



Città di Bellinzona

Messaggio municipale no. 1063

Quartiere di Bellinzona
Richiesta credito di progettazione
Comparto Cervia

18 marzo 2026

Commissione competente

Commissione dell'edilizia

Sommario

1	Premessa	3
2	Definizione degli interventi	4
3	Opere di competenza della Città	6
4	Costi e finanziamento delle opere	6
5	Mandati di progettazione	8
6	Tempistiche previste	8
7	Incidenza sulla gestione corrente	9
8	Dispositivo	10

Lodevole Consiglio comunale,
signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio municipale si propone l'approvazione del credito di progettazione necessario per l'allestimento del progetto definitivo e della documentazione per la domanda di costruzione per il risanamento dell'autosilo Cervia, la formazione del nuovo accesso interrato e la realizzazione di un nuovo autosilo interrato in corrispondenza della nuova fermata FFS Piazza Indipendenza.

1 Premessa

Nel 2013 l'autorità cantonale presentava alla Città uno studio di fattibilità per la realizzazione di un terzo binario ferroviario quale prolungo del binario 36 fino alla stazione FFS di Bellinzona combinato con una nuova fermata in Piazza Indipendenza.

Lo studio di fattibilità, anche se soltanto a livello generale, dimostrava che con soli due binari il traffico ferroviario regionale correva il rischio di essere limitato da quello internazionale (in particolare merci) a seguito dell'apertura di AlpTransit. Dimostrava pure che una fermata in corrispondenza della Piazza Indipendenza era possibile soltanto con la costruzione di un terzo binario, tale pure da permettere uno sviluppo dell'attuale servizio ferroviario regionale (TILO). La cadenza di 15 minuti verso Locarno e il miglior utilizzo possibile della linea veloce verso Lugano erano e sono oggi obiettivi a cui bisogna tendere, per poter sfruttare al meglio i benefici portati dall'apertura di AlpTransit.

In questo senso, il Municipio di Bellinzona espresse preavviso favorevole al proseguimento degli approfondimenti e della progettazione dell'opera (terzo binario e fermata di Piazza Indipendenza), in cui ha chiesto di essere coinvolto in particolare per quanto di propria competenza o interesse, sottolineando l'importanza e la volontà di vedere realizzata questa importante infrastruttura.

La realizzazione della fermata in Piazza Indipendenza, contenuta anche nel Programma d'agglomerato del Bellinzonese (PAB), è una misura determinante per lo sviluppo dell'agglomerato del Bellinzonese e del concetto di Ticino-Metrò, in quanto permette di allacciare direttamente alla rete TILO il quartiere, che si estende attorno all'asse di viale Franscini, con un'elevata concentrazione di posti di lavoro, di istituti scolastici e altri punti di interesse.

Il contesto ambientale, urbanistico e monumentale in cui si inserirà la nuova fermata impone delle riflessioni approfondite per recuperare un comparto oggi poco utilizzato e valorizzare un notevole patrimonio storico di valenza internazionale: la fermata si situa in un'area di particolare valore e significato monumentale, per la presenza della cinta muraria meridionale fra il Castello di Montebello e il borgo, di edifici di pregio (Istituto Santa Maria), del tessuto edilizio di fine Ottocento e d'inizio Novecento.

Prima d'iniziare l'elaborazione del progetto di massima del 3° binario, Cantone, Ferrovie Federali Svizzere (FFS) e Città hanno organizzato nel febbraio 2014, un mandato di studio in parallelo con procedura ad invito, il cui risultato ha portato ad un concetto unitario di sistemazione e sviluppo urbanistico del comparto, valorizzandone gli elementi

architettonici di pregio e fornendo le indicazioni di ordine architettonico per le opere ferroviarie. L'obiettivo del mandato di studio in parallelo è stato quello di mettere a confronto fra mandatarî e committenza idee e concetti per la soluzione di problemi di carattere urbanistico-ambientale nel rispetto delle preesistenze. In particolare, sono stati approfonditi i seguenti aspetti:

- la fermata lungo la linea FFS;
- il collegamento-sottopasso dai binari alla Città e viceversa, in particolare verso/da Piazza Indipendenza;
- i sottopassi tra il centro storico e il quartiere Nocca, che servono anche i binari della nuova fermata;
- la viabilità pedonale e veicolare correlata alla fermata e alle strutture esistenti;
- l'inserimento della struttura nel nuovo contesto urbano;
- il riordino architettonico e urbanistico del comparto in funzione della valorizzazione dei beni culturali e del patrimonio edilizio esistente.

