

CONVENZIONE PRELIMINARE

La **eVita immobiliare SA**, c/o Evolve SA, Viale Stazione 6, 6500 Bellinzona,
nel seguito detta anche semplicemente *eVita*,

per una parte

e

la **Repubblica e Stato del Cantone Ticino**, Bellinzona,
nel seguito detto anche semplicemente *il Cantone*,
rappresentato dal Consiglio di Stato,

per l'altra parte

detti singolarmente *la parte* e insieme *le parti*

premesse:

- a) che *eVita* è proprietaria del **fondo part. 377 RFD di Giubiasco**, sul quale essa sta realizzando uno stabile amministrativo su quattro piani, compreso il piano terreno e quello interrato, formato da due ali, una est e una ovest, unite da un atrio comune, oltre a 29 posteggi esterni, locali tecnici, lift e piano tetto, per la cui realizzazione è già cresciuta in giudicato la relativa licenza edilizia e per cui dichiara di essere in possesso di tutte le autorizzazioni necessarie;
- b) che il Cantone è interessato ad acquistare in proprietà per piani complessivamente 3'265.50 mq di superficie di piano del suddetto stabile amministrativo per insediarvi attività dell'amministrazione cantonale e in particolare dell'Istituto della formazione continua (nel seguito IFC), con integrato pure il servizio della Città dei Mestieri;
- c) che le parti hanno già negoziato le questioni principali, giungendo ad affinare il progetto che porterà alla costituzione del fondo base in proprietà per piani (nel seguito PPP) come da piani e tabella dei millesimi qui annessi quali allegati A.- e B.-;
- d) che la presente convenzione preliminare (che le parti stipulano nella forma scritta semplice a valere quale lettera d'intenti) e la sua concretizzazione con la vendita delle relative unità di PPP al Cantone mediante la sottoscrizione di un atto pubblico di costituzione di diritto di compera con promessa di acquisto sono subordinate alla ratifica del Gran Consiglio, sulla base del relativo messaggio governativo;

**tutto ciò premesso a valere quale parte integrante della presente convenzione,
le Parti stipulano e convengono quanto segue:**

1. Costituzione del fondo in proprietà per piani (PPP)

- 1.1 *eVita* si impegna a intavolare sul fondo part. 377 RFD di Giubiasco una PPP sulla base dei piani e della tabella dei millesimi qui annessi quali allegati A.- e B.-.
- 1.2 Per l'uso e l'amministrazione della PPP verrà elaborato un regolamento, che terrà conto delle specificità della proprietà del Cantone. In tale ambito verrà in particolare stabilita la ripartizione delle spese di gestione comuni.

- 1.3 A Registro fondiario verrà annotato il diritto reciproco di prelazione dei condomini ex art. 712c cpv. 1 CC e il diritto reciproco di opposizione a inquilini, usufruttuari o nuovi proprietari giusta l'art. 712c cpv. 2 e 3 CC.
- 1.4 Tutti i costi inerenti alla costituzione della PPP (spese e onorari legali e notarili, tasse d'iscrizione della PPP, di annotazione dei diritti di prelazione e di opposizione a Registro fondiario, imposte di bollo, costi di geometra e allestimento piani) saranno anticipati da eVita e poi messi a carico della Comunione dei comproprietari in proporzione ai rispettivi millesimi. Lo stesso principio varrà per l'intavolazione definitiva della PPP dopo la costruzione.

2. Vendita unità di PPP al Cantone

- 2.1 Gli spazi destinati al Cantone corrispondono alle unità di PPP n. 1 e n. 3 (oltre al vano accessorio 3A) al piano terreno, n. 4 e n. 5 (oltre al vano accessorio 5A) al primo piano, n. 7 al secondo piano e n. 8 al piano interrato per complessivi 808 millesimi, oltre a 10 posteggi esterni attribuiti in uso riservato, come da piani qui annessi quali allegati A.- e B.-, che il Cantone si impegna ad acquistare ed eVita a vendere, sottoscrivendo un atto di costituzione di diritto di compera con promessa di acquisto sulla base dei seguenti elementi principali:

- 2.1.1 eVita realizza il progetto di cui ai documenti (piani esecutivi architettonici, piani definitivi RVCS ed elettrico e relativi documenti accessori) e al descrittivo tecnico che verranno allegati all'atto pubblico, impegnandosi a deliberare i lavori di costruzione dell'opera esclusivamente a ditte in regola con i requisiti della Legge cantonale sulle commesse pubbliche (in particolare con l'art. 25 art. LCPubb).

- 2.1.2 eVita costituirà in favore del Cantone un diritto di compera (non cedibile, né frazionabile) con oggetto le suddette unità di PPP con durata e validità sino al 31 luglio 2018.

Il Cantone, dal canto suo, si impegnerà irrevocabilmente nei confronti della parte venditrice ad esercitare il suddetto diritto di compera e a pagare l'integralità del prezzo entro 20 giorni dall'avvenuta consegna dei beni immobili in oggetto finiti.

- 2.1.3 Il prezzo per la consegna chiavi in mano dei beni in oggetto finiti, con tutte le apparecchiature come da descrittivo tecnico e liberi da pegni è stabilito a corpo in CHF 11'500'000.00.

Restano riservate eventuali aggiunte o modifiche che fossero richieste dalla parte acquirente oltre quanto previsto nel descrittivo tecnico, che dovranno essere pagati in aggiunta al prezzo di cui sopra contestualmente all'esercizio del diritto di compera.

- 2.1.4 La venditrice risponderà nei confronti dell'acquirente e si assumerà la garanzia relativa ai beni compravenduti per la corretta progettazione ed esecuzione senza difetti e a regola d'arte di tutte le opere in relazione con l'urbanizzazione, la costruzione e l'allestimento dei beni immobili compravenduti, e in particolare in merito alla costruzione ed esecuzione della costruzione e degli impianti in modo conforme, all'utilizzo di materiali riconosciuti e solidi, alla conformità della costruzione e delle opere per l'uso previsto e al rispetto delle prescrizioni e autorizzazioni dell'autorità, ivi compreso il rispetto di eventuali condizioni poste, compresa la legislazione sulla radioprotezione, a norma dell'art. SIA 118 e, in subordine, del CO.

- 2.1.5 Relativamente allo stato di diritto, i beni in oggetto verranno ceduti secondo le risultanze del Registro fondiario definitivo, di cui agli estratti SIFTI che verranno allegati all'atto pubblico, con la garanzia da parte della venditrice che i beni compravenduti al più tardi al momento del trapasso di proprietà saranno completamente liberi da pegni immobiliari o pignoramenti, che non fossero stati esplicitamente richiesti dalla parte acquirente.

2.2 Tutti i costi notarili e di trapasso ed ogni altro ad esso relativo saranno a carico della parte acquirente, mentre l'eventuale imposta sull'utile immobiliare sarà a carico di quella venditrice.

Fatto, letto, compreso, accettato e sottoscritto in due esemplari originali di due pagine ciascuno, uno per ogni parte.

Luogo e data:.....

eVita Immobiliare SA

.....
Flavio Petraglio, presidente

.....
Paolo Vismara, membro

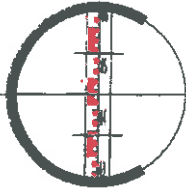
Luogo e data:.....

Per il Consiglio di Stato

.....
<nome e cognome>

Allegati, pure a valere quale parte integrante della presente convenzione:

- A. piano di ripartizione e piani di attribuzione delle parti comuni della PPP;
- B. tabella dei millesimi.



