



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 12441

concernente l'approvazione del contratto di locazione con la F.C. Lugano SA dell'Arena Sportiva del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE)

Lugano, 14 agosto 2025

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

attraverso il presente messaggio municipale sottoponiamo alla vostra attenzione – per approvazione – il contratto di locazione dell'Arena Sportiva del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) con la F.C. Lugano SA, ciò che rappresenta l'ultimo passo formale procedurale prima della messa in esercizio del nuovo stadio.

1. Premessa

Nel contesto del MMN. 10774, concernente l'Accordo generale di partenariato pubblico privato, approvato dal Consiglio comunale il 29 marzo 2021 e confermato in votazione popolare il 28 novembre successivo, venivano date le prime indicazioni rispetto allo scenario del futuro concetto di gestione dell'Arena Sportiva, specificando in particolare che l'operatività della stessa sarebbe stata affidata a una società privata di proprietà, ma economicamente indipendente, della F.C. Lugano SA.

Soluzione, quella dell'affitto, già a suo tempo valutata come la più idonea alla luce di altre esperienze simili evidenziate in Svizzera. Sul modello dell'attuale Cornaredo, della Corner Arena e di tutti gli stadi del Canton Ticino e gran parte di quelli della Svizzera di proprietà comunali (Sion, Losanna, Neuchâtel, Thun) si è da subito optato per il modello della proprietà comunale concessa in affitto alla società locale. Ci si è basati in particolare sugli studi e le analisi preparatorie del Comune di Losanna per la scelta del modello di finanziamento e gestione dello stadio della Tulière.

(<https://www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/metamorphose/tuliere.html>)

Una valutazione che per Losanna aveva considerato: le dimensioni degli stadi esistenti in Svizzera e delle rispettive capienze, la solidità finanziaria della società sportiva, il contesto territoriale (numero di abitanti).

In questo senso era già stata sottoscritta una dichiarazione d'intenti i cui contenuti essenziali sono noti al Consiglio Comunale, in quanto si trovano alle pagg. 60-62 del MMN. 10774. Rispetto a quanto a suo tempo concordato con gli allora proprietari della F.C. Lugano SA, l'avvenuto cambio dell'azionista di riferimento del club, ha portato a nuove e mutate condizioni quadro che hanno comportato da un lato ad importanti investimenti diretti nello sviluppo dell'Arena Sportiva da parte della F.C. Lugano SA e dall'altro maggiori garanzie di solidità finanziaria che hanno portato alla convinzione delle parti di non dover richiedere la creazione di un veicolo societario ad hoc per la gestione del nuovo stadio.

Nella propria seduta del 31 marzo 2025, codesto onorando consesso ha poi approvato il MMN. 12194, concedendo un credito di CHF 114'500'000.-- (IVA inclusa) per l'acquisto dell'Arena Sportiva al momento della sua consegna da parte di HRS alla Città di Lugano, prevista per il mese di novembre del corrente anno.

Considerando come la F.C. Lugano SA ha previsto l'inaugurazione dell'Arena Sportiva per il fine settimana del 29-31 maggio 2026, sono maturi i tempi per la sottoscrizione del contratto che ha per oggetto la concessione in locazione dell'Arena Sportiva, compresa la concessione di tutti i diritti correlati alla sua gestione e al suo esercizio.

Essendo il canone di locazione concordato (CHF 400'000.-- + IVA) superiore al limite di delega concesso all'Esecutivo, giusta l'art. 9bis RCom, si sottopone il contratto al Consiglio Comunale per la sua ratifica.

Si specifica che l'annesso contratto è già stato approvato e sottoscritto tra le parti contraenti ed avrà efficacia e validità solo dopo la crescita in giudicato della decisione del Consiglio Comunale.

2. Concessione in uso a titolo esclusivo continuativo della conduttrice F.C. Lugano SA

Ad esclusione di quanto indicato al punto 1.1 del contratto, il contratto di locazione prevede la concessione in uso a titolo esclusivo e continuativo degli spazi alla F.C. Lugano SA per tutta la durata del medesimo. Questo è ritenuto necessario innanzitutto per il partner contrattuale. Si ricorda che uno stadio di calcio di categoria A+ è di fatto condizione fondamentale per garantire la licenza di Super League alla F.C. Lugano SA e che vi è di fatto sia un legame storico, sia funzionale e tecnico con un solo soggetto che è appunto la F.C. Lugano SA.

3. Le modifiche sostanziali rispetto al capitolo 8 (Concetto di gestione) e 9 (costi annuali di gestione corrente) del MMN. 10774 Accordo generale di partenariato pubblico privato (PSE) ed alla dichiarazione di intenti con la F.C. Lugano SA (del 26 novembre 2020)

Come riportato nella premessa, rispetto a quanto indicato nel MMN. 10774, lo sviluppo del progetto dell'Arena Sportiva da un lato (con gli investimenti e le modifiche di progetto finanziate dalla Società) e le decisioni strategiche della F.C. Lugano SA, hanno portato e porteranno ad importanti e positive conseguenze in ambito finanziario ed operativo.

Conseguenze e cambiamenti principali che si riferiscono in particolare modo al concetto di gestione (cfr. capitolo 8).

- . La società di gestione sarà direttamente la F.C. Lugano SA (8.1.1): gli importanti investimenti diretti nello sviluppo dell'Arena Sportiva da parte della F.C. Lugano SA e le maggiori garanzie di solidità finanziaria della Società hanno portato alla convinzione delle parti di non dover richiedere la creazione di un veicolo societario ad hoc per la gestione del nuovo stadio.
- . La copertura dei costi di sistemazione e ripristino è presa a carico dalla F.C. Lugano SA (cfr. 8.1.3, servizi finanziari e di compensazione).
- . Campo naturale cucito: quale diretta conseguenza della scelta, autorizzata da parte della Città, della F.C. Lugano SA di realizzare a proprie spese l'investimento per la posa di un campo in erba naturale cucito, porta alla presa a carico degli oneri di gestione e manutenzione dello stesso direttamente in seno alla F.C. Lugano SA ed in particolare alla ditta Flexgrass con il quale la società ha sottoscritto un apposito contratto. (cfr. 8.1.2).
- . I costi relativi ai consumi energetici legati al campo naturale cucito: anche gli importanti costi per riscaldamento, elettricità e acqua per la manutenzione del campo saranno ora addebitati direttamente a carico della F.C. Lugano SA.
- . È in allestimento da HRS il concetto di manutenzione generale dell'Arena Sportiva che permetterà di preventivare con maggiore precisione le spese a carico della Città. I 2 milioni di CHF (cfr. 9.7) erano indicativamente suddivisi in: Palazzetto Sportivo CHF 833'000.-- e Arena Sportiva CHF 1'180'000.--.

4. Il contratto di locazione dell'Arena Sportiva del Polo Sportivo e degli Eventi

Il contratto che vi viene chiesto di approvare è allegato al presente messaggio, unitamente ai suoi cinque allegati. I suoi contenuti essenziali si possono riassumere come di seguito esposto.

A. Delimitazione dell'oggetto

Il perimetro dello spazio che viene concesso in locazione è quello che si può evincere dall'Allegato 2 del contratto, che indica planimetrie e piani dell'oggetto. Gli spazi verranno concessi in uso a titolo esclusivo e continuativo della conduttrice per tutta la durata del contratto, fatto salvo che per alcune superfici, precisamente indicate al punto 1.1 del documento.

B. Scopo della locazione

L'oggetto è concesso alla conduttrice allo scopo di esercitarvi uno stadio e di svolgervi manifestazioni di carattere pubblico e privato, principalmente sportive, così come tutte le attività affini e correlate. Si rinvia al punto 1.2 del contratto per i dettagli riferiti ai singoli piani e spazi.

C. Esclusività della locazione

L'Arena Sportiva viene concessa alla F.C. Lugano SA in uso esclusivo, in linea con quanto succede in altre città svizzere (eccezione: Zurigo, in attesa di realizzare lo stadio dedicato al GC).

Questa impostazione è in particolare legata alle infrastrutture, agli spazi e disposizioni imposte dalla SFL (nel catalogo per gli stadi) così come le convenzioni in ambito di sicurezza a livello cantonale che sono tenuti a firmare i club, la Polizia cantonale ed il proprietario della struttura.

Sarà inoltre possibile organizzare partite della squadra nazionale grazie all'investimento della F.C. Lugano SA per la posa di un manto in erba naturale di tipo ibrido cucito.

