



Consiglio comunale della Città di Bellinzona

Bellinzona, 12 ottobre 2021

**RAPPORTO COMMISSIONE DELLA GESTIONE**

**MM 534/2021 – Acquisto dello stabile di Via Vela 6 (mappale 4027) - Richiesta di credito - Progetto Polo biomedico Bellinzona - Clausola d'urgenza**

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

Il MM 534 è stato trattato durante le sedute commissionali del 30 settembre, 5 ottobre e 12 ottobre.

In questa ultima data sono stati invitati il Sindaco Mario Branda e il Vicesindaco Simone Gianini per un'audizione d'approfondimento.

Nel corso dell'incontro i Commissari hanno ricevuto delle importanti delucidazioni in merito al MM in oggetto che in parte verranno riprese anche in questo rapporto.

**Premessa**

Il MM 534 propone l'acquisto dello stabile di Via Vela 6 (mappale 4027) con la richiesta di un credito di CHF 6'045'000.00 ed è stato presentato in data 29 settembre 2021 con una clausola d'urgenza.

Per anni questo edificio è stato occupato dall'IRB ed ora, considerando il trasloco dell'Istituto nella nuova struttura ubicata in Via Chiesa, il Municipio vorrebbe procedere all'acquisto di questo immobile per poi affittare gli spazi a ditte che operano nel medesimo settore. Detto fabbricato, pur accusando il peso degli anni risulta adeguato, in quanto perfettamente attrezzato, per la continuazione di queste attività in campo biomedico.

La clausola d'urgenza è una pratica inusuale ma concessa dalla legge. Raramente è stata usata da questo Municipio (solo in occasione dell'ipotizzato acquisto di Villa Bonetti - poi caduto) ma si giustifica in questo caso in quanto permetterebbe di finalizzare il contratto di compravendita e il trapasso di proprietà entro la fine di questo anno.

Ciò permetterebbe al Municipio di risparmiare somme ingenti anche perché, se non si dovesse concedere la possibilità dell'acquisto da parte del CC, il Municipio, in sede d'audizione, ha già affermato *"che ne prenderebbe atto e nell'ambito delle proprie competenze proseguirebbe con l'affitto dello stabile a condizioni meno vantaggiose rispetto a quanto proposto nel MM"*.

Durante l'audizione è stato anche spiegato da parte del Municipio che il MM non è stato presentato prima in quanto da un lato *"le trattative con il proprietario dello stabile sono state lunghe e laboriose e l'accordo definitivo è stato affinato nei dettagli solo nelle ultime settimane, dall'altro si voleva avere una certa garanzia che vi fosse interesse di massima da parte di aziende e enti di ricerca"*. Importante segnalare come una lettera d'intenti di Fondazione Agire, USI e EOC è giunta solo il 24 settembre. Questo è stato un tassello imprescindibile nell'intera operazione che il Municipio ha ritenuto necessario per dare avvio al progetto. Di qui il licenziamento del messaggio solo a fine settembre.

In questa lettera d'intenti si evidenzia come *"i sottoscritti manifestano il loro interesse all'insediamento del programma di ricerca e del laboratorio in biofabbricazione nel edificio di Via Vela 6 a Bellinzona, attuale sede dell'IRB"*<sup>1</sup>.

### **Considerazioni commissionali**

La Commissione ha approfondito in tempi brevi il MM e ritiene che questo sia un investimento strategico per la Città, per i giovani, per lo sviluppo ulteriore del polo biomedico e per la creazione di ulteriori posti di lavoro altamente qualificati.

Ciò potrà ulteriormente rafforzare il polo biomedico nei prossimi 10-15 anni per preparare il parco dell'innovazione previsto all'interno del nuovo quartiere che sorgerà in zona Officina in cui si auspica vi sarà pure una facoltà dell'USI che grazie ai continui sforzi promossi per sostenere l'attività dovrebbe far giungere - gruppi di ricercatori e ricercatrici a Bellinzona.

Da quanto appurato sarà un processo che non avverrà immediatamente ma la speranza è che gradualmente l'ingaggio della Città in questo ambito porti ai risultati sperati.

### **Aspetti finanziari**

Come detto nella premessa la spesa di CHF 6'045'000 è interamente prevista nel 2022, di cui 6'000'000 è il prezzo di acquisto e il resto di CHF 45'000 sono le spese di trapasso (notaio, tasse registro fondiario e bollo cantonale).

