



Messaggio municipale no. 534

Acquisto dello stabile di Via Vela 6
(mappale 4027) – Richiesta di credito
Progetto Polo biomedico Bellinzona

Clausola d'urgenza

29 settembre 2021
Commissione competente:
Commissione della gestione

Sommario

1	Premessa	3
2	La ricerca biomedica a Bellinzona	4
3	Il Progetto di Polo biomedico Bellinzona	7
4	Lo stabile di Via Vela 6	8
5	Polo biomedico – Modello di gestione	9
6	Offerta di acquisto	10
7	Interventi di manutenzione	11
8	Incidenza sulla gestione corrente	13
9	Conclusione	14
10	Dispositivo	15

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

con il presente messaggio si richiede al Consiglio comunale lo stanziamento del credito per l'acquisto dello stabile di Via Vela 6 per farvi la sede del Polo biomedico di Bellinzona. **Considerando la tempistica dell'operazione e gli accordi presi con gli attuali proprietari si richiede di trattare il messaggio con clausola d'urgenza (art. 56 cpv. 2 LOC).** Se da un lato l'atto pubblico di compravendita è stato sottoscritto entro la fine del mese di settembre, condizionato dall'approvazione del credito da parte del Consiglio comunale, dall'altro l'avallo della proposta da parte del Legislativo entro la fine del mese di ottobre permetterebbe di concludere la transazione entro la fine dell'anno ed evitare così di dover prolungare il contratto di locazione pro tempore nel 2022 con il pagamento del relativo canone d'affitto.

1 Premessa

Il prossimo 27 novembre l'Istituto di ricerca in biomedicina (IRB) inaugurerà la sua nuova sede in Via Chiesa (ex campo militare) a Bellinzona. La storica sede di Via Vela 6 – dove ormai più di vent'anni orsono la ricerca biomedica mosse in città i suoi primi passi – verrà dunque liberata.

Tra gli obiettivi strategici perseguiti sin dalla sua nascita dal nuovo comune di Bellinzona figura la realizzazione nel comprensorio di un vero polo di ricerca nel settore delle scienze della vita.

Vi faceva già chiaro ed articolato riferimento il documento di studio allestito per il progetto aggregativo dove viene illustrata questa visione. Lo studio ricordava in particolare (pag. 49-50) che *“la convergenza dei progetti illustrati (ndr. IRB, IOR. Costituzione di un tecnopolo biomedicale, facoltà di scienze biomediche presso l'USI), rappresenta una prospettiva di sviluppo che, partendo dalla situazione attuale, porterebbe alla costituzione di un vero e proprio polo o centro di competenza nel campo delle scienze della vita a Bellinzona. Bellinzona sarà una delle sedi dell'Università della Svizzera italiana e darà il proprio contributo alla crescita dell'Università attraverso le diverse attività di ricerca che si sono sviluppate e che si svilupperanno in futuro grazie alla progettualità dell'IRB, degli altri istituti e aziende che saranno promossi con il Tecnopolo Biomedicale e dai diversi istituti afferenti all'EOC, all'OSG e al Cantone. A questo proposito, un elemento di rilievo è rappresentato dalla possibilità di realizzare a Bellinzona un nuovo Ospedale regionale o cantonale da parte dell'EOC...”*

Ai fini della realizzazione di un polo di ricerca scientifico in ambito bio-medico sono però indispensabili spazi adeguati per ospitare enti, gruppi di ricerca, società attive nel settore ed altri, interessati ad insediarsi a Bellinzona per sfruttare sinergie, dinamiche e reti di ricerca, risp. di conoscenza sviluppate nel corso degli anni.

In un futuro non troppo distante tali nuove attività potrebbero trovare ospitalità sia in un secondo nuovo edificio presso l'ex-campo militare in via Chiesa sia, in particolare, presso il nuovo quartiere delle Officine. Affinché questa visione si concretizzi occorrerà nondimeno attendere 8-12 anni. Frattanto risulta necessario trovare un'adeguata sistemazione,

possibilmente a Bellinzona, per ricercatori e imprenditori del settore della ricerca che già oggi intendono sviluppare proprie iniziative in questo particolare campo.

Il Comune, coerentemente con programmi e progetti delineati nell'ambito dell'aggregazione e, quindi, con la costituzione della nuova Città, intende sostenere simili iniziative sul territorio onde creare le premesse per l'avvio, a partire dal 2030, del Parco dell'innovazione tecnologica in corrispondenza del nuovo quartiere delle Officine.

