
Oggetto: l: Part. no. 5530 RFD Locarno ("Centro Parking") [BK-DMS.FID211942] [Scansionato]

Priorità: Alta

Egregio Collega Snider

Qui di seguito troverà la clausola completa concernente il prezzo:

3. a) Il prezzo complessivo di compravendita, già versato sul conto fiduciario del sottoscritto Notaio, è fissato a corpo in **CHF 13'270'000.00 (tredici milioni duecentosettantamila)**. È riservato un adattamento del prezzo complessivo sulla base del meccanismo previsto al punto 3 (tre) lit. b seguente. Il prezzo complessivo di compravendita comprende una remunerazione forfettaria pari CHF 20'000.00 (ventimila) per un'eventuale correzione dell'imposta precedente (consumo proprio).-----

b) Qualora il contratto di costituzione di diritto di superficie attualmente in essere, relativo al bene compravenduto e stipulato col Comune di Locarno, atto pubblico no. 2849 (duemilaottocentoquarantanove) del 1 (primo) settembre 1988 (millenovecentottantotto) del Notaio Avv. Vittorio Mariotti, compresa la relativa proroga del 13 (tredici) settembre 2001 (duemilauno), atto pubblico no. 4665 (quattromilaseicentosessantacinque) del Notaio Avv. Vittorio Mariotti, in seguito insieme detti "Contratto di costituzione di diritto di superficie", dovesse - entro cinque anni dal trapasso di proprietà del bene compravenduto nel presente contratto di compravendita - venir prorogato oltre al 31 (trentun) agosto 2050 (duemilacinquanta) dalle parti del Contratto di costituzione di diritto di superficie, il prezzo complessivo di compravendita dovuto dall'Acquirente alla Venditrice per il bene compravenduto giusta il precedente punto 3 (tre) lit. a, verrà aumentato nella misura della "partecipazione al plusvalore" ("*Mehrwertbeteiligung*") definita qui di seguito:

A. Le parti considerano che il valore di mercato del bene compravenduto aumenta in relazione alla durata di un'eventuale proroga del Contratto di costituzione di diritto di superficie oltre al 31 (trentun) agosto 2050 (duemilacinquanta), nel modo seguente:-----

Durata della proroga in anni	Plusvalore del bene compravenduto
10	1'340'000.00
20	2'530'000.00
30	3'435'000.00
40	3'915'000.00
50	4'380'000.00

Il plusvalore è stato fissato di comune accordo fra le parti.-

B. La "partecipazione al plusvalore" ammonta - in relazione alla durata di un'eventuale proroga del Contratto di costituzione di diritto di superficie - al 25% (venticinque per cento) del plusvalore del bene compravenduto secondo la tabella riportata sopra alla lit. A. Qualora il Contratto di costituzione di diritto di superficie venga prorogato di 10 (dieci), 20 (venti), 30 (trenta), 40 (quaranta) o 50 (cinquanta) anni, la "partecipazione al plusvalore" si determina nel modo seguente:-----

Durata della proroga in anni	"Partecipazione al plusvalore" del 25% in CHF
10	335'000.00
20	632'500.00
30	858'750.00
40	978'750.00
50	1'095'000.00

C. Qualora il Contratto di costituzione di diritto di superficie dovesse venir prorogato per una durata superiore a 50 (cinquanta) anni, la "partecipazione al plusvalore" si determina sulla base del plusvalore che è stato fissato sopra alla lit. A per il caso di una proroga di 50 (cinquanta) anni del Contratto di costituzione di diritto di superficie.

D. Qualora il Contratto di costituzione di diritto di superficie non dovesse venir prorogato per un intervallo di tempo di 10 (dieci), 20 (venti), 30 (trenta), 40 (quaranta) o 50 (cinquanta) anni, ma per un numero di anni diverso da uno di questi intervalli di tempo (ad esempio per 12 [dodici] anni),

la "partecipazione al plusvalore" si determina in modo proporzionale all'ammontare del plusvalore previsto alla lit. A per la decade immediatamente superiore.---

-- *Esempio di calcolo 1 (ipotesi): il Contratto di costituzione di diritto di superficie viene prorogato per la durata di 12 anni. La "partecipazione al plusvalore" si determina nel modo seguente:-----*

-- $((2'530'000.00 - 1'340'000.00) / 10 * 2) * 25\% + 335'000.00 = 394'500.00$ -----

-- *Esempio di calcolo 2 (ipotesi): il Contratto di costituzione di diritto di superficie viene prorogato per la durata di 24 anni. La "partecipazione al plusvalore" si determina nel modo seguente:-----*

-- $((3'435'000.00 - 2'520'000.00) / 10 * 4) * 25\% + 632'500.00 = 723'000.00$ -----

E. I valori definiti sopra alla lit. A (allo scopo di determinare la "partecipazione al plusvalore") vengono fissati dalle parti in modo definitivo e immutabile; i rispettivi valori non verranno di conseguenza adattati in base agli sviluppi futuri del mercato. I costi per un'eventuale integrazione del presente contratto di compravendita sono a carico dell'Acquirente (cfr. in seguito al Punto 14 [quattordici]).--

F. L'Acquirente non è obbligata a fare in modo che il Contratto di costituzione di diritto di superficie possa venir prorogato, né ad accettare una relativa offerta di proroga da parte del concedente del diritto di superficie.

-- Qualora l'Acquirente dovesse rifiutare un'offerta di proroga da parte del concedente del diritto di superficie, la Venditrice rinuncia ad eccepire che l'Acquirente abbia indebitamente vanificato il proprio diritto a una "partecipazione al plusvalore". Nell'ambito delle negoziazioni e delle decisioni, l'Acquirente si comporta in buona fede, avuto riguardo agli interessi propri e della Venditrice, e informerà quest'ultima in merito agli sviluppi.-----

G. Il diritto alla concessione di una "partecipazione al plusvalore" decade qualora il Contratto di costituzione di diritto di superficie, nonostante sia stato prorogato oltre al 31 (trentun) agosto 2050 (duemilacinquanta) entro 5 (cinque) anni dal trapasso di proprietà del bene compravenduto nel presente contratto di compravendita, contenga delle condizioni che, dal punto di vista sostanziale, divergono dalle disposizioni attualmente previste nel Contratto di costituzione di diritto di superficie; una divergenza sostanziale ai sensi di quanto precede sussiste esclusivamente nel caso in cui il perimetro del diritto di superficie, così come definito oggigiorno, venga ridotto, il numero dei posteggi venga ridotto per più di 25 (venticinque) unità (e non venga indennizzato dal concedente del diritto di superficie) oppure il tipo, rispettivamente l'utilizzo, del diritto di superficie venga limitato. Qualora una pro-roga del diritto di superficie venga concessa in relazione ad un eventuale ampliamento del diritto di superficie o ad interventi edili sul diritto di superficie, il diritto al conferimento di una "partecipazione al plusvalore" è limitato esclusivamente al diritto di superficie come definito in data odierna.-----

-- Qualora le divergenze sostanziali non possano venir quantificate, le parti - al fine di determinare la modifica di valore - sceglieranno di comune accordo un perito indipendente.-----