Tra i 3 progetti presentati, il progetto dello studio Baserga e Mozzetti è stato valutato come il più interessante dal profilo urbanistico generale, in particolare per la lettura generale del contesto insediativo, per il modo con cui il progetto valorizza la murata storica, per la posizione della fermata stessa con le relative pensiline lontane il più possibile dalla Murata (verso Giubiasco) e per la prevista chiusura del varco della Murata così da compensare la creazione del nuovo foro ferroviario.

I risultati scaturiti dal progetto prescelto sono stati successivamente approfonditi, tramite mandati di consulenza specifica assegnati allo stesso studio d'architettura Baserga e Mozzetti da FFS e dalla Città, per la progettazione di massima e definitiva del terzo binario e rispettivamente per la variante di piano regolatore.

2 Definizione degli interventi

Sulla base di questi studi, oltre alla realizzazione del 3° binario e della Fermata Piazza Indipendenza, nel comparto sono da prevedere, come da presa di posizione dell'Ufficio federale della cultura del 30.09.2021, la realizzazione di misure accompagnatorie che garantiscano la valorizzazione del patrimonio e del tessuto urbano. A fronte dell'edificazione del nuovo tunnel ferroviario, si prevede, da una parte, un'edificazione urbana adeguata e rispettosa del tessuto e, dall'altra, la valorizzazione della Murata, in particolare con la chiusura del varco con accesso veicolare all'autosilo e la liberazione della vista in corrispondenza dei fondi no. 1312 e 1313 RFD, ponendo così le basi per ridisegnare lo spazio urbano pubblico lungo la stessa Murata. La chiusura del varco della Cervia e la liberazione dei fondi citati, sono misure compensatorie richieste espressamente dall'Ufficio federale della cultura (BAK) nell'ambito della realizzazione del 3° binario. Per questa ragione sono sostenute finanziariamente anche da FFS e Cantone; in merito è stata sottoscritta una dichiarazione d'intenti.

Queste misure sono inserite nella variante di Piano Regolatore che viene pubblicata in parallelo alla presente richiesta di credito di progettazione.

Sul lato di Piazza Indipendenza, lungo l'attuale via Cervia, si immagina una nuova edificazione, come proposto da Baserga & Mozzetti, a pettine rivolta verso il centro città: l'alternanza di pieni e vuoti, a disegnare parti allineate alla strada e parti arretrate (almeno ai piani superiori), permetterebbe la formulazione di un'unica volumetria modulata aderente alla scala dimensionale del tessuto medioevale. Tale volumetria avvalorerebbe le potenzialità della nuova fermata in rapporto ad una nuova urbanizzazione del contesto. Tale proposta edificatoria potrebbe valere anche per l'area ora occupata dagli edifici amministrativi comunali tra via Bonzanigo ed il vicolo Von Mentlen a fianco della ferrovia. Al di sotto dell'edificazione è prevista la realizzazione di un autosilo con circa 80 posti suddivisi su due livelli: 40 parcheggi saranno dedicati alla sovrastante edificazione mentre altri 40 saranno ad uso pubblico a compenso dei parcheggi che verrebbero persi con la riqualifica del piano terreno dell'autosilo esistente.

Quale misura fiancheggiatrice alla realizzazione del terzo binario ferroviario, è prevista la riqualifica degli spazi tra cui quelli occupati dall'attuale posteggio in superficie della Cervia. Saranno quindi eliminati circa 40 posteggi in superficie a beneficio della realizzazione di una nuova piazza.

L'accesso al parcheggio della Cervia sarà realizzato tramite la costruzione di una rampa da via Cervia passando sotto la Murata e con la chiusura dell'attuale varco, quale misura compensatoria. Esso darà inoltre accesso, oltre che al primo piano interrato dell'autosilo esistente, anche al nuovo autosilo situato sotto la futura edificazione lungo la fermata. La rampa permetterà anche l'accesso ai posteggi dell'edificio al mapp. 1317 RFD, già esistenti e attualmente serviti da un ascensore carrabile.

Le aree dovranno essere convenientemente sistemate in superficie e arredate nel rispetto del contesto urbano, paesaggistico e dei beni culturali. Non saranno ammessi manufatti che possano compromettere l'importanza monumentale del luogo.

