



Città di Bellinzona

Messaggio municipale no. 1018

**Autorizzazione a stare in lite, nonché
a transigere, con l'attrice Espo Centro
SA, Bellinzona**

30 ottobre 2025
Commissioni competenti
Commissione della legislazione

Sommario

1	Oggetto	3
2	Conclusioni	5
3	Dispositivo	6

Lodevole Consiglio comunale,

signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo la richiesta di autorizzazione a stare in lite, nonché a transigere, con l'attrice Espo Centro SA, Bellinzona (rappr. dall'avv. Rocco Taminelli, Bellinzona). E' infatti in corso un procedimento arbitrale nei confronti del Comune promosso da quest'ultima, che in data 15 ottobre 2025 ha introdotto la propria memoria di domanda. Il valore di causa supera l'importo massimo per il quale il Municipio può direttamente risolvere in delega l'autorizzazione a stare in lite. Di conseguenza la vertenza deve ora essere necessariamente demandata al Legislativo comunale per competenza.

1 **Oggetto**

Giova dapprima premettere quanto segue.

Il Comune di Bellinzona è proprietario della part. no. 5677 RFD di Bellinzona-Bellinzona, ove è ubicato l'edificio per l'organizzazione di eventi (padiglione multiuso) denominato Espocentro (in via Cattori 3) mentre la Espo Centro SA è comproprietaria (per 18/33), unitamente al Consorzio Protezione Civile Regione del Bellinzonese (per 15/33), del diritto di superficie per sé stante e permanente di cui al fondo no. 5743 RFD di Bellinzona-Bellinzona. Quest'ultimo concerne l'impianto di protezione civile (con rifugio pubblico) ed il padiglione multiuso ubicati nel summenzionato Espocentro, gravando dunque il citato fondo no. 5677 RFD di Bellinzona – Bellinzona.

La costituzione di tale diritto di superficie per sé stante e permanente risale al 14 giugno 1984; lo stesso è stato infine prolungato sino al 14 giugno 2050, con iscrizione nel Registro fondiario del 12 settembre 2014 (con rogiti no. 414 e 426 dell'avv. Rocco Taminelli).

Nel corso degli ultimi anni è sorta una controversia con la Espo Centro SA, rappresentata dall'avv. Rocco Taminelli (peraltro già notaio rogante come sopra indicato), correlata all'interpretazione da dare ad una clausola della Convenzione per la costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente, rimasta immutata sin dagli anni '80.

In breve il nucleo essenziale della diatriba risulta il seguente: nella clausola no. 3 della Convenzione del 26 settembre 2014 per la costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente a favore della Espo Centro SA (e del Consorzio protezione civile del Bellinzonese) era stata riportata la messa a disposizione gratuita di un terreno adiacente per l'organizzazione della fiera EspoTicino; tale disposto era infatti purtroppo rimasto (per manifesta svista) nell'accordo aggiornato (in correlazione al menzionato prolungamento del diritto di superficie) anche se risaliva ancora alla precedente convenzione del 15 luglio 1983, ovvero quando tale superficie, di proprietà del Comune, era libera da costruzioni; nel 1994/1995 venne infatti realizzato il Palazzetto Basket, rendendo ovviamente obsoleta tale pattuizione originaria (circostanza di cui la controparte era evidentemente ben cognita già all'epoca). Più precisamente si tratta del fondo no. 6138 RFD di Bellinzona – Bellinzona (DS),

che risulta ora di proprietà della Repubblica e Cantone Ticino, gravante come servitù sul fondo no. 4129 RFD di Bellinzona - Bellinzona.

In sostanza l'Espo Centro SA pretendeva che il Comune le corrispondesse gli importi da lei versati al Cantone, quali canoni d'affitto, per poter utilizzare il Palabasket durante l'evento Espoticino.

Dopo alcune trattative, che non hanno dato alcun seguito ponendo mente all'ovvia opposizione del Comune a tale infondata pretesa, l'avv. Taminelli ha dato avvio alla procedura di arbitrato (ritenuto che il punto no. 15 della convenzione in parola prevedeva una clausola d'arbitrato).

Nella concreta materialità delle circostanze non sussisteva comunque alcuna possibilità di trovare un accomodamento bonale tra le parti. L'Esecutivo confidava quindi nella rinuncia a perseverare in tale insostenibile pretesa. Non è purtroppo stato il caso.

Per informazione, il Tribunale arbitrale è composto dall'avv. Filippo Gianoni, designato dall'avv. Rocco Taminelli per conto dell'Espo Centro SA, dall'avv. Stefano Manetti, designato dal Comune di Bellinzona, nonché dall'avv. Dr. Matteo Galante quale Presidente dello stesso.

Il procedimento arbitrale è ora praticamente iniziato, fatta astrazione di alcune preliminari formalità procedurali, con la memoria di domanda del 15 ottobre 2025 introdotta dalla Espo Centro SA nei confronti del Comune di Bellinzona.

