



COMUNE DI
BRISSAGO

Municipio di Brissago
www.brissago.ch

Piazza Municipio 1
Casella postale 564
6614 Brissago

Ris.mun.no. 2258/2026

Brissago, 12 febbraio 2026

Messaggio municipale no. 1567 concernente la ratifica del contratto con Coop Società Cooperativa per la locazione dei locali commerciali presso lo stabile ex Posta e la richiesta di un credito di CHF 150'000.00 per lo spostamento dei magazzini del Servizio di approvvigionamento idrico

Egregio Presidente,
Gentili ed Egregi Consiglieri comunali,

con il presente messaggio il Municipio sottopone alla vostra attenzione, per esame e approvazione, il contratto di locazione stipulato con Coop Società Cooperativa per l'utilizzo dei locali commerciali situati presso lo stabile comunale ex Posta in Via R. Leoncavallo 44, la riclassificazione dell'immobile da bene amministrativo a bene patrimoniale, nonché la concessione di un credito destinato allo spostamento dei magazzini attualmente occupati dal Servizio di approvvigionamento idrico.

1. Ratifica del contratto di locazione

Precisiamo che l'oggetto del presente messaggio concerne la ratifica formale di un accordo già sottoscritto dal Municipio. Al riguardo si richiama la comunicazione resa dal Sindaco V. Marcacci Rossi in occasione della seduta del Consiglio comunale del 2 dicembre 2025, durante la quale è stata illustrata e motivata la necessità di procedere immediatamente alla firma del contratto, nonché presentati i contenuti essenziali dell'intesa raggiunta con Coop Società Cooperativa.

1.1. Parti e oggetto del contratto

Il Comune di Brissago, in qualità di locatore, concede in locazione a Coop Società Cooperativa superfici commerciali per complessivi circa 587 m², così ripartite:

piano terreno: superficie di vendita di circa 299 m²;

piano terreno / primo piano: locali adiacenti per circa 288 m².

I locali sono destinati esclusivamente ad uso commerciale e verranno allestiti secondo la Regolamentazione delle interfacce allegata al contratto.

1.2. Durata del contratto

Il contratto ha una durata iniziale di 10 anni, con inizio il primo giorno del mese dell'inaugurazione dell'esercizio commerciale, e termine al 30 giugno 2036.

Alla scadenza del periodo iniziale Coop dispone di quattro opzioni reali di prolungamento di cinque anni ciascuna, per una durata potenziale complessiva di ulteriori vent'anni. Ciò garantisce una stabilità del rapporto locativo fino a trent'anni.

Il contratto può essere disdetto, alla fine di ciascun periodo fisso, con un preavviso minimo di dodici mesi.

1.3. Pigione e meccanismo di compensazione degli investimenti

A regime, a partire dall'undicesimo anno di esercizio, la pigione annua di base ammonterà a: CHF 115'000.- IVA esclusa. Tuttavia, nei primi dieci anni è previsto un canone fortemente ridotto, strutturato in modo scalare. Questo sistema è giustificato dal fatto che Coop anticipa ed esegue per conto del Comune gli investimenti di base di competenza della proprietà, stimati in un importo massimo di CHF 880'000.-.

Il rimborso di tale importo avviene indirettamente, tramite la riduzione del canone di locazione nei primi dieci anni, con un interesse del 2%. I canoni annui nei primi dieci anni sono i seguenti:

Anno Pigione annua

- 1° CHF 9'400.-
- 2° CHF 11'160.-
- 3° CHF 12'920.-
- 4° CHF 14'680.-
- 5° CHF 16'440.-
- 6° CHF 18'200.-
- 7° CHF 19'960.-
- 8° CHF 21'720.-
- 9° CHF 23'480.-
- 10° CHF 25'240.-

Eventuali costi eccedenti l'importo massimo di CHF 880'000.- restano integralmente a carico di Coop.

1.4. Spese accessorie e parcheggi

Le spese di riscaldamento e le spese accessorie sono a carico di Coop e vengono prelevati acconti annui di CHF 8'970.-.

Il contratto disciplina in modo puntuale anche l'utilizzo dei parcheggi:

- sono messi a disposizione dei clienti 7 posteggi più 1 per persone con disabilità;
- la prima mezz'ora di sosta è gratuita, successivamente è applicata una tariffa di CHF 3.- all'ora (massimo un'ora);
- gli introiti derivanti dai parcheggi spettano al Comune;
- Coop dispone inoltre di 4 posteggi riservati al proprio personale.

1.5. Investimenti e responsabilità edilizie

Coop provvede a realizzare, a proprie spese, gli investimenti iniziali conformemente alla *Regolamentazione delle interfacce*.

La Regolamentazione delle interfacce è un allegato tecnico al contratto di locazione che definisce in modo preciso chi fa cosa, fino a dove e a carico di chi nella realizzazione, manutenzione e smantellamento delle opere edilizie e impiantistiche dello stabile.

In sostanza, si tratta di uno strumento di delimitazione delle competenze tra proprietario (Comune) e conduttore (Coop), volto a evitare zone grigie di responsabilità durante la fase di costruzione, l'esercizio e, in futuro, la cessazione della locazione.

Per quanto concerne gli interventi di competenza padronale, il Municipio stipulerà con Coop uno specifico contratto di impresa generale, che vincolerà la stessa al pieno rispetto della Legge sulle commesse pubbliche. Solo a seguito dell'attestazione della corretta e completa esecuzione delle opere, la responsabilità per le parti di competenza della proprietà sarà trasferita al Comune.

Questo modello consente al Comune di beneficiare di un importante ammodernamento dello stabile senza dover sostenere investimenti immediati.

Considerato che gli interventi di competenza padronale sono eseguiti da Coop per conto del Comune e che, al termine dei lavori, la responsabilità delle opere passerà al Comune, il Municipio ha ritenuto necessario conferire un mandato specialistico di accompagnamento e controllo. Tale mandato è volto non solo a verificare la corretta esecuzione e la qualità delle opere, ma anche a valutare e ottimizzare i costi degli interventi, con l'obiettivo di contenere, per quanto possibile, l'importo complessivo degli investimenti e, di conseguenza, ridurre la compensazione a carico del Comune.

Per il conferimento di tale mandato e di eventuali incarichi complementari che dovessero rendersi necessari nel corso dei lavori, si chiede pertanto lo stanziamento di un credito di CHF 40'000.00.

1.6. Conclusione

Il Municipio ritiene che l'accordo rivesta un'importanza strategica per il Comune, in quanto garantisce la presenza di un operatore commerciale di primaria rilevanza, capace di rafforzare l'attrattiva del paese e di offrire un servizio essenziale alla popolazione. L'intesa consente inoltre di valorizzare in modo duraturo uno stabile di proprietà comunale. Un ulteriore elemento positivo è rappresentato dal fatto che il Comune può beneficiare di investimenti strutturali di notevole entità senza dover sostenere oneri finanziari immediati.

2. Conversione dell'immobile da bene amministrativo a bene patrimoniale

Lo stabile comunale ex Posta, oggetto del presente messaggio, è attualmente iscritto a bilancio quale bene amministrativo, in quanto in passato destinato prevalentemente a funzioni di servizio pubblico. Già prima dell'abbandono dell'attività postale, una parte dello stabile era tuttavia destinata ad uso abitativo, con la presenza di tre appartamenti locati a terzi, che generano tuttora un reddito a favore

del Comune. Tale circostanza evidenzia come l'immobile presentasse già, almeno in parte, una vocazione patrimoniale.

Con la cessazione dell'attività postale e con la stipulazione del contratto di locazione a favore di Coop Società Cooperativa per l'utilizzo dei locali commerciali, viene definitivamente meno ogni utilizzo dell'immobile per compiti pubblici. L'intero stabile risulta ora destinato a un impiego che rientra a pieno titolo nella gestione del patrimonio finanziario del Comune.

Ai sensi dell'art. 163 cpv. 1 LOC, rientrano infatti nei beni patrimoniali gli immobili non utilizzati direttamente per compiti pubblici e destinati a produrre un reddito a favore dell'ente pubblico.

Nel caso concreto, lo stabile ex Posta comprende tre appartamenti già locati a terzi, ospiterà un'attività commerciale privata sulla base di un contratto di locazione di lunga durata e non è più destinato a funzioni amministrative o di servizio pubblico diretto. L'immobile genera pertanto entrate regolari a favore del Comune e si inserisce in una strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.

Alla luce di quanto precede, la conversione dello stabile ex Posta da bene amministrativo a bene patrimoniale risulta giuridicamente corretta e coerente con la realtà fattuale. Il Municipio propone quindi la sua riclassificazione quale bene patrimoniale, con effetto dall'entrata in vigore del contratto di locazione con Coop Società Cooperativa.

3. Richiesta di credito per lo spostamento dei magazzini del SAAP e per la sistemazione degli spazi

Si precisa che, considerata l'urgenza della situazione, le operazioni per lo spostamento dei magazzini del SAAP sono già state avviate e che, di conseguenza, una parte del credito oggetto del presente messaggio è già stata deliberata e in parte utilizzata. Anche su questo aspetto si richiama la comunicazione resa dal Sindaco V. Marcacci Rossi in occasione della seduta del Consiglio comunale del 2 dicembre 2025.

Lo spostamento del magazzino SAAP si rende necessario per liberare gli spazi dello stabile ex Posta destinati al nuovo insediamento Coop. La soluzione provvisoria prevede l'allestimento del nuovo magazzino presso il deposito di Caregnano, con posa di prefabbricati modulari ad uso deposito e officina e tempi di allestimento stimati in circa 3 mesi lavorativi. È inoltre necessario procedere con il risanamento dei servizi esistenti già presenti in loco. Parallelamente sarà necessario riorganizzare i nuovi spazi di deposito che ospiteranno i materiali ora stoccati presso lo stabile Ex-Posta e presso il deposito di Caregnano in altri spazi comunali.

