

# CONVENZIONE DI PRINCIPIO

tra

**la Confederazione svizzera,**  
che agisce per il tramite del Consiglio federale,  
(rappr. dal Capo del Dipartimento federale di giustizia e polizia)

Confederazione

e

**il Cantone Ticino,**  
che agisce per il tramite del Consiglio di Stato,  
(rappr. dal Capo del Dipartimento delle istituzioni)

Cantone

concernente

## **Il Tribunale penale federale di Bellinzona**

### **Preambolo**

Nella dichiarazione comune di intenti del 16 dicembre 2003 tra il Consiglio federale svizzero e il Governo del Cantone Ticino, le parti hanno convenuto che la Confederazione costruisce a Bellinzona il Tribunale penale federale (nel seguito TPF) e il Cantone partecipa finanziariamente a questo progetto.

Alla base del TPF vi è la definizione del progetto approvata nel dicembre 2003 dalla Direzione del progetto Nuovi Tribunali federali, rispettivamente la variante B approvata il 18 aprile 2005 dalla Confederazione e dal Cantone in base all'analisi dei bisogni effettuata dalla Confederazione. Quest'ultima variante B prevede di ristrutturare il palazzo dell'ex Scuola di commercio, Viale Stefano Franscini, Bellinzona, con l'opzione, in caso di necessità, di locare presso il Cantone ulteriori spazi nell'edificio del Pretorio.

La presente Convenzione ha lo scopo di concretizzare questi principi. In tale ambito occorre seguire il principio, secondo cui Confederazione e Cantone, assieme e in completo accordo, provvedono al soddisfacimento del fabbisogno logistico del TPF. La regolamentazione transitoria vigente per il TPF non è oggetto della presente Convenzione.

### **1. Sede e rapporti di proprietà**

In base alla variante B del 18 aprile 2005 approvata da Confederazione e Cantone, tenendo conto della suddetta dichiarazione comune di intenti delle parti, il TPF viene edificato su una parte dell'odierna particella RFD nr. 975, Bellinzona, situata sul Viale Stefano Franscini, di cui è proprietario il Cantone.

A questo scopo il Cantone frazionerà dalla particella RFD nr. 975, Bellinzona, il palazzo della Scuola di commercio con un'adeguata porzione di terreno, che sarà assegnata in proprietà alla Confederazione senza alcun onere. Dopo l'approvazione della presente Convenzione da parte del Gran Consiglio ticinese e decorso infruttuosamente il termine per l'esercizio del diritto di referendum, si procederà al trapasso di proprietà presso il competente Ufficio del registro fondiario. La parte restante della particella RFD nr. 975, Bellinzona, con il palazzo del Pretorio rimane di proprietà del Cantone.

Il Cantone è responsabile per la ristrutturazione del palazzo del Pretorio e mette a disposizione alla Confederazione, a titolo di locazione ed in caso di necessità, degli spazi. Dovesse apparire che il TPF necessiti a lunga scadenza di tutto il palazzo del Pretorio, la Confederazione ha il diritto di acquistare dal Cantone l'intera proprietà del Pretorio, senza oneri, inclusa un'adeguata porzione di terreno.

## **2. Progettazione ed edificazione del TPF**

### **2.1. Palazzo Scuola**

La Confederazione progetta sulla nuova particella la ristrutturazione e la riutilizzazione del palazzo Scuola che sarà necessaria per il funzionamento del TPF. La Confederazione esegue, d'intesa con il Cantone, un concorso pubblico di architettura per il TPF. L'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica è responsabile per dirigere l'operazione. Il concorso di architettura si estende su tutta l'attuale particella RFD nr. 975 di Bellinzona con la Scuola e il Pretorio. Le particolarità del concorso d'architettura sono regolate nel "Manuale concorso" (nel seguito "MC"). Per il palazzo del Pretorio è da prevedere nel bando di concorso la destinazione delle superfici quali uffici. Il Cantone si impegna a comunicare alla Confederazione le indicazioni necessarie per l'allestimento del bando di concorso relativamente al palazzo del Pretorio.

Il progetto per la realizzazione della nuova particella Scuola è curato con l'esclusiva responsabilità della Confederazione. Il Cantone consiglia la Confederazione. Esso è rappresentato nella Commissione di costruzione e viene consultato per il rimanente di caso in caso. Esso ha un diritto di compartecipazione. Per quanto di sua competenza il Cantone si impegna per un decorso celere della progettazione, dell'autorizzazione e per l'edificazione delle necessarie costruzioni e per la realizzazione delle misure edilizie. Il Cantone si impegna a mettere a disposizione della Confederazione, nello stato attuale, l'aula dei dibattimenti con annessa infrastruttura nel palazzo del Pretorio fino al termine della ristrutturazione della Scuola.