Studio d'ingegneria **Riccardo Calastri SA** ing. dipl. ETH-geom.rev.

Via Cancelliere Molo 9 - 6500 Bellinzona
T: +41 (0)91 825 31 71 / F: +41 (0)91 825 26 73
e-mail: info@studiocalastri.ch

Corrale Piemorelli 3 - 6514 Sementina
T: +41(0)91 857 65 45 / F: +41(0)91 857 67 72
web: www.studiocalastri.ch

Incarico: 16'544

COMUNE DI GIUBIASCO

PARTICELLA no. 377

PROPRIETA' PER PIANI PIANO DI RIPARTIZIONE

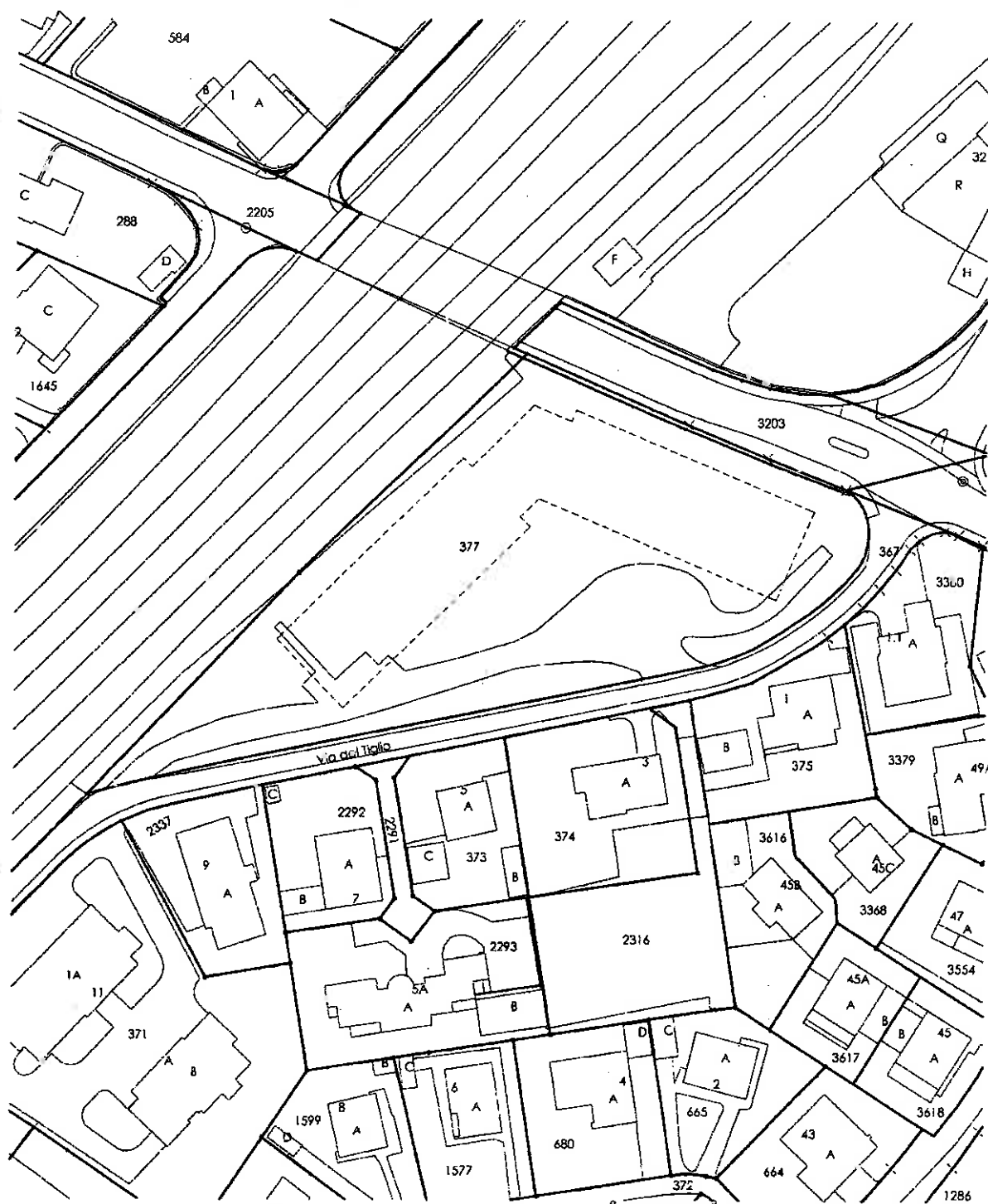
COSTITUZIONE PRIMA DELLA COSTRUZIONE

SCALA: 1:1000 / 1:300 / 1:200

POSIZIONE: da 1 a 8

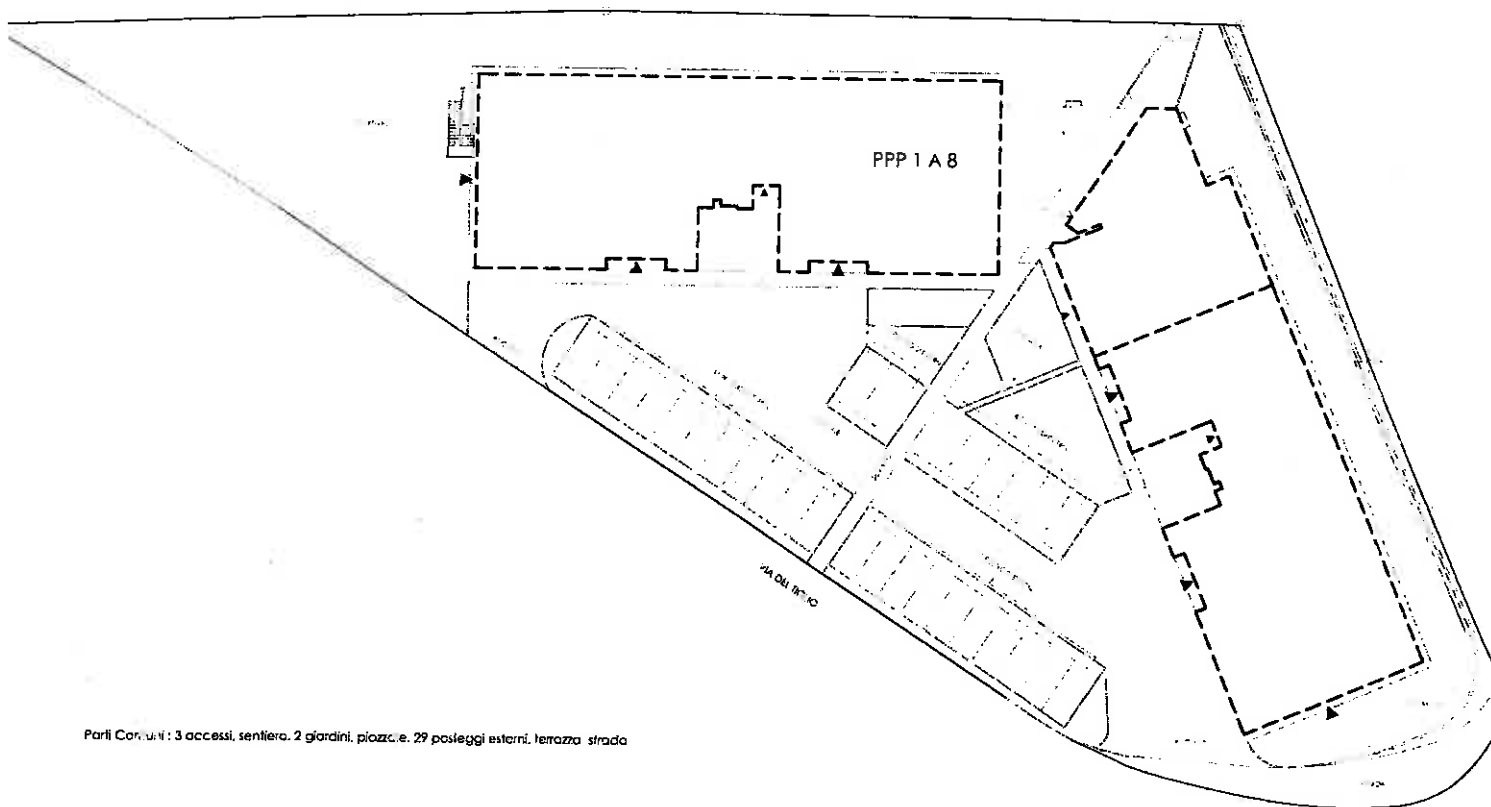
Pagine: da 1 a 8

Sementina, 26 aprile 2017

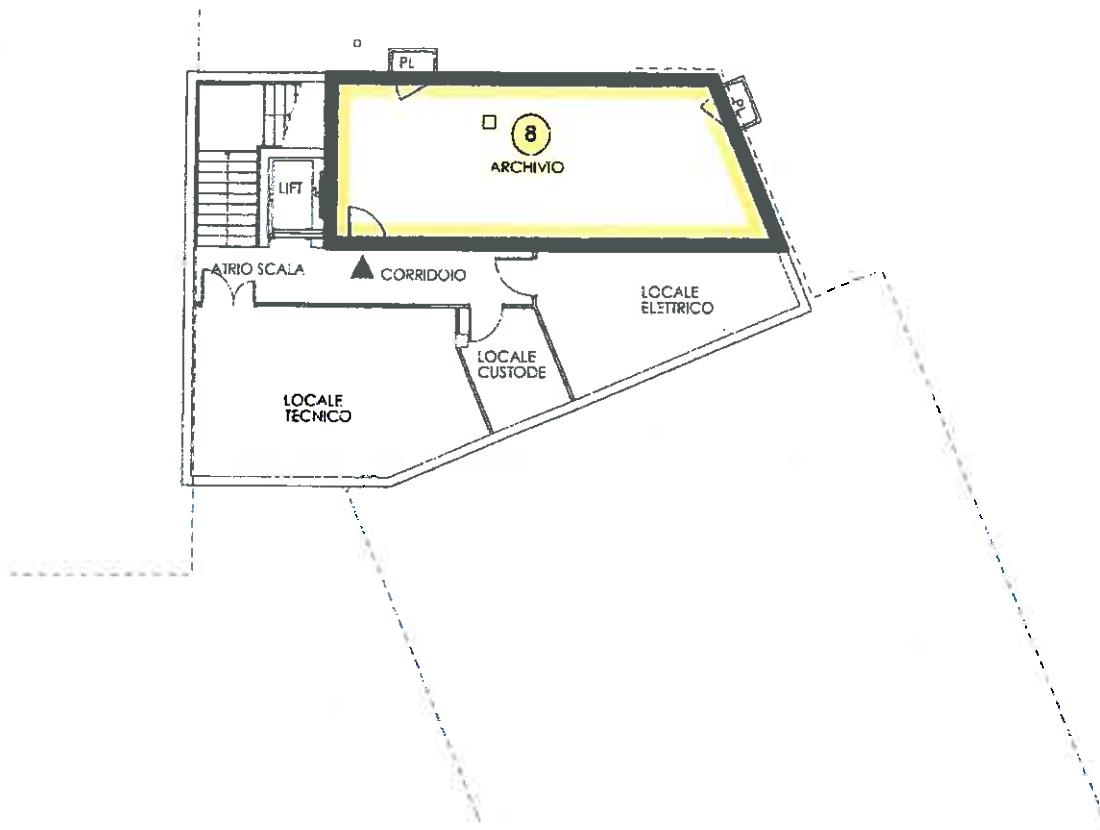


ESTERNI 1:300

3



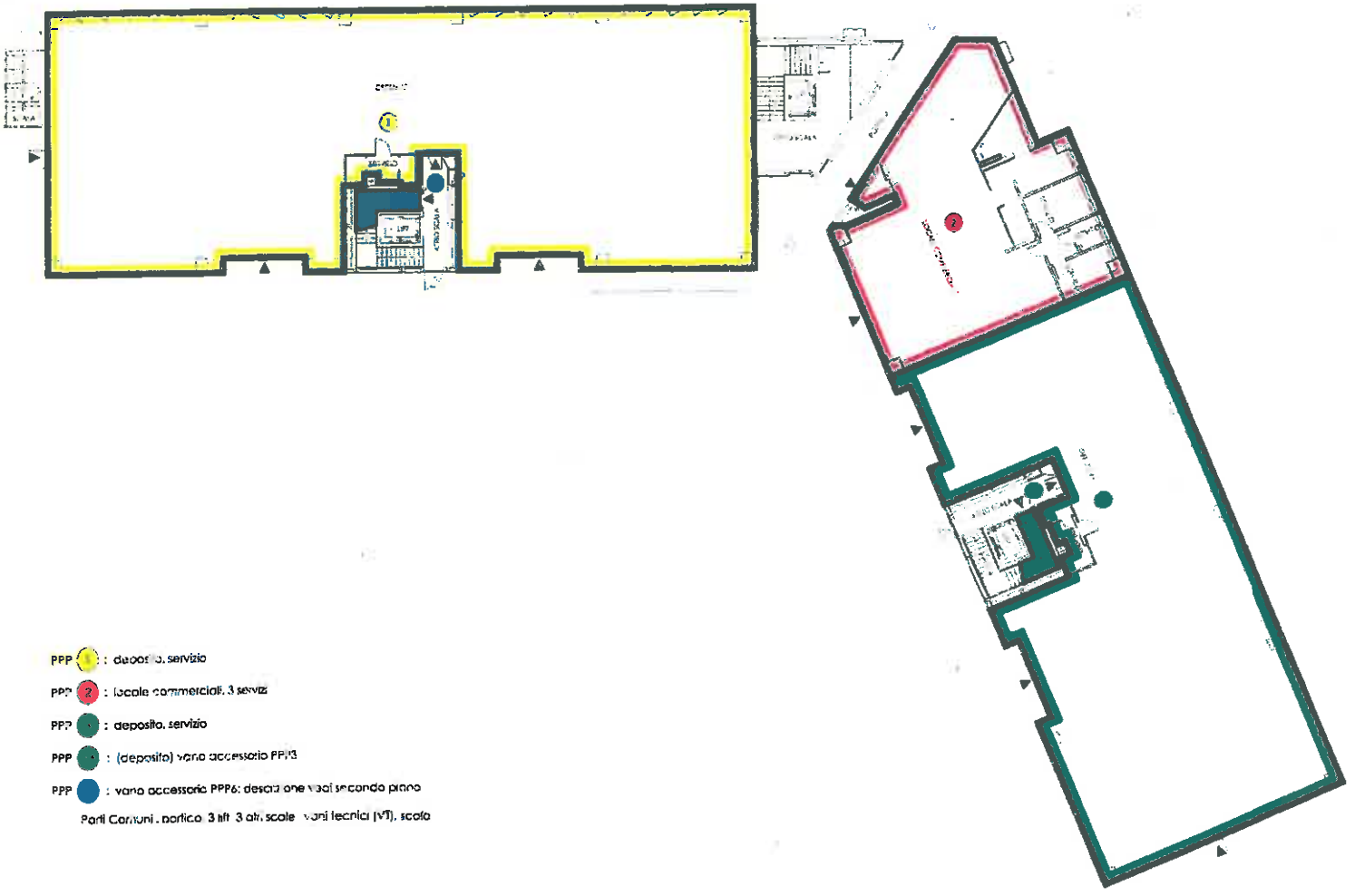
Parti Comuni: 3 accessi, sentiero, 2 giardini, piazza, e. 29 posti esterni, terrazza strada