Opere e forniture comprese nel credito

Il credito copre l'acquisto del prefabbricato e le lavorazioni indispensabili per rendere operativa la nuova sede (opere edili, impianti, finiture e spostamento dell'impianto di telegestione).

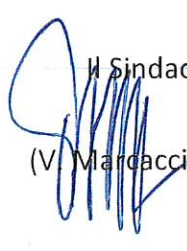
Voce	Importo (IVA esclusa)
Acquisto prefabbricato modulare (fornitura e posa)	CHF 35'000.--
Elettricista (predisposizioni e allacciamenti)	CHF 30'000.--
Pittore	CHF 7'000.--
Impresario costruttore (fondazioni/cordoli e opere murarie)	CHF 10'000.--
Metalcostruttore	CHF 15'000.--
Piastrellista	CHF 5'000.--
Sanitario	CHF 4'000.--
Impermeabilizzazione + ponteggio	CHF 10'000.--
Falegname	CHF 5'000.--
Spostamento impianto telegestione	CHF 7'000.--
Totale parziale	CHF 128'000.--
IVA e arrotondamento	CHF 22'000.--
Totale complessivo stimato	CHF 150'000.--

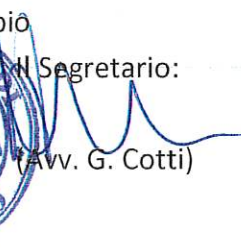
Sulla base dei costi sopra esposti si richiede un credito di CHF 150'000.--' comprensivo di un margine per imprevisti e arrotondamenti.

Alla luce di quanto esposto, il Municipio invita il Consiglio comunale a deliberare come segue:

1. È ratificato il contratto di locazione stipulato tra il Comune e Coop Società Cooperativa.
2. È concesso un credito di CHF 40'000.- per il conferimento di un mandato di consulenza specialistica nel contesto delle opere di ristrutturazione dello stabile comunale ex Posta; il credito è iscritto nella relativa voce di competenza.
3. lo stabile comunale ex Posta, sito al mappale n. 1314 RFD di Brissago, è riclassificato ed iscritto a bilancio quale bene patrimoniale del Comune.
4. È concesso un credito di CHF 150'000.- per lo spostamento dei magazzini del Servizio di approvvigionamento idrico (SAAP); il credito è iscritto al capitolo nella relativa voce di competenza.
5. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC, i crediti di cui ai punti 2 e 4 decadono se non utilizzati entro il termine di un anno dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Per il Municipio

Il Sindaco:  (V. Marcacci Rossi)

Il Segretario:  (Avv. G. Cotti)





COMUNE DI
BRISSAGO

Allegato: - contratto di locazione

Il presente messaggio è demandato per esame e preavviso alla Commissione della Gestione e alla Commissione Edilizia ed Opere pubbliche

Contratto di locazione per locali commerciali

Locatrice	Comune di Brissago, rappresentato dal proprio Municipio, Piazza Municipio 1, 6614 Brissago	Tel. +41 91 786 81 50 MWST Nr.
Locataria	Coop Società Cooperativa Direzione Retail REV OT Casella postale 2550 4002 Basilea	Tel. +41 71 388 44 11 MWST Nr. CHE-116.311.185
rappresentata da	Coop Società Cooperativa Direzione Immobili Regione immobiliare OT Industriestrasse 109 9201 Gossau	Tel. +41 71 387 52 95 MWST Nr. CHE-116.311.185
Immobile	Brissago Posta	

Disposizioni e dati contrattuali

Destinazione d'uso	Commercio
Inizio della locazione	il giorno 1. del mese dell'inaugurazione
Durata della locazione	10 anni
Termine della locazione	10.06.2036
Opzione	4 x 5 anni (opzioni reali)
Imposta sul valore aggiunto	optato

	CHF all'anno IVA escl.	CHF al mese IVA escl.
Pigione (dal 01.07.2037)	CHF 115'000.00	CHF 9'583.35
Spese accessorie e comuni	CHF 8'970.00	CHF 747.50
Pigione lorda	CHF 123'970.00	CHF 10'330.85

Pagamento	mensile
Scadenza	anticipato
Sconto pigione	Canone di locazione ridotto per i primi 10 anni (cifra 5.1)

INDICE

Disposizioni e dati contrattuali	1
1. Preambolo	3
2. Immobile locato	3
2.1 Posizione e superfici	3
2.2 Descrizione di allestimento (Regolamentazione delle interfacce)	3
2.3 Spazio pubblico	4
2.3.1 Superfici comuni	4
2.3.2 Facciate e tetti	4
2.3.3 Spazio antistante il locale commerciale e l'edificio	4
2.3.4 Posti auto per clienti e personale	4
2.3.5 Regolamento interno e condizioni generali	4
3. Utilizzo	4
3.1 Descrizione	4
3.2 Modifiche	4
3.3 Sublocatari e trasferimento del rapporto di locazione	4
4. Inizio della locazione, durata della locazione, disdetta e opzione di prolungamento	5
4.1 Inizio della locazione	5
4.2 Durata della locazione	5
4.3 Opzione di prolungamento	5
4.4 Disdetta	5
5. Pigione e obblighi accessori	5
5.1 Pigione a scaglioni	5
5.2 Adeguamento della pigione dopo il 11° anno d'esercizio	6
5.2.1 Clausola di indicizzazione	6
5.3 Pagamento della pigione	6
5.4 Costi di riscaldamento e spese accessorie	6
5.5 Imposta sul valore aggiunto	7
6. Dotazione ed uso dell'immobile locato	7
6.1 Utilizzo e manutenzione da parte della locataria	7
6.2 Investimenti da parte del locatario	7
6.3 Investimenti da parte del locatore	8
6.4 Autorizzazioni edilizie, della polizia del commercio e dell'industria	8
6.5 Chiavi	8
6.6 Assicurazioni	8
6.7 Insegne, réclame luminose e scritte pubblicitarie	9
6.7.1 Pubblicità della locataria	9
6.7.2 Pubblicità effettuata per terzi da società di affissione	9
6.7.3 Strategia delle insegne Coop	9
6.7.4 Parcheggi riservati alla clientela – costi per l'uso	9
6.8 Orari di apertura, disturbi arrecati ed obbligo di attività	9
7. Restituzione dell'immobile locato	10
7.1 Consegna alla cessazione del contratto di locazione	10
7.2 Ripristino dell'immobile locato	10
8. Disposizioni finali	10
8.1 Chiusura decretata dalle autorità	10
8.2 Destra lease	10
8.3 Cauzione	10
8.4 Riserva e revoca	10
8.5 Annotazione del contratto di locazione nel registro fondiario	10
8.6 Costituzione e annotazione di un diritto di prelazione	11
8.7 Uso illecito di un fondo a scopo di posteggio	11
8.8 Elementi del contratto di locazione	11
8.9 Cambiamenti del contratto di locazione	11
8.10 Diritto applicabile	11
8.11 Copie del contratto	11

1. Preambolo

Le parti stipulano un contratto di locazione per locali commerciali alle condizioni definite qui di seguito riportati.

2. Immobile locato

2.1 Posizione e superfici

La locatrice dà in locazione alla locataria nell'edificio Via R. Leoncavallo 44, 6614 Brissago, le superfici definite qui di seguito, la cui posizione e la cui estensione sono indicate nei piani allegati (Allegato 1).

N. rif. SAP	Piano	Utilizzo	Sup. lorda m ² (ca.), numero parch.	Pigione di base	
				CHF/ m ² annui	Totale CHF annui
	P. terra	Superficie di vendita	299	260	77'740.00
	P. terra / 1° piano	locali adiacenti	288	125	36'000.00
Totale CHF annui (arrotondato)			escl. IVA		115'000.00
Totale CHF mensili			escl. IVA		9'583.35
Totale CHF annui			IVA 8.1%		9'315.00
Totale CHF mensili			IVA 8.1%		776.25
Totale CHF annui			incl. IVA		124'315.00
Totale CHF mensili			incl. IVA		10'359.60

2.2 Descrizione di allestimento (Regolamentazione delle interfacce)

Lo stato e la natura dell'immobile locato sono indicati nella Regolamentazione delle interfacce (Allegato 2). La regolamentazione delle interfacce è approvata nei suoi principi generali. Coop è responsabile della completa attuazione della stessa nel rispetto delle relative disposizioni e assume integralmente la realizzazione degli investimenti iniziali, comprese le prestazioni e gli interventi che, in via ordinaria, ricadrebbero sotto la competenza della locatrice. Una volta completati tutti gli interventi conformemente alla Regolamentazione delle interfacce, la responsabilità per la parte padronale è trasferita alla locatrice dal momento in cui il Comune attesta, sulla base della documentazione e delle verifiche disponibili, che le prestazioni e gli investimenti iniziali previsti sono stati eseguiti in modo conforme. Fino a tale attestazione, ogni responsabilità relativa agli investimenti iniziali rimane a carico di Coop.

2.3 Spazio pubblico

2.3.1 Superfici comuni

Le superfici in comune con la locatrice o gli altri locatari devono essere lasciate libere e possono essere utilizzate solo come pattuito, a fronte di pari diritti degli altri locatari.

2.3.2 Facciate e tetti

La locataria prende atto che la locatrice ha il diritto esclusivo di disporre delle facciate e dei tetti che delimitano l'immobile locato. La locatrice, e libera di installare le proprie apparecchiature tecniche, nel rispetto delle normative in vigore.

2.3.3 Spazio antistante il locale commerciale e l'edificio

La locataria ha la facoltà di installare stand all'esterno del locale commerciale o dell'edificio (ai sensi dell'Allegato 1) senza dover sborsare una pigione supplementare a tale scopo, limitatamente allo spazio del portico. Qualora gli stand esterni vengano installati sul suolo pubblico, la locataria deve procurarsi le necessarie autorizzazioni a proprie spese.

La locataria ha altresì la facoltà di utilizzare in qualsiasi momento le zone destinate alla consegna e alla movimentazione della merce, nonché di installare nell'area circostante le necessarie infrastrutture come i punti di raccolta dei carrelli della spesa, i supporti per biciclette, le aste portabandiera, le colonnine per la pubblicità ecc. Tali diritti sono inclusi nella pigione.