Alla Città viene comunque data la possibilità di utilizzare lo stadio in caso di richieste di eventi non legati all'attività calcistica e non a scopo di lucro (es: cerimonie particolari di eventi pubblici, visite Papali, cerimonie di apertura di eventi internazionali) e compatibilmente con le attività previste dagli impegni della F.C. Lugano SA e dalla sua organizzazione, non compromettendo lo stato del manto erboso.

D. Realizzazione dell'oggetto

Come già previsto dalla Lettere di Intenti, alcune zone dell'edificio vengono consegnate al locatore con finiture di base, e spetta a quest'ultimo la presa a carico dei costi per completarle. La ripartizione dei costi di realizzazione è disciplinata nell'Allegato 3 al contratto.

Inoltre, è stato concesso al locatore di apportare una serie di modifiche al progetto rispetto a quanto inizialmente definito nei rapporti contrattuali, come descritto nell'Allegato 5. La conduttrice si fa quindi carico delle finiture di sua competenza previste nell'Allegato 3, di tutti i maggiori costi di realizzazione iniziale derivanti dalle modifiche di progetto di cui all'Allegato 5, e si impegna, al termine del contratto, a sistemare e/o ripristinare tali modifiche conformemente a quanto stabilito dall'art. 8 e dallo stesso Allegato 5.

E. Inizio, durata e disdetta

Il contratto avrà inizio alla consegna dell'oggetto, ad oggi prevista e confermata per il mese di novembre 2025. Le prescrizioni relative alla pena convenzionale sono dunque state inserite poiché prassi e a titolo precauzionale, tuttavia troveranno molto improbabilmente applicazione.

Evidenziamo d'altra parte che, nel caso in cui HRS dovesse tardare con la consegna dell'Arena Sportiva al Comune, anche in questo caso sarà dovuta una pena convenzionale corrispondente in una riduzione percentuale dei costi determinanti di pari allo 0.2% per ogni settimana di ritardo, oltre a un termine di grazia di tre mesi.

Il contratto è stipulato a tempo indeterminato e può essere disdetto la prima volta al 30 giugno 2035 con preavviso minimo di 18 mesi. In seguito, ogni 5 anni e sempre al 30 giugno.

La disdetta è regolata essenzialmente dalle prescrizioni del codice delle obbligazioni, inserendo tuttavia in particolare quale grave motivo di disdetta da parte della locatrice, quello del caso in cui la prima squadra maschile della conduttrice dovesse retrocedere oltre il secondo livello professionistico del campionato ufficiale svizzero di calcio.

Per ulteriori dettagli si rinvia al punto 2 del contratto.

F. Pigione

La pigione iniziale concordata tra le parti è di CHF 400'000.--, più IVA in caso di assoggettamento della struttura all'IVA. In caso di retrocessione della prima squadra maschile in Challenge League viene ridotta a CHF 200'000.--. Per i dettagli relativi alle modalità di pagamento e indicizzazione, il punto 3 del contratto è esaustivo.

Si tratta di importi in linea con quanto previsto in altri stadi della Svizzera, considerando anche la presa a carico della totalità dei costi di gestione e della maggior parte delle spese di manutenzione da parte della F.C. Lugano SA.

Si ricorda a questo proposito che per l'utilizzo in esclusiva dell'attuale stadio di Cornaredo alla F.C. Lugano SA, la concessione in vigore dal 2016 prevede, a fronte di tutti gli oneri di gestione e manutenzione a carico della Città di Lugano, una pigione annuale di CHF 60'000.--.

La pigione è dovuta a partire dal 1. gennaio 2027 (cfr. art.3.3).

G. Spese accessorie

I costi e le spese connessi all'uso e all'esercizio dell'oggetto da parte della conduttrice non sono compresi nella pigione annuale e sono interamente a carico di quest'ultima, salvo se non esplicitamente pattuito il contrario, come da punto 4 del contratto.

H. Manutenzione e rinnovo

Oneri e incombenze di manutenzione e di rinnovo sono dettagliatamente indicati al punto 5 del contratto in quanto è prevista una deroga rispetto al regime legale usuale ex art. 253 e segg. CO, data la natura dell'oggetto e le particolari attività della parte conduttrice.

Considerando la complessità della materia e della ripartizione degli oneri, per agevolare la lettura dei documenti si allega una tabella riassuntiva dei principali concetti.

I. Migliorie e modifiche

Migliorie e modifiche vanno distinte dai semplici lavori di manutenzione e di rinnovo in quanto comportano un aumento di valore rilevante dell'oggetto (le migliorie) o mutamenti delle strutture e delle forme dell'oggetto (le modifiche). Questi aspetti sono regolati al punto 6 del contratto.

J. Altre disposizioni

Al punto 7 del contratto sono regolati aspetti vari connessi con la gestione dell'oggetto. In particolare, si evidenzia che sublocazione e trasferimento del contratto possono avvenire solo previo consenso della Città.

K. Pattuizioni particolari

Rispetto ai consueti contenuti di un contratto di locazione, le parti hanno pattuito due precise clausole, e meglio (cfr. punto 9 del contratto):

- . allo scopo di favorire il contesto ottimale per una cerimonia di inaugurazione degna dell'ampiezza e dell'importanza regionale del nuovo Polo Sportivo e degli Eventi (PSE), le parti hanno convenuto di posticipare la dismissione dello stadio provvisorio e la messa in esercizio dell'Arena Sportiva alla stagione estiva 2026; rinvio che comporta un maggior costo per il noleggio delle strutture pari a CHF 905'000.--, IVA inclusa. Questi costi verranno inizialmente anticipati dalla Città e rimborsati dalla F.C. Lugano SA in 10 rate e compreso un interesse remunerativo di CHF 35'000.-- (cfr. punto 9.1);
- . un aspetto importante e particolare proprio per la tipologia dell'oggetto locato, è quello legato ai diritti commerciali e alla designazione del nome del futuro stadio. Come da usanza in questi casi, i diritti correlati alla gestione e alla commercializzazione dell'oggetto vengono ceduti alla F.C. Lugano SA, cui compete pure il diritto e la prerogativa riguardante la designazione dell'appellativo dello stadio per tutta la durata del contratto (cfr. punto 9.2). A proposito del naming, già nel 2023 la F.C. Lugano SA ha concluso un accordo con le Aziende Industriali di Lugano SA e almeno per i prossimi cinque anni sarà quest'ultima a dare il nome allo stadio, che si chiamerà AIL Arena.

5. Conclusioni

Alla luce del termine dei lavori previsti da HRS per il prossimo mese di novembre ed onde poter garantire l'applicazione del quadro giuridico di riferimento nei rapporti tra la Città di Lugano (proprietaria dell'Arena Sportiva) e la F.C. Lugano SA (inquilino e gestore in esclusiva dell'impianto sportivo), dando seguito alle indicazioni ed i tempi previsti dal MMN. 10774, il Municipio, al termine di quasi 16 mesi di trattative, ritiene di aver sottoscritto un contratto di affitto estremamente dettagliato che specifica in particolar modo la ripartizioni degli oneri di manutenzione, rinnovo e ripristino e questo maturandolo sulle esperienze degli altri stadi realizzati nel recente passato in Svizzera.

Il contratto di locazione annesso è già stato approvato e sottoscritto tra le parti contraenti, viene sottoposto per ratifica al Consiglio Comunale e avrà efficacia e validità solo dopo la crescita in giudicato della decisione di quest'ultimo.