PPP **8** : archivio

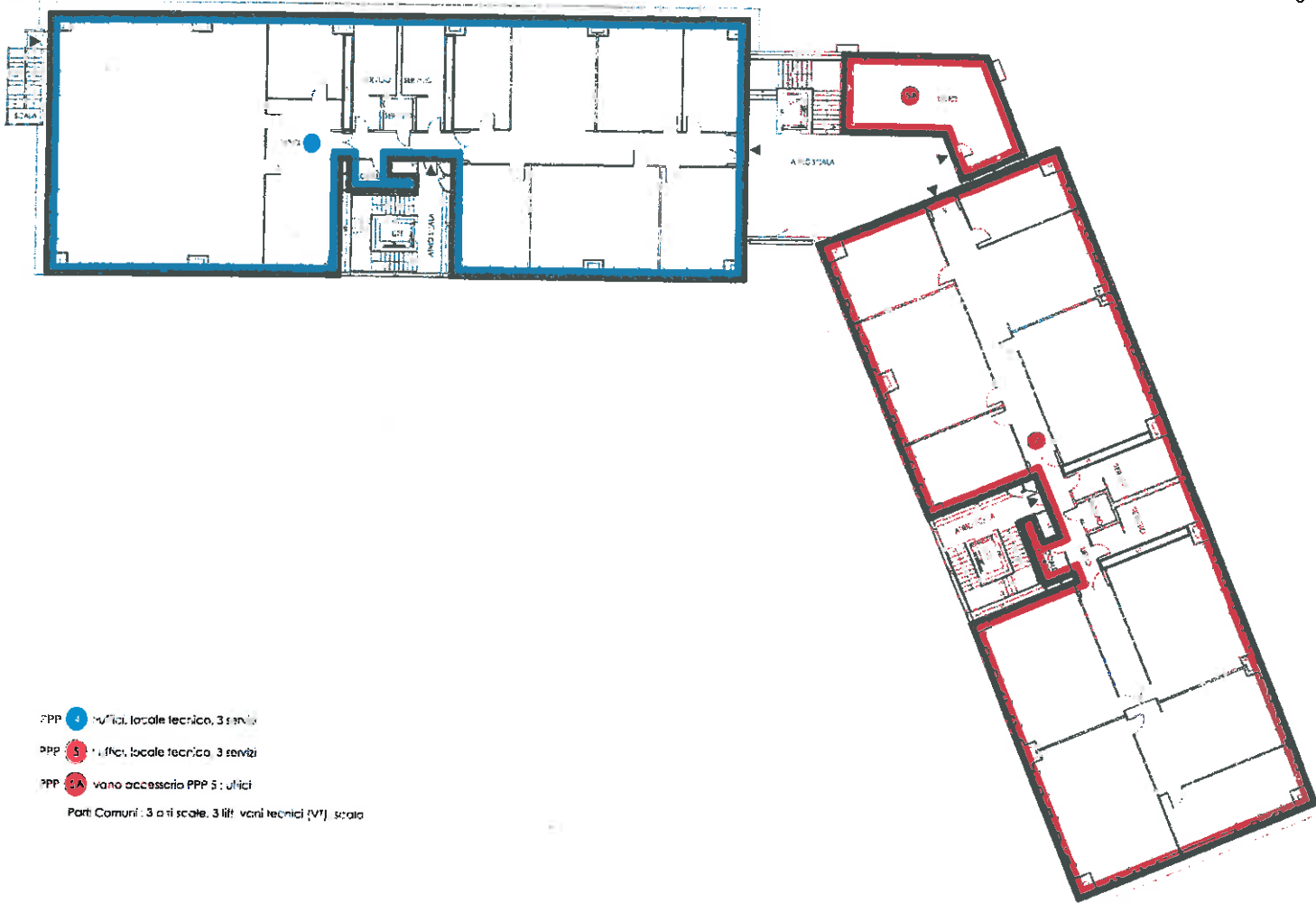
Parti Comuni : atrio scala, lift, corridoio, locale elettrico, locale tecnico, locale custode, 2 pozzi luce (PL)

PIANO TERRENO 1:200



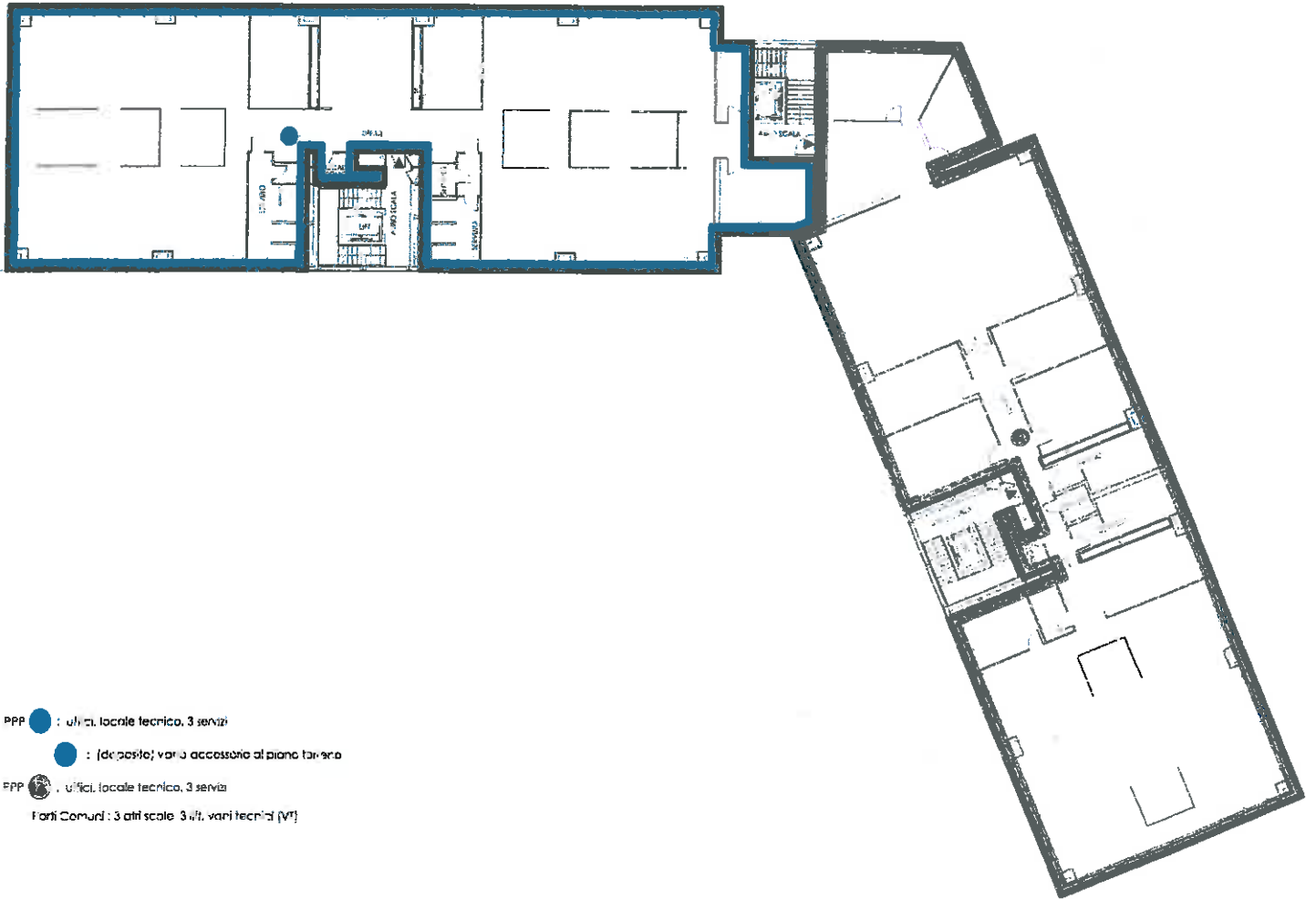
- PPP 1 : deposito, servizio
 - PPP 2 : locale commerciali, 3 servizi
 - PPP 3 : deposito, servizio
 - PPP 4 : (deposito) vano accessorio PPP3
 - PPP 5 : vano accessorio PPP6; destinazione via al secondo piano
- Parti Comuni : portico 3 lift 3 atri, scale, vani tecnici (VT), scala

