



# Messaggio municipale no. 121

**Nuovo stabilimento industriale FFS e  
concetto urbanistico comparto Officine  
FFS**

- Contributo per la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale FFS
- Credito per lo svolgimento del mandato di studio in parallelo per la definizione del concetto urbanistico per il comparto delle Officine FFS di Bellinzona
- Convenzione tra Cantone e Città per la collaborazione nell'ambito della pianificazione e della realizzazione di un progetto di sviluppo urbanistico per il comparto delle Officine FFS di Bellinzona

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

***con il presente messaggio vi sottoponiamo per approvazione la richiesta di un credito di 20'000'000.- fr. quale contributo della Città per favorire la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale d'avanguardia FFS per la manutenzione del materiale rotabile e per l'acquisizione di parte dell'area occupata dallo stabilimento esistente. Il contributo verrà versato al Cantone che poi verserà alle FFS il contributo complessivo pari a 120'000'000.- fr. (100 milioni da parte del Cantone e 20 da parte della Città).***

***Ulteriore oggetto del presente messaggio è la richiesta di un credito lordo di 1'500'000.- fr. per lo svolgimento del mandato di studio in parallelo per la definizione del concetto urbanistico di riferimento per l'impostazione della successiva variante di PR sull'attuale comparto delle Officine. Il Cantone e le FFS parteciperanno ai costi per 1/3 ciascuno (500'000.- fr. ciascuno). Il costo netto per il Comune è dunque di fr. 500'000.-.***

***Vi sottoponiamo infine la sottoscrizione di una Convenzione tra Cantone e Città che regoli i rapporti di collaborazione nell'ambito della pianificazione e della realizzazione di un progetto di sviluppo urbanistico per l'attuale comparto delle Officine FFS di Bellinzona.***

Nel mese di dicembre 2016 è stata sottoscritta la "Prospettiva generale FFS Ticino" tra il Governo ticinese e le FFS. Con questo documento le FFS e il Canton Ticino hanno inteso rafforzare la collaborazione per l'attuazione di progetti di interesse comune.

Lo sviluppo delle Officine di Bellinzona, storico stabilimento industriale d'importanza per il Bellinzonese e il Cantone intero, è un tema rilevante di detta prospettiva generale: di conseguenza nei mesi seguenti, in collaborazione con il Cantone e la Città di Bellinzona, le FFS hanno valutato gli scenari di sviluppo delle Officine di Bellinzona ed elaborato in maniera concreta opzioni per il suo futuro.

Siccome 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 svolgere in condizioni adeguate la manutenzione del materiale rotabile di nuova generazione, e quindi di rispondere alle moderne esigenze del settore, le parti hanno convenuto di puntare sulla realizzazione di un nuovo stabilimento. È quindi urgente iniziare la pianificazione di un nuovo impianto industriale e al contempo garantirne il finanziamento. Il nuovo stabilimento dovrebbe infatti essere realizzato e messo in esercizio entro il 2026 affinché sia assicurata la possibilità di effettuare la manutenzione del nuovo materiale rotabile. Nel contempo è necessario reperire nella regione un'ubicazione adeguata, dove insediare il nuovo stabilimento industriale con impianti e attrezzature tecnologicamente all'avanguardia. La scelta delle FFS è caduta su un sedime nel Comune di Arbedo-Castione, a valle dell'esistente linea ferroviaria.

Sarà così possibile assicurare nel medio e lungo termine posti di lavoro qualificati nella regione e, di riflesso e conseguenza, avviare uno sviluppo del comparto dove hanno sede le attuali Officine FFS, area considerata strategica dal punto di vista dello sviluppo della città e dell'intera regione.

Data l'importanza del nuovo stabilimento per il raggiungimento di obiettivi di rilevanza cantonale, appare opportuno favorire la realizzazione del nuovo stabilimento unitamente al Cantone, assicurandosi nel contempo in proprietà una congrua superficie dei sedimi di proprietà delle FFS nel comparto della stazione di Bellinzona.

Con la 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 il Cantone, la Città di Bellinzona e le Ferrovie federali svizzere FFS dell'11 dicembre 2017 (LOI), le parti hanno definito un processo a tappe che permette di realizzare il nuovo stabilimento industriale d'avanguardia e nel contempo sostenere la Città di Bellinzona, titolare della procedura di aggiornamento del piano regolatore, nel suo compito di definire una nuova destinazione d'uso del sedime attualmente occupato dalle Officine FFS. In particolare si prevede la realizzazione di un parco tecnologico e destinazioni d'uso miste in sintonia con i principi dello sviluppo centripeto e della valorizzazione degli spazi pubblici.

<b>1.</b>	<b>NUOVO IMPIANTO INDUSTRIALE</b>	<b>5</b>
1.1	Introduzione	5
1.2	Attività	5
1.3	Localizzazione	6
1.4	Gestione della fase transitoria	6
<b>2.</b>	<b>SVILUPPO DEL COMPARTO DELLA STAZIONE DI BELLINZONA</b>	<b>6</b>
2.1	Sviluppo urbanistico	6
2.2	Contenuti dell'area	8
2.3	Mandato di studio in parallelo	9
<b>3.</b>	<b>PARCO TECNOLOGICO</b>	<b>10</b>
3.1	Introduzione	10
3.2	Switzerland Innovation	11
3.3	Tecnopolo Ticino	12
3.4	Greater Zurich Area	13
3.5	Valutazione conclusiva	13
<b>4.</b>	<b>RAPPORTI CANTONE - CITTÀ DI BELLINZONA</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>FINANZIAMENTI E CESSIONE DEL TERRENO</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>CONGRUENZA CON IL PIANO DIRETTORE, LE LINEE DIRETTIVE CANTONALI E IL PIANO DELLE OPERE COMUNALE</b>	<b>17</b>
6.1	Piano direttore cantonale e linee direttive del Cantone	17
6.2	Piano delle opere	18
<b>7.</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>19</b>