Con il presente messaggio sottoponiamo pertanto a questo Consiglio la richiesta di credito finalizzata all'acquisto dello stabile di Via Vela 6 che, da inizio 2022, diventerebbe parte costitutiva e integrante del Polo biomedico di Bellinzona. Lo stabile, già dotato di buona parte delle necessarie infrastrutture, una volta acquistato ed effettuati i necessari adattamenti verrà proposto in affitto a enti e società operanti nel settore della ricerca, formazione e promozione dell'attività in campo biomedico.

Il Municipio ritiene che la possibilità di acquistare lo stabile di Via Vela 6 – in attesa dello sviluppo del sedime attualmente occupato dalle Officine FFS - costituisca un'opportunità irrinunciabile per assicurare ulteriore sviluppo e solidità al settore della ricerca biomedica a Bellinzona e nel Canton Ticino

2 La ricerca biomedica a Bellinzona

Oggi può apparire un'ovvietà ma vent'anni fa costituiva poco più di una visione. D'altra parte nulla di quanto ad oggi realizzato può considerarsi garantito e definitivo. L'Istituto di ricerca in biomedicina (IRB) rappresenta fin dalla sua nascita un fiore all'occhiello per Bellinzona e per il Ticino. Dall'intuizione di un gruppo di medici e biologi – con, poi, il supporto della politica cantonale e comunale - è nato e si è consolidato negli anni un istituto che oggi è riconosciuto a livello internazionale per la qualità del lavoro svolto ed i risultati della sua ricerca. La Città di Bellinzona è sempre stata a fianco dell'IRB, sostenendolo, nei limiti delle proprie possibilità, politicamente, operativamente e finanziariamente.

L'IRB è nato, si diceva, grazie alla visione di un gruppo di medici e biologi ticinesi che, individuando nella biomedicina un campo di ricerca con ampie prospettive di sviluppo scientifico ed economico, si fecero promotori della creazione in Città di un istituto rivolto soprattutto alla ricerca legata all'immunologia umana con particolare accento sui meccanismi di difesa immunitaria (meccanismi di difesa del corpo umano contro malattie infettive, come l'AIDS e diverse forme tumorali). **La Fondazione per l'Istituto di ricerca in biomedicina (IRB) fu costituita il 24 giugno 1997.**

Il Municipio di allora licenziò il Messaggio N. 2183 con cui chiedeva al Legislativo la concessione di un credito di fr. 50'000.- quale partecipazione del Comune di Bellinzona al capitale della costituenda Fondazione. Successivamente, nel 1998, con Messaggio N 2270, il Municipio propose al Consiglio comunale la concessione alla Fondazione per l'IRB di un prestito di fr. 2'800'000.- senza interessi, destinato al finanziamento delle infrastrutture specialistiche necessarie per il funzionamento dell'istituto. La Città estese poi il suo contributo attraverso l'assunzione degli oneri del canone di locazione, pari a circa fr. 450'000.- annui.



La sede dell'IRB in Via Vela 6.

L'IRB cominciò la propria attività nello stabile di Via Vela 6 nel 2000 con quattro gruppi indipendenti di ricerca. Per vent'anni l'Istituto è stato guidato dal Prof. Antonio Lanzavecchia. I contributi di Lanzavecchia all'immunologia umana includono scoperte fondamentali sulla presentazione dell'antigene, la memoria immunologica e gli anticorpi monoclonali umani. I suoi successi sono stati riconosciuti con diversi premi sul piano internazionale (1988 Medaglia d'oro EMBO, 1999 Cloetta Prize, 2017 Robert Koch Prize, 2017 Sanofi-Institut Pasteur Award, 2018 Louis-Jeantet Prize for Medicine). I metodi per isolare gli anticorpi monoclonali umani sviluppati nel suo laboratorio presso l'IRB sono stati concessi in licenza a Humabs, una società svizzera che sviluppa terapie anticorpali e che ora è una filiale di Vir Biotechnology. Alcuni degli anticorpi monoclonali umani scoperti all'IRB sono in fase di sviluppo per terapie contro importanti malattie infettive, come l'Ebola. Senza dimenticare le recenti scoperte in ambito di lotta alla pandemia da Covid-19.