P.Q.M

richiamati gli art. 13 cpv. 1 lett. h) e 42 cpv. 2 LOC e l'art. 9 cpv. 1 lett. h) RCom, si invita codesto lodevole consesso a voler

risolvere:

1. Il contratto di locazione dell'Arena Sportiva del Polo Sportivo e degli Eventi tra la Città di Lugano e la F.C. Lugano SA è approvato.
2. Il Municipio è incaricato del seguito.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco

Michele Foletti



Segretario comunale

Robert Bregy

Ris. mun. 14/08/2025

Allegati:

- . Contratto di locazione tra la Città di Lugano e F.C. Lugano SA per la locazione dell'Arena Sportiva del Polo Sportivo e degli Eventi
- . Tabella riassuntiva oneri di manutenzione e rinnovo

Contratto di locazione

Città di Lugano

(la **LOCATRICE**)

Piazza della Riforma 1, 6900 Lugano

e

F.C. LUGANO SA

(la **CONDUTTRICE**)

Via Pioda 14, 6900 Lugano (IDI CHE-110.165.991)

(congiuntamente designate come le **PARTI** e singolarmente la **PARTE**).

riguardante

l'Arena Sportiva del Polo Sportivo e degli Eventi

Sommario

Premesse.....	1
1. Oggetto.....	1
1.1. Delimitazione.....	1
1.2. Scopo della locazione	2
1.3. Realizzazione e consegna dell'Oggetto	3
2. Inizio, durata e disdetta	4
2.1. Inizio.....	4
2.2. Durata e disdetta	4
2.3. Disdetta straordinaria	4
2.4. Forma della disdetta.....	5
3. Pigione	5
3.1. Pigione iniziale netta	5
3.2. Riduzione in caso di retrocessione	5
3.3. Pagamento	5
3.4. Indicizzazione.....	6
3.5. Imposta sul valore aggiunto	6
4. Spese accessorie	6
5. Manutenzione e rinnovo	8
5.1. Principio	8
5.2. A carico della Locatrice	9
5.3. A carico della Conduttrice	10
5.4. Ulteriori oneri di manutenzione	10
6. Migliorie e modifiche.....	10
6.1. Principio	10
6.2. Da parte della Locatrice	11
6.3. Da parte della Conduttrice	11
7. Altre disposizioni	11
7.1. Regole dell'arte e norme tecniche.....	11
7.2. Ipoteche legali degli artigiani e imprenditori	12
7.3. Mutamento di proprietà	12
7.4. Sublocazione.....	12
7.5. Trasferimento	12
7.6. Autorizzazioni e licenze.....	13
7.7. Chiavi e accessi, documentazione	13
7.8. Insegne e cartelloni	13
7.9. Accesso e ispezione	14
7.10. Assicurazioni	14
8. Ripristino, sistemazione e restituzione al termine della locazione.....	14
9. Pattuizioni particolari	15
9.1. Costi supplementari per la posticipazione della messa in esercizio	15
9.2. Diritti commerciali e designazione del nome (<i>Naming Right</i>).....	16

10.	Riversione del diritto di superficie e annotazione nel registro fondiario.....	16
11.	Disposizioni finali.....	16
11.1.	Foro e diritto applicabile	16
11.2.	Modifiche e complementi	17
11.3.	Comunicazioni.....	17
11.4.	Esemplari	17
11.5.	Clausola salvatoria.....	17
11.6.	Allegati	17
11.7.	Efficacia.....	18
	Firme	19

Premesse

- A. La Città di Lugano, in partenariato pubblico-privato con i gruppi Credit Suisse e HRS, sta realizzando il nuovo complesso del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) che comprende il nuovo stadio cittadino (Arena Sportiva). In tale ambito la società anonima Stadio Immobiliare SA in qualità di proprietaria del diritto di superficie per sé stante e permanente fol. 3050 RFD Lugano sta realizzando l'Arena Sportiva (AS).
- B. Stadio Immobiliare SA ha concesso l'Arena Sportiva in leasing alla Città di Lugano. In base a tale contratto, la Città di Lugano ne può disporre conformemente alla sua destinazione d'uso con una posizione analoga a quella del proprietario e in particolare con la facoltà di concederla in uso e/o la locazione a terzi, e garantisce di essere al beneficio di tutti i diritti necessari per la stipula e l'adempimento di questo contratto di locazione.
- C. Sulla base dei contratti di costituzione del diritto di superficie e di leasing, la Città di Lugano dispone, a determinate condizioni, di un diritto di reversione anticipata dell'Arena Sportiva.
- D. La Condittrice è una società anonima, con sede a Lugano, attiva nell'ambito calcistico professionistico. La prima squadra maschile milita attualmente nel più alto livello del campionato svizzero di calcio (al momento Credit Suisse Super League).
- E. Con il presente contratto, le Parti intendono convenire e regolare la locazione dell'Arena Sportiva a favore del FCL, compresa la concessione di tutti i diritti correlati alla sua gestione e al suo esercizio (diritti di commercializzazione, *namings right*) (in seguito il **CONTRATTO**).
- F. Alla luce di queste premesse, che costituiscono parte integrante, le Parti convengono il Contratto seguente.

1. Oggetto

1.1. Delimitazione

1. Conformemente alle condizioni previste in questo contratto, la Locatrice mette a disposizione e concede in uso alla Condittrice l'Arena Sportiva così come delimitata nelle planimetrie allegate (Allegato 2, in seguito l'**OGGETTO**).
2. L'Oggetto è concesso in uso a titolo esclusivo e continuativo della Condittrice, per tutta la durata del Contratto, fatte salve le eccezioni seguenti:
- a. Superfici di accesso: Le superfici di accesso attorno allo stadio (piano terra e -1 lato est), contrassegnate in colore rosso nell'Allegato 2, possono essere utilizzate dalla Condittrice, in condivisione e con il consenso della Locatrice. Il consenso della Locatrice per l'utilizzo da parte della Condittrice è considerato dato durante le partite ed eventi nell'Arena Sportiva come pure nella loro imminenza, dalle 7.00 del giorno lavorativo (sabati inclusi)

che precede alle 18.00 del giorno lavorativo (sabati inclusi) seguente la loro conclusione. Il passaggio pubblico deve di principio sempre rimanere garantito. L'utilizzo anche all'infuori di tali periodi è possibile su autorizzazione della Locatrice previa richiesta scritta della Conduttrice con un preavviso minimo di 72 ore. La Locatrice esamina la richiesta in buona fede e può rifiutare il consenso in caso di motivi giustificati. Gli oneri di sgombero, pulizia e smaltimento dei rifiuti al termine di ogni utilizzo da parte della Conduttrice è a esclusivo carico di quest'ultima.

- b. Superfici di accesso per i bus e mezzi pesanti: Le superfici di accesso per i bus e mezzi pesanti, nonché l'area di stallo mezzi produzione TV compound (1° piano interrato), contrassegnate in colore rosso nell'Allegato 2, possono essere utilizzati dalla Conduttrice per il loro specifico scopo, compresi i suoi fornitori e le esigenze di *facility management*. È esclusa ogni forma di locazione o messa a disposizione a terzi, se non nell'ambito di eventi, anche non sportivi, nell'Arena Sportiva. L'utilizzo per altri scopi è possibile su autorizzazione della Locatrice previa richiesta scritta della Conduttrice con un preavviso minimo di 72 ore. La Locatrice esamina la richiesta in buona fede e può rifiutare il consenso in caso di motivi giustificati. Gli oneri di sgombero, pulizia e smaltimento dei rifiuti al termine di ogni utilizzo da parte della Conduttrice è a esclusivo carico di quest'ultima. Essi vanno messi a disposizione della Locatrice in caso di bisogno.
- c. Parcheggi per autovetture: I 55 parcheggi nel 1° piano interrato, contrassegnati in colore rosso nell'Allegato 2, possono di principio essere utilizzati dalla Conduttrice esclusivamente per uso proprio e dei propri collaboratori, esclusa ogni forma di locazione o messa a disposizione a terzi se non nell'ambito di eventi, anche non sportivi, nell'Arena Sportiva. Inoltre, essi vanno di principio prioritariamente messi a disposizione della Locatrice in caso di eventi presso il Palazzetto dello Sport; in caso di eventi contemporanei, anche non sportivi, nell'Arena Sportiva e nel Palazzetto dello Sport si terrà conto della reale esigenza di posteggi di ognuno di essi. Le Parti si coordinano tempestivamente e allestiscono un calendario comune.

- 3 Le superfici di deposito al secondo piano interrato di ca. 680 m², contrassegnate in colore verde nell'Allegato 2, non fanno parte dell'Oggetto. Qualora la Locatrice non ne avesse più bisogno, prima di assegnarle a terzi la Locatrice si impegna ad offrirle alla Conduttrice. In tale caso, le Parti s'impegnano in buona fede a discutere ed eventualmente concordare le condizioni.