## **1. NUOVO IMPIANTO INDUSTRIALE**

### **1.1 Introduzione**

Attraverso la sottoscrizione della Dichiarazione d'intenti dell'11 dicembre 2017, gli attori coinvolti si sono orientati verso la realizzazione di un nuovo polo industriale nella regione del Bellinzonese. Questa soluzione permette di garantire a lungo termine la presenza di un importante stabilimento industriale FFS d'avanguardia, grazie alla possibilità di svolgere un più ampio ventaglio di lavori, in particolare la manutenzione leggera e pesante del materiale rotabile di ultima generazione nel settore dei treni viaggiatori, contrastando così anche la sempre più marcata regressione dei volumi nel settore dei carri merci. Nello stesso tempo saranno alleggerite le infrastrutture ferroviarie del nodo di Bellinzona e i problemi di capacità che si sono già delineati e che limiterebbero in futuro le attività dello stabilimento attuale, costruito tra il 1886 e il 1889 contestualmente all'apertura della prima galleria ferroviaria del San Gottardo, avvenuta il 22 maggio 1882.

### **1.2 Attività**

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). Il nuovo stabilimento sarà dimensionato in modo tale 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, inoltre, permetterà un maggiore sviluppo e l'implementazione di ulteriori settori d'attività da parte di FFS rispettivamente di aziende terze a loro correlate.

Le FFS intendono 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 sua messa in esercizio, verrà messo in atto un adeguato processo di trasformazione, durante il quale i collaboratori saranno formati per assumere le nuove mansioni.

La disponibilità a costruire un nuovo stabilimento industriale d'avanguardia nel nostro Cantone rappresenta senz'ombra di dubbio una garanzia della presenza industriale delle FFS in Ticino. Gli investimenti che verrebbero allocati nella nostra regione sono importanti: i costi totali del nuovo stabilimento sono infatti stimati in 360 mio. di fr.

Le prospettive che si schiudono sono particolarmente interessanti, sia dal punto di vista delle attività industriali che vi saranno inserite, sia per quanto concerne la tipologia d'impieghi creati. Saranno infatti assicurati posti di lavoro qualificati sul lungo termine, dunque a beneficio anche delle future generazioni, in un settore tecnologicamente molto avanzato a livello europeo e con il potenziale di fornire degli impulsi positivi all'intero settore industriale presente in Ticino.

### **1.3 Localizzazione**

Le FFS hanno optato per ubicare le nuove Officine a Castione-Arbedo, affiancate alla linea esistente, potenziata in seguito alla realizzazione di Alp-Transit.

Le FFS hanno avviato gli studi preliminari e lo scorso 5 giugno hanno già inoltrato all'Ufficio Federale dei Trasporti (UFT) la richiesta per istituire una zona di progettazione riservata per impianti ferroviari a Castione a valle della linea ferroviaria e parzialmente compresa nell'esistente zona industriale. Ciò per garantire la disponibilità dei sedimi necessari in vista della pubblicazione del progetto. La procedura è gestita dall'UFT in base alla Legge federale sulle ferrovie.

### **1.4 Gestione della fase transitoria**

Per il processo di trasformazione e per la formazione le FFS hanno previsto un importo pari a 8 mio di fr. 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. Le FFS si impegnano a rispettare il contratto collettivo di lavoro e a condurre il processo di trasformazione in modo trasparente e coinvolgendo i partner sociali.

Nell'ambito della fase di transizione il Consiglio di Stato e il Municipio hanno confermato la massima attenzione alle attività svolte presso le attuali Officine FFS di Bellinzona, con particolare riguardo alla salvaguardia dei posti di lavoro e alla formazione del personale. Lo stesso vale per le attività del nuovo stabilimento, per le quali sono in corso approfondimenti riguardanti il futuro sviluppo del sito produttivo e l'ampliamento delle attività lavorative previste oltre a quelle già note.

## **2. SVILUPPO DEL COMPARTO DELLA STAZIONE DI BELLINZONA**

### **2.1 Sviluppo urbanistico**

L'agglomerato di Bellinzona si trova storicamente in una posizione strategica per l'attraversamento delle Alpi lungo l'asse del San Gottardo da un lato e quello del San Bernardino dall'altro. La capitale costituisce in particolare la porta meridionale per l'accesso alla galleria di base del San Gottardo.

La sua stazione è servita dai collegamenti nazionali e internazionali; la stessa si configura pure come la piattaforma per l'interscambio con i treni regionali verso Locarno/Luino/Chiasso-Como e Varese e con i servizi su gomma di raccolta e distribuzione capillare in tutta la regione.

Nel Modello territoriale cantonale prefigurato dal Piano direttore – Città-Ticino (scheda R1) – l'agglomerato di Bellinzona, con la sua area di influenza estesa alla regione delle Tre Valli, costituisce il punto di riferimento politico – amministrativo dell'intero Cantone e ha sviluppato negli ultimi anni una dinamica di crescita in particolare nel campo turistico e delle scienze mediche. Anche dal profilo residenziale, la Città ha conosciuto dinamiche significative, che sembrano anticipare alcuni effetti dell'apertura della galleria di base del Ceneri, grazie alla quale si dimezzeranno i tempi di percorrenza tra Bellinzona e Lugano.

Lo scenario di sviluppo territoriale auspicato allestito con il Programma di agglomerato del Bellinzonese e integrato nel Piano direttore (scheda R/M4 Agglomerato del Bellinzonese) ha stabilito le strategie settoriali volte a rafforzare la competitività dell'agglomerato, a gestirne la mobilità e a promuoverne la qualità di vita.