Nel 2009 l'IRB ha firmato un memorandum di intesa con il Politecnico di Zurigo (ETHZ) e nel 2010 è stato affiliato all'Università della Svizzera italiana (USI). All'USI, l'IRB ha contribuito all'istituzione della Facoltà di Scienze Biomediche e alla creazione del programma PhD (scuola di dottorato) in Immunologia e Biologia Cellulare. Nel 2021, l'IRB ha aderito alla United World Antiviral Research Network ([UWARN](#)), l'organizzazione che riunisce i ricercatori delle principali istituzioni di diversi Paesi del mondo per individuare e affrontare i virus pandemici emergenti. Nel 2020 ad Antonio Lanzavecchia è succeduto Davide Robbiani, ticinese d'origine, che ha ottenuto il dottorato in medicina presso l'Università di Berna nel 2000 ed ha conseguito un dottorato di ricerca in Immunologia presso la Cornell University di New York, nel 2005. Ha poi continuato la sua formazione post-dottorato presso la Rockefeller University (laboratorio di Michel Nussenzweig) dove ha poi continuato come membro della facoltà dal 2009 al 2020. All'IRB Davide Robbiani è a capo del laboratorio di Immunologia e Malattie Infettive ed è professore presso la Facoltà di Scienze Biomediche dell'Università della Svizzera italiana (USI).

L'esigenza di spazi per nuovi laboratori si è fatta man mano più acuta. **Nel 2003 sono stati trasferiti all'interno dell'IRB i laboratori di oncologia sperimentale dell'Istituto oncologico della Svizzera italiana (IOSI, ora sotto l'egida dello IOR). Scartata (per i**

costi troppo elevati e i tempi necessari) l'ipotesi di adattare lo stabile donato a IRB dalla famiglia Gallera (edificio ora utilizzato per uffici e quale sistemazione abitativa per dottorandi attivi presso IRB), la Fondazione optò per occupare lo stabile ex Coop di via Murate. Anche in questo caso la Città assicurò il proprio sostegno alla Fondazione, assumendo il canone di locazione pari a circa fr. 220'000.- annui. Questa struttura è operativa dal mese di maggio 2007. **Nel 2011, infine, sono stati insediati nello stabile IRB i laboratori del Neurocentro della Svizzera italiana** (poi provvisoriamente trasferiti a Taverne per ragioni di spazio). Con la prossima inaugurazione della nuova sede di Via Chiesa (sul sedime 3589 RFD Bellinzona, concesso nel 2013 dalla Città di diritto di superficie) si compie un ulteriore passo, consentendo a IRB e, in parte anche a IOR e EOC, di soddisfare le proprie esigenze di spazio e consolidare la propria presenza a Bellinzona.



Rendering della nuova sede dell'IRB di Via Chiesa.

Gli impegni assunti finora dalla Città di Bellinzona a sostegno della ricerca biomedica possono essere così riassunti:

- partecipazione al capitale della Fondazione IRB, fr. 50'000.-, MMN 2183, 20.05.1997
- prestito senza interessi e ammortamenti alla Fondazione IRB, fr. 2'800'000.-, MMN 2270, 22.06.1998
- stipulazione contratto di locazione per lo stabile in Via Vela 6, attualmente fr. 461'000.- annui, MMN 2270, 22.06.1998
- versamento di un contributo destinato al pagamento del canone di locazione dello stabile di Via Murate (IRBis), fr. 220'000.- annui, MMN 3262, 17.12.2007
- versamento di un contributo allo IOR quale finanziamento delle attività dei laboratori di ricerca in oncologia, fr. 150'000.- annui, MMN 3684, 11.07.2012
- concessione di un diritto di superficie di mq 6000 sulla particella n. 3589 RFD Bellinzona, MMN 3743, 15.05.2013, e MMN 3781, 13.11.2013
- concessione alla Fondazione IRB di contributi per complessivi 12,8 mio per la costruzione della nuova sede, MMN 3947, 10.02.2016 (2'800'000.-

trasformazione prestito esistente in contributo a fondo perso, 10'000'000.-
contributo diretto a fondo perso, versamento 2022)

