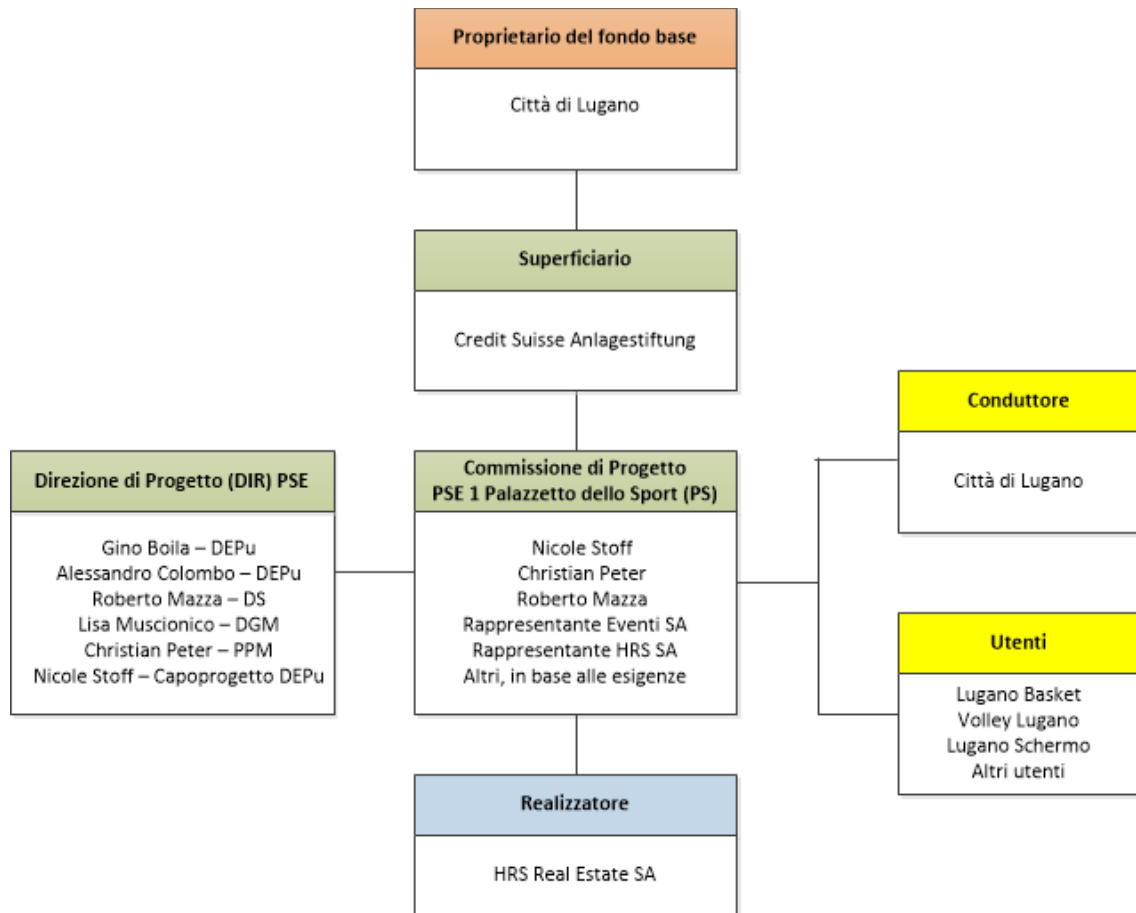
Aree delle servitù personali di passo pedonale e ciclabile pubblica e di uso e fruizione pubblica in favore di CLU