Le misure in via di progressiva attuazione decise con il Programma di agglomerato di seconda generazione e quelle in fase di progettazione previste dal Programma di terza generazione vertono a concretizzare lo scenario di sviluppo territoriale auspicato per mezzo degli opportuni adeguamenti pianificatori e delle necessarie infrastrutture per la mobilità.

Allo stesso tempo la Città (Municipio e Consiglio comunale) con il Messaggio sul Preventivo 2018 ha indirizzato il complesso degli investimenti strategici necessari per imprimere una svolta e una nuova spinta allo sviluppo economico, sociale e culturale della Città di Bellinzona e di tutta la regione.

In questo quadro si è inserita la “Dichiarazione di intenti concernente la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale d'avanguardia delle FFS per la manutenzione del materiale rotabile e il conseguente recupero urbanistico dell'area occupata dallo stabilimento esistente”.

Come lo si è già scritto, per assicurare condizioni logistico-produttive adeguate agli sviluppi tecnologici in corso nel settore del materiale rotabile all'attività delle esistenti Officine FFS si intende trasferire lo stabilimento in una nuova sede immediatamente a nord di Bellinzona in un comparto prevalentemente destinato ad attività industriali.

Nella sede attuale delle Officine si libererebbe conseguentemente un vasto sedime in una posizione centrale a diretto contatto con la stazione ferroviaria di Bellinzona e dunque al beneficio di condizioni di accessibilità privilegiate.

La superficie in discussione oggi occupata dalle OFFS e dal deposito FFS ammonta a circa 114'000 mq, di cui ca. 100'000 mq a valle dell'impianto della stazione e ca. 14'000 mq a monte.

Si tratta di un'area centrale, che offre la possibilità di pianificare ex novo un quartiere-modello e realizzare a tappe un insediamento di elevata qualità destinato a residenza, attrezzature d'interesse pubblico (v. capitolo 2.2) e sviluppo di un parco tecnologico (v. capitolo 3).

## 2.2 Contenuti dell'area

Come indicato in precedenza, il sedime sarà destinato alla realizzazione di strutture per le FFS, la Città e il Cantone.

Si ritiene che debbano trovarvi spazio adeguate superfici di carattere produttivo-tecnologico (parco tecnologico) e formativo, oltre a contenuti abitativi, di servizio, culturali, amministrativi e commerciali di prossimità. La pianificazione dovrà avere carattere innovativo in particolare per quanto riguarda gli aspetti ambientali, energetici, tecnologici (e smart district).

Per quanto riguarda in particolare la superficie di competenza cantonale e comunale i contenuti principali che saranno proposti e approfonditi secondo le modalità di cui al successivo punto 2.3 sono ripartiti nel seguente modo, al momento ancora indicativo e dunque non vincolante:

	Superficie terreno (mq)	Superficie utile lorda ipotetica (mq)
<b>Cantone</b>		
Tecnopolo e SIP TI	15'000	25'000
Strutture scolastiche	7'500	15'000
Stabili amministrativi	7'500	13'500
<b>subtotale</b>	<b>30'000</b>	<b>53'500</b>
<b>Città</b>		
Strutture scolastiche	5'000	10'000
Cooperative d'abitazione intergenerazionale e residenze a pigione sostenibile	6'000	10'000
Centro di quartiere (spazi aggregativi, culturali, espositivi)	4'000	6'500
<b>subtotale</b>	<b>15'000</b>	<b>26'500</b>
<b>TOTALE</b>	<b>45'000</b>	<b>80'000</b>



Le potenzialità edificatorie saranno definite attraverso il mandato di studio in parallelo e consolidate successivamente con la variante di Piano regolatore.

### **2.3 Mandato di studio in parallelo**

La Dichiarazione d'intenti, a cui si rimanda per una più ampia descrizione, prevede l'allestimento di due progetti paralleli e coordinati: da un lato si tratta di elaborare il progetto del nuovo stabilimento industriale da realizzare secondo la Legge federale sulle ferrovie; dall'altro occorre definire il nuovo quadro di riferimento pianificatorio attraverso una variante di Piano regolatore, la cui titolarità compete alla Città di Bellinzona.

La conduzione e il coordinamento dell'intera operazione è affidata a una Delegazione delle Autorità in cui sono rappresentati il Consiglio di Stato, la Città di Bellinzona e le FFS.

La progettazione e la realizzazione del nuovo stabilimento rientrano nelle competenze delle FFS.

La definizione degli indirizzi per il nuovo quadro pianificatorio, da formalizzare con una variante di PR, avviene attraverso un "Mandato di studio in parallelo" (MSP). Si tratta di una modalità di progettazione urbanistico-architettonica (riferita al regolamento SIA 143) particolarmente attrattiva poiché permette al committente la messa a confronto di diverse idee progettuali, sviluppate contemporaneamente ma in modo indipendente l'una dall'altra. Il compito di sviluppare tali idee verrà affidato a gruppi interdisciplinari (in questo caso cinque), scelti in base a una preselezione, che lavorano senza interagire tra di loro, ma confrontandosi costantemente con il committente e un collegio di esperti. Al termine del processo, quest'ultimo formulerà le proprie raccomandazioni alla committenza, cui compete la decisione definitiva.

La gestione del MSP è affidata a un Comitato direttivo composto dai rappresentanti della Città di Bellinzona, delle FFS e del Cantone che si avvale di una Direzione generale di progetto condotta dalla Città di Bellinzona. Essa assicura, con il supporto di un ufficio di consulenza esterno, tutto quanto necessario dal profilo operativo.

