



Bellinzona, 24 febbraio 2026

### **RAPPORTO DI MAGGIORANZA DELLA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA**

#### **MM 1032 - Quartiere di Bellinzona - Richiesta di un credito di CHF 720'000.00 per l'organizzazione di un concorso di progettazione invito e per la progettazione di su un nuovo stabile amministrativo in via Lavizzari**

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

#### **Premessa**

Il presente messaggio risponde a specifiche esigenze emerse nel tempo, con l'obiettivo di consolidare le sinergie e ottimizzare le risorse pubbliche. In quest'ottica, il Municipio intende realizzare un nuovo stabile amministrativo destinato a ospitare diverse funzioni strategiche.

Il Settore delle opere pubbliche, attualmente alla ricerca di una sede sostitutiva dopo l'espropriazione dell'edificio in via Bonzanigo da parte delle FFS (necessaria per la realizzazione del Terzo binario).

Oltre al Settore opere pubbliche, la nuova sede di via Lavizzari accoglierà diversi uffici dell'amministrazione comunale per garantire la massima efficienza operativa. Tra questi figurano:

- La Direzione delle scuole comunali;
- La Direzione dell'Ente Autonomo Sport;
- Gli sportelli LAPS/AVS;
- La Giudicatura di pace e gli Uffici di conciliazione.

Lo spostamento dell'area amministrativa dei Servizi Urbani, unitamente al Settore opere pubbliche, permetterà inoltre di liberare gli spazi dell'attuale sede di Monte Carasso, che verranno riconvertiti a scopo scolastico.

Infine, si conferma che ad aprile 2025 è stato formalizzato l'accordo con le FFS, che riconosce alla Città un'indennità espropriativa pari a 2.5 milioni di franchi.

#### **Analisi della situazione**

Il Municipio ha individuato quale sede ideale un'area già di proprietà comunale in via Lavizzari, facilmente raggiungibile dall'utenza.

L'attuale stabile presente sul mappale 1096 necessita di interventi di manutenzione straordinaria vista la sua vetustà e per tale ragione, il Consiglio Comunale ne ha già approvato la demolizione lo scorso 16 aprile 2025.

### **Strategia iniziale e modifiche d'intervento**

Per prevenire potenziali disagi all'amministrazione comunale, il Municipio aveva inizialmente optato per la soluzione più rapida ed efficiente, con l'obiettivo di limitare i costi derivanti da sedi provvisorie. Tale scelta mirava a evitare disfunzioni nei servizi coinvolti e a evitare molteplici fasi di trasloco.

Nello specifico, era stata individuata la formula dell'incarico diretto di progettazione per una costruzione modulare, abbinata all'affidamento a un'impresa generale per l'esecuzione dei lavori. A seguito delle osservazioni emerse durante l'esame del Messaggio municipale n. 911 relativo alla demolizione del prefabbricato esistente il Municipio ha deciso di riconsiderare il piano d'azione, proponendo come modifica strategica, dal mandato diretto si è passati a un concorso a invito, garantendo così il rispetto delle osservazioni emerse dal Consiglio comunale. Invece per la realizzazione è stata confermata l'intenzione iniziale di ricorrere a un'impresa generale per la costruzione modulare.

Questa strategia ibrida permette di rispondere alle critiche sollevate, mantenendo però invariati gli obiettivi prioritari: il contenimento della spesa pubblica e la tempistica prevista per la realizzazione.

### **Considerazioni della Commissione**

La Commissione ha approfondito il Messaggio municipale sollevando diversi interrogativi sulle modalità operative scelte. Per la maggioranza si percepisce una strategia ponderata sulle esigenze improrogabili, vedi per gli uffici dell'amministrazione comunale, rispettivi servizi alla popolazione e le successive riformulazione e reindirizzamento di altri spazi che verranno liberati dalle attuali occupazioni. Nonostante alcune procedure discutibili, sempre per la maggioranza della commissione c'è la consapevolezza che le necessità dell'amministrazione e della popolazione siano prioritarie. Di conseguenza, ha deciso di sostenere la proposta del Municipio, pur chiedendo chiarimenti precisi sull'impatto economico e sulle tempistiche di un eventuale concorso pubblico o di una riprogettazione. Il Municipio ribadisce che la strategia adottata è la più coerente con gli obiettivi finanziari e le tempistiche prefissate, soprattutto in relazione alla tipologia di edificio (costruzione modulare). Una modifica della procedura comporterebbe gravi ripercussioni. Il mantenimento del modello di appalto generale è il più vantaggioso. Un passaggio al concorso pubblico di progetto genererebbe maggiori onorari (interni ed esterni) stimati in almeno CHF 320.000. Qualora si rinunciassero anche all'appalto generale a favore della messa a concorso di ogni singola opera, si renderebbero necessari ulteriori CHF 650.000 circa per onorari di appalto e direzione lavori. Inoltre, verrebbe meno la possibilità di trasferire il rischio economico su un unico partner. Riguardo le tempistiche, un concorso pubblico causerebbe ritardi di circa 8-10 mesi. La rinuncia all'appalto generale comporterebbe un ulteriore slittamento di 18 mesi. Tali ritardi non sono sostenibili, considerando che la realizzazione delle opere pubbliche a Bellinzona accumula già dei ritardi. Inoltre, la strategia attuale richiede solo due Messaggi municipali. Un cambio di rotta ne richiederebbe tre: uno per il credito di concorso, uno per la progettazione e uno per la costruzione. La commissione ha voluto appurare che tutto il procedere sia conforme alle normative previste nella legge e il Municipio conferma che la procedura è pienamente conforme alla LCPubb e al relativo regolamento (RLCPubb/CIAP).

