



Consiglio comunale della Città di Bellinzona

Bellinzona, 3 marzo 2020

RELAZIONE DI MAGGIORANZA DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE SUL MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 271 ACQUISTO DELL'EX-OSPEDALE DI RAVECCHIA

Lodevole Consiglio comunale,
Signor Presidente,
Signore e signori consiglieri comunali,

la Commissione della gestione ha analizzato il MM in oggetto nel corso di diverse sedute, ha potuto visionare i piani cartografici della struttura ed in data 7 gennaio ha effettuato una visita in loco incontrando il Vice-Sindaco Andrea Bersani, il segretario comunale Philippe Bernasconi, il responsabile Servizio gestione stabili Jonathan Consoli e il responsabile degli stabili e dipendente di ArmaSuisse aiutante Lorenzo Morinini.

In sintesi il Municipio chiede al Consiglio comunale il credito di CHF 4'630'000 per l'acquisto dell'immobile dalla Confederazione e CHF 1'150'000 per gli interventi di manutenzione urgenti e necessari alla struttura.

Il prezzo d'acquisto è stato definito dopo trattative con ArmaSuisse.

Per valutare il costo sono state fatte due perizie: una commissionata da ArmaSuisse (valore CHF 5.6 milioni) e un'altra da parte del Municipio (valore CHF 4.6 milioni).

Al termine delle discussioni il prezzo di vendita proposto da ArmaSuisse è stato di CHF 4'600'000.

Si ritiene che quanto pattuito possa corrispondere ad una cifra accettabile - anche se congrua - soprattutto considerando l'interessante ubicazione e la volumetria della struttura.

Il fondo consiste in un padiglione, dove a mente del Municipio si potrebbero insediare gli uffici di Bellinzona Musei, un edificio principale di tre piani, un'officina e un'autorimessa.

Il DOP dovrebbe essere insediato sui tre piani dell'ala nord dell'edificio principale.

Si evince inoltre che gli interventi di miglioria che permetterebbero un utilizzo immediato dello stabile da parte del DOP, e lo renderebbero fruibile al pubblico, consisterebbero in particolar modo nella messa in sicurezza dell'impianto elettrico e nella predisposizione di un accesso per i disabili (ascensore e rampe d'accesso).

Sul piazzale attualmente ci sono dei posteggi mentre con il passaggio di proprietà si vorrebbero eliminare le automobili all'interno della corte, rimpicciolire l'aiuola e potenziare l'illuminazione esterna.

I posteggi retrostanti invece rimarrebbero e vi si potrebbe accedere dal cancello laterale.

L'idea presente nel MM sarebbe pure quella di tinteggiare l'immobile anche all'esterno ma prima di procedere con i lavori si dovrà effettuare una ricerca storica che sarà poi sottoposta all'ufficio dei beni culturali.

All'ultimo piano vi è già una sala di formazione indipendente che si vorrebbe poi rendere multimediale e flessibile.

Il complesso edificio è situato in una zona strategica e pregevole analizzando anche gli auspicati futuri sviluppi della Città verso questo comparto.

Ciò riferito innanzitutto alla fermata FFS di Piazza Indipendenza che vedrà verosimilmente la luce negli anni 2025/26 (ricorsi e opposizioni permettendo).

Posizione strategica per la sua vicinanza con Villa dei Cedri e tutte le costruzioni annesse, la Chiesa San Biagio e l'omonimo Oratorio.

Ben si comprende come questo comparto potrebbe avere una connotazione particolare legata a storia, cultura e innovazione.

I sottoscritti Commissari della Gestione ritengono che l'operazione proposta dal Municipio con il MM in oggetto sia da sottoscrivere per diversi motivi; anzitutto in quanto vi è un'urgenza da parte del DOP di avere nuovi spazi per allocare il servizio considerando che è previsto l'esproprio da parte delle FFS dell'immobile attualmente occupato da alcuni servizi del Dicastero opere pubbliche in Via Bonzanigo causa la realizzazione del terzo binario.

La nuova sistemazione in una parte importante della struttura sarebbe immediata, in quanto presso l'ex-Ospedale sono perfettamente già agibili gli uffici ora occupati da ArmaSuisse.

Questa a tutt'ora è una necessità impellente ed è inderogabilmente necessaria.

Inoltre presso la struttura potrebbe essere già da ora sfruttata una grande superficie quale Sala Stampa, locale notoriamente non a disposizione attualmente dell'autorità cittadina.

Inoltre rimarrebbero a disposizione spazi che potrebbero ospitare, sempre a mente del Municipio, i Servizi amministrativi dell'Ente autonomo Bellinzona Musei, trasferendoli dall'attuale dépendance di Villa dei Cedri per fare spazio ad un caffè (il "Café du Parc"), mentre le officine e le autorimesse potrebbero servire come deposito temporaneo durante i lavori di demolizione dello stabile ex-Birreria nell'ambito del progetto di nuovi magazzini comunali.

Dopo attenta ponderazione i sottoscritti Commissari ritengono che il pregiato stabile debba avere prevalentemente un usufrutto amministrativo; nello specifico Uffici DOP, Turismo e Cultura legati a Villa dei Cedri, mentre per ulteriori scenari misti è prematuro esprimersi per proporre delle sue utilizzazioni.