2.3.4 Posti auto per clienti e personale

I clienti del locale di vendita hanno a disposizione 7 parcheggi, oltre a 1 posto riservato alle persone con disabilità, tutti compresi nella pigione di base (cifra 2.1). L'utilizzo di tali parcheggi è regolato come segue: prima mezz'ora gratuita a favore dei clienti Coop; in seguito, è applicata una tariffa di CHF 3.- all'ora, con una durata massima di sosta di un'ora. Gli introiti derivanti da tali tariffe spettano al Comune.

La locataria dispone, inoltre, in via esclusiva, di quattro posteggi situati al secondo piano dell'edificio destinati al personale. Anche tali posteggi sono inclusi nella pigione di base (cifra 2.1).

2.3.5 Regolamento interno e condizioni generali

La locatrice si riserva la facoltà di introdurre un regolamento interno e/o aziendale in un secondo tempo. Ai fini dell'introduzione è sufficiente l'invio per raccomandata.

3. Utilizzo

3.1 Descrizione

La superficie locata è destinata ad uso commerciale.

3.2 Modifiche

Qualsiasi estensione, limitazione e/o modifica dell'uso richiede la precedente approvazione scritta della locatrice. La locatrice può negare il proprio consenso solo in presenza di gravi motivi.

3.3 Sublocatari e trasferimento del rapporto di locazione

La sublocazione, totale o parziale, dell'immobile locato è ammessa nei limiti previsti dall'art. 262 CO. Il trasferimento del rapporto di locazione a un terzo, con tutti i diritti e gli obblighi che ne derivano, è consentito nei limiti dell'art. 263 CO.

4. Inizio della locazione, durata della locazione, disdetta e opzione di prolungamento

4.1 Inizio della locazione

La locazione, con conseguente obbligo di corresponsione della pigione, avrà inizio il primo giorno del mese in cui si terrà l'inaugurazione. La data definitiva dell'inaugurazione è determinata dalla locataria e dovrà essere comunicata per iscritto alla locatrice con un preavviso minimo di tre mesi.

L'immobile locato viene consegnato, a lavori ultimati, alla locataria in conformità alla Regolamentazione delle interfacce (la locatrice conosce e accetta la Regolamentazione delle *Interfacce* messa a disposizione da Coop; Allegato 2) e ai piani (Allegato 1). Poiché gli investimenti iniziali di competenza della proprietaria, secondo la Regolamentazione delle Interfacce, vengono eseguiti dalla locataria per conto della locatrice, la locataria stessa è responsabile della piena conformità dell'immobile alla citata regolamentazione e a tutte le normative e leggi in vigore, nonché della consegna dei locali in uno stato idoneo all'uso previsto.

4.2 Durata della locazione

Il contratto di locazione ha una durata di 10 anni a partire dall'inizio della locazione come da punto 4.1 ovvero fino al 30.06.2036.

4.3 Opzione di prolungamento

Al termine della durata contrattuale ai sensi del punto 4.2 la locataria può optare per un prolungamento del rapporto di locazione alle stesse condizioni (ai sensi del comma 2) per 4 ulteriori periodi fissi di 5 anni ciascuno. La locataria deve comunicare per iscritto alla locatrice la volontà di esercitare l'opzione di prolungamento entro e non oltre 18 mesi prima della scadenza del contratto.

Se il contratto di locazione non viene disdetto dalla locataria almeno 12 mesi prima della scadenza della durata fissa della locazione e/o la locataria non fa valere i propri diritti di opzione, una volta superata la scadenza della durata fissa, rispettivamente di un'opzione (ad es. la prima, la seconda o le successive opzioni), la durata del contratto si protrae a tempo indeterminato e per disdire il rapporto di locazione vale quanto definito alla cifra 4.5. In questi casi l'adeguamento della pigione avviene secondo il metodo relativo basandosi sull'interesse di riferimento, sull'aumento dei costi e sull'indice nazionale dei prezzi al consumo. Per la base di calcolo si applicano i suddetti coefficienti aggiornati allo scadere della durata fissa al 31 dicembre 2036, risp. una volta superata la scadenza della ultima durata di opzione.

4.4 Disdetta

A condizione che l'inquilino non abbia esercitato il suo diritto di opzione, il contratto di locazione può essere disdetto per iscritto da entrambe le parti nel rispetto di un termine di preavviso di almeno 12 mesi, alla fine del primo periodo di durata fissa o del periodo di prolungamento.

5. Pigione e obblighi accessori

5.1 Pigione a scaglioni

La pigione annua di base a partire dal 01.07.2036 d'esercizio ammonta a CHF 115'000.00. La locatrice concede alla locataria delle riduzioni del canone di locazione nei primi dieci anni d'esercizio. In deroga alla cifra 2.1, le parti convengono i seguenti canoni annui fissi, corrispondenti alla pigione per ciascun anno:

– Il 1° anno	CHF	9'400.00	(dal 10.06.2026 al 30.06.2027)
– Il 2° anno	CHF	11'160.00	(dal 01.07.2027 al 30.06.2028)
– Il 3° anno	CHF	12'920.00	(dal 01.07.2028 al 30.06.2029)
– Il 4° anno	CHF	14'680.00	(dal 01.07.2029 al 30.06.2030)
– Il 5° anno	CHF	16'440.00	(dal 01.07.2030 al 30.06.2031)
– Il 6° anno	CHF	18'200.00	(dal 01.07.2031 al 30.06.2032)

– Il 7° anno	CHF	19'960.00	(dal 01.07.2032 al 30.06.2033)
– Il 8° anno	CHF	21'720.00	(dal 01.07.2033 al 30.06.2034)
– Il 9° anno	CHF	23'480.00	(dal 01.07.2034 al 30.06.2035)
– Il 10° anno	CHF	25'240.00	(dal 01.07.2035 al 30.06.2036)

Questo canone scalare è giustificato dal fatto che la locataria (Coop) anticipa ed esegue, per conto della locatrice, gli investimenti di base di competenza della proprietaria secondo la regolamentazione delle interfacce, preventivati in CHF 880'000.–. Tale importo costituisce il limite massimo dell'impegno del Comune; eventuali costi eccedenti non sono rimborsabili e rimangono integralmente a carico della locataria. Il rimborso dell'importo anticipato avviene mediante una riduzione del canone di locazione — comprensiva di un interesse del 2 % — per una durata di dieci anni.

5.2 Adeguamento della pigione dopo il 11° anno d'esercizio

A partire dal 11° anno (01.07.2036) d'esercizio, la pigione di base indicata nei punti 2.1 e 5.1 può essere adeguata annualmente in base all'Indice dei prezzi al consumo (IPC) pubblicato dall'Ufficio federale di statistica. Il primo adeguamento non potrà quindi avvenire prima del 1° luglio 2037.

5.2.1 Clausola di indicizzazione

La pigione viene adeguata annualmente nella misura del 80% della variazione dell'IPC. Vale la seguente formula.

$$\left(\frac{\text{indice attuale} - \text{indice precedente}}{\text{indice precedente}} \right) \times 80\% \times \text{pigione base} = \text{aumento pigione in CHF}$$

Quale indice di base si applica il valore al 31 marzo 2037 (base dicembre 2020 = 100 punti).

La pigione può essere adeguata per la prima volta a partire dal 1° luglio 2037. Ulteriori adeguamenti vengono effettuati a cadenza annuale (30 giugno), sempre al 1° luglio. Per ciascun adeguamento è determinante lo stato dell'IPC al 31 marzo dell'anno precedente. Qualsiasi aumento della pigione deve essere richiesto utilizzando il formulario ufficiale.

5.3 Pagamento della pigione

La pigione va pagata anticipatamente ogni mese, al più tardi il primo del mese (la prima volta pro rata temporis dall'inizio del contratto). La locataria deve effettuare i pagamenti mediante polizze di versamento della locatrice, sistema di addebitamento diretto (SAD).

5.4 Costi di riscaldamento e spese accessorie

Non sono compresi nella pigione (e quindi devono essere pagati in via supplementare dalla locataria) i costi di riscaldamento e le spese accessorie. Gli acconti ammontano a fr. 8'970.00 annui e devono essere versati anticipatamente in rate mensili da fr. 747.50, al più tardi il primo del mese (la prima volta pro rata temporis dall'inizio del contratto).

Qualora la locataria installi un impianto di recupero del calore per la produzione di acqua calda, ne va tenuto conto riducendo la sua quota.

I costi di riscaldamento e le spese accessorie dell'immobile locato sono completamente a carico della locataria, in particolare qualora il conteggio e la lettura vengano effettuati separatamente.

I costi di riscaldamento comprendono:

combustibili e consumo di energia (compresi gestione e consumo di energie alternative)

- elettricità necessaria per il funzionamento di bruciatori e pompe
- pulizia di impianti di riscaldamento e camini compresi lo smaltimento di rifiuti e scorie
- revisione periodica dell'impianto di riscaldamento compreso il serbatoio dell'olio

[Handwritten signature]

- produzione di acqua calda inclusa la manutenzione dell'impianto dell'acqua calda, della caldaia e delle tubazioni
- rilevazione dei consumi e servizio di conteggio per il calcolo dei consumi relativi al riscaldamento, nonché manutenzione degli impianti a ciò necessari
- premi assicurativi per gli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda
- spese amministrative per la stesura del conteggio dei costi di riscaldamento (3% dell'importo del conteggio)

Le **spese accessorie** comprendono:

- consumo di acqua ed eventualmente costi per il trattamento dell'acqua;
- spese per gli impianti delle acque reflue e per i sistemi fognari nonché gli eventuali costi per il trattamento delle acque reflue;
- ventilazione e climatizzazione compresa la manutenzione (contratti di assistenza) e il trattamento di questi impianti;
- gestione e manutenzione degli impianti adibiti al trasporto (ad esempio ascensori, scale mobili ecc.);
- manutenzione e gestione degli impianti di segnalazione degli incendi e degli impianti di protezione antincendio
- impiego di personale per la manutenzione e la pulizia, compresi contributi sociali, piccolo materiale e materiale di consumo
- manutenzione di macchine, utensili e apparecchiature necessarie per la manutenzione e la pulizia;
- abbonamento e tasse per telefono, telefax, radio, TV ecc.
- spese amministrative per la stesura del conteggio delle spese accessorie (3% dell'importo del conteggio)

La locatrice prende atto che la locataria provvede da sé allo smaltimento dei rifiuti e quindi non deve pagare alcuna tassa di smaltimento.