L'autosilo Cervia è stato realizzato nell'ormai lontano 1974 e fatti salvi piccoli interventi puntuali di sistemazione puntuale non è mai stato oggetto di interventi di risanamento. Dopo oltre 50 anni di servizio è quindi giunta l'ora di intervenire con un risanamento globale e con una messa a norma della struttura e delle infrastrutture. A tal proposito la Città, negli scorsi anni, ha fatto svolgere diversi mandati di studio che hanno portato a fine 2023 all'allestimento di un progetto di massima contenente gli interventi di risanamento e aggiornamento necessari e i relativi costi.

Visti gli importanti interventi nel comparto è ritenuto fondamentale coordinare e pianificare gli interventi di risanamento in modo contestuale con gli altri interventi che dovranno essere realizzati nel comparto.

3 Opere di competenza della Città

Come spiegato al capitolo precedente, gli interventi che saranno da realizzare nel comparto saranno numerosi ed importanti. Di queste opere, il terzo binario e la fermata Piazza Indipendenza sono considerati come base dell'intervento mentre le altre opere sono da considerarsi come misure compensatorie. A fine 2023, FFS, Cantone e Città hanno sottoscritto una dichiarazione d'impegno che definisce le opere da realizzare, le modalità, le tempistiche previste e la ripartizione dei costi.

Con la Dichiarazione si è concordato che la Città si occuperà della conduzione di tutti i progetti riguardanti le misure compensatorie. In particolare, sono da considerarsi sotto la conduzione della Città i progetti per la realizzazione delle seguenti parti d'opera:

- Nuovo accesso interrato all'autosilo Cervia
- Riqualifica degli spazi (nuova Piazza Cervia e zona tra il 3° Binario e Piazza Indipendenza)
- Parte interrata con autosilo della nuova edificazione tra il 3° Binario e il nuovo accesso interrato
- Risanamento dell'autosilo Cervia.

4 Costi e finanziamento delle opere

Sulla base dei progetti preliminari e di massima che sono stati allestiti negli scorsi anni sono state preparate delle stime dei costi per le varie opere previste. I costi di progettazione e di realizzazione stimati sono stati impiegati quali base per la "Proposta di ripartizione dei costi per le misure di compensazione" che è stata inserita nella Dichiarazione d'impegno firmata da FFS, Cantone e Città a fine 2023.

La Dichiarazione prevede poi che il finanziamento della fase realizzativa sarà ancora regolato tra le parti da una convenzione specifica sulla base dei costi aggiornati al termine della fase di progettazione.

Di seguito si fornisce una tabella riassuntiva dei costi e delle ripartizioni degli stessi tra FFS, Cantone e Città per la realizzazione e la progettazione delle parti d'opera di competenza della Città.

Il costo totale per le opere il cui progetto sarà di competenza della Città è pari a 21'670'000 CHF (IVA e rincaro esclusi). Quale base per l'indicizzazione dei costi è da considerare il primo semestre 2020. Indicizzando questo importo, secondo l'Indice svizzero dei prezzi delle costruzioni, al secondo semestre 2025 (genio civile per il Ticino) si avrebbe un costo pari a circa 24'422'090 CHF (IVA esclusa).

Il nuovo autosilo a lato del 3° Binario sarà composto da due piani, un piano sarà ad uso privato per le edificazioni soprastanti, mentre un piano sarà pubblico. Attualmente il sedime su cui potrebbe avvenire questa costruzione è di proprietà delle FFS, che devono ancora valutare se realizzare l'edificazione in proprio o se, e in quale forma, concedere il terreno e l'edificazione a privati. Per quanto riguarda la parte di autosilo, che in futuro si prevede sia di proprietà privata, i costi saranno a carico del futuro proprietario (FFS o privato). Per la parte di autosilo pubblica è prevista una suddivisione dei costi 50% Cantone e 50% Città.

A carico della città si prevede rimanga quindi una spesa pari a circa 8,32 mio CHF che indicizzati al secondo semestre 2025 sarebbero pari a 9.38 mio CHF (IVA esclusa).