1.2. Scopo della locazione

- 1 L'Oggetto è concesso alla Conduttrice allo scopo di esercitarvi uno stadio e di svolgervi manifestazioni di carattere pubblico e privato, principalmente sportive, così come tutte le attività affini e correlate.
- 2 Nello specifico, i locali dell'Oggetto hanno la seguente destinazione:

Piano	Destinazione
2° piano interrato (-9.50 m)	Spogliatoi, locali per massaggi e riscaldamento, locali per la stampa, TV, arbitri, allenatori, controlli antidoping, sicurezza, locali deposito e celle frigorifere, magazzini, accessi al campo di gioco, superfici di circolazione e di collegamento
1° piano interrato (-5.00 m)	Foyer spettatori con stand gastronomici, servizi igienici, locali per controlli di sicurezza, cucina di finitura per catering incl. ufficio e locali accessori, locali di deposito, superfici di collegamento con accessi agli altri piani, campo da gioco con tribune
Piano terra (+0.00 m)	Accessi allo stadio incluse le casse e i locali per controlli degli accessi alle aree VIP, <i>fan shop</i> , uffici per FC Lugano, foyer spettatori con superficie di collegamento, stand gastronomici e servizi igienici, tribuna spettatori.
1° piano (+4.00 m)	Palchi e foyer con scale di accesso, tribune e aree ospitalità, locali per la ristorazione per il 1° piano, locali per la sicurezza, la videosorveglianza, lo <i>speaker</i> , il controllo audio-video, telecamere TV, uffici per FC Lugano, servizi igienici, locali accessori e vani tecnici.

- 3 La destinazione di cui al cpv. 2 è vincolante per la Condittrice e può essere modificata solo con il preventivo consenso scritto della Locatrice. La Locatrice può tuttavia negare il consenso solo per importanti motivi, segnatamente nel caso di utilizzi estranei allo scopo originario.

1.3. Realizzazione e consegna dell'Oggetto

- 1 La Locatrice deve realizzare e consegnare l'Oggetto alla Condittrice solo parzialmente ultimato, nella condizione stabilita conformemente ai documenti seguenti:
- Planimetrie (Allegato 2);
 - Ripartizione degli oneri e costi di realizzazione (descrittivo e piani) (Allegato 3);
 - Modifiche di progetto (Allegato 5).
- 2 L'Oggetto è in corso di realizzazione sulla base del progetto e dei rapporti contrattuali tra la Locatrice, il gruppo HRS e la proprietaria Stadio Immobiliare SA.
- 3 La Condittrice ha richiesto di apportare una serie di modifiche al progetto, rispetto a quanto definito in base ai rapporti contrattuali menzionati al cpv. 1, come da Allegato 5 (le **MODIFICHE DI PROGETTO**), ciò che la Locatrice ha accolto

alle condizioni stabilite nel dettaglio in seguito da questo Contratto, ossia, in sintesi, che la Condittrice

- a. si fa carico delle finiture a suo carico come previste dall'Allegato 3;
- b. si fa carico di tutti i maggiori costi di realizzazione iniziale riconducibili alle Modifiche di progetto conformemente all'Allegato 5); e
- c. si impegna, se e quando questo Contratto dovesse prendere fine, a sistemare e/o ripristinare le Modifiche di progetto conformemente all'art. 8 sotto e all'Allegato 5.

2. Inizio, durata e disdetta

2.1. Inizio

- 1 La locazione inizia con l'avvenuta consegna dell'Oggetto alla Condittrice, a condizione che questo si trovi nella condizione stabilita all'art. 1.3 e sia privo di difetti che ne escludono o ne diminuiscono notevolmente l'idoneità all'uso cui è destinato (l'**INIZIO DELLA LOCAZIONE**).
- 2 La consegna deve avvenire tra il 1° dicembre 2025 e il 28 febbraio 2026. In caso di ritardo nella consegna, la Locatrice deve alla Condittrice una pena convenzionale pari a CHF 100'000.-- per ogni mese pieno di ritardo, in ogni caso al massimo CHF 2'000'000.--. È riservato il risarcimento del danno ulteriore giusta l'art. 161 CO.
- 3 La Locatrice comunica la data esatta di consegna con un preavviso di almeno due mesi.
- 4 Durante la consegna, le Parti stendono un verbale di consegna in cui sono descritti eventuali difetti all'Oggetto. La Locatrice deve eliminare i difetti senza indugio. Per il rimanente si applicano le disposizioni legali in materia di difetti in occasione della consegna (art. 258 segg. CO).
- 5 Tutti gli obblighi contrattuali si applicano a far tempo dall'Inizio della locazione. È fatta riserva per l'obbligo di pagamento della pigione giusta l'art. 3.3.

2.2. Durata e disdetta

- 1 Questo Contratto è stipulato per una durata indeterminata e può essere disdetto con effetto per la prima volta al 30 giugno 2035 (durata minima) e in seguito ogni cinque anni sempre al 30 giugno (2040, 2045 etc.).
- 2 La disdetta va formulata con un preavviso minimo di 18 (diciotto) mesi.

2.3. Disdetta straordinaria

- 1 La disdetta straordinaria è retta dalle disposizioni di legge, in particolare dall'art. 257d (mora del conduttore), 257f (diligenza e riguardo), 266g (motivi gravi) e 266h (fallimento del conduttore) CO.

- 2 Motivi gravi ai sensi dell'art. 266g CO possono in particolare consistere nelle seguenti fattispecie:
- retrocessione della prima squadra maschile della Conduttrice oltre il secondo livello professionistico del campionato ufficiale svizzero di calcio (ossia oltre l'attuale *Dieci Challenge League*);
 - nell'inadempimento o nell'adempimento imperfetto degli obblighi di manutenzione e di rinnovo a carico della relativa Parte giusta l'art. 5; una disdetta su questa base è valida unicamente se la Parte che l'ha formulata ha dapprima avvertito l'altra Parte in forma scritta, descrivendo il motivo e assegnando un termine di 90 giorni per porre rimedio, e tale termine è decorso infruttuosamente oppure l'altra Parte si è esplicitamente rifiutata in maniera definitiva di dar seguito al sollecito.

2.4. Forma della disdetta

La disdetta dev'essere comunicata per lettera raccomandata. La disdetta della Locatrice richiede il formulario ufficiale.

3. Pigione

3.1. Pigione iniziale netta

- 1 La pigione annuale iniziale netta ammonta a CHF 400'000.-- (franchi svizzeri quattrocentomila).
- 2 La pigione è il corrispettivo della Conduttrice a fronte di tutti gli obblighi a carico della Locatrice, segnatamente di concessione in uso e di messa a disposizione dell'Oggetto, nonché di conservazione, di manutenzione e di rinnovo a carico della Locatrice.
- 3 La pigione tiene conto degli obblighi accresciuti assunti dalla Conduttrice ai sensi degli art. 5 e 8.

3.2. Riduzione in caso di retrocessione

- 1 La pigione annuale è ridotta a CHF 200'000.-- (franchi svizzeri duecentomila) in caso di retrocessione della prima squadra maschile dal più alto livello professionistico del campionato ufficiale svizzero di calcio (attualmente *Credit Suisse Super League*) al secondo livello (attualmente *Dieci Challenge League*).
- 2 La riduzione ha automaticamente effetto al termine della stagione agonistica in cui è decretata la retrocessione della prima squadra maschile diventa certa.

3.3. Pagamento

- 1 La pigione è dovuta a partire dal 1° gennaio 2027.
- 2 Se la locazione inizia o termina nel corso dell'anno, la pigione annuale è ridotta *pro-rata temporis*.

- 3 La pigione annuale è pagata in anticipo in rate trimestrali (entro il 1° gennaio, il 1° aprile, il 1° luglio e il 1° ottobre).

3.4. Indicizzazione

- 1 La pigione iniziale netta di cui all'art. 3.1 (art. 3.2 in caso di retrocessione) è adeguata in base all'80% della variazione dell'Indice nazionale dei prezzi al consumo (IPC). Ai fini dell'adeguamento fa stato l'indice a dicembre dell'anno precedente. Base dell'indice 12.2020 = 100. L'adeguamento avviene ogni cinque anni, la prima volta con effetto al 1° luglio 2031, secondo la seguente formula.

$$\text{Adeguamento in \%} = 100 \times \frac{\text{Nuovo indice} - \text{indice all'ultimo adeguamento}}{\text{Indice all'ultimo adeguamento}} \times 80\%$$

- 3 Ogni aumento dev'essere notificato dalla Locatrice su modulo ufficiale con un preavviso minimo di due mesi. Il modulo ufficiale non è necessario in caso di diminuzione.
- 4 La pigione indicata agli art. 3.1 e 3.2 corrisponde a quella minima e la pigione adeguata non può essere inferiore a tale pigione.