3 Il Progetto di Polo biomedico Bellinzona

Come detto IRB ha iniziato la propria attività nel 2000 e da allora si è assistito ad un continuo e progressivo sviluppo. All'inizio erano attivi quattro gruppi di ricerca con 35 collaboratori. Oggi i gruppi ricerca sono tredici con 130 collaboratori (di cui buona parte provenienti dall'estero). In seguito a decisione del Gran Consiglio nel 2010 IRB è diventato a tutti gli effetti un Istituto universitario, affiliato all'Università della Svizzera italiana (USI). Lo stesso è avvenuto con l'Istituto oncologico di ricerca (IOR), nato nel 2003 e che oggi conta sette gruppi di ricerca con oltre 80 ricercatori. Lo sviluppo e la qualità del lavoro svolto da IRB e IOR con la relativa decisione del Gran Consiglio e affiliazione all'USI, ha evidentemente aperto nuovi scenari nell'ottica della costituzione di un Polo di ricerca biomedica a Bellinzona.

Si ricorda d'altra parte che nel 2014 è nata la Facoltà di scienze biomediche dell'Università della Svizzera italiana (USI) con l'obiettivo di contribuire a risolvere il problema della penuria di medici formati in Svizzera. La **Facoltà offre un Master in medicina umana e** prevede programmi di dottorato post-laurea e nell'ambito dell'imprenditoria biomedica.

Lugano (tramontata l'idea di creare un polo di ricerca complementare a quello di Bellinzona nell'ex palazzo Mizar) accoglie nel nuovo Campus Est USI-SUPSI la didattica, mentre a Bellinzona trova posto tutta l'attività di ricerca grazie alla presenza dei già citati istituti IRB e IOR e senza dimenticare l'attività clinica sviluppata nelle strutture dell'Ente ospedaliero cantonale (EOC).

Il 21 luglio scorso è stata infine costituita Bios+ (Bellinzona Institutes of Science),



l'associazione mantello che riunisce IRB e IOR avente per scopo quello di incoraggiare le collaborazioni scientifiche e altre sinergie tra gli istituti, promuovendo e coordinando le attività di ricerca, creando sinergie a livello scientifico e organizzativo in vista della realizzazione a Bellinzona di un centro di ricerca nazionale e internazionale sulle scienze della vita.

Ora, in attesa che nel comparto del futuro nuovo quartiere delle Officine FFS si possa realizzare il Parco dell'innovazione, **occorre da subito poter dare una casa al Centro di competenza Scienze della vita del già citato Parco dell'innovazione e alle iniziative che si stanno sviluppando attorno ad esso.** Il Progetto Switzerland Innovation Park Ticino è coordinato dalla Fondazione Agire su mandato del Consiglio di Stato. La struttura del Parco prevede lo sviluppo di diversi centri di competenza, tra cui appunto, a Bellinzona, quello delle Scienze della vita, costituiti come associazioni di diritto privato tra aziende ed enti accademici. La Fondazione Agire ha, dal canto suo, il compito di garantire la qualità del lavoro di ricerca e d'innovazione svolti presso i Centri di competenza e di sostenerne l'attività attraverso le risorse finanziarie pubbliche attivate.

Il concetto di “Parco dell’innovazione” prevede l’apertura di siti fisici per aziende, con uffici, laboratori, macchinari e spazi aperti per test e rientra nella strategia “*Switzerland Innovation*”, un’iniziativa federale avente per scopo quello di rafforzare nel mondo il posizionamento della Svizzera come Paese dell’innovazione, al fine di attrarre aziende dall’estero per un loro insediamento sul nostro territorio. Essa è costituita dai diversi Parchi dell’innovazione distribuiti sul territorio nazionale. Il Ticino si è candidato come sito associato a quello esistente di Zurigo, allo scopo di creare sinergie e rafforzare l’asse economico nord-sud. La candidatura è stata accettata dal Consiglio di Fondazione di Switzerland Innovation il 25 novembre 2020 e il Parco ticinese si trova ora in fase di implementazione.

Nell’ottica del Municipio lo stabile di Via Vela 6 di cui qui si propone l’acquisto rappresenta il primo, necessario tassello di questa ambiziosa strategia. Gli spazi già adibiti a laboratori verrebbero messi a disposizione di enti e aziende attive nel campo della ricerca biomedica intenzionati ad insediarsi a Bellinzona. Lo stesso avverrebbe con lo stabile Gallera, sembra in Via Vela, di proprietà della Fondazione IRB.

Ciò permetterebbe di concentrare in all’interno di uno spazio geografico ristretto (Via Chiesa, Via Vela, Ospedale e, in futuro, nuovo quartiere Officine) l’eccellenza della ricerca, dando corpo al previsto Polo biomedico di Bellinzona.