Inoltre a un collegio di esperti è assegnato il compito di accompagnare l'intero processo di lavoro (selezione di gruppi interdisciplinari, rapporto finale sulle proposte allestite, ecc.)

Sulla base del concetto di sviluppo scelto, spetterà poi alla Città di Bellinzona procedere all'allestimento della variante di PR secondo le norme stabilite dalla Legge sullo sviluppo territoriale.

La prima tappa dei lavori per concretizzare la Dichiarazione di intenti termina con la conclusione del MSP e con l'approvazione del progetto preliminare del nuovo stabilimento industriale.

La seconda tappa prevede, da un lato, l'allestimento da parte della Città della variante di PR relativa all'attuale comparto delle Officine e la sua approvazione e, dall'altro l'allestimento da parte delle FFS del progetto definitivo del nuovo stabilimento, lo svolgimento della procedura di approvazione dei piani e il rilascio della licenza di costruzione.

Si apre poi la fase della sua realizzazione e dello sviluppo del progetto del nuovo quartiere urbano sulla base delle procedure necessarie.

Indicativamente la costruzione delle prime nuove edificazioni sul sedime attuale è prevista a partire dal 2026 in parallelo alla messa in esercizio del nuovo stabilimento industriale.

### **3. PARCO TECNOLOGICO**

#### **3.1 Introduzione**

Il Consiglio di Stato ha adottato ormai da qualche anno un approccio strutturato in tema di sviluppo economico, che si articola oggi in una strategia volta contemporaneamente al rafforzamento delle condizioni quadro, al sostegno di singole iniziative imprenditoriali e alla realizzazione di azioni mirate di marketing territoriale e di comunicazione, questo al fine di mantenere e creare posti di lavoro interessanti e adeguatamente retribuiti per i residenti. La strategia di sviluppo economico, all'interno della quale si sviluppa la politica dell'innovazione, è stata ampiamente presentata nel messaggio no. 7145 del Consiglio di Stato concernente il programma d'attuazione 2016-2019 della politica economica regionale e nel messaggio no. 7060 concernente la nuova Legge per l'innovazione economica, entrambi approvati a larga maggioranza dal Gran Consiglio e ai quali si rimanda per i dettagli.

Considerate le dimensioni, l'ubicazione e la vocazione industriale del comparto, l'area attualmente occupata dalle Officine è da considerarsi strategica dal punto di vista dello sviluppo economico. In quanto tale va valorizzata riservando spazi idonei per l'insediamento e lo sviluppo di attività innovative, siano esse aziende già esistenti sul territorio cantonale o nazionale, gruppi internazionali o nuove iniziative (start-up). La presenza di reparti di ricerca e sviluppo di aziende leader – e la prevista interazione con i centri di ricerca esistenti – può fungere infatti da elemento catalizzatore per la nascita e la diffusione di idee e pratiche innovative, che a loro volta attirano altre attività facilitando la formazione e lo sviluppo economico.

La collaborazione e il coordinamento tra il mondo imprenditoriale e quello della ricerca e della formazione sono fattori sempre più rilevanti per favorire lo sviluppo economico del nostro Cantone; uno sviluppo che passa inevitabilmente dal miglioramento delle condizioni quadro, dalla promozione in ambito precompetitivo e dall'incentivazione della messa in rete. Gli importanti progressi fatti segnare in particolare sul fronte del consolidamento del sistema regionale dell'innovazione, grazie in particolare al varo della nuova Legge per l'innovazione economica, alle

prestazioni della Fondazione AGIRE, alle iniziative di trasferimento tecnologico e del sapere, al Tecnopolo Ticino, all'acceleratore per le start-up e ai centri di competenze – iniziative che si sono sviluppate e consolidate a livello cantonale negli ultimi anni – hanno consentito al Ticino di essere riconosciuto come uno dei sei sistemi regionali dell'innovazione a livello svizzero.

E' in questo contesto dinamico e innovativo più ampio che va inserita la volontà, contenuta nella Dichiarazione d'intenti dell'11 dicembre 2017, di creare un "parco tecnologico" a Bellinzona. Si tratta in effetti, più che di una semplice visione o enunciazione, della concretizzazione di due tasselli fondamentali della strategia di sviluppo economico, già chiaramente identificati. Su parte dell'attuale sito occupato dalle Officine è infatti prevista la realizzazione:

- della sede di rete definitiva del Parco nazionale dell'innovazione (di seguito Switzerland Innovation), come parco associato a quello di Zurigo (Innovationspark Zürich), con l'obiettivo di favorire l'insediamento di centri di ricerca e sviluppo di aziende;
- della sede centrale del Tecnopolo Ticino, con l'obiettivo di favorire l'insediamento e la crescita di start-up innovative.

Oltre a beneficiare della visibilità internazionale garantita da Switzerland Innovation, la prevista adesione del Ticino alla Greater Zurich Area faciliterà l'insediamento di aziende, grazie anche al ruolo di sportello unico svolto dall'Ufficio per lo sviluppo economico nell'ambito delle attività di marketing territoriale. L'associazione a Switzerland Innovation permetterà inoltre di rafforzare i legami e gli scambi, sia economici che accademici, con l'area metropolitana di Zurigo. Bellinzona, quale prima fermata ferroviaria per chi arriva da nord, è strategicamente posizionata per accogliere sia la sede di rete definitiva di Switzerland Innovation che del Tecnopolo Ticino.

La realizzazione definitiva di questi due progetti su un unico sito potrà infine incoraggiare la ricerca di sinergie, nonché il raggiungimento di una taglia critica tale da favorire il richiamo internazionale dell'area, destinata a interessare ulteriori aziende e startup innovative a insediarsi in Ticino.