PRIMO PIANO 1:200



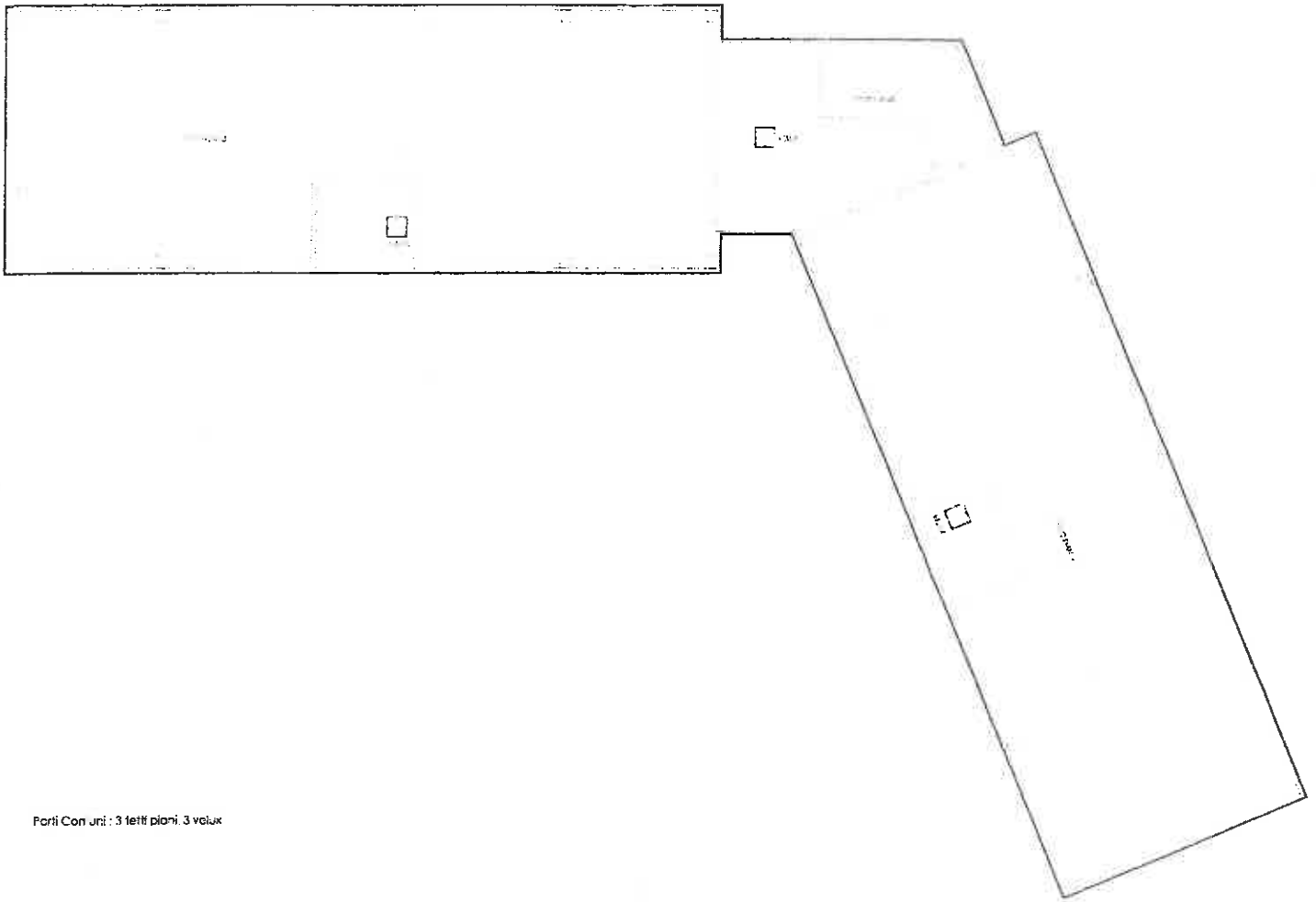
- PPP 4 ● ufficio, locale tecnico, 3 servizi
 - PPP 5 ● ufficio, locale tecnico, 3 servizi
 - PPP 5A ■ vano accessori PPP 5 : uffici
- Parti Comuni : 3 ari scale, 3 lift, vani tecnici (VT) scala

SECONDO PIANO 1:200

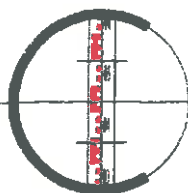


- PPP ● : uffici locale tecnico, 3 servizi
- : [deposito] varco accesso al piano terreno
- PPP ● : uffici locale tecnico, 3 servizi
- Fonti Comuni : 3 altri scale, 3 uti, vari tecnici (VT)

PIANO TETTO 1:200



Porti Con uni : 3 letti piani 3 velux



Studio d'ingegneria **Riccardo Calastri SA** ing. dipl. ETH-geom.rev.

Via Cancelliere Mola 9 - 6500 Bellinzona
T: +41 (0)91 825 31 71 / F: +41 (0)91 825 26 73
e-mail: info@studiocalastri.ch

Corrale Piemoretti 3 - 6514 Sementina
T: +41(0)91 857 65 45 / F: +41(0)91 857 67 72
web: www.studiocalastri.ch

