

DICHIARAZIONE D'INTENTI

Concernente la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale d'avanguardia FFS per la manutenzione del materiale rotabile e il conseguente recupero urbanistico dell'area occupata dallo stabilimento esistente nell'ambito del programma di lavoro stabilito con la "Prospettiva generale FFS-Ticino"

Fra

la **Repubblica e Cantone Ticino**, Bellinzona
(rappr. dal Consiglio di Stato),

(in seguito Cantone)

La **Città di Bellinzona**
(rappr. dal suo Municipio),

(in seguito Città)

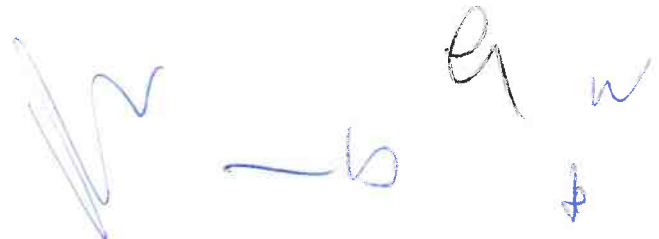
le **Ferrovie federali svizzere FFS**, Berna
(rappr. dalla Direzione generale)

(in seguito FFS)

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, connected strokes, located at the bottom right of the page.

Premessa

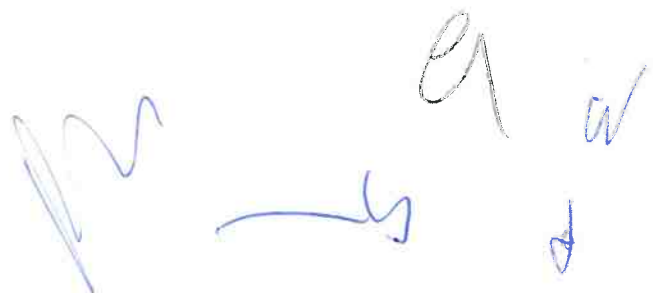
- a) Con l'apertura delle gallerie di base del San Gottardo e del Monte Ceneri si creano le premesse per un rilancio dei trasporti ferroviari sul piano internazionale, nazionale e regionale; ciò comporta pure la messa in esercizio di materiale rotabile di nuova generazione sulla linea del San Gottardo;
- b) Cantone e FFS hanno sottoscritto nel dicembre 2016 un programma di lavoro denominato "Prospettiva generale FFS-Ticino" volto a concretizzare una serie di progetti per migliorare il servizio all'utenza; in questo quadro le parti hanno stabilito di sviluppare un progetto per dare all'attività industriale delle Officine FFS una prospettiva di lungo termine, sostenibile dal profilo aziendale, sensata dal punto di vista economico generale e responsabile da quello sociale, affinché le Officine FFS diventino l'impianto più moderno della Svizzera;
- c) FFS è proprietaria e gestore delle Officine FFS a Bellinzona, ubicate sulle superfici colorate in verde nell'allegato inserto 2; l'area delle Officine FFS è suddivisa in due settori: nel primo (a valle dei binari, lato fiume Ticino) si svolge l'attività industriale, nel secondo (a monte dei binari, lato Pedemonte) quella di servizio;
- d) In base al piano regolatore di Bellinzona, il primo settore (a valle dei binari, lato fiume Ticino) è attribuito ad una zona soggetta a piano particolareggiato PP2 secondo le disposizioni dell'art. 48 delle Norme di attuazione, il secondo settore (a monte dei binari, lato Pedemonte) è invece attribuito ad "Area FFS"; entrambi fanno parte del comprensorio edificabile;
- e) La situazione logistica e dell'esercizio ferroviario, gli spazi a disposizione, la natura degli impianti e le attrezzature disponibili presso le attuali Officine FFS di Bellinzona non permettono di eseguire la manutenzione del materiale rotabile di nuova generazione, e quindi di rispondere alle moderne esigenze del settore. È pertanto urgente iniziare la pianificazione del nuovo impianto industriale entro la metà dell'anno 2018 e al contempo garantirne il finanziamento, affinché sia assicurata la manutenzione del nuovo materiale rotabile;
- f) Cantone e Città di Bellinzona considerano fondamentale assicurare nel medio e lungo termine posti di lavoro qualificati presso un nuovo stabilimento industriale FFS nella regione e, di riflesso e conseguenza, consentire uno sviluppo armonioso e coerente del comparto dove hanno sede le Officine FFS a Bellinzona, area considerata strategica dal punto di vista dello sviluppo economico. In questo senso sul comparto in questione si ritiene che debbano trovare posto e spazio adeguate superfici di carattere produttivo-tecnologico e formativo (parco tecnologico), oltre a contenuti abitativi, di servizio, amministrativi e commerciali di prossimità;
- g) Risulta quindi opportuno reperire nella regione spazi adeguati ove insediare l'attività delle Officine FFS nel quadro di un nuovo stabilimento industriale su altro sedime e il risanamento ambientale di tutto quello attuale, che consenta di disporre di impianti e attrezzature moderne e orientate al futuro;