3.5. Imposta sul valore aggiunto

- 1 La pigione annuale sopra convenuta non è comprensiva dell'imposta sul valore aggiunto (IVA).
- 2 La Locatrice è autorizzata a fare capo all'opzione di assoggettamento volontario giusta l'art. 22 LIVA. In tal caso l'IVA va aggiunta alla pigione annuale sopra convenuta e la Locatrice allestirà una fattura conforme alle direttive della Divisione principale dell'IVA.

4. Spese accessorie

- 1 I costi e le spese connessi all'uso e all'esercizio dell'Oggetto da parte della Condittrice non sono comprese nella pigione annuale e sono interamente a carico della Condittrice, salvo se non esplicitamente pattuito il contrario in questo Contratto.
- 2 I costi e le spese connessi all'adempimento degli obblighi di controllo, manutenzione, riparazione e rinnovo dell'Oggetto non sono spese accessorie e vanno a carico della Parte a cui è attribuito tale obbligo conformemente all'art. 5 e la tabella di ripartizione degli oneri e costi di controllo, manutenzione, riparazione e rinnovo (Allegato 4). È escluso il loro addebito a titolo di spese accessorie ai sensi delle disposizioni seguenti.
- 3 La Condittrice stipula direttamente con i terzi fornitori i contratti relativi all'adempimento dei cpv. 1 e 2. In tale ambito essa negozia e determina il contenuto e le condizioni contrattuali con il terzo fornitore.

- 4 Se, per ragioni di natura legale, commerciale o tecniche non fosse possibile o ragionevolmente esigibile che la Conduttrice stipuli in proprio nome il contratto con il terzo, il contratto è concluso dalla Locatrice. In tal caso la Locatrice deve adeguatamente coinvolgere e, compatibilmente con le disposizioni sulle commesse pubbliche, richiedere l'approvazione della Conduttrice prima della conclusione (p. es. contratti di servizio e di manutenzione).
- 5 In particolare, sono considerate spese accessorie a carico della Conduttrice tutti i seguenti costi:
- a. tutti i costi energetici derivanti dall'uso dell'Oggetto di locazione, segnatamente i costi di riscaldamento e raffrescamento, di produzione di acqua calda secondo gli art. 5 OLAL, rispettivamente 6a/6b e 6c OLAL;
 - b. costi di esercizio di ogni impianto per climatizzazione e ventilazione dell'Oggetto (tutti i costi correlati all'esercizio come acqua, acqua di scarico, elettricità, raffreddamento, riscaldamento, abbonamenti di servizio, monitoraggi), compresa la pulizia dei condotti di ventilazione;
 - c. fornitura di elettricità, gas e acqua, per la quale la Conduttrice concluderà direttamente i contratti con i terzi fornitori;
 - d. costi di esercizio, compresi gli abbonamenti di servizio, di ascensori, cancelli, alimentazione elettrica di emergenza, porte avvolgibili nell'Oggetto;
 - e. costi di esercizio, compresi gli abbonamenti di servizio, della protezione antincendio (impianti di allarme e antincendio) e dei dispositivi di sicurezza (incluse videocamere, segnalatori e installazioni tecniche per le vie di fuga) nell'Oggetto;
 - f. smaltimento delle acque reflue, compreso il risciacquo delle canalizzazioni e la pulizia dei vani delle pompe, escluse le tasse di allacciamento alla rete,
 - g. raccolta e smaltimento dei rifiuti, compresa la pulizia periodica dei container, nell'Oggetto;
 - h. custodia e sicurezza (salario comprensivo dei contributi sociali, costi di formazione, materiale di consumo, elaborazione dei concetti di sicurezza e di esercizio, nonché controllo e monitoraggio da parte di una sede centrale) (solo all'interno dell'Oggetto);
 - i. pulizia dei locali e superfici, incluso il materiale di pulizia e sostituzione di lampadine, finestre interne, tende, tapparelle nell'Oggetto);
 - j. manutenzione del campo di calcio ibrido (naturale cucito), compresi gli impianti di riscaldamento e ventilazione del campo da gioco;
 - k. pulizia delle facciate o parti di facciata in vetro e metallo (all'interno ed esterno dell'Oggetto);
 - l. manutenzione delle insegne e delle installazioni pubblicitarie;
 - m. antenne e spese per diritti d'autore;
 - n. servizi di facility management;

- o. ulteriori costi, tasse e spese direttamente derivanti l'attività della Condottrice o esclusivamente connesse con l'Oggetto di locazione.
- 6 Rimane riservato l'addebito di ulteriori costi e spese derivanti dall'esercizio dell'immobile da parte della Condottrice, o che dovessero sorgere a seguito di mutate circostanze o norme legali durante la durata della locazione.
- 7 Le spese accessorie riguardanti le Superfici di accesso per bus e mezzi pesanti secondo l'art. 1.1 cpv. 2 lett. b e i Parcheggi per autovetture secondo l'art. 1.1 cpv. 2 lett. c, sono anticipate dalla Condottrice e successivamente ripartite tra Locatrice, Condottrice e gli altri conduttori e utenti in base a una chiave di riparto definita di comune accordo tra le Parti sulla base di criteri oggettivi e prassi riconosciute.
- 8 Le spese accessorie riguardanti le Superfici di accesso secondo l'art. 1.1 cpv. 2 lett. a e di ulteriori locali e superfici non concessi in uso esclusivo alla Condottrice, sono anticipate dalla Locatrice e successivamente ripartite tra Locatrice, Condottrice e gli altri conduttori e utenti in base a una chiave di riparto definita di comune accordo tra le Parti sulla base di criteri oggettivi e prassi riconosciute.
- 9 A riguardo della fornitura di energia termica (caldo e freddo) la Condottrice è a conoscenza dei contratti in essere con le Aziende Industriali di Lugano (AIL) SA concernenti il teleriscaldamento e si impegna a concludere direttamente i relativi contratti di fornitura in ossequio a tali accordi, assumendone tutti gli oneri.
- 10 La Locatrice allestisce e presenta un conteggio annuale alla Condottrice con il calcolo delle spese accessorie a suo carico. Per le spese accessorie da lei anticipate, la Locatrice può richiedere un'indennità amministrativa del 3% (tre per cento). La Condottrice può richiedere il dettaglio e i documenti giustificativi.
- 11 Le parti riconoscono che le disposizioni circa le spese accessorie di cui sopra costituiscono una base contrattuale indispensabile del presente contratto di locazione, in particolare anche per quanto riguarda la determinazione della pigione dovuta dalla conduttrice.

5. Manutenzione e rinnovo

5.1. Principio

- 1 In considerazione della natura dell'Oggetto e delle attività della Condottrice, il presente Contratto deroga al regime legale di cui agli art. 253 segg. CO e stabilisce una particolare ripartizione degli obblighi di manutenzione, di conservazione e di rinnovo dell'Oggetto, risultando nel trasferimento di oneri e costi della Locatrice a carico della Condottrice. Ritenuto che le clausole che derogano a svantaggio del conduttore sono nulle ai sensi del disposto imperativo di cui all'art. 256 cpv. 2 lett. b CO, le Parti, dopo attenta valutazione, riconoscono e dichiarano che la Condottrice è adeguatamente indennizzata per tali obblighi accresciuti mediante la fissazione di una pigione annuale ridotta e la stipula di una lunga durata di locazione.