Incarto: 16'544

COMUNE DI GIUBIASCO

PARTICELLA no. 377

PLANIMETRIA ANNESSA AL REGOLAMENTO PER L'USO E L'AMMINISTRAZIONE DELLA PPP

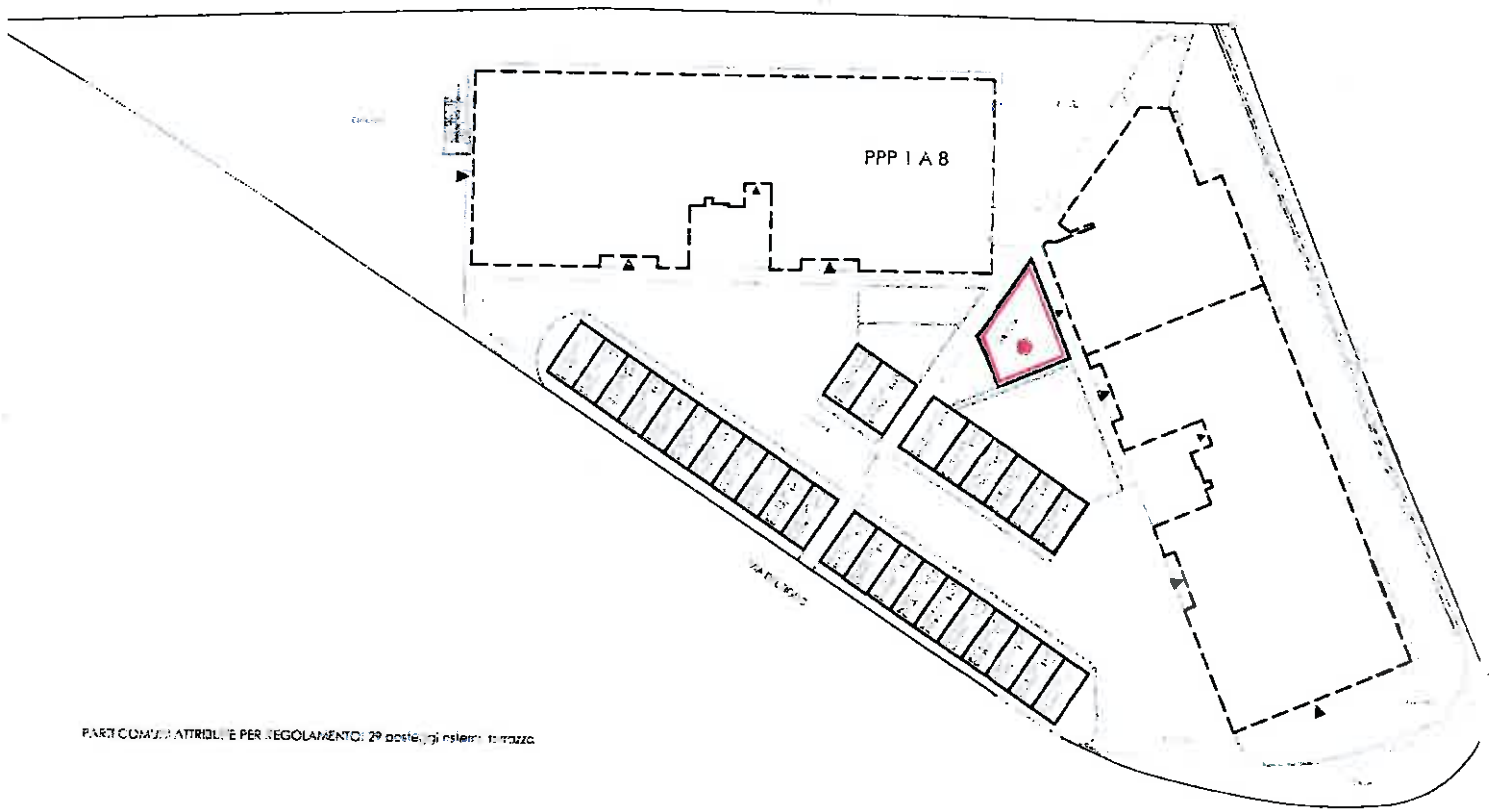
ATTRIBUZIONE PARTI COMUNI

SCALA: 1:300 / 1:200

Pagine: da 1 a 6

Sementina, 26 aprile 2017