- h) In base alle valutazioni svolte dalle FFS l'investimento globale necessario per la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale ammonta a circa CHF 360 mio, comprensivi della demolizione degli edifici esistenti presso l'attuale sedime Officine FFS e del risanamento di eventuali siti contaminati.
- i) Cantone e Città hanno preso atto che, secondo la stima svolta dalle FFS, dal profilo aziendale la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale comporta una lacuna di finanziamento.
Data l'importanza strategica del nuovo stabilimento per il raggiungimento degli obiettivi di cui alla lett. f) Cantone e Città sono disposti a contribuire alla copertura di questa lacuna di finanziamento.
- j) Le parti hanno preso atto dell'impegno di principio della Confederazione a sostenere il progetto attraverso il finanziamento degli impianti ferroviari necessari all'accesso al nuovo stabilimento industriale.
- k) L'ubicazione più favorevole per l'insediamento del nuovo stabilimento industriale è risultata finora quella di Arbedo-Castione. Le FFS stanno comunque valutando ancora ulteriori ubicazioni. Il Cantone sostiene FFS SA nella fase di acquisizione del sedime necessario al nuovo stabilimento industriale.
- l) Le premesse e gli inserti costituiscono parte integrante del presente atto.

1. Oggetto della Dichiarazione d'intenti

- 1.1 Attraverso la presente Dichiarazione, le parti intendono definire un processo a tappe che permetta di realizzare un nuovo stabilimento industriale d'avanguardia in sostituzione di quello esistente per assicurare un futuro durevole alla presenza di posti di lavoro industriali qualificati nella regione.
- 1.2 In conseguenza di quanto sopra si tratta pure di sostenere la Città nel suo compito di definire una nuova destinazione d'uso del sedime attualmente occupato dalle Officine FFS nell'area centrale della città, ritenuto che essa debba prevedere la realizzazione di un parco tecnologico e destinazioni d'uso miste con parametri edificatori in sintonia con i principi dello sviluppo centripeto di qualità e della valorizzazione degli spazi pubblici.
- 1.3 Le parti si danno atto che la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale d'avanguardia e la definizione della nuova destinazione d'uso del sedime attualmente occupato dalle Officine FFS sono temi strettamente connessi che vanno affrontati e risolti complessivamente.



2. Tappe

Le parti convengono che gli obiettivi debbano essere perseguiti a tappe e in modo coordinato.

- a) La prima tappa comporta l'allestimento del progetto preliminare del nuovo stabilimento industriale e lo svolgimento di un mandato di studio in parallelo (in seguito MSP) per l'area occupata dallo stabilimento esistente;
- b) La seconda tappa prevede l'allestimento del progetto definitivo, lo svolgimento della procedura di approvazione dei piani per il nuovo stabilimento e la sua costruzione e, in parallelo, lo svolgimento delle procedure pianificatorie per l'area esistente.

3. Organizzazione

L'organizzazione del progetto è definita dallo schema allegato come inserto 1.

Alla Delegazione delle Autorità compete l'impostazione generale delle modalità di assegnazione e svolgimento del MSP nonché il suo coordinamento temporale con la realizzazione del nuovo stabilimento industriale. Essa avrà inoltre il compito della decisione finale circa i risultati della procedura di mandato di studio in parallelo.