### **3.2 Switzerland Innovation**

Con Risoluzione governativa no. 1955 del 2 maggio 2018 il Consiglio di Stato ha autorizzato il Dipartimento delle finanze e dell'economia, d'intesa con la Fondazione AGIRE, e in collaborazione con l'Università della Svizzera italiana (USI) e l'Università professionale della Svizzera italiana (SUPSI), a inoltrare la candidatura del Cantone Ticino a Switzerland Innovation come parco associato a quello di Zurigo (Innovationspark Zürich).

Switzerland Innovation persegue l'obiettivo di creare una piattaforma che permetta a istituti universitari e aziende innovative di collaborare e sfruttare i risultati della ricerca per lo sviluppo di prodotti e servizi da immettere sul mercato. Switzerland Innovation promuove inoltre la Svizzera all'estero come una delle nazioni più innovative al mondo.

In una prima fase, che richiede spazi più ridotti, la sede di rete ticinese di Switzerland Innovation verrà sviluppata, a partire verosimilmente dal 2019, presso stabili e laboratori già presenti, in particolare nel Luganese, mentre la sede definitiva, con superfici molto più importanti, verrà realizzata sul sedime delle attuali officine di Bellinzona. Gli spazi saranno altamente digitalizzati e permetteranno un insediamento veloce e semplice delle imprese con i loro centri di ricerca e sviluppo. Con l'apertura del tunnel del Ceneri nel 2020, Bellinzona e Lugano disteranno solamente 15 minuti di treno, ciò che agevolerà le interazioni tra le aziende del futuro parco tecnologico del Sopraceneri con gli istituti accademici presenti nel Sottoceneri, concretizzando così la visione di città Ticino.

Grazie all'insediamento della sede di rete definitiva di Switzerland Innovation, l'area delle attuali Officine diventerà un polo di innovazione, che farà leva su quegli ambiti in cui il Ticino può contare su eccellenze accademiche e una presenza di aziende riconosciute a livello internazionale, creando così i presupposti per l'insediamento di reparti di ricerca e sviluppo nonché di start-up innovative.

Tra i settori identificati, su cui sono attualmente in corso i necessari approfondimenti, vi è anche il tema della mobilità, ferroviaria e non solo, che è al centro dell'attività del Centro di competenza per la mobilità sostenibile e ferroviaria.

### **3.3 Tecnopolo Ticino**

Il progetto Tecnopolo Ticino rappresenta uno dei progetti di politica economica regionale più importanti avviati nel corso del quadriennio 2012-2015. In esso sono state fatte confluire le attività della Fondazione AGIRE – che includono la promozione dell'innovazione, l'analisi preliminare di progetti di innovazione e la messa in rete con gli istituti di ricerca – e contenuti aziendali, quali start-up innovative, aziende attive a livello della consulenza strategica e aziendale, e fondi d'investimento.

La sede di Manno del Tecnopolo Ticino è entrata in servizio nel mese di gennaio 2014, con l'obiettivo di ospitare, su una superficie iniziale di 1'600 mq, poi ampliata agli attuali 2'700 mq, start-up innovative e aziende facenti parte dell'ecosistema dell'innovazione coerenti con il mandato della Fondazione AGIRE. A fine 2017 risultavano registrate presso il Tecnopolo Ticino una trentina di aziende, con una percentuale di occupazione degli spazi del 74%.

Grazie alla nuova strategia di supporto alle start-up – e elaborata dal Dipartimento delle finanze e dell'economia nel corso del 2017 e perfezionata nel 2018, d'intesa con Fondazione AGIRE e Centro di promozione Start-up, con l'avvio di un vero e proprio programma di accelerazione, volto a diventare un punto di riferimento nel panorama nazionale – nonché alla recente entrata in vigore a livello cantonale di nuove misure fiscali volte a incentivare investimenti privati in start-up innovative, il Ticino sta diventando un Cantone particolarmente attrattivo non solo per fare crescere iniziative nate sul territorio cantonale, ma anche per attrarre start-up dal resto della Svizzera e del mondo.

In questo senso il Canton Ticino intende continuare a sostenere provvisoriamente il Tecnopolo Ticino nella sua sede attuale di Manno, con l'obiettivo di consolidare poi questa iniziativa presso l'area delle attuali Officine di Bellinzona.

### **3.4 Greater Zurich Area**

Il 13 novembre 2017 il Consiglio di fondazione della Fondazione Greater Zurich Area Standortmarketing (GZA) ha deciso di avviare le trattative per l'adesione del Cantone Ticino. GZA è un'organizzazione senza scopo di lucro che si occupa di marketing territoriale, puntando sulle forti competenze presenti nell'area.

L'adesione del Cantone Ticino, a cui stiamo lavorando e che idealmente è prevista a partire dal 2019, significherebbe un rafforzamento, un completamento e un ampliamento delle competenze e delle collaborazioni già esistenti in quest'area economica, in particolare in settori a elevata intensità tecnologica. Oltre a numerose aziende innovative, il Ticino – grazie anche al ruolo centrale dell'USI e della SUPSI – ospita importanti istituti del sistema dell'innovazione in Svizzera.

Il compito di GZA è quello di attrarre imprese internazionali, convincendole ad investire in Svizzera, grazie alle competenze presenti nel nostro Paese. In questo processo sarà importante avere a disposizione delle aree particolarmente attrattive per aziende internazionali, come previsto con il parco tecnologico di Bellinzona, dove insediare attività di ricerca e sviluppo in collaborazione con istituti di rinomanza internazionale.