Sulla base dei contatori installati dalla locatrice e locataria La locatrice redige annualmente alla fine di dicembre un conteggio relativo ai costi di riscaldamento e alle spese accessorie effettive.

5.5 Imposta sul valore aggiunto

L'eventuale imposta sul valore aggiunto applicata ai costi di riscaldamento ed alle spese accessorie non è compresa né nella suddetta pigione né nei predetti costi ed è dovuta in via supplementare dalla locataria. La locataria ha la facoltà di pretendere dalla locatrice che quest'ultima sottoponga l'oggetto della locazione all'imposta sul valore aggiunto ed eserciti tale opzione.

6. Dotazione ed uso dell'immobile locato

6.1 Utilizzo e manutenzione da parte della locataria

Nel rispetto della legge, la locataria ha la facoltà di effettuare dei lavori edilizi sull'immobile locato in veste di costruttore indipendente ed in base a propri progetti, in particolare di integrare le proprie dotazioni. Tutte le dotazioni e gli arredi realizzati dalla locataria restano di sua proprietà e non diventano parte integrante o accessorio dell'edificio.

La locataria ha la facoltà in qualsiasi momento di ampliare dette dotazioni a proprie spese.

Gli ingressi e le uscite di emergenza devono essere tenuti aperti sempre e in ogni caso.

Tutte le riparazioni di piccola entità fino a CHF 1'000.00 per singolo caso riguardante l'immobile locato sono a carico della locataria.

6.2 Investimenti da parte del locatario

La locatrice prende atto che i negozi Coop vengono rinnovati periodicamente. In tale contesto, la locatrice è tenuta ad assumersi la realizzazione e i costi ai sensi della Regolamentazione delle interfacce, purché il primo rinnovo non avvenga prima di quindici anni dall'inizio della locazione.

6.3 Investimenti da parte del locatore

Il locatore può applicare sugli investimenti da lui realizzati durante il periodo di locazione un tasso d'interesse massimo del 4%.

6.4 Autorizzazioni edilizie, della polizia del commercio e dell'industria

Spetta alla locataria procurarsi direttamente a proprie spese tutte le autorizzazioni che sono necessarie per l'uso e l'utilizzo a fini commerciali dell'immobile locato.

Qualora non fosse possibile ottenere dalle autorità un'autorizzazione edilizia per l'utilizzo di tale oggetto per lo scopo convenuto e ciò vale per i locali interni all'edificio e per le superfici esterne come le zone di consegna, i posteggi ecc. il locatario ha il diritto di dichiarare unilateralmente in ogni momento, fino all'entrata in vigore della licenza edilizia, che il contratto non è stato stipulato. Il termine ultimo per ottenere l'autorizzazione è 12 mesi.

6.5 Chiavi

Le chiavi dell'immobile locato consegnate alla locataria e il dispositivo di chiusura sono di proprietà della locatrice. I dispositivi di chiusura installati dalla locataria rimangono di proprietà di quest'ultima.

6.6 Assicurazioni

La locatrice stipula le seguenti assicurazioni:

- assicurazione contro gli incendi e i danni elementari;
- assicurazione dell'edificio contro i danni dell'acqua e la rottura di vetri;
- assicurazione RC per i proprietari immobiliari.

I costi relativi sono a carico della locatrice.

Determinanti per la distinzione tra le strutture che vanno assicurate come beni mobili da un lato e l'edificio e le installazioni edilizie che vanno assicurate assieme all'edificio dall'altro sono le rispettive leggi cantonali e i verbali di valutazione. Per le compagnie di assicurazione private sono determinanti le norme in materia di assicurazione degli edifici.

Nel caso di edifici assicurati presso compagnie di assicurazione private, le installazioni edilizie realizzate dalla locataria e saldamente collegate all'edificio medesimo devono essere assicurate a carico della medesima.

Nel caso in cui, in conformità al regolamento cantonale, vengano assicurate assieme all'edificio presso istituti cantonali delle installazioni edilizie della locataria a carico del proprietario dell'edificio, la locataria si accolla le relative quote di premio.

d

John H. Lee

6.7 Insegne, réclame luminose e scritte pubblicitarie

6.7.1 Pubblicità della locataria

La locataria ha la facoltà in accordo con la locatrice d'installare in luoghi adeguati dell'edificio ulteriori insegne, tabelloni pubblicitari, manifesti e vetrine, nel rispetto della legislazione cantonale in materia. I costi per la realizzazione e la gestione sono a suo carico e sono inclusi nella pigione di base.

La locataria provvede a ottenere eventuali autorizzazioni ufficiali necessarie con il consenso della locatrice.

6.7.2 Pubblicità effettuata per terzi da società di affissione

Sono consentiti i tabelloni e i manifesti pubblicitari presenti all'inizio della locazione.

Ulteriori manifesti pubblicitari e di altro genere possono essere affissi solo con il consenso della locatrice e della locataria.

La locatrice prende atto che è vietata la pubblicità di carattere politico o religioso e la pubblicità per aziende concorrenti.

I costi di realizzazione, gli allacciamenti e le tasse connesse a tali superfici promozionali sono a carico della società di affissione. I costi dell'energia elettrica sono a carico della locatrice.

Gli introiti derivanti dai manifesti spettano alla locatrice.

Eventuali autorizzazioni ufficiali necessarie vengono ottenute dalla locatrice su richiesta della società di affissione.

6.7.3 Strategia delle insegne Coop

Si dovrebbe poter ricorrere a qualsiasi tipo di insegna recante il logo Coop (insegne convenzionali, insegne luminose, piloni, portabandiere ecc.)

In tale contesto, il logo Coop dovrebbe posizionarsi in prima linea, risp. al primo posto su piloni e superfici simili.

6.7.4 Parcheggi riservati alla clientela – costi per l'uso

La locatrice si assume i costi di utilizzo, vigilanza, pulizia e manutenzione dei parcheggi destinati ai clienti (cifra 2.1).

Qualora i parcheggi siano a pagamento e le tariffe vengano incassate dalla locatrice, i costi di utilizzo, vigilanza, pulizia e manutenzione sono proporzionalmente a carico della locatrice medesima. Nel caso in cui le tariffe vengano invece incassate dalla locataria, essa si fa carico proporzionalmente dei predetti costi.

Coop viene coinvolta nelle trattative per la determinazione delle tasse di parcheggio e ha il diritto di decisione.

La locatrice si impegna ad adempiere a eventuali obblighi imposti dalle autorità che riguardano i parcheggi durante l'intera durata del contratto.

6.8 Orari di apertura, disturbi arrecati ed obbligo di attività

La locataria ha la facoltà di determinare gli orari di apertura dell'immobile locato nel rispetto delle disposizioni di legge.

I disturbi arrecati in seguito all'uso commerciale lecito dell'immobile locato, ad esempio il rumore generato dagli impianti tecnici, dalla consegna delle merci o dalle operazioni di pulizia, devono essere tollerati dagli altri fruitori dell'edificio (anche al di fuori degli orari di apertura, purché entro i limiti della legislazione vigente in materia). Da essi non scaturisce alcun diritto di indennizzo.

La locatrice è responsabile del fatto che tutte le attività commerciali aprano e chiudano i battenti negli stessi orari. Parimenti la locatrice è responsabile del fatto che tutte le attività commerciali siano aperte ed in funzione durante l'intera durata della locazione.

α

Simb aus

La locatrice è responsabile del fatto che tutte le altre attività commerciali aprano e chiudano i battenti agli stessi orari della locataria. Parimenti la locatrice è responsabile del fatto che tutte le attività commerciali siano aperte ed in funzione durante l'intera durata della locazione.

Non è consentita la chiusura di altre attività commerciali nel periodo in cui dovrebbero essere invece aperte, p.es. per ferie aziendali. La locatrice stipula i suoi accordi con gli altri locatari tenendo conto di ciò.

7. Restituzione dell'immobile locato

7.1 Consegna alla cessazione del contratto di locazione

La locataria deve restituire l'immobile locato alla locatrice il giorno in cui cessa il contratto di locazione, pulito e in buono stato (art. 267 CO, cifra 6.1). La locatrice redige un verbale di consegna che va sottoscritto da entrambe le parti.

7.2 Ripristino dell'immobile locato

L'allestimento è opera della locataria e rimane di sua proprietà. L'allestimento attuale della locataria è descritto nell'Allegato 2.

Le dotazioni in base alla Regolamentazione delle interfacce (Allegato 2) passano alla locatrice dopo la scadenza del rapporto di locazione a condizioni da concordare. Qualora la locatrice non intenda rilevare le dotazioni, essa può richiederne la rimozione, che dovrà avvenire a spese della locataria.

Nel caso in cui la locataria esca dall'oggetto in locazione, gli investimenti di valorizzazione a cui la locatrice ha dato il proprio assenso e che rappresentano un valore aggiunto per l'oggetto di locazione vanno indennizzati tenendo conto degli ammortamenti (art. 260a CO). La locataria può rinunciare per motivi gravi al ripristino.

Le parti devono giungere a un accordo scritto relativo alle condizioni del ripristino entro sei mesi prima del termine del rapporto di locazione.

8. Disposizioni finali

8.1 Chiusura decretata dalle autorità

Se l'immobile locato deve essere chiuso in seguito a un ordine emesso dalle autorità e questa circostanza non è imputabile alla sfera della locataria, questa non è debitrice di alcuna pigione (esclusi riscaldamento e spese accessorie) per la durata della chiusura.