Parte d'opera	Investimento previsto	Ripartizione dei costi					
		Città		Cantone		FFS	
		%	CHF	%	CHF	%	CHF
Risanamento autosilo Cervia	CHF 4'670'000	100%	CHF 4'670'000	0%	CHF 0	0%	CHF 0
Nuovo autosilo parte pubblica	CHF 3'000'000	50%	CHF 1'500'000	50%	CHF 1'500'000	0%	CHF 0
Nuovo autosilo parte privata	CHF 3'000'000	0%	CHF 0	0%	CHF 0	0%	CHF 0
Nuova Piazza Cervia	CHF 1'000'000	50%	CHF 500'000	50%	CHF 500'000	0%	CHF 0
Accesso interrato autosilo	CHF 10'000'000	16.5%	CHF 1'650'000	16.5%	CHF 1'650'000	67%	CHF 6'700'000
Totali	CHF 21'670'000		CHF 8'320'000		CHF 3'650'000		CHF 6'700'000
Rincaro I2020 --> II2025	CHF 2'752'090		CHF 1'056'640		CHF 463'550		CHF 850'900
Totali con rincaro	CHF 24'422'090		CHF 9'376'640		CHF 4'113'550		CHF 7'550'900

Il presente messaggio municipale è relativo alla richiesta di credito per la fase di progettazione fino alla fase SIA 33.

Nella Dichiarazione d'impegno si è concordato che, per la fase di progettazione, i costi per le misure compensatorie saranno da suddividere con la seguente chiave di riparto: 30% FFS, 40% Città, 30% Cantone. Da questa suddivisione sono esclusi i costi per la progettazione del risanamento dell'autosilo Cervia e della parte pubblica del nuovo autosilo che rimarranno al 100% a carico della Città.

Parte d'opera	Onorari totali	Città	Cantone	FFS
Risanamento autosilo Cervia	CHF 207'703	CHF 207'703	CHF 0	CHF 0
Nuovo autosilo indipendenza	CHF 64'192	CHF 64'192	CHF 0	CHF 0
Piazza Cervia	CHF 223'698	CHF 89'479	CHF 67'109	CHF 67'109
Accesso interrato autosilo	CHF 389'386	CHF 155'754	CHF 116'816	CHF 116'816
Totale (IVA e rincari esclusi)	CHF 884'979	CHF 517'129	CHF 183'925	CHF 183'925
Rincaro I 2020 - I 2025 (12,7%)	CHF 112'392	CHF 65'675	CHF 23'359	CHF 23'359
Totale (rincari incl., IVA escl.)	CHF 997'371	CHF 582'804	CHF 207'284	CHF 207'284
IVA 8,1%	CHF 80'787	CHF 47'207	CHF 16'790	CHF 16'790
Totale (IVA e rincari inclusi)	CHF 1'078'158	CHF 630'011	CHF 224'074	CHF 224'074
Toale arrotondato	CHF 1'080'000	CHF 631'000	CHF 224'500	CHF 224'500

I costi di progettazione per le fasi SIA 31-33 sono stimati in 613'084 CHF per le misure compensatorie e in 271'895 CHF (IVA esclusa) per le altre opere per un totale complessivo di 884'979 CHF. Di questi importi a carico della città rimarranno 517'129 CHF. Indicizzati al secondo semestre 2025 questi importi sarebbero quindi pari a 997'371 CHF (IVA esclusa) per il totale degli onorari di progettazione e 582'804 CHF (IVA esclusa) a carico della Città.

Inclusi gli arrotondamenti, si richiede quindi un credito lordo di 1'080'000 CHF (IVA 8.1% inclusa) per il quale saranno poi incassati contributi cantonali e dalle FFS per un totale di fr. 449'000 (IVA 8.1% inclusa). Viene così determinata una spesa netta a carico della Città di 631'000 CHF.

5 Mandati di progettazione

La progettazione delle opere di competenza della Città sarà molto interdisciplinare, necessitando di diversi specialisti che daranno il loro contributo all'allestimento del progetto.

Per quanto riguarda la sistemazione della piazza (piano terreno dell'attuale autosilo Cervia), la chiusura della murata e la sistemazione dell'area tra la nuova fermata FFS e la piazza Indipendenza, è previsto di allestire un progetto di massima approfondito tramite un mandato di studio parallelo di idee con 3 gruppi. Da questi 3 studi si potrà quindi scegliere il progetto e gli elementi migliori che saranno poi sviluppati nelle successive fasi di progettazione.

Le altre prestazioni di progettazione necessarie per l'allestimento del progetto di tutte le parti d'opera saranno assegnate tramite un concorso pubblico di prestazione. Il mandato sarà attribuito ad un gruppo di specialisti con a capo uno studio d'ingegneria civile. Nel gruppo saranno da comprendere specialisti per le seguenti discipline: ing. Civile, Architetto, ing. Elettrotecnico, ing. RVCS, Esperto Antincendio, Geologo, ing. del Traffico. Nell'ambito del concorso sarà richiesta l'offerta per le prestazioni relative a tutte le fasi di progettazione, incluso le fasi di realizzazione, fasi SIA 31 fino a 53. La delibera sarà fatta in prima battuta unicamente per le fasi SIA fino alla 33 mentre, per le fasi successive, la deliberà avverrà unicamente dopo la ricezione della licenza edilizia e l'approvazione del credito di costruzione da parte del Consiglio Comunale.