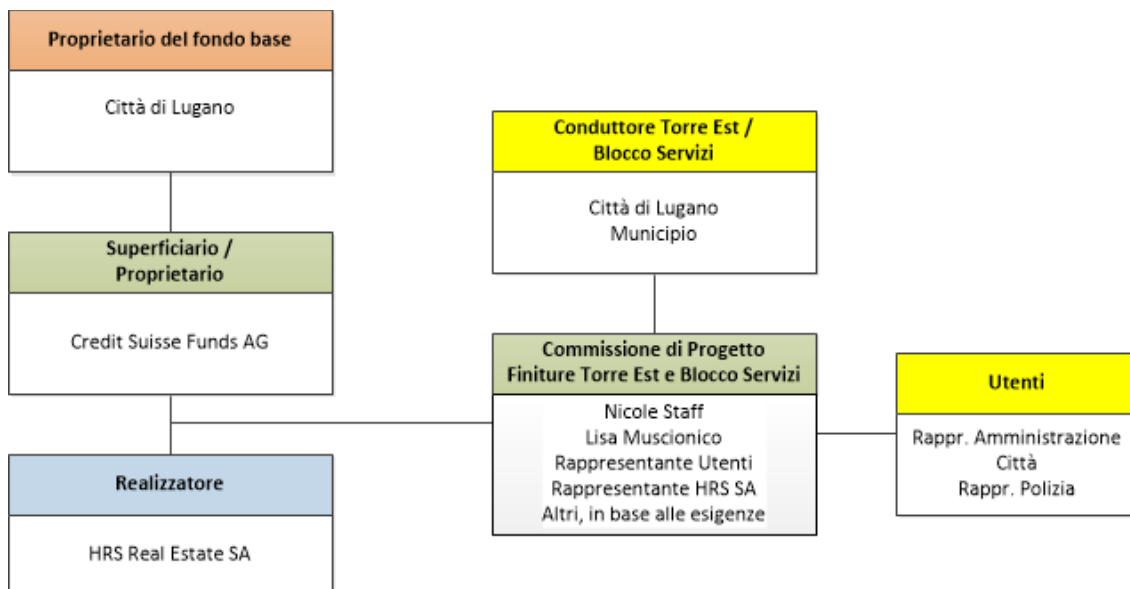
Allegato 12
Organigramma per la fase di realizzazione di PSE1-AS



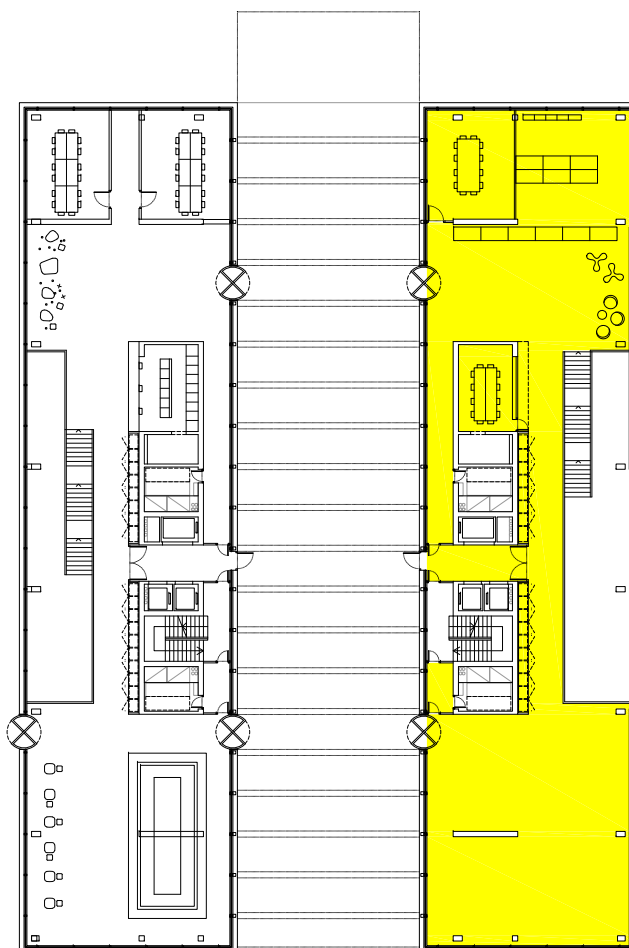
Allegato 13
Organigramma per la fase di realizzazione di PSE1-PS



Allegato 14
Organigramma per la fase di realizzazione del PSE2 (parti destinate all'utilizzo di CLU)



Allegato 15
Planimetria degli spazi e delle superfici oggetto del contratto di locazione TE