- 2 Le Parti convengono la ripartizione e l'attribuzione delle responsabilità, degli obblighi e dei costi in termini di controllo, manutenzione, riparazione e rinnovo dell'Oggetto secondo la tabella di ripartizione degli oneri e costi di controllo, manutenzione, riparazione e rinnovo (Allegato 4). Per le modifiche di progetto sono inoltre a carico della Conduttrice gli obblighi di controllo, manutenzione, riparazione e rinnovo stabiliti nell'elenco delle modifiche di progetto Allegato 5, nella misura in cui tali modifiche di progetto comportano oneri supplementari rispetto alla soluzione originaria. Ogni altro obbligo (o componente dell'Oggetto) che la tabella di ripartizione degli oneri e costi di controllo, manutenzione, riparazione e rinnovo (Allegato 4) o l'elenco delle modifiche di progetto (Allegato 5) non attribuisce espressamente alla Conduttrice resta a carico della Locatrice.
- 3 Indipendentemente dalla tabella di interfaccia, ciascuna Parte può svolgere gli interventi indispensabili in situazione di urgenza informando l'altra Parte senza indugio. Una situazione di urgenza è data quando l'attesa potrebbe determinare e/o aumentare un danno per una delle Parti. I costi sono attribuiti secondo la tabella di interfaccia.
- 4 Al fine di organizzare in maniera efficiente la cura dell'Oggetto, le Parti predispongono e tengono aggiornato un organigramma con l'indicazione delle persone responsabili, i loro recapiti e i loro compiti per le rispettive Parti.
- 5 La Locatrice, entro i termini di garanzia pattuiti nell'ambito dei relativi contratti con la ditta realizzatrice, organizza una verifica completa dell'Oggetto in presenza della Conduttrice e della ditta appaltante allo scopo di identificare tutti gli eventuali difetti a carico di quest'ultima. La ditta appaltante deve provvedere all'eliminazione dei difetti che le sono imputabili. Entrambe le Parti si adoperano in buona fede affinché la ditta appaltante risponda ai propri obblighi fondati sul regime della responsabilità per difetti dell'opera e più generalmente ai contratti stipulati con la Locatrice. La Parte committente, titolare del diritto contrattuale in forza al regime di garanzia, deve procedere nei confronti della ditta appaltante e adottare tutte le misure necessarie per ottenere l'eliminazione del difetto se questa non dà seguito alla legittima richiesta. Inoltre, le parti si impegnano a procedere a regolari verifiche dell'Oggetto di locazione, in particolare per dare seguito ad impegni in tale senso previsti o prescritti dalla ditta realizzatrice per mantenere in essere la sua responsabilità per difetti all'opera.

5.2. A carico della Locatrice

- 1 La Locatrice deve eseguire, a proprie spese e sotto la propria responsabilità, tutti i lavori di controllo, manutenzione, riparazione e rinnovo dell'Oggetto che le sono attribuiti dalla tabella di ripartizione degli oneri e costi di controllo, manutenzione, riparazione e rinnovo (Allegato 4).
- 2 La Locatrice organizza i lavori avuto riguardo agli interessi e all'esercizio dell'Oggetto da parte della Conduttrice. I lavori suscettibili di ostacolare, complicare o impedire le attività della Conduttrice devono essere concordati e coordinati in anticipo con la Conduttrice (programma lavori) affinché l'impatto sulle attività della Conduttrice sia ridotto al minimo. Il programma lavori è di regola definito con un preavviso di almeno due mesi rispetto all'inizio dei lavori. In principio va evitata la concomitanza con gli eventi e le partite.

- 3 Se la Locatrice non adempie i propri obblighi secondo la tabella di interfaccia, e non vi provvede nemmeno dopo un sollecito scritto con congruo termine da parte della Conduttrice, quest'ultima ha il diritto, ma non l'obbligo, di far eseguire i lavori in sostituzione e a spese della Locatrice.

5.3. A carico della Conduttrice

- 1 La Conduttrice deve eseguire, a proprie spese e sotto la propria responsabilità, tutti i lavori di controllo, manutenzione, riparazione e rinnovo dell'Oggetto che le sono attribuiti secondo la tabella di interfaccia (Allegato 4).
- 2 Si rinvia all'art. 7.9 per i diritti di ispezione e di controllo della Locatrice.
- 3 La Conduttrice si occupa inoltre di tutti i lavori relativi ai propri mobili e installazioni. A scanso di equivoci, le Parti precisano che questa responsabilità e i relativi costi non riguardano le modifiche di progetto (Allegato 5) che sono ripartite tra le Parti secondo la tabella di ripartizione degli oneri e costi di controllo, manutenzione, riparazione e rinnovo (Allegato 4).
- 4 Se la Conduttrice non adempie i propri obblighi, e non vi provvede nemmeno dopo un sollecito scritto con congruo termine da parte della Locatrice, quest'ultima ha il diritto, ma non l'obbligo, di far eseguire i lavori in sostituzione e a spese della Conduttrice.

5.4. Ulteriori oneri di manutenzione

- 1 In caso di oneri di manutenzione non regolamentati dalla tabella di ripartizione degli oneri e costi di controllo, manutenzione, riparazione e rinnovo (Allegato 4) o dalla tabella delle modifiche di progetto (Allegato 5), le parti provvederanno a completarle in buona fede, seguendone lo spirito e la sistematica.

6. Migliorie e modifiche

6.1. Principio

- 1 Questa sezione 6 concerne le migliorie e le modifiche rilevanti dell'Oggetto rispetto alla sua condizione secondo l'art. 1.3. Le migliorie comprendono gli investimenti che comportano un aumento di valore rilevante dell'Oggetto ai sensi dell'art. 260 e 260a CO.
- 2 Le migliorie e le modifiche possono essere effettuate soltanto una volta ottenute e passate in giudicato le licenze edilizie e/o ulteriori autorizzazioni eventualmente necessarie e nel rispetto degli oneri e delle condizioni previste nelle stesse. Si rinvia all'art. 7.9 per i diritti di ispezione e di controllo della Locatrice.
- 3 A scanso di equivoci, le Parti precisano che le opere di manutenzione, di riparazione e di rinnovo ai sensi dell'art. 5 non sono migliorie o modifiche.

6.2. Da parte della Locatrice

- 1 La Locatrice non può procedere a migliorie o modifiche dell'Oggetto senza il preventivo consenso scritto della Conduttrice.
- 2 La Conduttrice esamina la richiesta in buona fede e può rifiutare il consenso unicamente in presenza di giusti motivi.
- 3 Per l'organizzazione e il programma dei lavori si applica l'art. 5.2 cpv. 2. Per il rimanente si applica l'art. 260 CO.

6.3. Da parte della Conduttrice

- 1 L'esecuzione di lavori di miglioria e di modifica da parte della Conduttrice ai sensi dell'art. 260a CO presuppone il consenso scritto della Locatrice.
- 2 La Locatrice esamina la richiesta in buona fede e può rifiutare il proprio consenso unicamente in presenza di giusti motivi. Un giusto motivo può essere segnatamente il rischio strutturale o di natura statica, oppure una violazione dei diritti d'autore degli architetti, come pure quello finanziario (mancata prova del finanziamento). In assenza di un giusto motivo, la Locatrice non può rifiutare il proprio consenso se la Conduttrice si impegna a ripristinare al termine della locazione e rinuncia a un eventuale aumento di valore.
- 3 La Conduttrice è responsabile per tutti i lavori di manutenzione, riparazione e rinnovo relativi alle opere di miglioria e di modifica da lei effettuate ai sensi di questo articolo.

7. Altre disposizioni

7.1. Regole dell'arte e norme tecniche

- 1 Nei rispettivi ambiti di competenza, ogni Parte deve eseguire i lavori e le opere che gli incombono – di realizzazione iniziale, di manutenzione e rinnovo, di miglioria e modifica e di qualsiasi altra natura – nel pieno rispetto
 - a. delle disposizioni contrattuali e legali applicabili (p. es. protezione dell'ambiente, impianti elettrici a bassa tensione);
 - b. delle direttive e norme tecniche (norme SIA, DIN, SUVA, etc.) e delle regole dell'arte, nella misura in cui corrispondono alla prassi generalmente riconosciuta; nonché
 - c. delle licenze edilizie e delle autorizzazioni eventualmente necessarie e rilasciate, con relativi oneri.
- 2 Gli impianti e le installazioni devono essere messi adeguatamente in sicurezza prima di eseguire i lavori.
- 3 Ogni Parte risponde nei confronti dell'altra in caso di violazione di questi obblighi.

7.2. Ipotecche legali degli artigiani e imprenditori

- 1 La Condittrice s'impegna affinché i lavori da lei commissionati non diano seguito all'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori sul fondo base e/o sul diritto di superficie per sé stante e permanente.
- 2 In caso di iscrizione (super)provvisoria o definitiva di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori, la Condittrice s'impegna affinché essa venga radiata senza indugio (p. es. mediante garanzia sostitutiva).
- 3 In caso di iscrizione provvisoria o definitiva di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori, la Locatrice può esigere che la Condittrice le consegni una garanzia a copertura dell'importo pari all'ipoteca iscritta oltre a interessi di mora al 5% per dieci anni. Nella misura in cui tale garanzia è fornita, il diritto di disdetta straordinaria della Locatrice è escluso per la sola mancata cancellazione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori.