4 Lo stabile di Via Vela 6

Lo stabile di Via Vela 6 (mappale n. 4027 RFD Bellinzona) è stato realizzato a metà degli anni Sessanta, inizialmente adibito a sede dell’allora regia federale delle PTT, venne ristrutturato e rinnovato nel 2000/2001 per ospitare l’IRB. L’attuale proprietario è la società Residenze del Ceresio SA.

L’edificio si trova in una zona centrale e pregiata della Città di Bellinzona, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e servita capillarmente dal trasporto pubblico. L’immobile si sviluppa su 5 piani fuori terra ed uno interrato ed è attualmente adibito a laboratori (3 piani), uffici (un piano) e spazi comuni (pian terreno).

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ
P-1	Laboratori speciali e locali tecnici	600
PT	Entrata e caffetteria	130
P1	Amministrazione (uffici)	316
P2	Laboratori	316
P3	Laboratori	316
P4	Laboratori e diagnostica	316
P tetto	Centrale tecnica	
Posteggi	11 a cielo aperto	

Avuto riguardo alla conformazione dell’edificio e tenuto conto degli spazi vuoti (vani, ecc.) la superficie effettivamente utilizzabile è pari a ca. il 50% della superficie totale.

Lo stabile è stato oggetto nel 2019 di due perizie, una commissionata dal proprietario alla società Brülhart & Partners e l'altra dal Municipio allo Studio d'ingegneria Andreotti & Partners. La prima perizia (Brülhart & Partners) stima il valore di mercato dell'edificio in 8'070'000.- fr.. Il valore di mercato è considerato "il prezzo ottenuto in operazioni immobiliari, concluse nella stessa regione, relative a fondi di ubicazione e qualità uguali o analoghe a condizioni usuali". La perizia di Andreotti & Partners, partendo dai costi di riproduzione dell'edificio, ha dal canto suo valutato il valore di reddito dello stabile (stimato in 5'033'766.- fr.) per poi calcolare il valore venale che non tiene conto della vetustà della struttura (stimato in 3'712'368.- fr., terreno compreso, esclusi costi di demolizione). Il prezzo di acquisto negoziato con il proprietario si situa nella forchetta tra i valori delle due perizie. Occorre anche tenere presente che la Città ha sempre figurato quale conduttrice dell'immobile di via Vela, mettendolo poi a disposizione di IRB. In base al contratto stipulato nel 2009 (che sostituiva quello precedente del 1998), al termine del periodo di locazione l'edificio avrebbe dovuto essere riconsegnato alla proprietaria completamente sgomberato e pulito.

Tenuto conto di quanto sopra e ritenuto che lo stabile risulta – dopo gli ingenti investimenti ed i lavori di trasformazione operati nel 1999 - già adibito e attrezzato per attività di ricerca, il Municipio ritiene l'acquisto indispensabile per il raggiungimento degli scopi indicati in precedenza (costituzione di un polo biomedico a Bellinzona)

Anche dal punto di vista pianificatorio la soluzione risulta congrua: il sedime è inserito in una zona urbana centrale, destinata ad abitazioni, attività alberghiere, amministrative e commerciali e a piccole attività artigianali. Per il mappale specifico (4027) sono inoltre ammesse attività legate alla ricerca scientifica per la salute umana e prevenzione, alla ricerca biomedica, farmaceutica o simile.

Nella visione del Municipio lo stabile di Via Vela rappresenta nel breve e medio termine un elemento essenziale (accanto a IRB, IOR e laboratori EOC) del polo biomedico cittadino. Uno stabile che assicurerebbe per i prossimi 10-20 anni ed in attesa del nuovo quartiere delle officine, spazio sufficiente per enti, società, gruppi intenzionati ad insediarsi a Bellinzona per sviluppare la propria attività di formazione, ricerca, produzione mettendo a frutto collaborazioni e sinergie con altri enti e società già presenti e attivi in settori uguali o affini.