La DA definisce e coordina la comunicazione a livello strategico.

4. Prima tappa

Le parti coordinano il programma di lavoro per l'allestimento del progetto preliminare del nuovo stabilimento industriale con quello del MSP per l'area esistente.

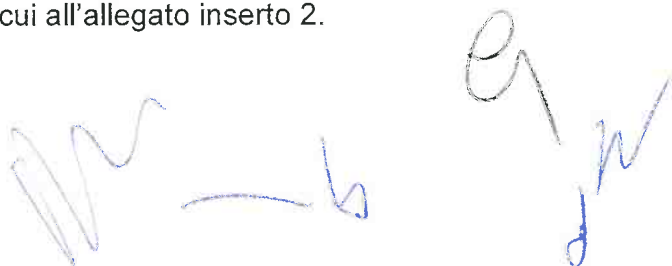
4.1 Progetto preliminare del nuovo stabilimento industriale FFS

- a) Il progetto preliminare è elaborato ai sensi della Legge sulle ferrovie dalle FFS a proprie spese.
- b) FFS stabilisce l'organizzazione di progetto e il programma di lavoro.

4.2 Mandato di studio in parallelo per l'area attualmente occupata dalle OFFS

- a) Per lo svolgimento del MSP fa stato l'organizzazione di cui all'allegato inserto 1.

Il MSP è operativamente diretto dalla Città con la collaborazione di un delegato delle FFS e fa riferimento al perimetro di cui all'allegato inserto 2.



b) Il MSP è allestito con riferimento alla norma SIA 143. Il costo, stimato ad un massimo di CHF 1,5 mio è assunto in parti uguali da FFS, Cantone e Città. Ogni parte si assume i propri costi interni e le proprie spese.

c) Il Comitato direttivo (in seguito CD) è composto da:

- due rappresentanti della Città, di cui il capoprogetto
- due rappresentanti di FFS, di cui uno collabora direttamente con il capoprogetto
- un rappresentante della Divisione economia del Dipartimento finanze e economia
- un rappresentante della Divisione sviluppo territoriale e mobilità del Dipartimento del territorio

Il CD ha i seguenti compiti:

- dirige il progetto a livello strategico
- fissa i termini e assume decisioni relativamente al programma di lavoro
- adotta il capitolato d'oneri dei gruppi mandatarî, precisando le indicazioni sull'impostazione pianificatoria
- giudica i lavori dei mandatarî

Il CD decide all'unanimità.

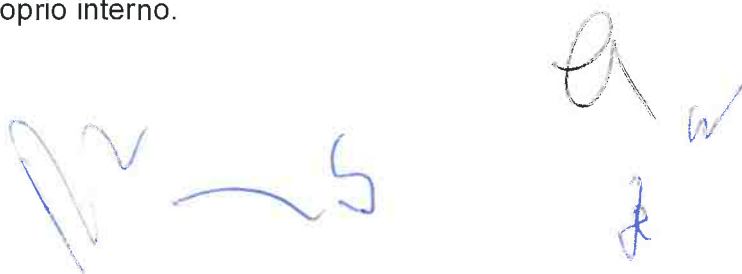
d) Il CD è supportato da una Direzione generale di progetto (in seguito DGP) e da un Collegio di esperti (in seguito CE).

e) La DGP è formata dal Capo progetto e da un rappresentante di FFS SA e svolge in particolare i seguenti compiti:

- gestisce l'organizzazione generale del progetto
- prepara il capitolato d'oneri dei gruppi mandatarî
- sorveglia il rispetto dei costi
- sorveglia i rischi di progetto
- prepara la valutazione dei lavori dei mandatarî

Per lo svolgimento del MSP la DGP fa capo a un ufficio di consulenza esterno designato dalla Città con l'accordo del Cantone e delle FFS quale supporto alla direzione di progetto. Esso avrà in particolare il compito di allestire il capitolato d'oneri dei mandati, i contratti e svolgere tutte le mansioni gestionali e amministrative.

f) Il CE è composto da 9 membri, di cui 3 esperti esterni. Essi coprono in particolare le competenze nel campo architettonico, urbanistico, paesaggistico, economico e della mobilità. Ciascuna parte designa 2 membri; i 3 esperti esterni sono scelti di comune accordo sulla base delle proposte che ciascuna parte formulerà. Il Collegio designa un presidente al proprio interno.