LIVELLO +0 SALU

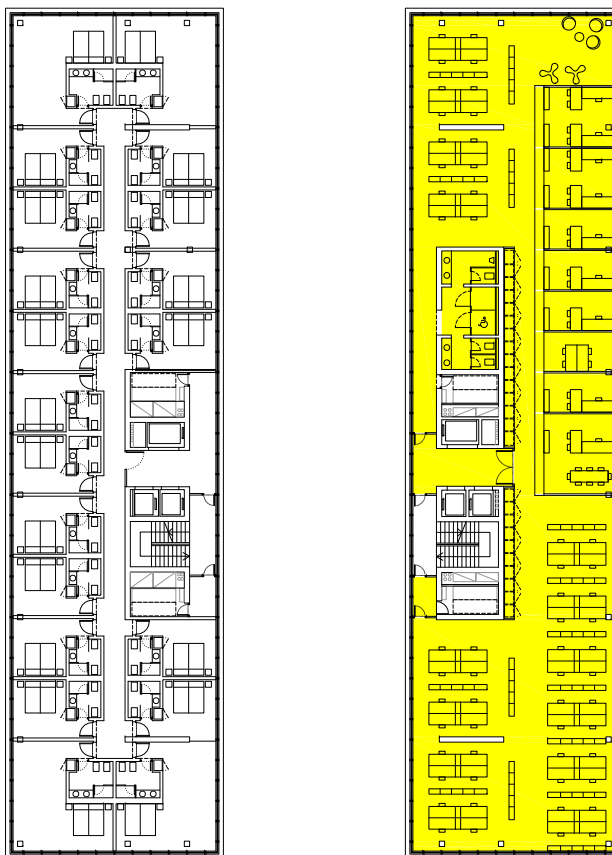
Allegato 15
Planimetria degli spazi e delle superfici oggetto del contratto di locazione TE



LIVELLO +1 SALU (tipo +1_+11)

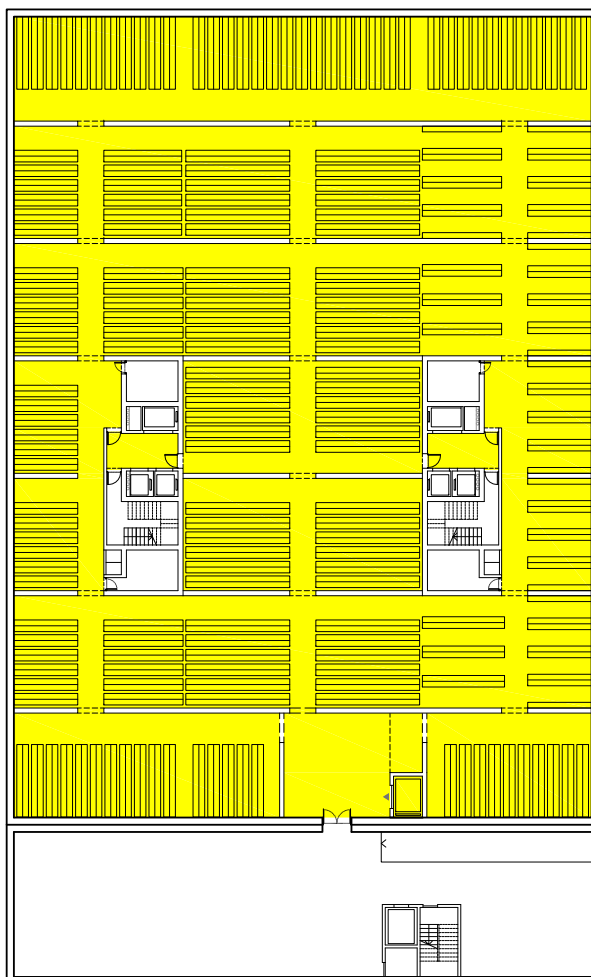
Allegato 15

Planimetria degli spazi e delle superfici oggetto del contratto di locazione TE



LIVELLO +11 SALU

Allegato 15
Planimetria degli spazi e delle superfici oggetto del contratto di locazione TE