8.2 Destra lease

Alla ditta Coop viene concesso un diritto di prelazione contrattuale per tutte le superfici per negozi Food e Non Food che si liberano nel rispettivo oggetto della locazione.

8.3 Cauzione

Si fa rinuncia a cauzioni per l'adempimento del presente contratto di locazione.

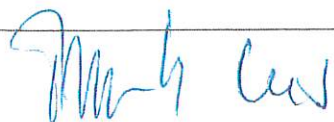
8.4 Riserva e revoca

Il presente contratto è valido con riserva dell'approvazione definitiva del Consiglio di amministrazione Coop e del Consiglio comunale di Brissago. In caso di rifiuto, questo contratto decadrà automaticamente senza obblighi per entrambe le parti.

8.5 Annotazione del contratto di locazione nel registro fondiario

Il conduttore ha il diritto di annotare questo contratto di locazione a proprie spese nel registro fondiario. Con la firma del presente contratto, il locatore e proprietario dell'immobile autorizza espressamente il conduttore all'annotazione del contratto di locazione nel registro fondiario e dà sin d'ora il suo consenso a questa registrazione.

Le condizioni e le riserve possibili contenute nel presente contratto di locazione sono, per il registro fondiario, considerate soddisfatte al momento della richiesta.



8.6 Costituzione e annotazione di un diritto di prelazione

Il locatore e proprietario dell'immobile concede al conduttore un diritto di prelazione per tutta la durata del contratto di locazione, in conformità dell'articolo 216 CO sul fondo No. 1314 del comune di Brissago. Il locatore e proprietario dell'immobile autorizza espressamente il conduttore all'annotazione di questo diritto di prelazione nel registro fondiario a proprie spese e dà sin d'ora il suo consenso a questa registrazione. Le condizioni e le riserve possibili contenute nel presente contratto di locazione sono, per il registro fondiario, considerate soddisfatte al momento della richiesta.

8.7 Uso illecito di un fondo a scopo di posteggio

Con la firma del presente contratto, il locatore e la proprietaria conferiscono una procura irrevocabile alla Coop al fine di effettuare i passi necessari per procedere all'ottenimento, tramite l'istanza per inibire l'uso illecito di un fondo a scopo di posteggio di veicoli alla Giudicatura di Pace del circondario competente.

8.8 Elementi del contratto di locazione

I seguenti documenti costituiscono parte integrante del presente contratto di locazione:

- Allegato 1 Piani
- Allegato 2 Regolamentazione delle interfacce
- Allegato 3 Condizioni generali sui contratti di locazione di locali commerciali

8.9 Cambiamenti del contratto di locazione

Le modifiche e le integrazioni al presente contratto di locazione e alle sue parti integranti richiedono la forma scritta.

8.10 Diritto applicabile

Nella misura in cui il presente contratto non contenga disposizioni in deroga, al rapporto contrattuale si applicano le Condizioni generali sui contratti di locazione di locali commerciali (Allegato 3) e gli articoli 253 ss. del CO (Locazione).

8.11 Copie del contratto

Il presente contratto viene sottoscritto in quattro copie uguali, di cui due vengono consegnate alla locataria e due alla locatrice.

Luogo e data:

La locatrice:

Comune di Brissago, rappresentato dal proprio
Municipio

PER IL MUNICIPIO

H. Sindaco

Il Segretario:

Luogo e data:

La locataria:

Coop Società Cooperativa
Direzione Retail
REV OT

11.12.2025
Gossau,

Ivo Dietsche

Marianne Steinhauser

coop

Coop Genossenschaft
Direktion Immobilien
Industriestrasse 109
9200 Gossau

Definizione interfacce per la finitura di base/finitura della conduttrice
quale allegato al contratto di locazione, sulla base del CCC



		Creazione			Manutenzione			Smantellamento	Osservazioni
		Planificazione	Codi	Proprietà	Manutenzione	Manutenzione	Rinnovamento	Smantellamento	
CCC	Genere di lavoro	Precisione della prestazione							
0	Terreno	L	L	L	L	L	L	L	
1	Lavori preliminari	L	L	L	L	L	L	L	
2	Edificio	L	L	L	L	L	L	L	
201	Lavori di scavo finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
	Configurazione del cantiere	L	L	L	L	L	L	L	
	Lavori di sterro	L	L	L	L	L	L	L	
201	Demolizione, smantellamento in caso di stabili esistenti	L	L	L	L	L	L	L	
302	Smontaggio, riciclaggio finitura della conduttrice	C	C	C	C	C	C	C	
303	Provvigioni, spazi e installazioni finitura della conduttrice	C	C	C	C	C	C	C	
308	Protezione delle parti edilizie della finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
308	Protezione delle parti edilizie finitura della conduttrice	C	C	C	C	C	C	C	
309	Altri lavori di preparazione (a tappe) finitura della conduttrice	C	C	C	C	C	C	C	
21	Costruzione grezza 1	L	L	L	L	L	L	L	
211	Lavori edili finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
	Canalizzazione fino al pavimento	L	L	L	L	L	L	L	
311	Lavori edili finitura della conduttrice	C	C	C	C	C	C	C	
	Fori nei soffitti, pozzetti per installazioni ecc.	C	C	C	C	C	C	C	
	Camini speciali	L	L	L	L	L	L	L	
212	Lavori di montaggio in calcestruzzo finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
	Pozzo e fondamenti per le piattaforme elevatrici in base alle disposizioni delle autorità e le indicazioni del fornitore	L	L	L	L	L	L	L	
	Rafforzamento terremoti, nella misura in cui è necessario e richiesto	L	L	L	L	L	L	L	
312	Lavori di montaggio in calcestruzzo finitura della conduttrice	C	C	C	C	C	C	C	
213	Lavori di montaggio in acciaio finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
	Superfici vetrate dei tetti	L	L	L	L	L	L	L	
	Superfici vetrate delle facciate (pareti culminanti e pareti laterali)	L	L	L	L	L	L	L	
	Rivestimenti esterni	L	L	L	L	L	L	L	
	incl. ex. rivestimento antincendio CCC 225	L	L	L	L	L	L	L	
313	Lavori di montaggio in acciaio finitura della conduttrice	C	C	C	C	C	C	C	
	incl. ex. rivestimento antincendio CCC 325	L	L	L	L	L	L	L	
214	Lavori di montaggio in legno finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
	incl. ex. rivestimento antincendio CCC 225	L	L	L	L	L	L	L	
314	Lavori di montaggio in legno finitura della conduttrice	C	C	C	C	C	C	C	
	incl. ex. rivestimento antincendio CCC 325	L	L	L	L	L	L	L	
215	Lavori di montaggio per costruzioni leggere finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
	incl. ex. rivestimento antincendio CCC 225	L	L	L	L	L	L	L	
	Rivestimento refrigeratori secondo le indicazioni di Coop. nella misura in cui richiesto dalla localita	L	L	L	L	L	L	L	
315	Lavori di montaggio per costruzioni leggere finitura della conduttrice	C	C	C	C	C	C	C	
	incl. ex. rivestimento antincendio CCC 325	L	L	L	L	L	L	L	
216	Lavori in pietra naturale e artificiale finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
	Lavori in pietra naturale	L	L	L	L	L	L	L	
	Lavori in pietra artificiale	L	L	L	L	L	L	L	
217	Chiusura spazi di protezione	L	L	L	L	L	L	L	
318	Carotaggi	C	C	C	C	C	C	C	
	per la finitura della conduttrice	L	L	L	L	L	L	L	
22	Costruzione grezza 2	L	L	L	L	L	L	L	
221	Finestre, porte esterne, portoni, sistemi di evacuazione fumo, finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
	Tutte le chiusure nella finitura di base e nella finitura della conduttrice (tra cui: portoni per la consegna, porte scorrevoli, barriere d'aria) secondo i requisiti Coop.	L	L	L	L	L	L	L	
	Porte d'accesso a portoni: entrata e uscita clienti (porte girevoli), uscite d'emergenza, entrata del personale	L	L	L	C	C	L	L	
	Portone per la consegna, secondo le indicazioni di Coop.	L	L	L	C	C	L	L	
	Porte esterne (vie di fuga)	L	L	L	L	L	L	L	
	Vetrate	L	L	L	L	L	L	L	
	Finestre per l'evacuazione di fumo dalle superfici di locazione, in base alle direttive delle autorità, anche lucernari	L	L	L	L	L	L	L	
	Serramenti sul lato mail: portone scorrevole	L	L	L	C	C	L	L	
	Serramenti sul lato mail: vetratura	L	L	L	C	C	L	L	
321	Finestre, porte esterne, portoni finitura della conduttrice	C	C	C	C	C	C	C	
	In caso di adeguamenti richiesti dalla conduttrice	L	L	L	L	L	L	L	
222	Lavori di idraulica finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
	Ubicazione refrigeratore	L	L	L	L	L	L	L	
	Fori nel tetto per finitura della conduttrice, in base alle indicazioni dell'ubicazione e al dimensionamento Coop.	C	C	C	C	C	C	C	
322	Lavori di idraulica finitura della conduttrice	C	C	C	C	C	C	C	
	In caso di forature dovute alla conduttrice	L	L	L	L	L	L	L	
223	Parafuini finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
323	Parafuini finitura della conduttrice	C	C	C	C	C	C	C	
	Connessione degli impianti dai conduttori all'impianto parafuini	L	L	L	L	L	L	L	

[Handwritten signatures]