5 Polo biomedico – Modello di gestione

Il modello di gestione per lo stabile di Via Vela 6 prevede che la Città – promotrice del progetto di Polo biomedico - ne sia proprietaria e ne garantisca un'infrastrutturazione di base. Con gli inquilini verranno stipulati dei contratti di locazione che, oltre ad un canone d'affitto congruo, dovranno prevedere una corretta suddivisione delle spese di gestione e la condivisione degli oneri di custodia dell'edificio che, per le sue particolarità tecniche, necessiterà di un'attenzione particolare. Interventi infrastrutturali specifici all'attività svolta verrebbero presi a carico direttamente dagli inquilini. Considerando le particolarità dello stabile e della pluralità di conduttori, si sta altresì immaginando di assegnare un apposito mandato di gestione amministrativa a una società esterna con competenze nel ramo.

Attualmente vi sono già alcuni enti e gruppi che hanno manifestato interesse ad occupare spazi in Via Vela 6. Le discussioni sono in corso e si conta di poterle finalizzare nel corso dei prossimi mesi.

Considerando le richieste finora pervenute, si prevede che lo stabile possa essere già disponibile nei primi mesi del 2022. I previsti interventi di manutenzione (vedi cap. 6) verranno effettuati progressivamente nei prossimi anni in modo compatibile con le attività svolte all'interno dell'edificio.

L'operazione proposta con il presente messaggio non ha evidentemente natura commerciale tesa alla massimizzazione del risultato finanziario. Come già fatto in passato con i contributi versati a IRB e IOR (che decadranno quasi completamente alla fine del 2021 con il trasloco di IRB e di parte di IOR nella nuova sede di Via Chiesa), si tratta di favorire e facilitare lo sviluppo del Polo biomedico, praticando affitti e condizioni congrue che incentivino gli enti e le società attivi in questo ambito a scegliere Bellinzona quale sede della loro attività.

Il canone di locazione verrà dunque modellato in base alle specificità delle aziende interessate (start up, aziende già consolidate o enti), le spese suddivise tra gli inquilini in base agli effettivi utilizzi. Il business plan è in fase di allestimento, con il supporto degli specialisti di IRB e IOR che in questi anni hanno gestito l'immobile.

In questo momento, non è ancora possibile dare indicazioni di dettaglio su come saranno effettivamente composti i costi e i ricavi annuali dello stabile, una volta entrato in possesso della Città. In ogni caso, si ipotizza che – almeno in una fase iniziale – Bellinzona assuma un impegno finanziario atto a incentivare l'insediamento di imprese e attività in via Vela. Tenuto conto dell'insieme dei costi di gestione (spese accessorie, abbonamenti di servizio, manutenzioni a rottura, assicurazione, ecc.) e dei potenziali affitti incassabili, si considera che nei primi anni la Città si assuma un onere netto di fr. 200'000 ca. a partire dal 2023.

6 Offerta di acquisto

Come ricordato in precedenza il contratto di locazione dello stabile di Via Vela era stato stipulato a suo tempo con la Città di Bellinzona nella parte di conduttrice. Il contratto sarebbe giunto a scadenza il 31.10.2019. Considerando che IRB si sarebbe insediato nella nuova sede di Via Vela nel corso del 2021 (l'inaugurazione è prevista il prossimo 27 novembre), si era concordato con il proprietario, con un addendum al contratto di locazione, di prolungare il rapporto contrattuale fino al 31.12.2021. Il contratto di locazione originario prevedeva inoltre che al termine della locazione lo stabile sarebbe stato riconsegnato completamente libero. Ciò significava che, in caso di ritorno dello stabile al proprietario, la Città (in quanto firmataria del contratto) avrebbe dovuto procedere con interventi anche importanti per riportare l'edificio allo stato originario (edificio ad uso amministrativo e non, come da interventi del 2000/2001, adibito ad attività di ricerca). La perizia commissionata dalla Città ha stimato che i lavori di ripristino avrebbero rappresentato indicativamente un investimento compreso tra 1,5 e 2 milioni di franchi. Fatta questa premessa, l'accordo raggiunto per l'acquisto dello stabile di Via Vela prevede quanto segue:

- prezzo di acquisto fr. 6'000'000.-;
- contratto di compravendita firmato entro il 30.9.2021, subordinato all'approvazione del credito da parte del Consiglio comunale e alla crescita in giudicato della decisione del Legislativo;
- in caso di mancata crescita in giudicato della decisione del Consiglio comunale entro il 31.12.2021 (per slittamento della discussione o a causa di ricorso o referendum), proroga del contratto di locazione attuale pro temporis (fino alla crescita in giudicato della decisione);
- in caso di diniego da parte del Consiglio comunale del credito per l'acquisto dello stabile o in caso di definitiva mancata crescita in giudicato della decisione del Legislativo, contratto di locazione attuale prorogato di 5 anni con diritto di compera esercitabile successivamente e progressivamente (6 mio fino al 31.12.2023, 6,2 mio fino al 31.12.2024, 6,4 mio fino al 31.12.2025 e 6,6 mio fino al 31.12.2026).