LIVELLO -3 SALU

Allegato 15

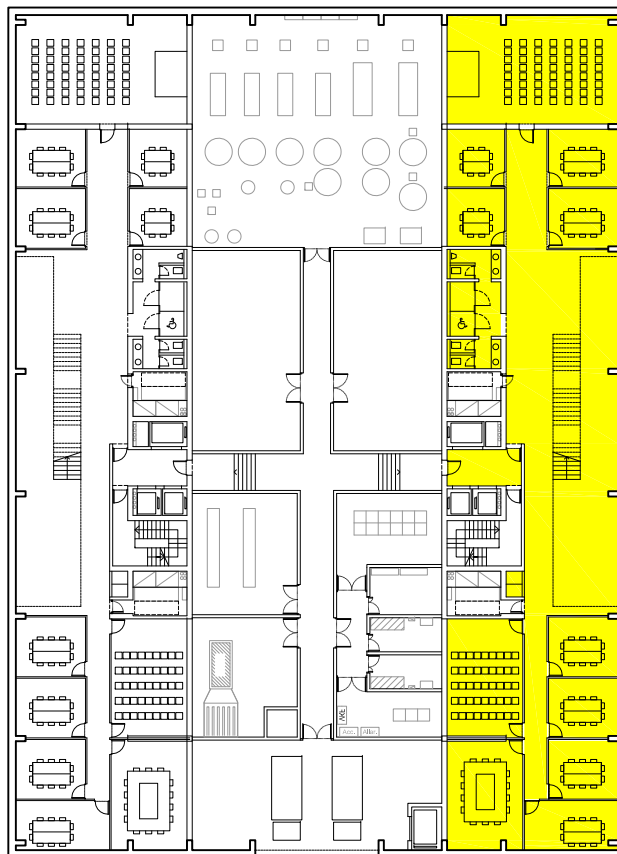
Planimetria degli spazi e delle superfici oggetto del contratto di locazione TE



LIVELLO -2 SALU

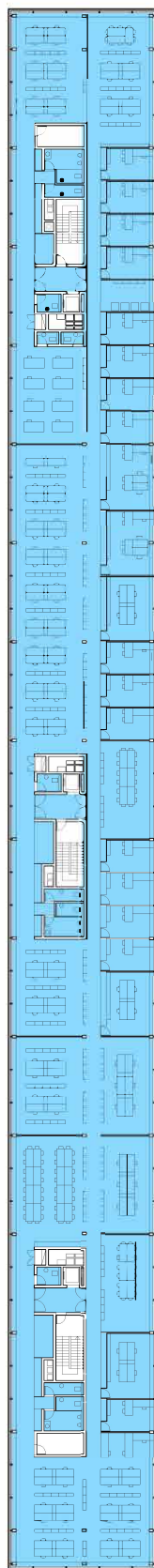
Allegato 15

Planimetria degli spazi e delle superfici oggetto del contratto di locazione TE



LIVELLO -1 SALU

Allegato 16
Planimetria degli spazi e delle superfici oggetto del contratto di locazione BS



LIVELLO +1 POLIZIA



LIVELLO +0 POLIZIA

Allegato 16
Planimetria degli spazi e delle superfici oggetto del contratto di locazione BS



Allegato 17

Interfaccia della costruzione semifinita/finiture per i contratti di locazione TE e BS

*Pav = Pavimento / Par = Parete / S = Soffitto / V = Vario / F = Facciata / El = Impianto elettrico
 R = riscaldamento / Ven = ventilazione / San = sanitario / Ref = Refrigerazione*

Sotterranei in generale	Costruzione grezza (locatore)	Finiture (affittuario)
Garage Parcheggio sotterraneo Compreso Polizia	Pav: Calcestruzzo duro 30 mm oppure calcestruzzo mono marcature a terra Par: Calcestruzzo e pietra arenaria calcarea, vista industriale grezza S: Calcestruzzo, verniciato bianco V: Portone basculante o sezionale con porta di servizio, controllo automatico, interruttore a chiave all'ingresso e trasmettitore manuale Installazione luminosa con luci a barra FL, ventilazione, gestione dei parcheggi	
Tecnica / Portinaio	Pav: Rivestimento in cemento 30 mm oppure calcestruzzo mono Par: Calcestruzzo e pietra arenaria calcarea, vista industriale grezza S: Calcestruzzo, verniciato bianco V: Installazione luminosa con luci a barra FL	Impianti e attrezzature da parte affittuario
Magazzini	Pav: Rivestimento in cemento 30 mm o calcestruzzo mono Par: Calcestruzzo e pietra arenaria calcarea, vista industriale grezza S: Calcestruzzo, verniciato bianco V: Installazione luminosa con luci a barra FL, ventilazione, deumidificazione	Attrezzature per magazzini, archivi