		Creazione			Manutenzione			Smantellamento	Osservazioni
		Planificazione	Costi	Proprietà	Manutenzione	Manutenzione	Ritorno	Smantellamento	
CCC	Genere di lavoro	Precisione della prestazione							
224	Lavori di carpenteria al tetto finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
225	Sigillature e isolamenti speciali finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
	Sigillatura di giunti	L	L	L	L	L	L	L	
	Coibentazioni speciali	L	L	L	L	L	L	L	
	Sigillature speciali contro l'umidità	L	L	L	L	L	L	L	
	Rivestimenti antincendio e simili per parti edili nuove o già esistenti	L	L	L	L	L	L	L	
	In caso di forature della finitura di base anche nella superficie di locazione	L	L	L	L	L	L	L	
	Isolamenti termici, barriere vapore impermeabilizzazioni, isolamento fonico, isolamenti antincendio, sigillature giunti finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
	Isolamento termico lungo il perimetro isolante	L	L	L	L	L	L	L	
	Sigillatura della parte esterna del tetto dopo forature per la finitura della conduttrice	L	L	L	L	L	L	L	
325	Sigillature e isolamenti speciali finitura della conduttrice	L	L	L	L	L	L	L	
	Dispositivi tagliafuoco, rivestimenti di protezione antincendio	C	C	C	C	C	C	C	
	In presenza di forature per la finitura della conduttrice a parti della finitura di base	C	C	C	C	C	C	C	
226	Intonaci per facciate della finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
227	Trattamenti delle superfici esterne finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
228	Serramenti esterni, parasole finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
	Protezione solare termica (sulle facciate)	L	L	L	L	L	L	L	
	Protezione antilabbaglio per la finitura della conduttrice	L	L	L	L	L	L	L	
23	Impianti elettrici finitura di base								
33	Impianti elettrici finitura della conduttrice								
231	Apparecchi ad alta tensione finitura di base (fino al perimetro di locazione)								
	Valore dell'allacciamento in base alle indicazioni di Coop.	C	L	L	L	L	L	L	
	Distribuzione principale, incl. misurazione	L	L	L	L	L	L	L	
	Cablaggio contatore conduttrice dal campo di misurazione e valvola utente, inclusa registrazione presso l'azienda elettrica	L	L	L	L	L	L	L	
	Compensazione di energia reattiva, se necessaria	L	L	L	L	L	L	L	
	Approvvigionamento e installazione di un provvisorio edile elettrico (armadio di distribuzione) per la finitura della conduttrice, incl. illuminazione provvisoria. Il provvisorio deve essere installato direttamente dal contatore della conduttrice.	L	L	L	L	L	L	L	
	Approvvigionamento elettrico di sicurezza per gli impianti antincendio e i sistemi di evacuazione fumo	L	L	L	L	L	L	L	
	Dispositivi di misurazione per le zone di locazione, incl. registrazione presso le autorità	L	L	L	L	L	L	L	
	Dispositivi di misurazione per i consumatori nelle aree generiche	L	L	L	L	L	L	L	
	Contatore compatibile con M-Bus con doppia presa per consumatori della conduttrice	L	L	L	L	L	L	L	
	Messa a terra / collegamento equipotenziale per gli impianti tecnici e i sistemi d'installazione della finitura di base, dell'immobile e delle facciate	L	L	L	L	L	L	L	
	Messa a terra di base	L	L	L	L	L	L	L	
	Punti di raccordo per gli impianti parafulmine	L	L	L	L	L	L	L	
	Installazioni luci d'emergenza & illuminazione delle vie di fuga nei corridoi e nei vani scale	L	L	L	L	L	L	L	
	Indicazioni delle vie di fuga a porte e uscite	L	L	L	L	L	L	L	
331	Apparecchi ad alta tensione per la finitura della conduttrice								
	Suddivisione secondaria incl. tableau di gestione	C	C	C	C	C	C	C	
	Installazioni luci d'emergenza & illuminazione delle vie di fuga sulle superfici di vendita	C	C	C	C	C	C	C	
	Misurazioni	C	C	C	C	C	C	C	
	Messa a terra / collegamento equipotenziale per gli impianti tecnici finitura della conduttrice	C	C	C	C	C	C	C	
232	Installazioni ad alta tensione finitura di base (fino al perimetro di locazione)								
	Linea principale e colonna montante fino al quadro elettrico sul piano	L	L	L	L	L	L	L	
	Cavi elettrici per la superficie di locazione condotti sul quadro elettrico Coop, incl. misurazione in entrata, potenza in base alle indicazioni di Coop	L	L	L	L	L	L	L	
	Cavi alla suddivisione degli impianti tecnici per la finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
	Cavi per gli ascensori e i montacarichi	L	L	L	L	L	L	L	
	Installazione motori per finestre, evacuazione fumo e tende parasole involucro stabile	L	L	L	L	L	L	L	
	Installazione di possibilità di collegamento di una decorazione natalizia alla facciata	L	L	L	L	L	L	L	
	Illuminazione esterna, segnaletica in generale	L	L	L	L	L	L	L	
	Illuminazione esterna, zona limitrofa	L	L	L	L	L	L	L	
	Installazione degli impianti tecnici finitura di base, incl. produzione	L	L	L	L	L	L	L	
	Installazioni evacuazione fumo	L	L	L	L	L	L	L	
	Installazione impianti di evacuazione fumo, impianto di segnalazione antincendio e tutti i componenti necessari, in base alle disposizioni dell'autorità	L	L	L	L	L	L	L	
	Collegamento di motori per l'apertura di finestre, porte e portoni collocati nell'involucro esterno dello stabile, nella misura in cui sono richiesti dalle autorità (p.es. per circolazione accessoria evacuazione fumo)	L	L	L	L	L	L	L	
	Collegamento di impianti apertura porte e portoni automatici nell'involucro esterno dello stabile	L	L	L	L	L	L	L	
	Prese per il personale di pulizia nelle superfici generiche	L	L	L	L	L	L	L	
	Installazione di piattaforme elevatrici, rampe di raccordo della conduttrice partendo dal quadro elettrico della conduttrice	L	L	L	L	L	L	L	
	Installazione degli ascensori della conduttrice partendo dal quadro elettrico della conduttrice	L	L	L	L	L	L	L	
	Installazione di un'illuminazione provvisoria nelle superfici generiche durante il periodo di costruzione	L	L	L	L	L	L	L	
	Prese esterne per le attività della conduttrice	L	L	L	L	L	L	L	




Visto locatrice
Visto conduttrice

CCC	Genere di lavoro	Precisione della prestazione	Creazione			Manutenzione			Smantellamento	Osservazioni
			Planificazione	Costi	Proprietà	Manutenzione	Manutenzione	Rinnovamento	Smantellamento	
332	Installazioni ad alta tensione per la finitura della conduttrice	Linea principale e colonna montata dal quadro elettrico incluso. Allacciamento tensione media Installazioni illuminazione, montaggio lampadine Installazioni energia e calore	C	C	C	C	C	C	C	
233	Lampade e lampadine finitura di base	Negli spazi generici e nell'ambito della finitura di base. Locali tecnici della finitura di base, vani scale, corridoi di fuga, zone accessibili al pubblico. WC e bagni della finitura di base. Illuminazione esterna e delle zone limitrofe, soprattutto nella zona dell'entrata del personale, della consegna merci e dell'entrata destinata alla clientela. Illuminazione d'emergenza dei locali tecnici della finitura di base, vani scale, corridoi di fuga, zone accessibili al pubblico. WC e bagni della finitura di base ecc. in base alle disposizioni delle autorità	L	L	L	L	L	L	L	
333	Lampade e lampadine finitura della conduttrice		C	C	C	C	C	C	C	
235	Apparecchi a bassa tensione finitura di base	Impianto di evacuazione, nella misura in cui prescritto dalle autorità, segnale sull'ubicazione della centralina della conduttrice. Installazione dei collegamenti telefonici BMA, MSRL finitura di base. Collegamento alla fibra ottica sullo scaffale EED nel locale tecnico della conduttrice. Installazione e attivazione di un amplificatore del segnale TV fino al perimetro della zona di locazione. Impianto antincendio centralizzato per le superfici della finitura di base, secondo le disposizioni delle autorità e la strategia antincendio adottata. Installazione rilevatore incendi e dispositivi di comando in caso d'incendio sulle superfici della finitura di base (ascensori, impianti tecnici, porte tagliafuoco ecc.) Installazione rilevatore incendi e dispositivi di comando in caso d'incendio sulla superficie di locazione (1 ubicazione in base alla strategia antincendio sovraordinata). Sorveglianza porte, nella misura in cui richiesto dalla localrice	L	L	L	L	L	L	L	
335	Apparecchi a bassa tensione finitura della conduttrice	Altoparlanti sulla superficie di locazione. Consegna ICU, apparecchi telefonici, FAX, ecc. per la conduttrice. Raggiungimento delle superfici di locazione partendo dal locale tecnico Coop. Installazione dei raccordi telefonici per gli ascensori finitura della conduttrice. Impianti cercapersone e interfonii all'interno del perimetro di locazione, su richiesta dei conduttori. Impianti audio e video all'interno del perimetro di locazione, su richiesta dei conduttori. Citofono entrata del personale / entrata autisti per conduttori. Consegna impianti EED, installazione hardware e software per la finitura della conduttrice. Installazione di prese UKV Spazio di locazione. Messa in rete del rack UKV con LWL. Raggiungimento delle superfici di locazione partendo dall'amplificatore TV nel locale tecnico Coop. Consegna di apparecchi TV, schermi piatti ecc. per la finitura della conduttrice. Impianti di evacuazione per la superficie di locazione, nella misura in cui prescritto dalle autorità. Adeguamenti all'impianto antincendio in base alle esigenze della finitura della conduttrice (2. ubicazione in base alla strategia antincendio sovraordinata). Impianti d'allarme finitura della conduttrice	C	C	C	C	C	C	C	
236	Installazioni a bassa tensione finitura di base (fino al perimetro di locazione)	Allacciamento telefonico tramite fibra ottica fino al distributore compreso. Armadio di distribuzione telefonia (AKV) e cablaggio primario (rame) fino al locale tecnico Coop. Radio e TV fino al distributore compreso. Copertura areale radio e TV, segnale dell'offerente via cavo. Impianto d'evacuazione, nella misura in cui prescritto dalle autorità. Impianti d'evacuazione per la finitura di base, nella misura in cui prescritto dalle autorità con consegna dell'interfaccia per la finitura della conduttrice. Raccordo antenne nell'oggetto in locazione	L	L	L	L	L	L	L	
336	Installazione a bassa tensione finitura della conduttrice	Cablaggio impianto telefonico / radio / TV dal distributore. Cablaggio domotica dello stabile. Impianto di sorveglianza e di allarme nella superficie locale. Impianti d'evacuazione per la finitura di base, nella misura in cui prescritto dalle autorità con consegna dell'interfaccia per la finitura della conduttrice	C	C	C	C	C	C	C	
237	Impianti di sicurezza finitura di base	Impianto antincendio, nella misura in cui prescritto dalle autorità. Dispositivi di comando da utilizzare in caso di incendio secondo la strategia antincendio adottata	L	L	L	L	L	L	L	
337	Impianti di sicurezza finitura della conduttrice	Impianti antincendio, adeguamenti specifici in base ai conduttori	C	C	C	C	C	C	C	
238	Provvisori edili finitura di base		L	L	L	L	L	L	L	
338	Provvisori edili finitura della conduttrice		C	C	C	C	C	C	C	