Nello specifico. Per la progettazione: si segue la procedura a invito (cfr. norma SIA 142:2025 art. 8). Invece, per l'esecuzione l'appalto generale si basa sull'art. 13a cpv. 1 del RLCPubb/CIAP.

Viene poi chiesto riguardo le relazioni con le FFS e rispettive scadenze in merito al progetto del Terzo binario. Il Municipio risponde che vengono mantenuti contatti regolari con le FFS. Sebbene la decisione di approvazione dei piani dell'UFT sia pendente presso il Tribunale Amministrativo Federale (sentenza prevista nei prossimi mesi), i termini sono definiti come segue:

- Indennità: Le FFS riconosceranno alla Città 2.5 milioni di franchi, che copriranno gran parte dell'investimento per il nuovo stabile di via Lavizzari.
- Scadenza occupazione: Lo stabile di via Bonzanigo dovrà essere liberato entro gennaio 2027, con inizio lavori FFS a febbraio 2027.

Vi sono anche dei rischi e in caso di ritardi nella consegna della nuova sede, il Municipio dovrà ricorrere a sedi provvisorie con costi di affitto stimati tra CHF 100.000 e 130.000 annui, onere che la strategia attuale mira a evitare.

In sintesi, si evince che la soluzione proposta dal Municipio è quella più conveniente sia sotto l'aspetto finanziario e quello temporale, davanti a dei potenziali costi aggiuntivi se viene cambiata la strategia proposta.

<b>Voce di spesa</b>	<b>Costo stimato (CHF)</b>	<b>Ritardo stimato</b>
Concorso pubblico di progetto	+ 320'000	8 - 10 mesi
Rinuncia Appalto Generale	+ 650'000	+ 18 mesi
Totale potenziale aggravio	+ 970'000	~ 26 - 28 mesi

## **Conclusioni**

Il Municipio ha dimostrato una notevole capacità di adattamento, prendendo atto delle osservazioni ricevute in merito al proprio operato e allineando la propria strategia nell'ottica dell'efficienza e del bene comune.

L'evoluzione della strategia per questo importante messaggio ne è una concreta prova. Il passaggio da un mandato diretto (inizialmente ipotizzato per massimizzare il risparmio) alla soluzione del concorso a invito rappresenta un adattamento strategico scaturito dal dialogo con il Consiglio comunale.

Si deduce che c'è stata una buona valutazione strategica e in termini generali, si è provveduto a individuare lo scenario più efficiente sia per l'amministrazione comunale, sia per l'onere a carico del cittadino. Contrariamente, uno scenario basato su un bando di concorso pubblico completamente aperto per un'opera di questo tipo avrebbe generato un ventaglio di proposte potenzialmente troppo onerose, con un conseguente aumento delle spese e un prolungamento insostenibile delle tempistiche.

Con la presente proposta, il Municipio si allinea alle indicazioni emerse durante il dibattito sul MM 911, garantendo maggiore chiarezza e trasparenza. Recentemente si è inoltre appreso della decisione del TAF che ha respinto tutti i ricorsi contro l'approvazione dei piani per il terzo binario e della fermata Piazza Indipendenza. Si conferma dunque l'intenzione delle FFS di iniziare con il cantiere nel corso del 2027 e dunque di demolire l'attuale sede del SOP, motivo per cui non è più possibile procrastinare o rinviare ulteriormente la progettazione definitiva, e quanto prima la realizzazione, dello stabile amministrativo oggetto del presente Messaggio.

La soluzione proposta si è basata su tre elementi tangibili, ovvero:

1. Il principio della trasparenza decisionale;
2. Il rispetto della Legge sugli appalti pubblici (LCPubb);
3. La risposta concreta alle necessità logistiche dell'amministrazione comunale.

Pertanto, la maggioranza della Commissione dell'edilizia esprime il proprio preavviso favorevole al presente messaggio e invita i colleghi del Consiglio comunale a sostenerne il contenuto e quindi

**risolvere:**

1. È concesso al Municipio un credito di CHF 720'000.00 (IVA, onorari, imprevisti e spese incluse) per l'organizzazione di un concorso di progettazione su invito e per la progettazione di un nuovo stabile amministrativo in via Lavizzari a Bellinzona.
2. La spesa è posta a carico del conto di investimento del Comune.
3. Il credito basato sull'indice dei costi del mese di dicembre 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 LA MAGGIORANZA DELLA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA

Nevio Canepa, relatore

Nadia Holenstein Notari

Alberto Casari

Giulia Mozzini

Bixio Gianini

Tiziano Zanetti