6 Tempistiche previste

La realizzazione delle opere nel comparto Cervia dovrà avvenire in modo coordinato con i lavori per la realizzazione del 3° binario FFS e della nuova Fermata Piazza Indipendenza. Attualmente l'inizio lavori per questi cantieri è previsto per l'inizio 2027.

Le opere di competenza della Città saranno inserite all'interno della pianificazione delle opere realizzate da parte di FFS al fine di ottimizzare le tempistiche e di limitare i disturbi per il comparto che verrà toccato dagli interventi. Con la pianificazione attuale è previsto che la realizzazione delle opere avvenga nel corso del 2032 e del 2034.

Nelle prossime fasi di progettazione saranno approfonditi i temi legati alle fasi di costruzione del nuovo accesso, del nuovo autosilo e del risanamento dell'autosilo esistente con l'obiettivo di limitare la durata degli interventi ma soprattutto di limitare i disturbi per l'utenza e le chiusure delle strutture esistenti.

Per quanto riguarda la progettazione le date cardine ipotizzate sono le seguenti:

- Primavera 2026: Approvazione credito di progettazione
- Fine 2026: Assegnazione mandati di progettazione
- Primavera 2027: Ripresa progetto di massima e completamento basi
- 2028: Consegna progetto definitivo
- 2029: Richiesta credito costruzione e Pubblicazione progetto piazza
- 2030: Appalti principali
- 2031: Progetto esecutivo
- 2032: Inizio lavori

7 Incidenza sulla gestione corrente

Considerato il programma di progettazione e di realizzazione delle opere, la ripartizione della spesa e delle relative entrate è ipotizzata nel seguente modo:

- CHF 50'000 di uscite nel 2026;
- CHF 580'000 di uscite nel 2027;
- CHF 450'000 di uscite e CHF 449'000 di entrate nel 2028.

Tasso d'interesse: 2%, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: gli interventi contenuti nel presente Messaggio sono attribuibili a categorie differenziate degli investimenti per i quali la Città calcola gli ammortamenti; in relazione all'applicazione del MCA2, l'obiettivo è quello di differenziare le varie spese in modo più puntuale rispetto al passato, in modo da applicare il tasso d'ammortamento più appropriato. Le nuove basi legali sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni e queste chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene.

In applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati dal MCA2, le spese oggetto del presente Messaggio si configurano come "spese di progettazione" e il calcolo dell'ammortamento dell'investimento è il seguente:

Tipologia	Importo lordo	Entrate	Importo netto	Durata	Ammortam. annuo
Progettazioni	1'080'000	449'000	631'000	10	63'100
Totale ammortamenti annuali					63'100

Per quanto riguarda i costi d'interesse, essi sono calcolati quale costo teorico sul residuo a bilancio, ciò che implica un dato medio per 10 anni di CHF 5'800 ca.

Trattandosi di una progettazione, risulta evidente che in questa fase non vi sono oneri di gestione e di manutenzione, presenti unicamente a seguito della fase di realizzazione.

In sintesi, si ha quindi il seguente impatto sulla gestione corrente (aumenti di spesa):

- Ammortamento (dato costante annuo)	CHF	63'100
- Interessi (dato medio su 10 anni)	CHF	5'800
- TOTALE	CHF	68'900

8 Dispositivo

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

1 – È concesso al Municipio un credito lordo di CHF 1'080'000.00 (IVA 8.1%, onorari, imprevisti e spese incluse) per la progettazione delle misure compensatorie del comparto Cervia.

2 – I sussidi e contributi, previsti nell'ordine di CHF 449'000.00 (IVA, onorari, imprevisti e spese incluse), verranno accreditati al conto investimenti del Comune.

3 – Il credito basato sull'indice dei costi del secondo semestre 2025, sarà adeguato alle giustificate variazioni dei prezzi di categoria, come pure per eventuali variazioni del tasso dell'IVA.

4 – Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro due anni dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni relative a procedure previste dalle leggi per rendere operativa la presente risoluzione.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco

Mario Branda

Il Segretario

Philippe Bernasconi