Sulla gestione corrente l'impatto è stimato in CHF 390'000.

Da questa cifra vanno dedotti 2 milioni di contributo cantonale per i progetti strategici dell'aggregazione. La spesa netta ammonta pertanto a CHF 4'045'000.

Il Municipio ritiene che il prezzo di acquisto concordato possa essere considerato congruo e in linea con le attuali dinamiche del mercato immobiliare nella regione di Bellinzona. La Commissione non dispone di mezzi per verificare quanto asserito, si attiene perciò alle analisi condotte dal Municipio.

La Commissione ritiene però importante sostenere la scelta del trapasso di proprietà in quanto l'alternativa di rimanere allo stato attuale e dunque con un contratto di locazione non è finanziariamente sostenibile.

Infatti l'onere finanziario dell'acquisto risulta inferiore all'onere di locazione (attualmente si parla di circa CHF 450'000.00 annui).

---

<sup>1</sup> Lettera d'intenti indirizzata al Municipio e sottoscritta da Luca Bolzani (presidente Fondazione AGIRE), Augusto Mitidieri (direttore Switzerland Innovation Park Ticino), Glauco Martinetti (Direttore Generale EOC), Boas Erez ( Rettore USI)

### **Interventi di manutenzione**

Come specificato nel MM l'edificio è datato, ha ben 55 anni.

Negli anni sono stati realizzati importanti lavori di rinnovo e adeguamento per le esigenze delle attività di laboratorio. Nel MM il Municipio afferma che nel suo complesso l'edificio si presenta in uno stato discreto. Le maggiori problematiche sulle quali è necessario intervenire si trovano nel tetto, nelle facciate (carenti dal punto di vista del risparmio energetico) e in molte parti interraste (infiltrazioni). Pure alcuni impianti andrebbero sostituiti.

Con queste premesse il Municipio ha dato mandato ad uno studio esterno per l'analisi dello stato dell'edificio e una valutazione di massima dei costi di rinnovo. Da tale analisi risulta che per un rinnovo completo i costi di manutenzione si attesterebbero attorno ai 6 MIO di CHF. Per un rinnovo minimo i costi si limiterebbero attorno ai 1.25 milioni di franchi. È importante considerare che in questa valutazione c'è un margine di +/- 25 % d'errore. La commissione è rimasta perplessa davanti a queste cifre importanti, ma soprattutto per la stima indicativa dei costi in cui si prevede un margine alto di errore. Non ci si vorrebbe ritrovare con ulteriori sorprese e costi molto più elevati.

In sede d'audizione il Municipio ha assicurato di voler proseguire con i lavori di rinnovo minimo che permettano di risanare almeno quelle parti che stanno raggiungendo la fine del proprio ciclo. Un intervento graduale e a tappe per il quale è prevista una spesa di circa 1.25 milioni di franchi dilazionata nei prossimi 10-15 anni.

La previsione del Municipio è che in quel lasso di tempo si proceda con lo sviluppo del polo biomedico. La commissione della gestione condivide la riflessione ma ne rimane cauta nell'affermare con certezza una realizzazione in questi tempi indicati.

### **Conclusioni**

La Commissione della gestione dopo un'analisi approfondita e una consultazione con tutti i gruppi politici sostiene a maggioranza l'acquisto dello stabile di Via Vela 6 al fine di destinarlo a sede del Polo biomedico di Bellinzona sia un investimento strategico estremamente importante che consentirà alla Città di consolidare e ulteriormente sviluppare la propria vocazione di centro per la ricerca in biomedicina. Inoltre ritiene che con questo investimento Bellinzona abbia finalmente trovato la sua identità di Città in prima linea nella ricerca e dell'innovazione che guarda al futuro, in particolare delle giovani generazioni.

La commissione rimane tuttavia tiepida nel definire tutto questo già stabilito e definitivo; tutto infatti dipenderà se questo edificio adibito alla ricerca e all'innovazione che la Città si appresta ad acquistare, sia davvero in grado di attirare associazioni, start up, ricercatori e ricercatrici seriamente intenzionati a sviluppare progetti e ricerche.

Con le considerazioni espresse, la Commissione della gestione invita il Consiglio comunale 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 LA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

Ivan Ambrosini

Vito Lo Russo

Lisa Boscolo, relatrice

Martina Malacrida Nembrini

Silvia Gada

Brenno Martignoni Polti

Sacha Gobbi

Tiziano Zanetti, relatore