All'importo pattuito per l'acquisto vanno aggiunte le spese di trapasso a carico dell'acquirente, indicativamente:

notaio	12'000.-
tasse registro fondiario	13'000.-
<u>bollo cantonale</u>	<u>20'000.-</u>
totale	45'000.-

Complessivamente, dunque, viene richiesto un credito di fr. 6'045'000.-

Da questo importo sono da dedurre 2 milioni provenienti dal contributo cantonale relativo ai progetti strategici inerenti l'aggregazione (contributo complessivo di 20 milioni). L'investimento netto ammonta pertanto a ca. 4 milioni.

Il Municipio ritiene che, come già indicato, il prezzo di acquisto concordato possa essere considerato congruo e in linea con le attuali dinamiche del mercato immobiliare nella regione di Bellinzona. Si ritiene inoltre importante, se non imprescindibile, che lo stabile passi di proprietà. Da un lato per evidenti ragioni finanziarie (l'onere finanziario di un acquisto risulterebbe inferiore all'onere di locazione), dall'altro per facilitare gli interventi di manutenzione che la Città sarà chiamata ad effettuare e che permetteranno di aumentare il valore dell'edificio di proprietà.

7 Interventi di manutenzione

L'edificio di Via Vela 6 è stato realizzato tra il 1964 e 1965, per cui ha ca. 55 anni. Con l'ingresso dell'IRB nello stabile (primi anni 2000) sono stati fatti importanti lavori di rinnovo e adeguamento per le esigenze collegate all'attività di ricerca, con l'allestimento di diversi laboratori.

Lo stabile non risulta nell'elenco degli edifici protetti dell'Inventario dei beni culturali (IBC), come nell'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale (ISOS).

L'edificio nel suo complesso si presenta in uno stato discreto. Alcune parti dell'edificio si trovano prossime alla fine del loro ciclo di vita e necessitano di un rifacimento. Le parti interne, eccetto l'ascensore, si trovano in uno stato discreto-buono.

I maggiori problemi si riscontrano sull'involucro; nello specifico il tetto e molte parti interrato presentate puntualmente delle infiltrazioni riconducibili alla vetustà dell'impermeabilizzazione. Inoltre, le facciate sono molto carenti dal punto di vista energetico, la loro capacità coibente è molto bassa, per cui risulta una forte dispersione termica.

Parte degli attuali impianti sono da ritenersi prossimi alla conclusione del loro ciclo di vita, per cui andrebbero sostituiti a breve.

Il Municipio ha dato mandato ad uno studio esterno per l'analisi dello stato attuale dell'edificio e la valutazione approssimativa dei costi (+/-25%). Da tale analisi si evince che un rinnovo completo dell'edificio dovrebbe costare intorno ai 6.0 mio di CHF; nel caso si optasse per un intervento minimo per risolvere le problematiche più imminenti i costi si dovrebbero attestare intorno ai 1.25 mio di CHF.

Dal punto di vista economico la soluzione più conveniente è quella di cercare, nel limite del possibile, di portare ciascun elemento alla conclusione del proprio ciclo di vita per poi intervenire con la sua sostituzione. Pertanto, si prevede di investire nei prossimi anni ca. 1.25 mio di CHF per il risanamento delle parti che hanno raggiunto la fine del proprio ciclo di vita. Tra ca. 10-15 anni sarà necessario risanare anche i laboratori e gli uffici (oggetto di una prima sistemazione all'inizio degli anni 2000) per cui si prevede un risanamento completo dell'intero stabile (parti interne e parti esterne). Tale soluzione permette di utilizzare lo stabile nei prossimi 10-15 anni, per, nel frattempo, sviluppare il polo biomedico pensando ad altre possibilità, prima fra tutte quella del nuovo quartiere delle Officine.

Indicativamente si prevedono le seguenti voci di spesa:

- Verifica valori gas Radon e relativi interventi
- Sostituzione ascensore
- Interventi rifacimento impermeabilizzazione
- Piccoli interventi interni di manutenzione straordinaria (rifacimento scalini usurati, piccole sistemazioni in cucina ecc.)
- Adattamento dell'edificio all'utilizzo di più aziende (cambiamento di tutti i cilindri, muri di separazione per spartizione delle zone ecc.)