g) Il CE ha i seguenti compiti:

- collaborare con la DGP nell'elaborazione del capitolato d'oneri del mandato
- proporre la selezione di 5 gruppi mandatarari
- accompagnare i gruppi mandatarari
- rassegnare un rapporto finale sui progetti allestiti
- esprimere le proprie raccomandazioni per le fasi successive

h) Svolgimento della procedura di MSP

La procedura del mandato è svolta in due fasi:

- la prequalifica attraverso la messa a pubblico concorso per gruppi interdisciplinari nei quali saranno rappresentati i settori dell'architettura, dell'urbanistica, dell'ingegneria civile, dell'ingegneria del traffico e dell'economia. La procedura di prequalifica non è anonima e avviene con indicazione del nome completo dei progettisti;
- lo svolgimento del mandato a termine secondo lo scadenziario e le tappe stabilite nel capitolato d'oneri.

L'incarico ai gruppi mandatarari, all'ufficio di consulenza esterno, al collegio di esperti, è attribuito dalla Città di Bellinzona, cui è pure affidata la gestione finanziaria del MSP; il costo è compreso nell'importo di cui al p.to 4.2 lett. b.

i) Capitolato d'oneri

Il capitolato d'oneri per il MSP dovrà prevedere l'allestimento di un piano di indirizzo con proposte in merito allo sviluppo di un quartiere di elevata qualità urbanistica secondo le indicazioni del CD.

j) Ogni parte ha il diritto di utilizzare illimitatamente i risultati del lavoro senza l'obbligo di indennizzare le altre parti.

k) Tutta la documentazione e i contratti devono essere redatti in lingua italiana.

5. Seconda tappa

5.1 Il Municipio di Bellinzona s'impegna a promuovere i necessari atti pianificatori sulla base dei risultati del MSP.

5.2 Sono riservate le competenze del Consiglio di Stato quale istanza di approvazione degli atti pianificatori comunali e di evasione dei ricorsi.

- 5.3 Le FFS allestiscono il progetto definitivo, promuovono la procedura di approvazione dei piani secondo la Legge sulle ferrovie e, ottenuta l'autorizzazione a costruire, realizzano il nuovo stabilimento industriale.
- 5.4 Avuto riguardo alla menzionata lacuna di finanziamento e per favorire la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale, Cantone e Città s'impegnano, riservata la competenza del Gran Consiglio e del Consiglio comunale, a versare a FFS un contributo forfetario pari a CHF 120 mio al netto dell'eventuale IVA, nella misura in cui questa sia dovuta.
- 5.5 Quale controprestazione, FFS cederà a Cantone e Città superfici per un totale di ca. 45'000 m², comprensive dell'edificio tutelato denominato "Cattedrale" (ca. 3'625 m²).

I terreni verranno consegnati liberi da edifici e impianti e non contaminati ai sensi dell'OSiti. FFS si impegna ad effettuare a proprie spese le indagini necessarie a stabilire la qualità del terreno ai sensi dell'OSiti.