7.3. Mutamento di proprietà

- 1 Se l'Oggetto rispettivamente il fondo su cui si trova è alienato dalla Locatrice, la locazione passa all'acquirente con la proprietà del fondo.
- 2 In tale evento, la Locatrice s'impegna nei confronti della Condittrice affinché questo Contratto, inclusi tutti i suoi obblighi e diritti, sia trasferito e ripreso dall'acquirente e sia escluso il diritto dell'acquirente giusta l'art. 261 cpv. 2 CO.
- 3 Per il rimanente si rinvia all'art. 261 CO.

7.4. Sublocazione

- 1 La Condittrice può sublocare in tutto o in parte l'Oggetto con il consenso della Locatrice.
- 2 La Locatrice esamina la richiesta in buona fede e può rifiutare il consenso unicamente in presenza dei motivi stabiliti dall'art. 262 cpv. 2 CO.
- 3 La Locatrice formula già sin d'ora il proprio consenso ai sensi del cpv. 1 se lo scopo della sublocazione rientra nello scopo di questo Contratto ai sensi dell'art. 1.2 cpv. 1.
- 4 Per il rimanente si rinvia all'art. 262 CO.

7.5. Trasferimento

- 1 La Condittrice può trasferire il Contratto a un terzo con il consenso scritto della Locatrice.
- 2 La Locatrice esamina la richiesta in buona fede e può rifiutare il consenso unicamente per motivi gravi.
- 3 Salvo gravi motivi, la Locatrice formula già sin d'ora il proprio consenso ai sensi del cpv. 1 se la Condittrice trasferisce il Contratto ad un'altra società del gruppo a cui appartiene la Condittrice.
- 4 Per il rimanente si rinvia all'art. 263 CO.

7.6. Autorizzazioni e licenze

- 1 La Locatrice è responsabile per l'ottenimento e la validità di tutte le autorizzazioni e licenze edilizie necessarie alla realizzazione e alla consegna dell'Oggetto conformemente all'art. 1.3, compresa la sua omologazione. Si assume i relativi costi.
- 2 Ogni parte a cui incombe il relativo onere di manutenzione giusta l'art. 5 è responsabile per l'ottenimento e la validità di tutte le autorizzazioni e licenze edilizie necessarie per tali lavori e si assume i relativi costi.
- 3 Le autorizzazioni e le licenze necessarie in caso di miglioria o di modifica secondo l'art. 6 sono di responsabilità e a carico della Parte che intende svolgerla.
- 4 Tutte le autorizzazioni e le licenze che riguardano specificamente e direttamente l'esercizio dell'Oggetto, per esempio in materia di licenze dello stadio e di gastronomia, di natura legale/amministrativa oppure regolamentare/sportiva (SFL, UEFA e FIFA), sono di responsabilità della Conduttrice, che si assume i relativi costi.

7.7. Chiavi e accessi, documentazione

- 1 Le Parti annotano nel verbale di consegna tutte le chiavi di accesso (chiavi, *badge*, etc.) consegnate alla Conduttrice.
- 2 La gestione delle chiavi di accesso è responsabilità della Conduttrice. La Conduttrice può predisporre ulteriori chiavi previa informazione scritta della Locatrice.
- 3 Al termine della locazione, la Conduttrice consegna tutte le chiavi di accesso esistenti, comprese quelle da lei realizzate, alla Locatrice.
- 4 La Locatrice custodisce la documentazione dell'Oggetto (piani, planimetrie, documenti tecnici o di revisione, etc.) e provvede affinché sia sempre attuale, completa e aggiornata. La Conduttrice si impegna a trasmettere alla Locatrice la documentazione concernente gli interventi, in particolare modifiche e migliorie, da lei eseguiti. La documentazione dev'essere messa a disposizione della Conduttrice nella misura necessaria all'adempimento di questo contratto.

7.8. Insegne e cartelloni

- 1 La Conduttrice è autorizzata a installare e mantenere qualsiasi tipo di insegna e di cartellone sull'Oggetto nel rispetto delle disposizioni legali applicabili. La Conduttrice è responsabile per la loro installazione, manutenzione e rinnovo e per l'ottenimento e la validità delle autorizzazioni o licenze eventualmente necessarie.
- 2 Tutti i costi relativi sono a carico della Conduttrice (installazione e manutenzione, consumi di energia, rilascio di eventuali autorizzazioni, etc.). Non è dovuta alcuna indennità supplementare alla Locatrice.

7.9. Accesso e ispezione

La Locatrice ha il diritto di accedere e di ispezionare l'Oggetto durante i giorni e gli orari di lavoro. È necessario un preavviso di 48 ore che può essere ridotto in caso di urgenza.

7.10. Assicurazioni

1 Per tutta la durata del Contratto, la Locatrice conclude e mantiene le seguenti coperture assicurative sull'Oggetto:

- a. Responsabilità civile del proprietario;
- b. Assicurazione stabili, compresi rischi incendio, natura, furti, liquidi e gas, rottura vetri (incluso il mancato reddito locativo).

I premi effettivi di tali assicurazioni concluse dalla Locatrice sono a carico della Conduttrice e saranno conteggiati nelle spese accessorie.

2 Per tutta la durata del Contratto, la Conduttrice deve concludere e mantenere le seguenti coperture assicurative sull'Oggetto:

- a. Responsabilità civile a copertura dei danni all'Oggetto (somma assicurata minima CHF 10'000'000.--).

3 A propria discrezione, la Conduttrice può concludere ulteriori assicurazioni (segnatamente un'assicurazione di cose per i danni al proprio inventario di mobilio e impianti, assicurazione di responsabilità civile aziendale e professionale).

8. Ripristino, sistemazione e restituzione al termine della locazione

1 Al termine della locazione, la Conduttrice deve restituire l'Oggetto pulito e ordinato, sgombro da mobilio, impianti, insegne e cartelloni della Conduttrice, nella condizione di usura e di invecchiamento risultante da un uso conforme e dal corretto adempimento degli obblighi stabiliti da questo Contratto (segnatamente di manutenzione e di rinnovo giusta l'art. 5).

2 A riguardo degli interventi iniziali, in particolare le modifiche di progetto di cui all'Allegato 5, o delle migliorie in corso di locazione realizzati dalla Conduttrice vale quanto segue:

- Per tutti i componenti installati o incorporati in modo permanente, che divengono parti costitutive dell'immobile (in particolare per i rivestimenti del soffitto, del pavimento e delle pareti) diventano di proprietà della Locatrice e non danno alla Conduttrice diritto a risarcimento al termine del contratto di locazione. Rimangono riservate le espresse eccezioni previste dall'Allegato 5.
- Per quanto riguarda le attrezzature operative che di solito sono fissate all'edificio, ma che possono essere tolte senza arrecare alcun danno, in particolare i grandi schermi e le infrastrutture per il catering, compresi le celle frigorifere, la Conduttrice ha di principio il diritto di rimuoverle al

termine della locazione, salvo se la Locatrice ne ha pagato una parte.
Rimangono riservate le espresse eccezioni previste dall'Allegato 5.

- In caso di miglioria o di modifica conformemente all'art. 6., le Parti si accorderanno in forma scritta in merito all'obbligo di ripristino e all'indennità per maggior valore.
- 3 La Condittrice ha inoltre l'obbligo di ripristinare e di sistemare le Modifiche di progetto conformemente a quanto stabilito nell'Allegato 5, salvo in caso di rinuncia da parte della Locatrice.
 - 4 Al più tardi sei mesi prima del termine della locazione, le Parti si incontrano al fine di discutere e organizzare la restituzione dell'Oggetto.
 - 5 Se la locazione termina di sabato, di domenica o durante un altro giorno feriale riconosciuto, la restituzione è posticipata al giorno feriale seguente. Le Parti possono concordare la data e l'orario per la restituzione.
 - 6 Le Parti stendono un verbale in cui è riportato lo stato dell'Oggetto al momento della restituzione. Si applicano gli art. 267 seg. CO.