### **3.5 Valutazione conclusiva**

Le iniziative già implementate a livello di sistema regionale dell'innovazione, la candidatura in corso per l'ottenimento di una sede di rete di Switzerland Innovation, così come il processo di adesione del Ticino alla GZA, pongono le premesse ideali per una concretizzazione del polo tecnologico su parte dei sedimi che verranno liberati a medio termine a seguito del trasferimento delle Officine.

La realizzazione del polo tecnologico concretizzerebbe inoltre diverse misure emerse dal Tavolo dell'economia:

- favorire l'insediamento di centri di ricerca e sviluppo di aziende internazionali e startup innovative (Asse I del Tavolo dell'economia "Ticino imprenditoriale");
- rafforzare i legami con la rete di promozione dell'innovazione a livello nazionale (Asse II "Ticino competitivo");
- consolidare i collegamenti a livello cantonale e nazionale, grazie alla collaborazione con la Greater Zurich Area e al ruolo di sportello unico svolto dall'Ufficio per lo sviluppo economico (Asse III "Ticino interconnesso");

- incentivare il rientro di professionisti qualificati (Asse III “Ticino interconnesso”);
- ottenere una sede di rete del parco nazionale dell’innovazione Switzerland Innovation (Asse III “Ticino interconnesso”).

La valorizzazione di parte del sedime delle Officine, un’area ben servita dalla rete del trasporto pubblico e interessata dalla presenza di edifici industriali di valenza storica e culturale, sarebbe inoltre in linea con i principi dello sviluppo sostenibile (Asse V del Tavolo dell’economia “Ticino sostenibile”).

Sarà fondamentale che tutti gli attori istituzionali, accademici e del mondo economico collaborino nella concretizzazione del polo tecnologico, che potrà dare uno slancio importante non solo alla regione del Bellinzonese, ma all’intero Ticino, assicurandogli una visibilità internazionale.

#### **4. RAPPORTI CANTONE – CITTÀ DI BELLINZONA**

La decisione delle FFS di realizzare un nuovo stabilimento industriale per la manutenzione del materiale rotabile ferroviario in una nuova ubicazione ad Arbedo-Castione porta all’esigenza di affrontare anche la questione della conversione e dello sviluppo urbanistico del comparto attuale.

La posizione strategica del comparto, direttamente a ridosso della stazione ferroviaria, nonché la sua dimensione considerevole, conferisce al progetto un carattere straordinario per le nostre latitudini e presuppone un approccio strategico alla questione della gestione politico-istituzionale dello scenario di sviluppo auspicato (la “governance” di progetto).

Gli obiettivi fissati nella Dichiarazione d’intenti dell’11 dicembre 2017 (LOI) relazionati al contesto della “Nuova Bellinzona”, entità politico-amministrativa nata recentemente dal processo aggregativo di 13 Comuni che, oggi, conta oltre 43’000 abitanti, prevedono, oltre ad uno sviluppo immobiliare di tipo residenziale, la realizzazione di un nuovo parco tecnologico cantonale dell’innovazione e altri contenuti d’interesse pubblico.

Mentre la LOI stabilisce già in maniera precisa le modalità con cui sarà affrontato il tema della definizione del concetto di sviluppo urbanistico (mandato di studio in parallelo) e del suo consolidamento formale tramite una variante di Piano regolatore comunale, sono ancora da definire le modalità di attuazione del progetto, che vedranno coinvolti Città e Cantone con eventuali partner terzi, così come le modalità di trapasso delle proprietà.

La Convenzione prevista tra il Cantone e la Città formalizzerà innanzitutto la ripartizione del contributo cantonale e comunale di 120 mio. di fr. per la realizzazione del nuovo stabilimento e per ottenere una parte importante del sedime attuale. Il Cantone ne assume 100 e la Città 20 mio di fr..

Con la firma della Convenzione, le parti si impegneranno inoltre a collaborare per l'allestimento di un nuovo assetto pianificatorio, che dovrà permettere in particolare la realizzazione di:

- un parco tecnologico composto da Tecnopolo Ticino e da Switzerland Innovation Park Ticino, su un'area attualmente stimata a ca. 15'000 mq, attribuita al Cantone,
- altri contenuti di interesse pubblico sulle ulteriori superfici di ca. 30'000 mq, che saranno ripartite tra Città e Cantone, attualmente stimata come paritaria, corrispondente alla rispettiva competenza per tali contenuti (cfr. 2.2).

La Convenzione regolerà anche le modalità di collaborazione relative ai singoli temi. Si tratta di stabilire in particolare:

A. Contenuti per l'adeguamento del PR, in particolare per l'allestimento di:

- esigenze di contenuti pubblici;
- capitolato d'oneri per il mandato di studio in parallelo (in seguito MSP);
- basi per l'elaborazione di un Piano particolareggiato oggetto della variante di PR;
- accordo sulle modalità di finanziamento del programma di realizzazione.

B. Realizzazione del parco tecnologico, in particolare:

- concetto di parco tecnologico (contenuti, esigenze funzionali e partner);
- Business plan di progetto con relativo finanziamento;
- procedure attuative.

C. Cessione dei terreni da parte delle FFS, in particolare:

- inquadramento fiscale dell'operazione;
- identificazione delle migliori modalità di cessione (soggetto ricevente);
- conseguenze di eventuali inquinamenti;
- attuazione della procedura di cessione delle proprietà.

## **5. FINANZIAMENTI E CESSIONE DEL TERRENO**

L'investimento globale necessario per la realizzazione del nuovo stabilimento ammonta, secondo la valutazione delle FFS, a circa fr. 360 milioni.

Il costo dell'operazione è stato valutato e quantificato dagli esperti di FFS che hanno approfondito più scenari che andavano – dopo aver scartato a priori una chiusura programmata - da un ipotetico status quo a importanti investimenti in uno stabilimento nuovo.