- 5.6 FFS auspica che il sedime attualmente occupato dall'OFFS in futuro disponga di un indice di sfruttamento adeguato ai principi di densificazione urbanistica di qualità tale da contribuire al reperimento dei fondi indispensabili a finanziare il nuovo impianto industriale. Per gli stessi motivi i contenuti residenziali del nuovo piano regolatore dovranno essere pianificati preferibilmente sulle superfici che rimarranno di proprietà di FFS.
- 5.7 FFS cederà a Cantone e Città le superfici di cui alla cifra 5.5 al più tardi alla crescita in giudicato della modifica di piano regolatore. Qualora la nuova pianificazione del comparto non dovesse entrare in vigore, Cantone e Città si impegnano a restituire la proprietà dei fondi a FFS.
- 5.8 Eventuali contributi di miglioria, tasse d'uso e d'allacciamento, relativi alle superfici che verranno cedute a Cantone e Città, saranno a loro carico. Per contro un'eventuale imposta sugli utili immobiliari relativa alla cessione degli edifici e terreni è a carico di FFS.
- 5.9 Delle superfici destinate a FFS, le superfici esterne di uso pubblico quali ad esempio strade, piazze e percorsi pedonali, saranno cedute gratuitamente in proprietà alla Città, in aggiunta alle superfici di cui alla cifra 5.5. La Città ne assumerà i diritti e doveri risultanti. Dal punto di vista attuale si presume che verranno cedute superfici per complessivi 10'000 fino a 15'000 m².
- 5.10 Cantone e Città si impegnano a reinvestire i contributi di plusvalore nella valorizzazione del comparto in ossequio alla Legge sullo sviluppo territoriale.
- 5.11 Qualora l'acquisizione dei fondi per l'edificazione del nuovo impianto industriale dovesse costare meno di CHF 35 mio, tenuto conto che nel prezzo di acquisizione dei fondi sono compresi tutti i costi necessari e/o atti a rendere edificabili i terreni, quali ad es.: maggiori costi dovuti a risanamenti ambientali, costi di demolizione, costi di urbanizzazione, contributi di miglioria, costi per rinforzare il terreno, costi per

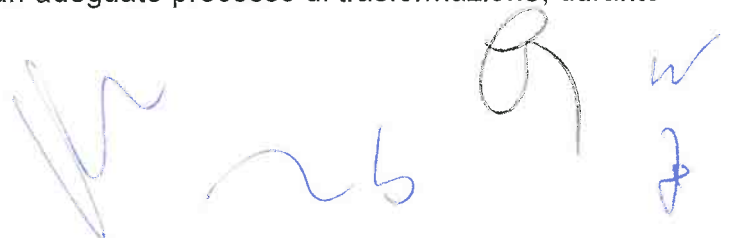


la messa in conformità con i pericoli naturali ecc. FFS restituirà a Cantone e Città la parte di finanziamento non utilizzata; un eventuale maggior costo rimarrà invece a carico di FFS.

- 5.12 Qualora FFS dovesse cessare l'attività industriale o alienare il nuovo stabilimento entro 35 anni dalla sua messa in esercizio, essa si impegna a pagare a Cantone e Città una pena convenzionale di CHF 60 mio, importo da ammortizzare linearmente sull'arco di 35 anni fino a estinzione totale; la pena convenzionale si ridurrà pertanto di ca. CHF 1,714 mio all'anno e dopo 35 anni sarà ridotta a 0.
- 5.13 Con una convenzione separata la Città e il Cantone regolano di conseguenza i loro rapporti.
- 5.14 Cantone e Città sottopongono entro la fine del mese di giugno 2018 al Gran Consiglio rispettivamente al Consiglio comunale la richiesta di credito ai sensi del punto 5.4 nonché per la rispettiva partecipazione ai costi del MSP.
- 5.15 Le parti s'impegnano a condurre le trattative necessarie per l'ottenimento del sostegno finanziario della Confederazione nell'ambito dei contributi per le infrastrutture ferroviarie e di altre politiche di sviluppo economico.
- 5.16 Il contributo del Cantone e della Città verrà versato in tre rate. Una pari a un terzo dell'importo totale, all'avvio dei lavori per il nuovo stabilimento industriale; una al momento della cessione da parte delle FFS al Cantone e alla Città delle superfici di cui al punto 5.5 dell'attuale sedime delle OFFS e una alla messa in esercizio del nuovo stabilimento industriale.

6. Nuovo impianto industriale

- 6.1 La messa in esercizio del nuovo impianto industriale è prevista al più presto nel 2026. Presso il nuovo stabilimento FFS ha l'intenzione di effettuare come compito principale la manutenzione (leggera e pesante) dei treni della Flotta Giruno e della Flotta Flirt Tilo nonché la manutenzione pesante dei treni della flotta ETR 610, oltre ad altre attività a complemento (componenti, mercato terzo ecc.). Il nuovo stabilimento sarà dimensionato in modo da consentire di insediare anche spazi per le attività produttive delle attuali Officine FFS, come la lavorazione delle sale qualora ragionevole dal punto di vista economico. La sua disposizione permetterà inoltre un maggiore sviluppo e l'implementazione di ulteriori settori d'attività da parte di FFS rispettivamente di aziende terze a loro correlate.
- 6.2 Le FFS hanno intenzione di dare all'attività industriale delle Officine FFS una prospettiva di lungo termine, sostenibile dal profilo aziendale, sensata dal punto di vista economico generale e responsabile da quello sociale. Il nuovo impianto industriale, conformemente alla pianificazione attuale, occuperà inizialmente 200-230 collaboratori. Ai fini della messa in esercizio del nuovo impianto industriale prossimamente verrà messo in atto un adeguato processo di trasformazione, durante



