



Dicastero amministrazione generale

Servizi centrali

Servizio cancelleria
Piazza Nasetto 5
6500 Bellinzona

T +41 (0)58 203 10 00
F +41 (0)58 203 10 20
cancelleria@bellinzona.ch

Servizio cancelleria

Signori Consiglieri comunali
Ivano Beltraminelli
Brenno Grisetti

17 dicembre 2025

Interrogazione 40/2025 “Dismissioni, ossia cessioni di proprietà comunali” di Ivano Beltraminelli e Brenno Grisetti

Egregi signori Consiglieri comunali,

prima di procedere con la risposta puntuale alle domande poste, risulta utile chiarire alcuni aspetti:

- a) **Beni amministrativi e Beni patrimoniali:** gli attivi immobili di bilancio di un Comune, in sintesi, di distinguono di principio in due categorie:
- Beni amministrativi: in termini di proprietà, si tratta di tutti quei terreni e immobili necessari all'adempimento dei compiti pubblici, come ad esempio: immobili amministrativi utilizzati dai Servizi comunali, scuole, campi sportivi, ecc. Il loro valore a Bilancio è determinato dal valore investito inizialmente, ridotto linearmente dall'ammortamento durante la loro durata di vita. Questi beni, per poter essere venduti, non devono più essere necessari all'adempimento di compiti pubblici e devono essere “trasformati” contabilmente in beni patrimoniali. Il Manuale di contabilità chiarisce che, con l'eccezione delle partecipazioni, non si possono effettuare rivalutazioni al rialzo dei valori dei beni amministrativi.
 - Beni patrimoniali: si tratta di beni non indispensabili all'adempimento dei compiti pubblici. Il loro valore a Bilancio non dipende dal prezzo di acquisizione, ma dalla valutazione del valore commerciale. Questa valutazione – regolamentata dalla legislazione cantonale – viene aggiornata ogni 4 anni o in relazione a cambiamenti rilevanti imprevedibili. Si segnala per altro, che ogni anno nel fascicolo del Consuntivo è inclusa la tabella di dettaglio di tutti i beni patrimoniali.

- b) **Rivalutazione dei Beni patrimoniali: la legislazione cantonale imponeva, al momento** dell'introduzione del nuovo Modello Contabile Armonizzato 2 una prima rivalutazione dei valori dei beni patrimoniali; l'effetto – negativo o positivo di questa rivalutazione – va per legge registrato direttamente a Bilancio. La legislazione prevede poi che ogni 4 anni, il Comune proceda ad un'ulteriore rivalutazione. Il Manuale di contabilità indica poi con maggiori dettagli le modalità di gestione delle rivalutazioni dei beni patrimoniali.

Fornite queste spiegazioni, utili ad inquadrare la tematica, ricordiamo che la prima rivalutazione dei beni patrimoniali, necessaria con l'introduzione del MCA2, è stata effettuata dalla Città nel 2021 e sottoposta al Legislativo nei suoi dettagli tramite il capitolo 6.3 *Rivalutazione dei beni patrimoniali*, nel MM 602 sul consuntivo 2021. Il MM illustrava le basi legali applicabili (capitolo 6.3.1), il sistema della rivalutazione periodica dei beni patrimoniali (capitolo 6.3.2), il lavoro svolto dall'Amministrazione nel 2021 (capitolo 6.3.4), i criteri di attribuzione dei beni e i criteri di valutazione (capitolo 6.3.5), il dettaglio dei Beni patrimoniali e i loro valori (capitolo 6.3.6) e infine le risultanze del lavoro svolto (capitolo 6.3.7).

La premessa necessaria al lavoro svolto era ovviamente la disponibilità di un elenco completo delle proprietà comunali.

Di seguito si risponde quindi alle domande.

Si chiede quindi che il Municipio abbia ad allestire con priorità al limite dell'urgenza, un elenco di dettaglio delle proprietà comunali (terreni ed edifici) suddiviso per quartiere, in specie con indicazioni quanto alle singole dimensioni, all'attuale uso, al valore (in base al criterio usato a Lugano) e che lo stesso venga messo a disposizione dei Consiglieri comunali; le strade comunali, così come sentieri e boschi, possono essere tralasciati.