Allegato 17
Interfaccia della costruzione semifinita/finiture per i contratti di locazione TE e BS

Commercio / Negozi	Costruzione grezza (locatore)	Finiture da parte affittuario
<p>Commercio / Negozi</p>	<p>Pav: Rivestimento in cemento 30 mm o calcestruzzo mono</p> <p>F: Cancelli esterni come sezionali o a rulli in metallo leggero Porte esterne alle scale in acciaio o metallo leggero, profili isolati.</p> <p>Par: Muratura in calcestruzzo e/o pietra arenaria calcarea grezza</p> <p>S: Calcestruzzo grezzo</p> <p>El: Allacciamento edifici ad alta e bassa tensione. Distributore principale / distributore a contatore nel 2 ST. Messa a terra, collegamento equipotenziale. Sistema d'installazione con passerelle porta-cavi in zone generali e zona tecnica di transito. Rete di canalizzazione nella zona di affitto nel sottofondo, ad esempio sistema sotterraneo o sistema di condotti a pavimento. Installazioni luminose nelle zone generali. Impianto di illuminazione di emergenza nelle zone generali. Impianto frangisole, compresi i componenti di comando, ma senza pulsante di comando nella zona di affitto. Impianto RVCS. Impianto d'evacuazione di fumo e calore. Impianto suoneria semplice, compreso un citofono nella zona affitto. Impianto di allarme antincendio, se richiesto dall'ufficio di protezione antincendio.</p>	<p>Pav.: Pavimento prefabbricato, rivestimenti</p> <p>F: Sistema frangisole, oscuramento interno</p> <p>Par: Pareti divisorie nella zona di affitto Intonacatura e/o verniciatura su pareti esistenti</p> <p>S: Intonacatura e/o verniciatura su soffitti esistenti Speciali misure di assorbimento acustico secondo le esigenze dell'affittuario</p> <p>El: Sotto-distribuzione della corrente forte Alimentazione corrente forte dal contatore distribuzione principale (possibile l'accesso attraverso la zona tecnica di transito). Illuminazione e impianto d'emergenza entro la superficie d'affitto. Installazione dei pulsanti di comando impianto frangisole fino gli elementi di comando (per esempio relè frangisole nella zona tecnica di transito generale). Impianto RVCS attraverso la suddivisione dei locali affittabili. Fornitura delle lampade per la superficie in affitto. Illuminazione pubblicitaria individuale, impianto telefonico e di TV dal distributore nel sottoterraneo (non è possibile un collegamento Cablecom). Allacciamento possibile per via zona tecnica di transito). Sistemi UKV entro il limite di affitto (cablaggio EED incluso rack).</p>

Allegato 17

Interfaccia della costruzione semifinita/finiture per i contratti di locazione TE e BS

	<p>R: Produzione di calore: Distribuzione del calore con termoventilatori e regolazione dei radiatori, dipendente dal tempo, regolazione dei termostati.</p> <p>V: Impianto di ventilazione con recupero di calore con triplice cambiamento d'aria fino alla superficie affittabile. Aria di alimentazione e di scarico fino alla superficie affittabile raffreddamento / condizionamento.</p> <p>San: Possibilità di collegamento per le acque luride e per l'approvvigionamento di acqua fredda e calda nella zona tecnica di transito.</p>	<p>Eventuale impianto telefonico.</p> <p>Eventuale impianto antifurto. Eventuale sistema di accesso e di registrazione degli orari. Possibile sistema di videosorveglianza. Possibili impianti audio e video. Impianto di allarme antincendio attraverso la suddivisione dei locali affittabili, se richiesto dall'ufficio di protezione antincendio.</p> <p>San: Installazioni nella superficie per servizi igienici ed esigenze specifiche degli affittuari</p>
SALU / Polizia	Costruzione grezza (locatore)	Finiture da parte affittuario
Uffici e locali secondari		
	<p>Pav: Calcestruzzo, sottofondo galleggiante</p> <p>F: Finestre in legno/metallo, doppi vetri, tende a lamelle in metallo leggero VR 90</p> <p>Par: Calcestruzzo e/o pietra arenaria calcarea grezza</p> <p>S: Calcestruzzo grezzo</p>	<p>Pav: Pavimento prefabbricato</p> <p>V: Oscuramento interno</p> <p>Par: Pareti divisorie nella zona di affitto Intonacatura e/o verniciatura su pareti esistenti</p> <p>S: Intonacatura e/o verniciatura su soffitti esistenti</p>