il quale i collaboratori saranno formati per assumere le nuove mansioni. Per questo processo di trasformazione e per la formazione le FFS hanno previsto un importo pari a CHF 8 mio. Nel frattempo lo stabilimento attuale continuerà la sua attività.

Le FFS assicurano che i lavoratori attualmente occupati a tempo indeterminato presso l'impianto industriale esistente a Bellinzona e negli altri impianti di manutenzione coinvolti non saranno licenziati a causa dell'edificazione del nuovo impianto industriale. In ogni caso FFS si impegna a rispettare il contratto collettivo di lavoro e a condurre il processo di trasformazione in modo trasparente e coinvolgendo i partner sociali.

7. Parco tecnologico

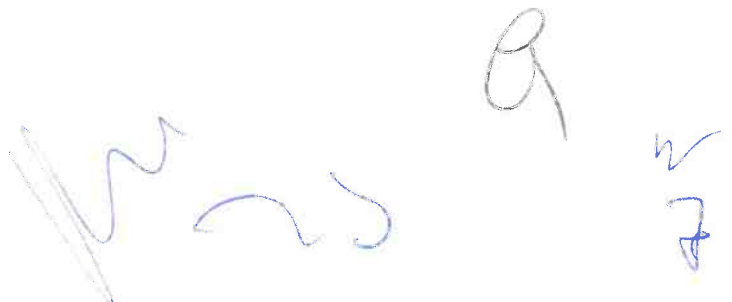
- 7.1 Parte dell'area occupata attualmente dalle Officine FFS diventa un polo per attività di ricerca, formazione, produzione, consulenza e servizi con l'ottica di favorire l'insediamento di aziende nazionali e internazionali e startup innovative. In questo contesto potranno essere ulteriormente valorizzate le relazioni sviluppate dal Centro di competenza per la mobilità sostenibile e ferroviaria.
- 7.2 Sul sedime potranno essere insediate nuove aziende grazie anche alla prevista associazione del Ticino all'organizzazione di marketing territoriale Greater Zurich Area e al ruolo di sportello unico svolto dall'Ufficio per lo sviluppo economico.
- 7.3 Lo sviluppo del parco tecnologico è di competenza del Cantone e della Città, ritenuto che le FFS continueranno il loro impegno a favore del Centro di competenza per la mobilità sostenibile e ferroviaria conformemente allo statuto di fondazione del Centro di competenza attualmente vigente.

8. Organi decisionali competenti

La dichiarazione di intenti necessita anche di una concretizzazione in forma di contratti scritti. Questi saranno sottoposti alle autorità competenti, incluso le necessarie richieste di credito per approvazione.

9. Determinazioni finali

- 9.1 Il programma indicativo per la realizzazione dell'intero progetto (nuovo stabilimento e pianificazione dell'attuale sedime delle OFFS a Bellinzona) è allegato come inserto 3.



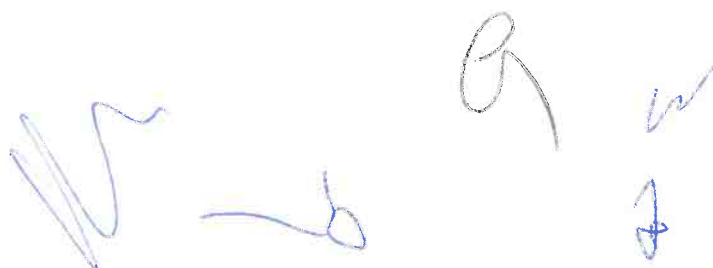
- 9.2 Cambiamenti o complementi della presente Dichiarazione d'intenti necessitano di un accordo scritto delle parti.
- 9.3 La presente dichiarazione d'intenti prevale in caso di contraddizioni con il testo di precedenti accordi tra le medesime parti.
- 9.4 L'informazione al pubblico, la comunicazione interna e le relazioni con i media sono coordinati dalle parti.
- 9.5 È applicabile unicamente il diritto svizzero.
- 9.6 Competente in caso di disaccordo sull'interpretazione della presente Dichiarazione è il foro di Bellinzona.