Per quanto riguarda gli stabili, come richiesto allegiamo l'elenco degli stabili di proprietà comunale:

Dato	Osservazione
Numero identificativo univoco	<i>Si tratta di una numerazione creata all'interno della Città per facilitare l'identificazione dell'oggetto</i>
Nome dell'immobile	
Quartiere	
Numero di mappale	
Indirizzo	
Utilizzo	<i>Si tratta dell'attuale utilizzo o della destinazione d'uso</i>
Percentuale di occupazione	<i>Rappresenta quanto lo stabile sia oggi utilizzato, dall'Amministrazione o da terzi. Questo permette di comprendere l'eventuale necessità di trovare soluzioni per gli attuali utilizzatori in caso di reindirizzamento di uno stabile; in caso di affitto a terzi, vi sono questioni di vincoli contrattuali da considerare</i>

Valorizzazione	Indica con "sì" tutte quelle proprietà che non contengono e non conterranno servizi pubblici nei prossimi anni, quindi passibili di una strategia di valorizzazione, qualora le condizioni tecniche e pianificatorie lo permettessero. La volontà di "valorizzazione" possibile nel principio, potrebbe scontrarsi con limiti pianificatori, quindi non va considerata scontata.
Valori di stima ufficiali	<i>Il valore di stima offre un parametro di riferimento per determinare il potenziale valore di mercato; quest'ultimo dipende però in ultima analisi dallo stato dell'immobile, della convertibilità ad altri usi, da eventuali vincoli o limiti pianificatori, ecc.</i> <i>Il valore di stima, così come il potenziale valore commerciale, non ha per contro una relazione con il valore del bene a bilancio; per questo concetto si rimanda alla premessa.</i>

L'elaborazione dei valori in base al criterio di Lugano richiede ulteriori approfondimenti e tempo per poterli elaborare: in base alle risultanze della presente interrogazione, il Municipio valuterà come proseguire e quali oggetti considerare.

Per quanto riguarda i terreni liberi relativi ai beni patrimoniali, si allega pure la lista. Nella lista non sono presenti i beni amministrativi come posteggi, terreni forestali o agricoli, parchi gioco, strade, boschi, riali, aree rifiuti, zone per attrezzature pubbliche, aree golenali e simili.

Si chiede, inoltre, se vi siano delle quote della città in società "partecipate".

La risposta alla domanda è certamente conosciuta dai membri del Legislativo, in quanto, come previsto dall'art. 22 cpv. 1 lett. j del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC), la tabella delle partecipazioni è pubblicata nell'allegato del Messaggio municipale sul Consuntivo di ogni anno. Per semplicità di documentazione, riportiamo in allegato quanto inserito nella documentazione del Consuntivo 2024.

Si specificano inoltre di seguito i valori nominali delle partecipazioni presso Società anonime:

- Autosilo Piazza del Sole SA CHF 500'000
- Centro Sci Nordico Campra SA CHF 45'000

Quali sono gli spazi attualmente a disposizione sul territorio comunale (spazi di proprietà del Comune, ma anche spazi terzi disponibili per attività)?

Si richiede un elenco dettagliato che includa le ubicazioni e le denominazioni degli spazi.

L'elenco stabili allegato alle presenti risposte riporta tutti i fondi di proprietà comunale. Ovviamente, la maggior parte di essi (ca. il 71%) non sono valorizzabili in quanto sono classificati come beni amministrativi, in quanto occupati dai servizi della Città, affidati agli enti autonomi o si tratta di monumenti tutelati.

Le restanti proprietà (ca. il 29%) potrebbero essere oggetto di una strategia di valorizzazione; tuttavia, questo segmento di portafoglio immobiliare, composto spesso da edifici che da anni non ospitano più servizi comunali, ha una funzione rilevante per molte attività associative e culturali: la loro esistenza e il loro mantenimento sono la colonna portante di molte società e associazioni che animano i vari quartieri.

La strategia immobiliare attualmente in atto da parte della Città è la seguente:

- Beni amministrativi utilizzati dalla Città o dagli Enti autonomi: ottimizzazione dell'utilizzazione degli spazi, interventi costruttivi per migliorare l'efficienza energetica e valutazione di possibili utilizzi alternativi in funzione dell'evoluzione delle occupazioni.
- Beni utilizzati da enti e associazioni: minimizzazione dei costi di gestione e ricerca di una corretta partecipazione alle spese degli utilizzatori, tenendo conto dell'interesse pubblico delle attività svolte.
- Beni e superfici ad uso commerciale: ottimizzazione della gestione e orientamento moderato al mercato delle pigioni.
- Immobili e terreni non ad uso pubblico: in molti casi sono in corso valutazioni di possibili valorizzazioni, anche in collaborazioni pubblico-privato.

Per quanto riguarda gli spazi di terzi per attività, il Municipio non dispone di dati oggettivi, siamo al corrente che il Dipartimento dell'educazione, della cultura e dello sport (DECS) ha svolto due campagne cantonali per raccogliere tali dati: i risultati non sono ancora stati resi noti.

Cordiali saluti.

Per il Municipio

Il Sindaco

Mario Branda

Il Segretario

Philippe Bernasconi

Allegati: citati