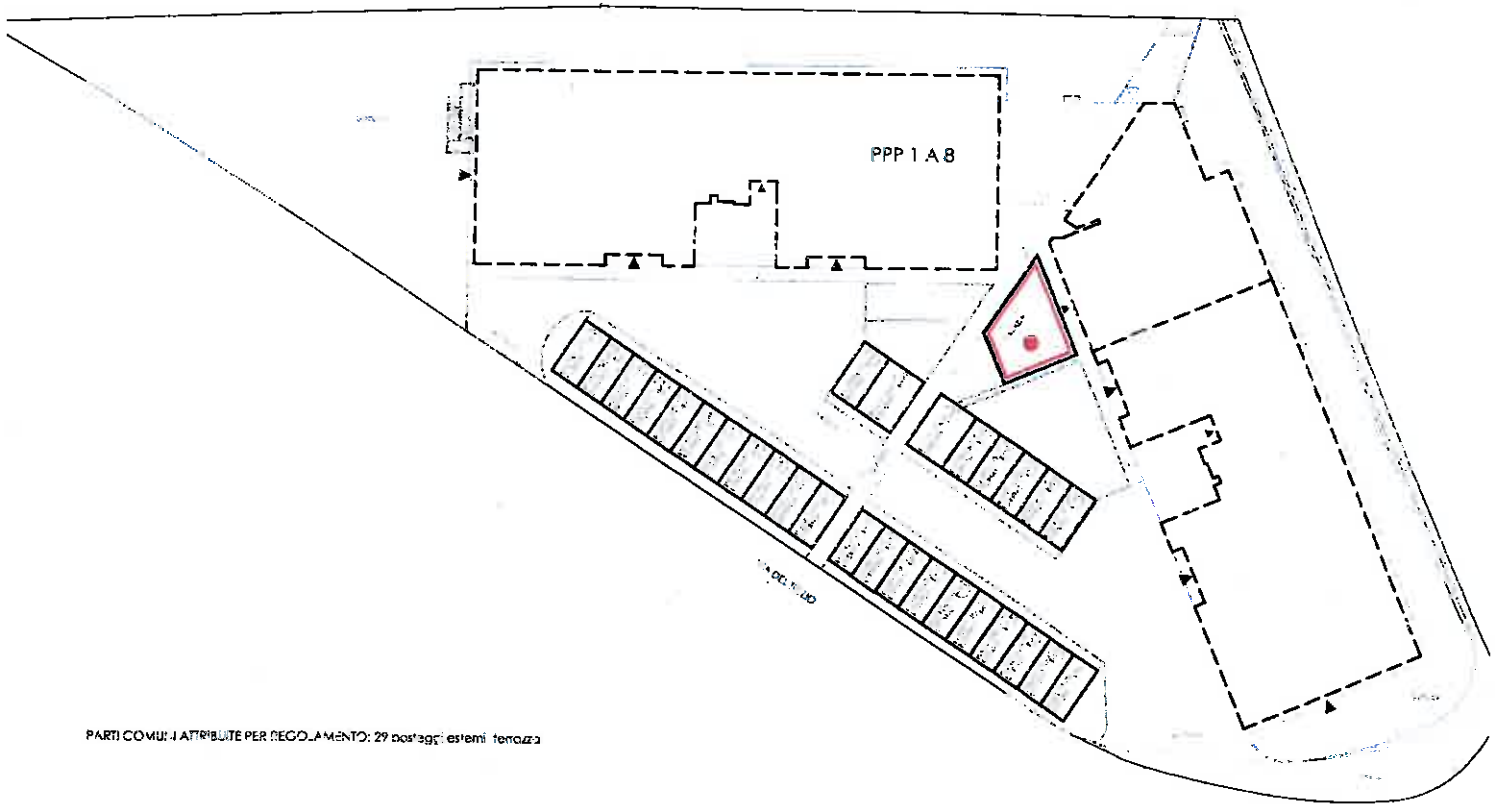
ESTERNI 1:300



PARTI COMUNI ATTRIBITE PER REGOLAMENTO: 29 posti, 9 esterni, 10 rozzia

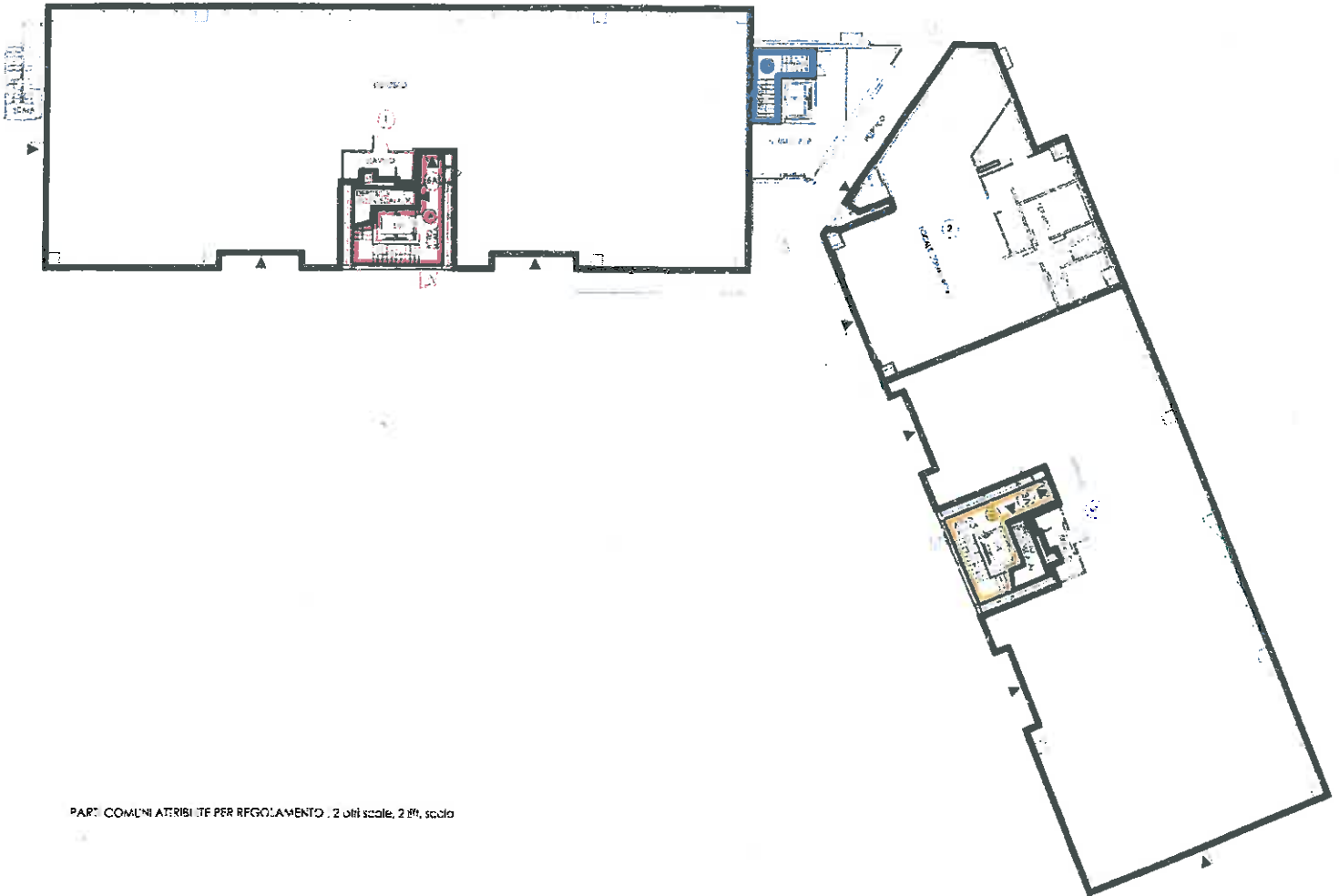
ESTERNI 1:300

2



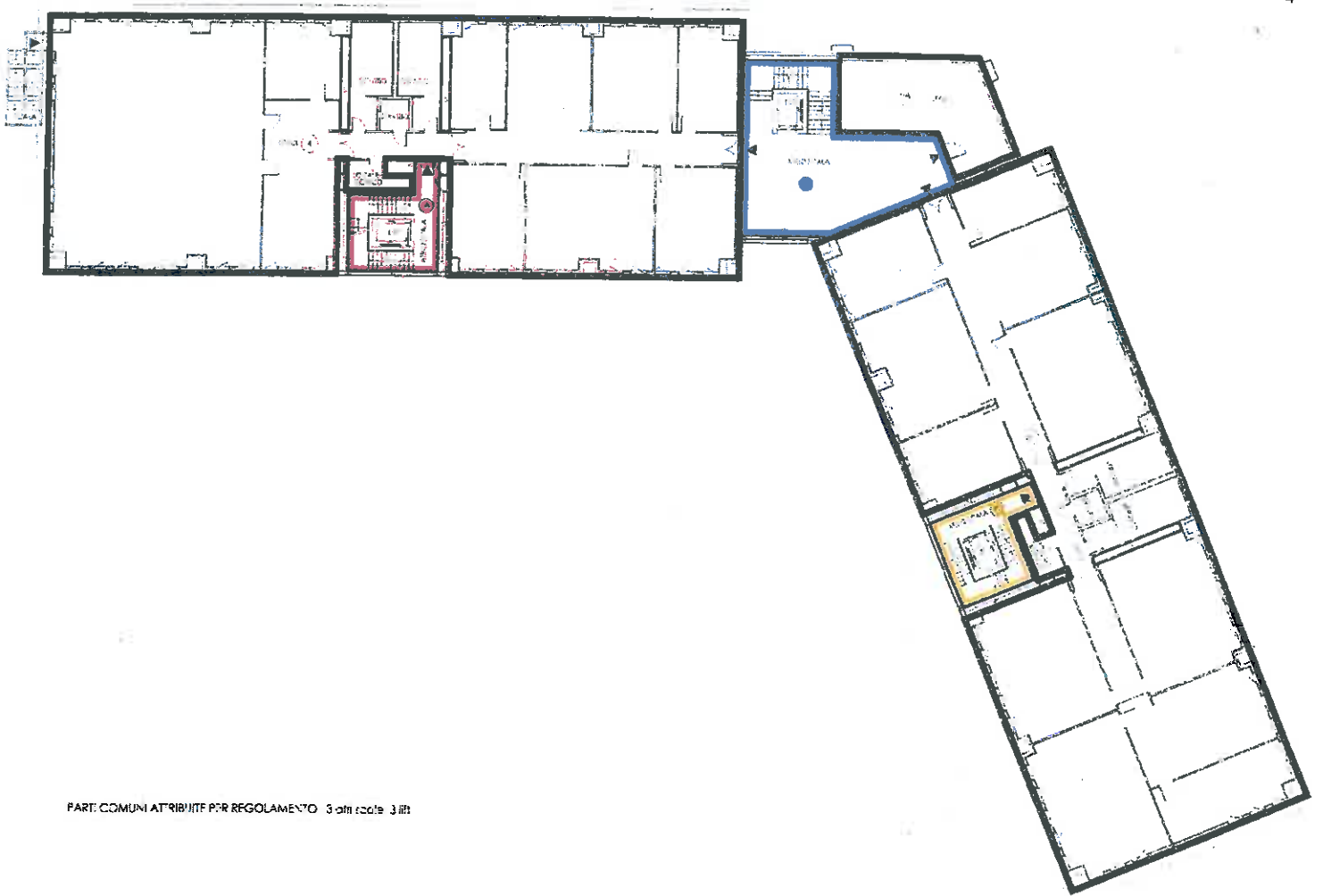
PARTI COMUNI ATTRIBITE PER REGOLAMENTO: 29 posteggi; esterni terrazza