Nel calcolo dell'intera operazione, oltre ai costi dei nuovi investimenti e degli spostamenti di alcuni servizi ora ubicati presso altri centri in Svizzera, sono stati considerati pure il previsto aumento dei volumi e l'incremento di capacità produttiva delle nuove officine.



Questi elementi, insieme ad altre ipotesi, hanno portato le FFS a quantificare in circa 180 mio di fr. gli apporti finanziari necessari per rendere economicamente sostenibile l'operazione.

Nel raffronto di questi scenari quello della costruzione del nuovo stabilimento risultava infatti meno conveniente dal profilo economico rispetto agli altri.

Dopo opportuna valutazione, considerando la sua importanza strategica, il Cantone Ticino e la Città di Bellinzona si sono dichiarati disposti ad assumere un importo pari a 120 milioni di fr. (più imposte e tasse eventualmente dovute), per favorire l'investimento e attribuire a nuove destinazioni l'area attuale, rendendo per le FFS l'opzione della costruzione dello stabilimento fattibile dal profilo economico. Quale controprestazione, FFS cederà a Cantone e Città superfici per un totale di ca. 45'000 mq, comprensive dell'edificio tutelato denominato "Cattedrale" (ca. 3'625 mq), il quale costituirà il centro di riferimento dell'intero quartiere. Non trattandosi né di un sussidio ai sensi della Legge sui sussidi cantonali, né di una commessa pubblica ai sensi della Legge sulle commesse pubbliche, le stesse non sono applicabili.

La Confederazione è entrata nel merito di assumere il costo dei binari di raccordo al nuovo stabilimento per un importo di ca. 60 mio. fr.

Delle superfici destinate a FFS, quelle 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 sopra. La Città ne assumerà i diritti e doveri risultanti. Si valuta al momento che le superfici ammontino a ca. 10'000 - 15'000 mq.

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

FFS cederà a Cantone e Città le superfici al più tardi alla crescita in giudicato della modifica di piano regolatore.

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. Cantone e Città si impegnano a reinvestire i contributi di plusvalore versati dalle FFS nella valorizzazione del comparto in ossequio alla Legge sullo sviluppo territoriale.

Qualora l'acquisizione dei fondi per l'edificazione del nuovo impianto industriale dovesse costare meno di fr. 35 mio, tenuto conto che nel prezzo di acquisizione dei fondi sono compresi tutti i costi necessari e/o atti a permettere l'edificazione dei terreni quali ad esempio 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.

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 fr. 60 mio., importo da ammortizzare linearmente sull'arco di 35 anni fino a estinzione totale; la pena convenzionale si ridurrà pertanto di ca. 1,714 mio di fr. all'anno e dopo 35 anni sarà ridotta a 0.

## **6. CONGRUENZA CON IL PIANO DIRETTORE, LE LINEE DIRETTIVE CANTONALI E IL PIANO DELLE OPERE COMUNALE**

### **6.1 Piano direttore cantonale e linee direttive del Cantone**

La riqualifica dell'attuale area delle OFFS è in sintonia con gli obiettivi pianificatori del Piano direttore cantonale e in particolare con la promozione della competitività della Città-Ticino (Rete urbana, 9), di poli di sviluppo economico di valenza cantonale (Rete urbana, 13), nonché dell'incremento della densità insediativa (Rete urbana, 12).

Il nuovo stabilimento industriale interessa in parte la zona industriale di Arbedo-Castione pure essa ben allacciata alle reti di comunicazione e al trasporto pubblico. Gli insediamenti promossi nel cuore dell'agglomerato favoriscono lo sviluppo centripeto e sono molto ben serviti dal trasporto pubblico.

Il sacrificio di zona agricola SAC (superfici per l'avvicendamento colturale) dovrà essere compensato secondo le modalità che gli uffici federali preposti dovranno concordare nel rispetto del relativo piano settoriale.

L'area delle Officine è oggetto della misura "Centro di competenza trasporti e mobilità ferroviaria" inserita nella scheda R/M4 Agglomerato del Bellinzonese. Essa postula la "valorizzazione dell'area lavorativa strategica multifunzionale" e presenta il grado di consolidamento "Risultato intermedio" non essendo finora dati gli elementi per specificarne compiutamente tutti i contenuti e gli effetti e passare al grado di "Dato acquisito". La Dichiarazione d'intenti sottoscritta da Cantone, Città di Bellinzona e FFS prevede la realizzazione di uno stabilimento industriale in una nuova sede e la promozione, tra l'altro, di un parco tecnologico all'interno dei sedimi che saranno liberati dalle attuali OFFS. La misura in questione andrà quindi aggiornata per adeguarla a questa evoluzione; ciò potrà avvenire dopo la decisione da parte del Gran Consiglio sui crediti qui richiesti e in base allo stato d'avanzamento del progetto.

Il progetto è anche in sintonia con le Linee Direttive 2016-19, segnatamente con gli obiettivi dello sviluppo territoriale (scheda Territorio: verso la Città-Ticino) che postulano l'orientamento della politica degli insediamenti verso lo sviluppo centripeto (miglior utilizzo delle zone edificabili esistenti, mobilitazione delle riserve, recupero delle aree dismesse, rinnovo di edifici e quartieri vetusti, modifica delle potenzialità edificatorie).