9. Pattuizioni particolari

9.1. Costi supplementari per la posticipazione della messa in esercizio

- 1 Allo scopo di favorire il contesto ottimale per una cerimonia di inaugurazione degna dell'ampiezza e dell'importanza regionale del Polo Sportivo degli Eventi e della sua Arena Sportiva, le Parti hanno convenuto di posticipare la dismissione dello stadio provvisorio e la messa in esercizio dell'Oggetto alla stagione estiva 2026. Il rinvio della dismissione dello stadio provvisorio comporta un maggior costo per il noleggio delle strutture pari a CHF 905'000.-- (IVA incl.).
- 2 Il maggior costo è anticipato dalla Locatrice e successivamente rimborsato dalla Condittrice. La Condittrice rimborsa alla Locatrice l'importo di CHF 940'000.-- (il **RIMBORSO**, corrispondente alla somma del maggior costo di CHF 905'000.-- e un importo a titolo di interesse remunerativo di CHF 35'000.--).
- 3 La Condittrice versa il Rimborso alla Locatrice secondo le modalità seguenti:
 - a. Un pagamento di CHF 400'000.-- entro sei mesi dall'Inizio della locazione ai sensi dell'art. 2.1;
 - b. Nove pagamenti annuali di CHF 60'000.-- dal 2027 al 2035. L'importo può essere corrisposto con un pagamento unico entro il 31 dicembre oppure suddiviso e pagato in quattro rate di CHF 15'000.-- in aggiunta alla pigione trimestrale.
- 4 Le Parti precisano, a scanso di equivoci, che il Rimborso non si qualifica come pigione e che gli art. 3.1-3.5 non gli sono pertanto applicabili.

9.2. Diritti commerciali e designazione del nome (*Naming Right*)

- 1 La Locatrice concede alla Conduttrice tutti i diritti correlati alla gestione e alla commercializzazione dell'Oggetto.
- 2 La Locatrice concede, in particolare, anche il diritto e la prerogativa riguardante la designazione dell'appellativo dello stadio (*Naming Right*) per tutta la durata del Contratto. La Locatrice è consapevole e accetta che la Conduttrice, nel contesto delle proprie strategie di commercializzazione e di *sponsoring*, può cedere l'esercizio di tale diritto a terzi.
- 3 Nell'ambito del *Naming Right* la Locatrice deve essere preventivamente informata e ha un diritto di veto, per gravi motivi, in particolare in caso di nomi potenzialmente lesivi della reputazione della Città di Lugano.
- 4 La Locatrice s'impegna a utilizzare l'appellativo dello stadio designato dalla Conduttrice rispettivamente dal terzo a cui la Conduttrice ha delegato l'esercizio di diritto.

10. RIVERSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E ANNOTAZIONE NEL REGISTRO FONDARIO

- 1 Le Parti riconoscono che la riversione ordinaria o straordinaria del diritto di superficie e/o la devoluzione dell'Oggetto di locazione in favore della Locatrice non pregiudica la validità di questo contratto conformemente alle sue disposizioni, che rimane interamente in vigore.
- 2 Ad avvenuta riversione del diritto di superficie in favore della Locatrice, la Conduttrice è autorizzata ad annotare a proprie spese il presente contratto di locazione nel registro fondiario, a carico del diritto di superficie e/o del fondo base.
- 3 La Conduttrice accetta sin d'ora la postergazione dell'annotazione del contratto di locazione rispetto a servitù concernenti opere di urbanizzazione del PSE, in particolare diritti di passo, diritti di sporgenza, diritti di uso e fruizione, diritti di condotta, nella misura in cui non pregiudicano la normale fruizione degli spazi concessi in locazione. La Conduttrice si impegna a rilasciare le opportune dichiarazioni di postergazione a prima richiesta della Locatrice.

11. Disposizioni finali

11.1. Foro e diritto applicabile

- 1 Tutte le controversie in relazione al Contratto sono attribuite al foro esclusivo di Lugano.
- 2 Il Contratto è retto dal diritto svizzero.

11.2. Modifiche e complementi

La validità di modifiche e di complementi del Contratto presuppongono il rispetto della forma scritta. Ciò vale anche per la modifica del requisito di forma stesso.

11.3. Comunicazioni

1 Le comunicazioni nell'ambito dell'esecuzione del Contratto devono essere trasmesse per scritto ai seguenti indirizzi.

a. Alla Locatrice:

Città di Lugano
Municipio
Piazza della Riforma 1
6900 Lugano

b. Alla Condittrice:

F.C. LUGANO SA
Via Pioda 14
6900 Lugano

2 Ciascuna Parte può modificare in ogni momento il proprio recapito mediante comunicazione scritta all'altra Parte al recapito indicato.

3 Salvo laddove stabilito diversamente in maniera imperativa dalla legge, i termini previsti nel Contratto sono considerati rispettati se la Parte interessata deposita la comunicazione per l'invio presso la Posta svizzera all'ultimo giorno del termine (data e orario del timbro postale).

11.4. Esempari

Il Contratto è sottoscritto in due esemplari originali.

11.5. Clausola salvatoria

L'invalidità o l'inefficacia di una o più disposizioni di questo Contratto non pregiudica le altre disposizioni. Disposizioni nulle o inefficaci vengono sostituite da nuove disposizioni, concordate tra le Parti, il più possibile aderenti al senso e allo spirito di quelle da sostituire e del Contratto, in termini economici e giuridici. Lo stesso vale in caso di lacune.

11.6. Allegati

1 I seguenti allegati costituiscono parte integrante del Contratto:

- Allegato 1: Piani con delimitazione dell'Oggetto;
- Allegato 2: Planimetrie e piani dell'Oggetto;
- Allegato 3: Ripartizione degli oneri e costi di realizzazione (descrittivo e piani);

- Allegato 4: Ripartizione degli oneri e costi di controllo, manutenzione, riparazione e rinnovo.
 - Allegato 5: Modifiche di progetto e ampliamenti del conduttore;
- 2 In caso di contraddizione tra contratto ed allegati o tra allegati le parti provvederanno a risolverla in buona fede, seguendone lo spirito dell'accordo e la sistematica.

11.7. Efficacia

Il presente Contratto entra in vigore al realizzarsi delle seguenti condizioni cumulative:

- valida sottoscrizione di tutte parti;
- crescita in giudicato della ratifica del presente Contratto da parte del legislativo della Città di Lugano.

[FIRME SULLA PAGINA SEGUENTE]

Firme

Città di Lugano

Luogo, data

Michele Foletti
Sindaco

Robert Bregy
Segretario comunale

F.C. LUGANO SA

Luogo, data

Martin Blaser
CEO

Michele Campana
CFO

Tabella riassuntiva oneri di manutenzione e rinnovo

L:	Locatore (Città di Lugano)
C:	Connettore (F.C. Lugano SA)
CON:	Controllo (Überwachung) secondo la norma SIA 469 (edizione 1997)
MAN:	Manutenzione (Instandhaltung) secondo la norma SIA 469 (edizione 1997)
RIP:	Riparazione (Instandsetzung) secondo la norma SIA 469 (edizione 1997)
RIN:	Rinnovo (Erneuerung) secondo la norma SIA 469 (edizione 1997)

Elemento	CON	MAN	RIP	RIN
Struttura portante e involucro				
Fondazioni, strutture in cemento, facciate, impermeabilizzazione del tetto	L	L	L	L
Gradoni prefabbricati, costruzione in acciaio	C	L	L	L
Porte esterne, impermeabilizzazione ambienti umidi	C	C	L	L
Impianti principali				
Produzione/distribuzione calore/freddo (centrale AIL)	L	L	L	L
Ventilazione, trattamento aria	C	C	L	L
Impianto elettrico e illuminazione	C	C	L	L
Corrente debole (TV, telefonia, videosorveglianza)	C	C	L	L
Automazione edificio (EDP)	C	C	L	L
Impianti idrosanitari				
Reti idriche principali	L	L	L	L
Impianti sprinkler, stazioni di pompaggio	L	L	L	L
Apparecchi sanitari	C	C	L	L
Coibentazione impianti	C	C	C	L
Finiture e interni				
Intonaci, pareti leggere	C	C	L	L
Pavimenti, rivestimenti, soffitti	C	C	C	L (base L)
Arredi interni (porte, armadi, scaffali, cucine, buvette)	C	C	C	L (base L)
Attrezzature e arredi specifici				
Sedute (stadio, VIP, stampa)	C	C	C	L (base L)
Arredi per spogliatoi, infermeria, sala stampa	C	C	C	L (base L)
Controllo accessi e sicurezza				
Tornelli, biglietteria, controllo accessi	C	C	L	L
Segnaletica	C	C	C	L (base L)
Campo da gioco e aree esterne				
Campo in erba ibrida	C	C	C	L (base L)
Irrigazione, attrezzature campo	C	C	C	L (base L)
Illuminazione esterna, barriere accesso	L	L	L	L