PIANO TERRENO 1:200



PARTI COMUNI ATRIBITE PER REGOLAMENTO . 2 uti scale, 2 #f, scala

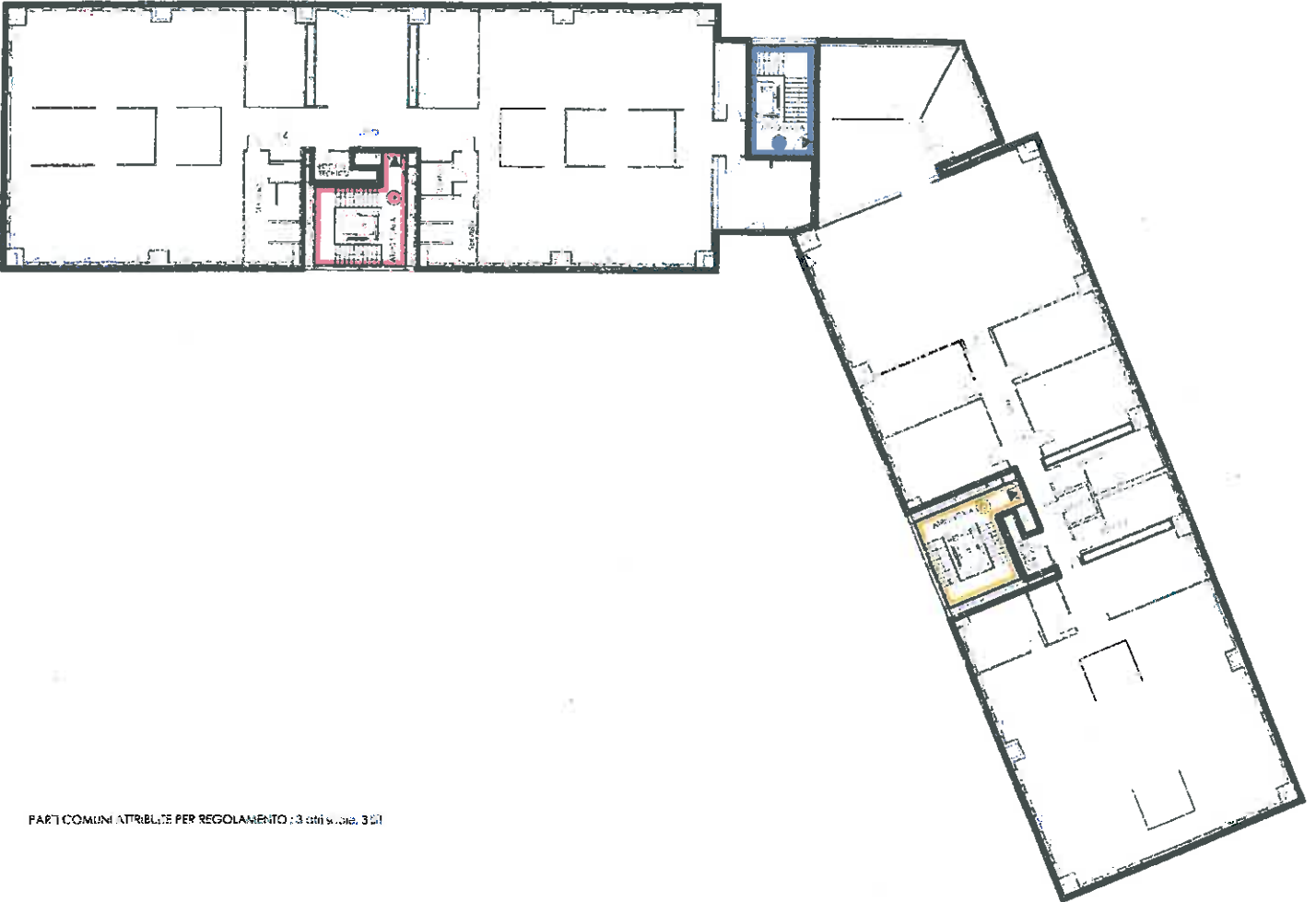
PRIMO PIANO 1:200



PARTI COMUNI ATTRIBUITE PER REGOLAMENTO 3 atti cc. 19- 3 lit

SECONDO PIANO 1:200

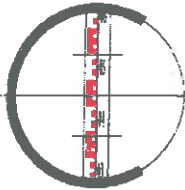
5



PARTI COMUNI ATTRIBITE PER REGOLAMENTO : 3 parti s. n. 3.00

TABELLA ASSEGNAZIONI PARTI COMUNI

LETTERA	DESCRIZIONE	PPP
pe1	POSTEGGIO ESTERNO	
pe2	POSTEGGIO ESTERNO	
pe3	POSTEGGIO ESTERNO	
pe4	POSTEGGIO ESTERNO	
pe5	POSTEGGIO ESTERNO	
pe6	POSTEGGIO ESTERNO	
pe7	POSTEGGIO ESTERNO	
pe8	POSTEGGIO ESTERNO	
pe9	POSTEGGIO ESTERNO	
pe10	POSTEGGIO ESTERNO	
pe11	POSTEGGIO ESTERNO	
pe12	POSTEGGIO ESTERNO	
pe13	POSTEGGIO ESTERNO	
pe14	POSTEGGIO ESTERNO	
pe15	POSTEGGIO ESTERNO	
pe16	POSTEGGIO ESTERNO	
pe17	POSTEGGIO ESTERNO	
pe18	POSTEGGIO ESTERNO	
pe19	POSTEGGIO ESTERNO	
pe20	POSTEGGIO ESTERNO	
pe21	POSTEGGIO ESTERNO	
pe22	POSTEGGIO ESTERNO	
pe23	POSTEGGIO ESTERNO	
pe24	POSTEGGIO ESTERNO	
pe25	POSTEGGIO ESTERNO	
pe26	POSTEGGIO ESTERNO	
pe27	POSTEGGIO ESTERNO	
pe28	POSTEGGIO ESTERNO	
pe29	POSTEGGIO ESTERNO	
A	ATRIO SCALA - LIFT (da PT a 2P)	1,4 e 6
B	SCALA	4,5 e 7
B1	ATRIO SCALA - LIFT (da 1P a 2P)	4,5 e 7
C	ATRIO SCALA - LIFT (da PT a 2P)	3,5 e 7
D	TERRAZZA	2



Studio d'ingegneria **Riccardo Calastri SA** ing. dipl. ETH-geom.rev.

Via Cancelliere Moro 9 - 6500 Bellinzona
T: +41 (0)91 825 31 71 / F: +41 (0)91 825 26 73
e-mail: info@studiocalastri.ch

Carole Piemoretti 3 - 6514 Sementina
T: +41(0)91 857 65 45 / F: +41(0)91 857 67 72
web: www.studiocalastri.ch

Incarto: 16'544

COMUNE DI GIUBIASCO

PARTICELLA no. 377

PROPOSTA RIPARTIZIONE MILLESIMALE PROPRIETA' PER PIANI

Foglio PPP no.	Descrizione	Millesimi
1	deposito	188
2	locale commerciale	59
3	deposito	150
4	uffici	152
5	uffici	165
6	uffici	132
7	uffici	145
8	archivio	9
	TOTALE MILLESIMI PPP 1 A 8	1'000

Sementina, 26 aprile 2017