## **6.2 Piano delle opere**

Il contributo di 20'000'000.- di fr. quale contributo della Città per favorire la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale delle FFS fa parte degli investimenti legati ai progetti strategici indicati nel Progetto aggregativo e confermati dal Municipio della nuova Città. Come tale è stato considerato nel Piano delle opere del Comune e verrà versato indicativamente in tre momenti distinti:

- 1) un terzo alla cessione dei terreni di proprietà delle FFS al Cantone e alla Città di Bellinzona indicativamente nel 2022;
- 2) un terzo all'avvio dei lavori per il nuovo stabilimento previsto indicativamente per il 2023;
- 3) un terzo alla messa in esercizio del nuovo stabilimento industriale indicativamente nel 2026.

La nuova Città potrà tra l'altro fare capo al contributo di complessivi 20 mio di franchi stanziato dal Cantone per il progetto aggregativo, confermando peraltro la bontà della decisione - condivisa e supportata dalla popolazione - di unire i Comuni rendendoli più forti e capaci di scelte strategiche di lungo termine come quella oggetto di questo Messaggio.

## **6.3 Incidenza sulla gestione corrente**

Come detto la ripartizione del contributo è indicativamente la seguente:

- CHF 6'670'000.00 ca. nel 2022;
- CHF 6'670'000.00 ca. nel 2023;
- CHF 6'670'000.00 ca. nel 2026.

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente, si adottano i seguenti parametri:

- tasso di interesse: 2.5%, calcolato sul residuo a bilancio;

- ammortamento sul valore residuo a bilancio con un tasso del 12%, come da preventivo 2018 per la voce “contributi all’investimento”.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inv. Lordo	6'670'000	6'670'000			6'670'000	0					
Sussidi											
Inv. netto	6'670'000	6'670'000			6'670'000						
Ammort.		800'400	1'504'752	1'324'182	1'165'280	1'825'846	1'606'745	1'413'935	1'244'263	1'094'952	963'557
Sost. res.	6'670'000	12'539'600	11'034'848	9'710'666	15'215'386	13'389'540	11'782'795	10'368'860	9'124'597	8'029'645	7'066'088
Interessi	166'750	313'490	275'871	242'767	380'385	334'738	294'570	259'221	228'115	200'741	176'652
R. gest. corr.	166'750	1'113'890	1'780'623	1'566'948	1'545'665	2'160'585	1'901'315	1'673'157	1'472'378	1'295'693	1'140'210

	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Inv. Lordo											
Sussidi											
Inv. netto											
Ammort.	847'931	746'179	656'637	577'841	508'500	447'480	393'782	346'529	304'945	268'352	236'149
Sost. res.	6'218'157	5'471'978	4'815'341	4'237'500	3'729'000	3'281'520	2'887'738	2'541'209	2'236'264	1'967'912	1'731'763
Interessi	155'454	136'799	120'384	105'937	93'225	82'038	72'193	63'530	55'907	49'198	43'294
R. gest. corr.	1'003'384	882'978	777'021	683'778	601'725	529'518	465'976	410'059	360'852	317'549	279'444

*Inv. lordo: investimento lordo*

*Inv. Netto: investimento netto*

*Amomrt. Ammotamenti*

*Sost. res.: sostanza residua*

*R. gest. corr.: ripercussioni sulla gestione corrente*

## 7. CONCLUSIONI

Il Municipio, così come il Consiglio di Stato, ritiene che la presente proposta costituisca un'occasione unica per il mantenimento di uno stabilimento industriale FFS nella regione e per realizzare un nuovo sito industriale moderno, che sul lungo periodo assicurerà al Ticino posti di lavoro qualificati in un settore innovativo.

D'altro lato, quanto proposto nel presente Messaggio permette di innescare un processo virtuoso di recupero dell'attuale area occupata dalle Officine FFS, che consentirà la realizzazione di un parco tecnologico e di altri contenuti d'interesse pubblico nel quadro di uno sviluppo urbanistico di qualità in una zona particolarmente pregiata della Città di Bellinzona.

L'intero progetto rappresenta così una straordinaria opportunità di rilevanza cantonale e per le generazioni future, ma anche un'occasione di enorme potenza strategica per la nuova Città di Bellinzona, analogamente a quanto fu nel XVIII secolo la realizzazione delle attuali Officine FFS di Bellinzona.

L'approvazione dei crediti in oggetto costituisce la premessa per la concretizzazione di quanto

concordato tra Cantone e città con le FFS.

## **DISPOSITIVO**

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

---

1 – E' concesso al Municipio un credito di CHF 20'000'000.00 da versare al Cantone quale contributo della Città per favorire la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale d'avanguardia FFS per la manutenzione del materiale rotabile e per l'acquisizione di parte dell'area occupata dallo stabilimento esistente, da addebitare al conto investimenti del Comune.

---

2 – E' concesso al Municipio un credito lordo di CHF 1'500'000.00 per lo svolgimento del mandato di studio in parallelo per la definizione del concetto urbanistico di riferimento per l'impostazione della successiva variante di PR, da addebitare al conto investimenti del Comune.

---

3 – Le partecipazioni ai costi del mandato di studio in parallelo da parte di Cantone e FFS (per CHF 500'000.- ciascuno) saranno registrate in entrata nel conto degli investimenti.

---

4 – E' approvata la Convenzione tra Cantone e Città che regola i rapporti di collaborazione nell'ambito della pianificazione e della realizzazione di un progetto di sviluppo urbanistico per il comparto delle Officine FFS di Bellinzona.

---

5 – Il Municipio è incaricato del seguito.

---

Con ogni ossequio.

### **Per il Municipio**

Il Sindaco

Mario Branda

Il Segretario

Philippe Bernasconi

### **Allegati:**

- 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" dell'11 dicembre 2017;
- Convenzione tra Cantone e Città che regola i rapporti di collaborazione nell'ambito della pianificazione e della realizzazione di un progetto di sviluppo urbanistico per il comparto delle Officine FFS di Bellinzona.