			Creazione			Manutenzione			Smantellamento	Osservazioni
			Pianificazione	Costi	Proprietà	Manutenzione	Manutenzione	Rinnovamento	Smantellamento	
CCC	Genere di lavoro	Precisazione della prestazione								
24	Riscaldamento, aerazione, climatizzazione e refrigerazione	finitura di base								
34	Riscaldamento, aerazione, climatizzazione e refrigerazione	finitura della conduttrice								
241	Consegna combustibili, stoccaggio nella finitura di base (fino al perimetro di locazione)	Secondo gli standard minergie (da verificare anche in caso di sostituzione) Ubicazione di trasferimento sono le armature di interruzione nella centrale tecnica Coop	L	L	L	L	L	L	L	
242	Produzione di calore finitura di base (fino al perimetro di locazione)	Secondo gli standard minergie (da verificare anche in caso di sostituzione) Misurazione del calore consumato	L	L	L	L	L	L	L	
243	Distribuzione di calore finitura di base (fino al perimetro di locazione, risp. singolo piano)	Ubicazione di trasferimento sono le armature di interruzione nella centrale tecnica della conduttrice Trasferimento dell'energia in eccesso dal recupero di calore dell'impianto di refrigerazione industriale, dallo scambiatore di calore Coop Consegna del calore recuperato (eccesso) alla finitura di base, ubicazione di trasferimento è lo scambiatore di calore Coop Consegna a installazione di apparecchi di riscaldamento a ventilazione presso le entrate sulle superfici generiche Consegna e installazione di radiatori lungo le vetrine e nei locali adibiti alle attività sociali, nella misura in cui sia necessario dal profilo energetico	L	L	L	L	L	L	L	
343	Distribuzione calore finitura della conduttrice	Distribuzione del calore per adeguamenti richiesti dalla conduttrice Sfruttamento del recupero di calore del raffreddamento industriale Riscaldamento magazzino, uffici, locali destinati ad attività sociali Allacciamento riscaldamento per ventilazione negozio	C	C	C	C	C	C	C	
244	Impianti di ventilazione / evacuazione fumo finitura di base e superfici generiche (fino al perimetro di locazione risp. Menoblocco superficie di vendita caldo e freddo)	Completamente, secondo lo standard minergie Canali di aerazione, incl. valvole antincendio posati fino al perimetro di locazione Pozzetti ascendenti per canali di aerazione esterna e ricambio aria fino alla superficie di locazione Aperture delle facciate per aerazione e ricambio aria Evacuazione fumo / possibilità di tende blocca fumo senza supporto ed elementi antincendio mobili	L	L	L	L	L	L	L	
344	Impianti di ventilazione finitura della conduttrice	Impianto di ventilazione (macelleria, pescheria, ...) Impianto di ventilazione magazzino, locali adibiti ad attività sociali Distribuzione della ventilazione sulla superficie di locazione Distribuzione ventilazione magazzino, locali adibiti ad attività sociali Ventilazione massima centrale del freddo Valvole antincendio sulla superficie di locazione	C	C	C	C	C	C	C	
245	Climatizzatori finitura di base	Generazione e distribuzione di aria fredda sulle superfici generiche, fino al perimetro di locazione	L	L	L	L	L	L	L	
345	Impianti di climatizzazione finitura della conduttrice	Distribuzione capillare dell'aria fredda	C	C	C	C	C	C	C	
346	PTF (mobili, locali/produzione) finitura della conduttrice	Messa a disposizione del posto per posizionare i refrigeratori, basi statiche secondo le indicazioni di Coop Macchine, apparecchi e installazioni refrigeranti Sfruttamento del recupero di calore Condutture per il recupero di calore per accedere all'impianto centrale di riscaldamento dell'acqua potabile della finitura di base, ubicazione del trasferimento scambiatore di calore nella centrale tecnica Coop Riserva di posto nella zona di ascesa per le condutture di connessione alla centrale del freddo per il freddo industriale Coop fino all'ubicazione del refrigeratore (p.es. sul tetto) Riserva di posto nella zona di ascesa per la ventilazione intensa della centrale del freddo Messa a disposizione del posto per posizionare i refrigeratori in un'ubicazione idonea, secondo le indicazioni di Coop Rivestimento fendivista per il refrigeratore, se richiesto	L	L	L	L	L	L	L	
347	Impianti speciali finitura della conduttrice	Cella di refrigerazione e surgelazione	C	C	C	C	C	C	C	
248	Coibentazioni installazioni riscaldamento, aerazione, climatizzazione e refrigerazione finitura di base (fino al perimetro di locazione)	Le condutture fanno parte delle prestazioni della finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
348	Coibentazioni installazioni riscaldamento, aerazione, climatizzazione e refrigerazione finitura della conduttrice	Le condutture fanno parte delle prestazioni della finitura della conduttrice	C	C	C	C	C	C	C	

CCC	Genere di lavoro	Precisione della prestazione	Creazione			Manutenzione			Smantellamento	Osservazioni
			Planificazione	Costi	Proprietà	Manutenzione	Manutenzione	Rinnovamento		
25	Servizi igienici finitura di base									
35	Servizi igienici finitura della conduttrice									
251	Servizi igienici generali finitura di base	Consegna e montaggio	L	L	L	L	L	L	L	
351	Servizi igienici generali finitura della conduttrice	Consegna e montaggio	C	C	C	C	C	C	C	
252	Servizi igienici speciali finitura di base	Riscaldamento acqua calda centrale, incl. posa conduttrice	L	L	L	L	L	L	L	
		Separatore di grasso, se a circolazione pubblica	L	L	L	L	L	L	L	
		Impianto per la decalcificazione dell'acqua	L	L	L	L	L	L	L	
		Impianto di sollevamento delle acque luride, se necessario	L	L	L	L	L	L	L	
352	Servizi igienici speciali finitura della conduttrice	Impianto per la decalcificazione dell'acqua per impianti particolari sulla superficie di locazione	C	C	C	C	C	C	C	
253	Apparecchi sanitari di approvvigionamento e smaltimento finitura di base (fino al perimetro di locazione)	Secondo lo standard minergie	L	L	L	L	L	L	L	
		Trasferimento dell'energia in eccesso dal recupero di calore dell'impianto di refrigerazione industriale	L	L	L	L	L	L	L	
353	Apparecchi sanitari di approvvigionamento e smaltimento finitura della conduttrice	Secondo lo standard minergie	C	C	C	C	C	C	C	
		Sfruttamento dell'energia in eccesso dell'impianto di refrigerazione industriale, trasferimento dell'energia in eccesso alla finitura di base	C	C	C	C	C	C	C	
254	Distribuzione di calore finitura di base (fino al perimetro di locazione, risp. singoli piani)	Condutture di distribuzione interamente posate fino al perimetro di locazione	L	L	L	L	L	L	L	
		Ubicazione del trasferimento centrale tecnica conduttrice, in base alle indicazioni della conduttrice	L	L	L	L	L	L	L	
		Condutture di smaltimento con condotte verticali messe a disposizione in numero sufficiente (per 50 m ² / 1 allacciamento) o secondo le indicazioni di Coop	L	L	L	L	L	L	L	
354	Condutture sanitarie finitura della conduttrice	Condutture di approvvigionamento dal perimetro di locazione	C	C	C	C	C	C	C	
		Condutture di smaltimento confluite nelle condutture verticali	C	C	C	C	C	C	C	
255	Colibrazioni installazioni sanitarie finitura di base (fino al perimetro di locazione)	Le condutture fanno parte delle prestazioni della finitura di base	L	L	L	L	L	L	L	
355	Colibrazioni installazioni sanitarie finitura della conduttrice	Le condutture fanno parte delle prestazioni finitura della conduttrice	C	C	C	C	C	C	C	
257	Impianti di spegnimento incendi	Posti di spegnimento fissi completi, anche nella zona di locazione in base alla strategia antincendio	L	L	L	L	L	L	L	
		Impianto sprinkler e 1 ubicazione sprinkler in base alla strategia antincendio	L	L	L	L	L	L	L	
357	Dispositivi antincendio finitura della conduttrice	2 ubicazione sprinkler in base alla strategia antincendio	C	C	C	C	C	C	C	
358	Combinazione cucine finitura della conduttrice		C	C	C	C	C	C	C	
26	Impianti di trasporto									
261	Ascensori	Ascensori persone (adeguare gli impianti esistenti alle norme Coop in vigore)	L	L	L	L	L	L	L	
		Montacarichi (adeguare gli impianti esistenti alle norme Coop in vigore)	L	L	L	L	L	L	L	
262	Scale e tappeti mobili	Scale mobili in base alle indicazioni Coop	L	L	L	L	L	L	L	
		Tappeti mobili in base alle indicazioni Coop	L	L	L	L	L	L	L	
263	Impianti pulizia facciate		L	L	L	L	L	L	L	
265	Dispositivi di sollevamento (o possibilità di ancoraggio a 1,30 m dal pavimento del negozio)	Piattaforme elevatrici in base alle indicazioni Coop	L	L	L	L	L	L	L	
		Rampe di raccordo in base alle indicazioni Coop	L	L	L	L	L	L	L	
		Portoni a tenuta stagna in base alle indicazioni Coop	L	L	L	L	L	L	L	
266	Zone di parcheggio (devono essere regolate in base alla situazione)		L	L	L	L	L	L	L	
27	Ampliamento 1 finitura di base									
37	Ampliamento 1 finitura della conduttrice									
271	Lavori di gessatura finitura di base (fino al perimetro di locazione)	Pareti leggere grazie incl. lavorazione legno nel T 2	L	L	L	L	L	L	L	
		Pareti divisorie negozi	L	L	L	L	L	L	L	
371	Lavori di gessatura finitura della conduttrice	Abrasioni, gessatura, inserti in legno nelle pareti divisorie, in base ai desideri della conduttrice	C	C	C	C	C	C	C	