Nel corso della prossima legislatura si dovranno valutare e approfondire le varie necessità e le opportunità offerte dall'acquistando edificio.

Quale approfondimento effettuato dalla Gestione in merito ad interventi simili risulta in ogni modo interessante segnalare esempi estremamente virtuosi realizzati su oggetti simili che si hanno in diverse parti della nostra Confederazione.

Uno su tutti la ristrutturazione del Burgerspital di Berna (adiacente la Stazione Centrale FFS della Capitale) dove, dopo gli importanti lavori di ristrutturazione costati oltre 110 milioni di franchi, trovano spazio gli uffici dell'Amministrazione Patriziale bernese, Sale conferenze, una Casa Anziani, un Asilo Nido, il Ristorante Moi et Toi, un Bar Sociale, la Sede di Pro Senectute locale.

Tutto questo è diventato la GenerationenHaus di Berna (www.begh.ch o GSK "*Schweizerische Kunstführer, Die Heiliggeistkirche und das Burgerspital in Bern*")

Vogliamo spingerci fino a questo punto?

I Commissari della gestione ritengono sia affrettato pensare a iniziative del genere.

Dai media si è anche appreso che il Municipio è già stato ... *"sollecitato da diverse associazioni o artisti esordienti che si sono fatti avanti per la necessità di avere degli spazi espositivi. (...)"*.

Dev'essere chiaro già da ora, che se dovessero essere attribuiti spazi ad Associazioni o ad Enti diversi, gli stessi non potranno essere concessi a titolo gratuito o benevolo ma sotto contratto d'affitto e che se la Città dovesse entrare in possesso di questi nuovi spazi, gli stessi potranno essere concessi solo per esigenze comprovate e ad Enti solidi e solvibili.

Inoltre il tutto deve essere comunque pensato tenendo conto degli altri spazi presenti e futuri destinati all'importante ambito culturale.

Come detto l'oggetto è interessante, si ritiene che considerando le potenzialità attuali e future della Città, possa essere acquistato proprio per quanto espresso in precedenza (posizione, spazi pregiati, necessità immediate).

Per quanto attiene invece la sua trasformazione e futura occupazione, si auspica a breve un'attenta e compiuta analisi delle esigenze e di tutti gli spazi già di proprietà del Comune o di prossima acquisizione (Cattedrale OFFS - con i suoi circa 3000 m2 già ipoteticamente attribuiti per la Cultura -, stabili diversi ex-Scuole comunali - ad esempio quelle di Ravecchia - , ... altri spazi di proprietà comunale attualmente occupati da Enti terzi o da Associazioni diverse).

Per sottolineare la giusta importanza e dignità a questo oneroso acquisto si ritiene necessaria una definizione inequivocabile della sua destinazione e ciò tramite la presentazione, entro la fine del 2020, di un messaggio municipale indicante tutti i contenuti effettivi previsti all'ex - Ospedale e i relativi costi. Costi aggiuntivi che non dovranno eccedere quelli già indicati nel messaggio in parola ossia CHF 4 mio (vedi pagina 12).

Nella presente relazione non ci si può inoltre esimere dal rendere attenti in merito ai costi di gestione di questa struttura che presenta, a parte la zona dove dovrebbero essere allocati gli uffici del DOP, grandi vetrate assolutamente non isolate, locali alti oltre tre metri (soprattutto negli spazi di collegamento), ... generalmente una scarsa, per non dire nulla isolamento, che genereranno inevitabilmente alti costi di gestione sia per il riscaldamento (attualmente è in funzione un importante impianto a gasolio) che per i necessari lavori di costante miglioia.

Da approfondimenti commissionali e da cifre richieste al Municipio e fornite da ArmaSuisse gli stessi risulterebbero essere per la zona Uffici DOP di ca. CHF 50'000 annui mentre per l'intera struttura a regime di oltre CHF 100'000.

Con le considerazioni espresse, la Commissione della gestione, avendo anche verificato la sostenibilità finanziaria dell'operazione, invita il Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È concesso al Municipio un credito di CHF 4'630'000.00 per l'acquisto dell'ex Ospedale di Ravecchia (mappale n. 797 RFD Bellinzona), da addebitare al Conto degli investimenti del Comune (spese di trapasso comprese).
2. Il Municipio è autorizzato del prosieguo della procedura di acquisto del mappale n. 797 RFD Bellinzona.
3. È approvato il progetto definitivo e il preventivo di spesa relativo agli interventi di manutenzione urgenti e necessari all'immobile ex Ospedale di Ravecchia.

4. È concesso al Municipio un credito di CHF 1'150'000.00 per gli interventi di manutenzione urgenti e necessari all'immobile ex Ospedale di Ravecchia.
5. Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro due anni dalla sua crescita in giudicato.

* * * * *

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

F.to:

Ivan Ambrosini

Paolo Locatelli

Charles V. Barras

Vito Lo Russo

Lisa Boscolo

Tiziano Zanetti, relatore

Silvia Gada