- Impianto elettrico
- Verifica antincendio degli impianti attuali e della resistenza R30 della struttura portante
- Sostituzione parziale impianto antincendio (sprinkler)
- Manutenzione straordinaria impianto di riscaldamento e raffreddamento
- Manutenzione straordinaria impianto distribuzione acqua, gas e aria compressa

La stima dei costi è indicativa. È in corso una progettazione definitiva per definire nel dettaglio l'investimento. La relativa richiesta di credito sarà oggetto di un messaggio separato che verrà licenziato all'indirizzo del Consiglio comunale nel corso del 2022. Gli interventi, come detto, verranno eseguiti progressivamente e a tappe nei prossimi anni in base alle priorità, senza nel limite del possibile intralciare l'attività svolta all'interno dell'edificio.

8 Incidenza sulla gestione corrente

Il credito per l'acquisto dell'immobile di via Vela non era inserito nel Piano delle opere presentato unitamente al Preventivo 2021 poiché all'epoca la questione non si poneva ancora in questi termini.

Considerato il programma lavori indicato e le tempistiche di approvazione, la spesa è interamente prevista nel 2022, per un totale di CHF 6'045'000. Vanno dedotti i 2 milioni di contributo cantonale per i progetti dell'aggregazione. La spesa netta ammonta pertanto a CHF 4'045'000.

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

Tasso di 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 del principio di calcolo fissato dal MCA2, il calcolo dell'ammortamento dell'investimento è ipotizzato come segue, attribuendo l'intera spesa alla categoria "Edifici":

Tipologia	Importo netto	Durata	Ammort. annuo
Edificio	4'045'000	33	122'600
TOTALE ammortamenti annuali			122'600

Per quanto riguarda i **costi d'interesse**, essi sono calcolati come costo teorico sul residuo a bilancio; questo implica un dato medio per i primi 10 anni di **CHF 67'400 ca.**

Oltre agli oneri finanziari, vanno considerati i nuovi costi di gestione dello stabile e i proventi dagli affitti; come già esposto al capitolo 4, si immagina che a partire dal 2023 la Città si assuma un onere netto anno di fr. 200'000.

In sintesi, si riassume l'impatto sulla gestione corrente (aumenti di spesa):

- Ammortamento (dato costante annuo)	CHF 122'600
- Interessi (dato medio su 10 anni)	CHF 67'400
- Gestione (costi ./ ricavi da affitti)	CHF 200'000
- TOTALE	CHF 390'000

9 Conclusioni

Il Municipio ritiene l'acquisto dello stabile di Via Vela 6 da destinare a sede del Polo biomedico di Bellinzona, un investimento strategico estremamente importante, che consentirà alla Città di consolidare e ulteriormente sviluppare la propria vocazione di centro per la ricerca in biomedicina. Attorno alla nuova sede dell'IRB, all'attività di IOR, ai laboratori EOC e all'attuale Ospedale regionale San Giovanni (che a medio termine troverà nuova sistemazione sul terreno della Saleggina) e appunto al Polo biomedico di Via Vela, nei prossimi anni Bellinzona avrà creato le condizioni per compiere un deciso passo verso la costituzione di un centro di competenza all'avanguardia a livello nazionale nel settore delle scienze della vita. Il Municipio ritiene pertanto l'acquisto dello stabile di Via Vela proposto con questo messaggio un investimento di carattere strategico rivolto al futuro e alle prossime generazioni ed invita il Consiglio comunale ad avallare la richiesta di credito.

10 Dispositivo

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

1 – È accolta la richiesta di trattare il messaggio con clausola d'urgenza.

2 – È concesso al Municipio un credito di CHF 6'045'000.00 per l'acquisto dello stabile di Via Vela 6 (mappale n. 4027 RFD Bellinzona), da addebitare al Conto degli investimenti del Comune (spese di trapasso comprese).

3 – Il Municipio è autorizzato del prosieguo della procedura di acquisto del mappale n. 4027 RFD Bellinzona.

4 – Il contributo cantonale verrà registrato in entrata nel conto degli investimenti.

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 il Municipio

Il Sindaco

Mario Branda

Il Segretario

Philippe Bernasconi