	CCC Genere di lavoro	Precisione della prestazione	Creazione			Manutenzione		Smantellamento	Osservazioni
			Planificazione	Costi	Proprietà	Manutenzione	Manutenzione	Rinnovamento	
272	Lavori di metalcostruzione finitura di base (fino al perimetro di locazione)		L	L	L	L	L	L	
	Barriere d'alta		L	L	L	L	L	L	
	Vetrare interne		L	L	L	L	L	L	
	Chiusura zona mail		L	L	L	L	L	L	
	Bucalottere		L	L	L	L	L	L	
	Porte da chiudere a chiave nelle pareti divisorie delle superfici di locazione		L	L	L	L	L	L	
	Eventuali costruzioni portanti all'esterno dello stabile per i loggi aziendali		L	L	L	L	L	L	
	Fornitura costruzione in metallo / stazioni per carrelli della spesa		L	L	L	L	L	L	
	Dispositivi anticaduta in caso di aperture e sezioni (ringhiere), in base alle norme legali		L	L	L	L	L	L	
	Pannelli fardivista degli impianti tecnici sul tetto, in base alle norme legali		L	L	L	L	L	L	
372	Lavori di metalcostruzione porte automatiche interne / ringhiere finitura della conduttrice								
	Lavori di metalcostruzione generici (lavori di fabbro)		C	C	C	C	C	C	
	Stazioni per carrelli della spesa		C	C	C	C	C	C	
273	Lavori di falegnameria finitura di base								
	Porte da chiudere a chiave nelle pareti divisorie delle superfici di locazione		L	L	L	L	L	L	
373	Lavori di falegnameria finitura della conduttrice								
	Porte interne in legno		C	C	C	C	C	C	
	Armadi a muro, scaffali (su misura)		C	C	C	C	C	C	
	Lavori di falegnameria generici		C	C	C	C	C	C	
274	Vetrare interne speciali		L	L	L	L	L	L	
275	Impianti di chiusura finitura di base								
	Chiave per accesso Coop ai locali che si trovano sulle superfici generiche, se necessario		L	L	L	L	L	L	
375	Impianti di chiusura finitura della conduttrice (spec. Coop)		C	C	C	C	C	C	
376	Chiusure interne finitura della conduttrice		C	C	C	C	C	C	
377	Pareti a elementi finitura della conduttrice								
	Pareti a elementi spostabili		C	C	C	C	C	C	
	Pareti scorrevoli e pareti piegabili		C	C	C	C	C	C	
28	Ampliamento 2 finitura di base								
38	Ampliamento 2 finitura della conduttrice								
281	Pavimenti finitura di base								
	Fondo del pavimento completo incl. ev. isolamenti termici e foniche sulle superfici in locazione		L	L	L	L	L	L	
	Cavità nel pavimento per le celle di refrigerazione e surgelazione		L	L	L	L	L	L	
	Fondo del pavimento a pavimento nelle zone comuni, nelle vie e nei vani scale di fuga, nei bagni ecc. nella finitura di base		L	L	L	L	L	L	
	Pavimento in calcestruzzo duro sulle superfici di vendita, nel magazzino, nei locali tecnici e nei corridoi		L	L	L	L	L	L	
	Pavimento in calcestruzzo duro, consegna merci e magazzino Coop, verniciato con vernice 2K (a due componenti) o analogo								
	Pavimento in calcestruzzo duro nella hall della clientela nel posteggio sotterraneo		L	L	L	L	L	L	
	Tappeti di protezione antiscivolo		L	L	L	L	L	L	
	Piastre in calcestruzzo o piastre in acciaio per i camion alla consegna		L	L	L	L	L	L	
381	Pavimenti finitura della conduttrice		C	C	C	C	C	C	
282	Rivestimenti pareti, tappezzeria finitura di base		L	L	L	L	L	L	
382	Rivestimenti pareti finitura della conduttrice		C	C	C	C	C	C	
283	Rivestimenti soffitti finitura di base								
	Fori per la revisione		L	L	L	L	L	L	
383	Rivestimenti soffitti finitura della conduttrice		C	C	C	C	C	C	
285	Trattamenti delle superfici interne finitura di base								
	Sulle superfici generiche		L	L	L	L	L	L	
	Nel posteggio per clienti, in base alla strategia cromatica e di segnaletica Coop		L	L	L	L	L	L	
385	Lavori di pittura finitura della conduttrice		C	C	C	C	C	C	
286	Asciugatura costruzioni finitura di base		L	L	L	L	L	L	
386	Asciugatura costruzioni finitura della conduttrice		C	C	C	C	C	C	
287	Pulizia costruzione finitura di base								
	Pulizia grossolana prima di consegnare la superficie di locazione alla conduttrice		L	L	L	L	L	L	
	Pulizia vetrine dentro e fuori prima della presa in consegna / dell'apertura		L	L	L	L	L	L	
387	Pulizia costruzione finitura della conduttrice		C	C	C	C	C	C	
288	Lavori di giardinaggio finitura di base (stabile)		L	L	L	L	L	L	
289	Segnaletica								
	Scritte generali e pubblicità nello stabile all'esterno e all'interno, segnaletica posteggi e consegna merci ecc.		L	L	L	L	L	L	
	Costruzioni portanti allo stabile e fondamenti per coni, incl. tubi vuoti		L	L	L	L	L	L	
	Elementi per le scritte, incl. fissaggi		C	C	C	C	C	C	
	Segnaletica generica per la clientela, preselezione e indicazioni posteggi		L	L	L	L	L	L	
	Sistema di segnalazione posteggi		L	L	L	L	L	L	

		Creazione			Manutenzione			Smantellamento	Osservazioni
		Planificazione	Costi	Proprietà	Manutenzione	Manutenzione	Rinnovamento	Smantellamento	
CCC	Genere di lavoro	Precisazione della prestazione							
29	Onorari finitura di base								
39	Onorari finitura della conduttrice								
290	Planificatore finitura di base								
	Base di pianificazione norme tecniche degli stabili Coop e descrizione dei locali Coop	L	L	L	L	L	L	L	
	Planificazione e coordinamento test integrale antincendio	L	L	L	L	L	L	L	
	Coordinamento con la pianificazione della finitura della conduttrice	L	L	L	L	L	L	L	
291	Architetto								
391	Architetto / Direzione lavori finitura della conduttrice								
292	Ingegnere civile								
392	Ingegnere civile								
293	Ingegnere elettronico finitura di base								
393	Ingegnere elettronico finitura della conduttrice								
294	Ingegnere specializzato in riscaldamento, aerazione,								
394	Ingegnere specializzato in riscaldamento, aerazione,								
295	Ingegnere impianti sanitari finitura di base								
395	Ingegnere impianti sanitari finitura della conduttrice								
296	Specialisti finitura di base (p.es. pianificatore antincendio)								
396	Specialisti (p.es. pianificatore antincendio, pianificatore freddo) finitura della conduttrice								
397	Planificatore di fiducia finitura della conduttrice								
398	Gestione progetto REV finitura della conduttrice								
299	Costi accessori finitura di base								
	Tariffe di allacciamento: canalizzazione, elettricità, trasmissione dati, gas, acqua, media, teleriscaldamento se disponibile	L	L	L	L	L	L	L	
399	Costi accessori finitura della conduttrice								
	Per tutte le finiture dei conduttori: licenza d'esercizio definitiva, assicurazioni, tasse	L	L	L	L	L	L	L	
4	Zona limitrofa / posteggio sotterraneo / scritta sullo stabile								
	Sottostruttura illuminata per i carrelli della spesa, incl. av. autorizzazione	L	L	L	L	L	L	L	
	Segnaletica, illuminazione, scritte luminose, pubblicità	L	L	L	L	L	L	L	
	Rivestimenti, posteggi, indicazioni, accessi, aree verdi, illuminazione ecc. d'intesa con la conduttrice	L	L	L	L	L	L	L	
	Posteggio biciclette, possibilmente con tettuccio	L	L	L	L	L	L	L	
	Ganci per cani, possibilmente in un luogo protetto	L	L	L	L	L	L	L	
	Bucalelettere, secondo i requisiti	L	L	L	L	L	L	L	
	Protezione delle facciate e dell'accesso (barre di protezione) contro i danni meccanici	L	L	L	L	L	L	L	
	Cassella per giornali/viste, nel settore della consegna merci, pubblicamente accessibile	L	L	L	L	L	L	L	
	Gestione del posteggio, incl. autorizzazioni, installazioni e segnaletica	L	L	L	L	L	L	L	
5	Spese edilizie accessorie								
51	Autorizzazioni e tasse								
	già sotto CCC 299 /399								
6	Onorari								
	già sotto CCC 29 /39								
8-9	Dotazione								
	Tutte le finiture dei conduttori	L	L	L	L	L	L	L	

Data/Luogo

Data/Luogo

La locatrice

La conduttrice