10. Esempari

Il presente atto è redatto in sei esemplari originali, due per ogni parte.

Allegati:

- Insetto 1: Organizzazione di progetto
- Insetto 2: Perimetro di riferimento e perimetro di pianificazione
- Insetto 3: Programma di lavoro indicativo

The image shows four handwritten signatures in blue ink, arranged horizontally from left to right. The signatures are stylized and appear to be initials or names of the parties involved in the document.

Bellinzona, *11 dicembre 2017*

Per la Repubblica e Cantone Ticino

Il Direttore del Dipartimento del territorio:



Claudio Zali, Consigliere di Stato

Il Direttore del dipartimento delle finanze e dell'economia:



Christian Vitta, Consigliere di Stato

Per il Municipio di Bellinzona

Il Sindaco:



Mario Branda

Il Segretario:



Philippe Bernasconi

Per le Ferrovie federali svizzere FFS

CEO FFS:



Andreas Meyer

Capo FFS Immobili:



Jürg Stöckli

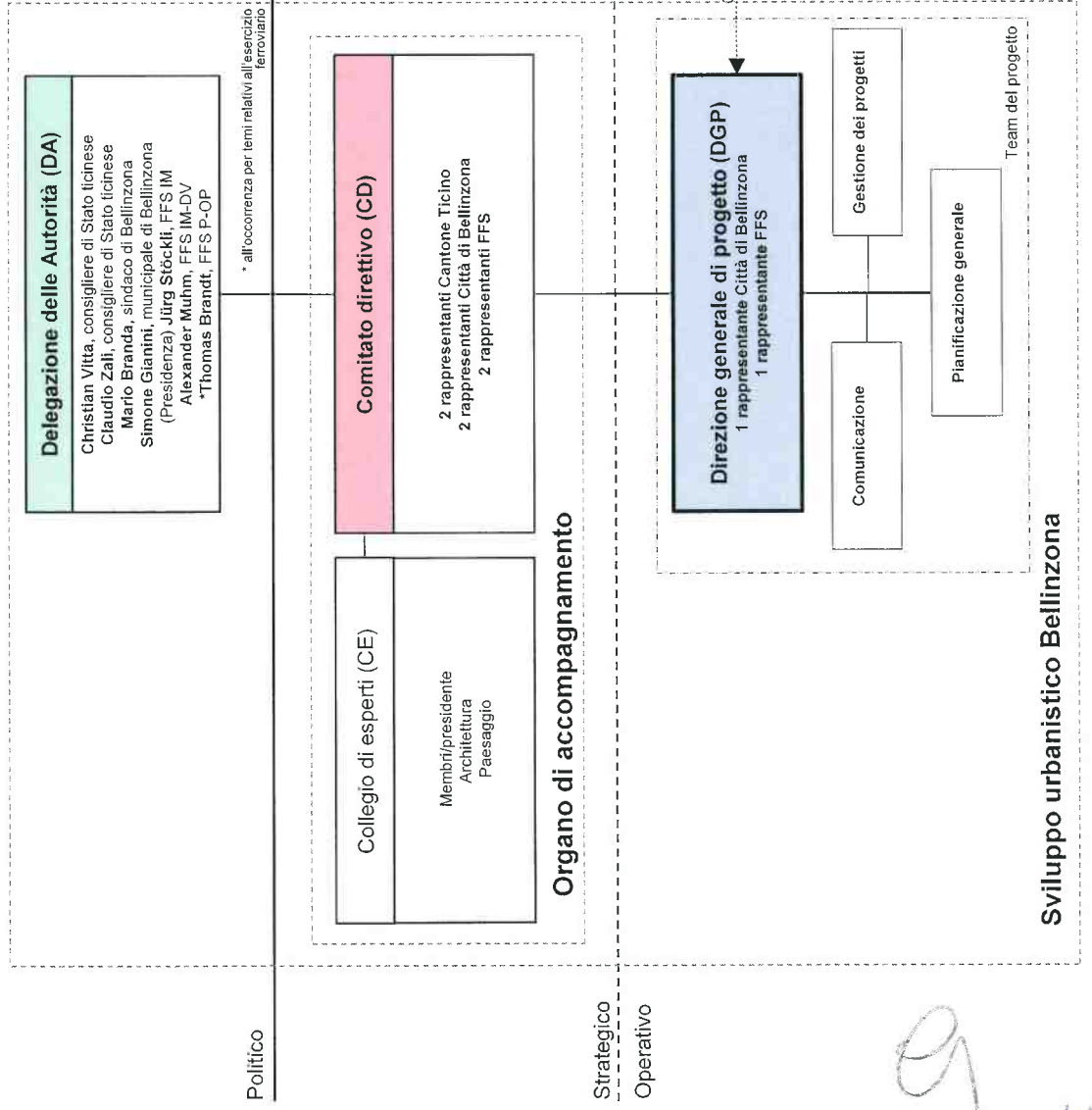
Capo FFS Viaggiatori
Operating:



Thomas Brandt

Organizzazione di progetto

Inserto 1



Perimetro di riferimento e perimetro di pianificazione area OFFS

Inserto 2

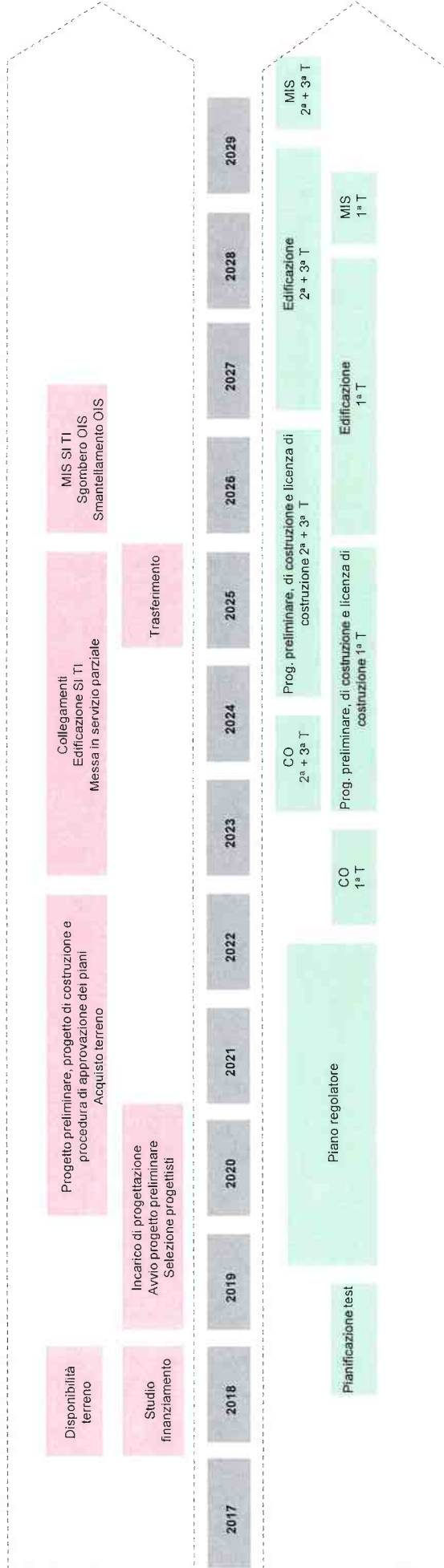


- Perimetro di pianificazione
- Perimetro di riferimento
- Oggetto tutelato (Cattedrale)

Handwritten notes and signatures in blue ink.

Programma di lavoro indicativo

Insero 3



- Legenda**
- T Tappa
 - P Viaggiatori
 - MIS Messa in servizio
 - OIS Officine e impianto di servizio di Bellinzona
 - SI TI Stabilimento industriale Ticino
 - CO Concorso

[Handwritten signatures and initials in blue ink]