Allegato 17

Interfaccia della costruzione semifinita/finiture per i contratti di locazione TE e BS

	<p>E: Distribuzione principale con misurazione al 2. sotterraneo. Sotto-Distributori provvisori per l'illuminazione. Condotto sottopavimento in zona centrale.</p> <p>R: Produzione di calore: Distribuzione del calore con radiatori, dipendente dalle temperature, regolazione dei termostati.</p> <p>V: Impianto di ventilazione con recupero di calore con triplice cambiamento d'aria fino alla superficie affittabile. Aria di alimentazione e di scarico fino alla superficie affittabile raffreddamento / condizionamento.</p> <p>San: Possibilità di collegamento per le acque luride e per l'approvvigionamento di acqua fredda e calda nella zona tecnica di transito.</p>	<p>Speciali misure di assorbimento acustico secondo le esigenze dell'affittuario</p> <p>E: Linea di alimentazione alla sotto-distribuzione nella superficie affittabile dalla distribuzione principale nel primo sotterraneo. Impianto elettrico e di illuminazione, impianti EED e impianto telefonico, illuminazione, collegamento machine e attrezzature affittuari, Canale di parapetto</p> <p>Ref: Refrigerazione Refrigerazione a soffitto per i locali ad alta occupazione di persone</p> <p>San: Installazioni nella superficie per servizi igienici ed esigenze specifiche degli affittuari</p>
In generale	Costruzione grezza (locatore)	Finiture da parte affittuario
Ascensori	<p>Ascensori con capacità di carico di 1'125 kg 15 persone, elettromeccanici o azionamento elettroidraulico, a frequenza controllata, con comando antincendio. Dimensione cabina: ca. 1.20 x 2.10 m, automatica, 2 porte scorrevoli telescopiche, CNS satinato</p> <p>Pav: Piastre in ceramica.</p> <p>Par: CNS rettificato con specchio</p> <p>S: Soffitto luminoso.</p> <p>V: Telefono di emergenza</p>	Pronto per l'uso.

Allegato 17

Interfaccia della costruzione semifinita/finiture per i contratti di locazione TE e BS

In generale	Costruzione grezza (locatore)	Finiture da parte affittuario
Scalinata	Pav. Rivestimento in cemento, pavimento in ceramica CHF 180.-- / m ² Par: Calcestruzzo visibile, verniciato o smaltato S: Calcestruzzo visibile, verniciato o smaltato E: Illuminazione con FL o PL V: RWA secondo l'ufficio di protezione antincendio	Finiture fatte.
Servizi igienici	I servizi igienici saranno completati dal locatore. Sistema di alimentazione e di scarico acque e acque luride. Pav: Sottofondo, pavimento in ceramica CHF 120.-- / m ² Par.: Calcestruzzo e/o pietra arenaria calcarea, intonaco di base, piastre murali in ceramica, pareti divisorie WC, pannello di truciolare con rivestimento in resina sintetica S: Calcestruzzo visibile, verniciato o smaltato V: Servizi igienici e orinatoi, lavabi per mani, specchio, sistema di scarico dell'aria	finiture fatte.
Carichi utili	Sotterraneo: Parcheggio / magazzini 200 kg/m ² Primo piano: Uffici / commercio 500 kg/m ² Piano superiore: Uffici / formazione 500 kg / m ²	Rinforzo per carichi puntuali speciali e supplementi da parte degli affittuari

Allegato 18
Organigramma per la fase di esercizio del PSE