In primis l'attrice sostiene che, considerato che per gli anni 2015-19, la Espo Centro SA ha dovuto pagare al Cantone l'importo annuale di CHF 35'000.—, per l'utilizzo della struttura Palabasket durante la manifestazione Espo Ticino, ovvero una somma totale complessiva di CHF 175'000.— oltre interessi, tale importo dovrebbe esserle rimborsato dal Comune.

Inoltre, l'attrice postula addirittura che le venga rimborsato anche un importo di CHF 70'000.—oltre interessi, con relazione alla mancata concessione da parte del Cantone dell'utilizzo del Palabasket per gli anni 2023 e 2024.

In sostanza la ditta in questione richiede la condanna del Comune al pagamento di un importo complessivo di CHF 245'000.—oltre interessi in virtù di un'interpretazione insostenibile di una clausola ormai decaduta sin dal 1994 (anno di costruzione del Palabasket) e purtroppo mantenuta per manifesta svista nella convenzione di prolungamento del diritto di superficie del 2014 (approvata dal Consiglio comunale in data 7 ottobre 2013).

In tema di autorizzazione a stare in lite ci troviamo comunque al di fuori della competenza decisionale del Municipio, limitata ad un importo massimo di CHF 200'000.— (cfr. gli artt. 13 cpv. 1 lett. 1 e cpv. 2 della LOC, 9 cpv. 1 lett. 1 e cpv. 2 del Regolamento comunale della Città di Bellinzona e 5a cpv. 1 del RALOC).

Opportuno sottolineare che l'unica interpretazione corretta da dare alla clausola in oggetto, a parere dello scrivente Municipio, è che per "terreno adiacente" si debba intendere unicamente il terreno libero da costruzioni (ovvero la situazione precedente la realizzazione del Palabasket): il disposto in oggetto è purtroppo rimasto nel nuovo accordo anche se nella sostanza non aveva più alcun reale senso per entrambe le parti contrattuali (prestazione impossibile). Il Comune non poteva ovviamente impegnarsi a mettere a disposizione (peraltro a titolo gratuito) della Espo Centro SA un edificio di proprietà del Cantone.

La posizione del Municipio è sempre stata chiara sin dalla prima volta in cui è stata sostenuta tale pretesa. Tra l'altro il fatto che un tale rimborso non sia mai avvenuto in precedenza (in circa 30 anni) risulta oltremodo indicativo. Ad ogni buon conto l'interpretazione della clausola in oggetto da parte della controparte non risulta sostenibile, bensì manifestamente infondata e pure contraria alla buona fede contrattuale.

2 Conclusioni

Il Municipio, che comunque provvederà a difendere nella forma ritenuta più opportuna il Comune di Bellinzona, ritiene ovviamente necessario di opporsi alla pretesa in oggetto (in quanto assolutamente infondata), al fine di convenientemente tutelare i legittimi interessi di quest'ultimo.

Il proseguimento della procedura richiede tuttavia l'autorizzazione a stare in lite di codesto Consiglio comunale. Quest'ultima è infatti necessaria, pena la preclusione e la nullità degli atti processuali, in base all'art. 13 cpv. 1 lett. 1 della LOC, ed è esclusa soltanto per le cause provvisoriale o possessorie, per i procedimenti amministrativi e per le procedure esecutive.

Come visto il valore della causa supera il limite della delega conferita al Municipio dal Regolamento comunale. L'autorizzazione del Legislativo risulta pertanto indispensabile.

Di transenna, giova ricordare che il lodo arbitrale risulta giuridicamente equiparato alla sentenza di un Tribunale ordinario. La decisione al riguardo non può peraltro che essere favorevole in quanto è un dovere dell'ente pubblico potersi difendere.

Infine, opportuno annotare che lo scrivente Municipio, in data 22 ottobre 2025, ha chiesto la sospensione del procedimento arbitrale allo scopo di poter espletare la procedura necessaria davanti al Legislativo comunale. La controparte si è sorprendentemente opposta a tale doverosa, legittima richiesta. Il Tribunale arbitrale, con Ordinanza N. 3 del 29 ottobre 2025, ha fissato al Comune un termine scadente il 16 gennaio 2026 per produrre l'autorizzazione a stare in lite.

Evidentemente l'autorizzazione a stare in lite deve comunque essere prodotta in causa il prima possibile.

Per evidenti motivi di tempistica processuale, si giustifica infine la revoca preventiva dell'effetto sospensivo ad eventuali ricorsi.

3 Dispositivo

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti citati, codesto lodevole Consiglio comunale è quindi invitato a voler risolvere:

1 – Il Municipio è autorizzato a stare in lite, nonché a transigere, con l'attrice Espo Centro SA, nella procedura arbitrale da questa promossa contro il Comune di Bellinzona.

2 – Eventuali ricorsi non hanno effetto sospensivo.

3 – Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco

Mario Branda

Il Segretario

Philippe Bernasconi