### **2.2. Palazzo del Pretorio**

Il Cantone progetta sulla parte restante della particella RFD nr. 975, Bellinzona, la ristrutturazione e la riutilizzazione dell'esistente palazzo del Pretorio e organizzerà a questo scopo, assieme alla Confederazione, il concorso pubblico di architettura di cui al punto 2.1. Le particolarità e i contenuti del concorso di architettura saranno stabilite nel MC. Il concorso d'architettura tiene in considerazione in particolare anche l'impegno del Cantone di locare alla Confederazione dopo la ristrutturazione, in caso di necessità, della superficie del palazzo del Pretorio destinata a uffici.

Il progetto che sarà scelto per la realizzazione verrà concretizzato sotto la responsabilità esclusiva del Cantone. La Confederazione consiglia il Cantone ed ha un diritto di compartecipazione.

## **3. Opzione di locazione e di acquisto della Confederazione**

Il Cantone conferisce alla Confederazione il diritto di locare della superficie destinata a uffici nel palazzo del Pretorio dopo la ristrutturazione del palazzo Scuola. La

Confederazione comunica per iscritto al Cantone l'esercizio di questo diritto con l'osservanza di un termine di preannuncio di 12 mesi dall'insediamento del TPF nella Scuola. Nel caso in cui il palazzo del Pretorio non fosse ancora disponibile all'inizio della locazione, il Cantone mette a disposizione della Confederazione un idoneo oggetto in sostituzione, a Bellinzona, in primo luogo nell'attuale sede in Via dei Gaggini. La Confederazione ha il diritto di disdire in tutto o in parte il contratto di locazione con il Cantone con un preavviso di 12 mesi per la fine di un mese.

Il diritto della Confederazione di acquistare dal Cantone la proprietà del Pretorio inclusa un'adeguata porzione di terreno secondo il punto 1 della presente Convenzione verrà garantito, dopo la firma della presente Convenzione e dopo la ratifica da parte del Gran Consiglio del Cantone Ticino, da un diritto di compera della durata di 10 anni a favore della Confederazione, che sarà iscritto a registro fondiario. La Confederazione conferirà al Cantone le procure necessarie per l'iscrizione del diritto di compera. Le parti rafforzano le loro volontà di rinnovare l'opzione di acquisto da parte della Confederazione di 10 anni in 10 anni).

## **4. Aspetti finanziari**

### **4.1 Principio**

Sulla base dei contenuti della dichiarazione di intenti del 16 dicembre 2003, giusta la quale Confederazione e Cantone provvedono assieme per l'insediamento del TPF, vale in generale la ripartizione dei costi nella misura del 43% (Cantone) **rispettivamente** 57% (Confederazione).

### **4.2 Acquisto del fondo**

Il trasferimento alla Confederazione della proprietà sulla parte frazionata della particella RFD nr. 975, Bellinzona, con il palazzo Scuola, ha luogo gratuitamente. Il valore commerciale del fondo frazionato ammonta, secondo completazione dell'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica dell'11 maggio 2006 sulla perizia della Ditta Esperta SA, arch. Pierfranco Grandoni, Faïdo del settembre 2003, a fr. 6,85 milioni.

L'acquisto della proprietà del Pretorio inclusa un'adeguata porzione di terreno da parte della Confederazione avviene in base al principio di cui al punto 4.1. Di conseguenza la Confederazione paga al Cantone un prezzo di acquisto del 57% del valore di mercato stimato al momento del trapasso. Il valore di mercato sarà stabilito da una perizia di Wüest & Partner AG o di un altro perito riconosciuto a livello svizzero e accettato da ambedue le parti. Il termine per il trapasso è ancora da regolare.

### **4.3 Costi di progettazione e di ristrutturazione del palazzo Scuola**

Il Cantone effettua alla Confederazione un pagamento compensativo dipendente dall'investimento complessivo per i costi di progettazione e di ristrutturazione del palazzo Scuola. Fra questi sono inclusi tutti i costi per mettere a disposizione del TPF il nuovo stabile completo, in particolare anche tasse, contributi e imposte, così come costi per prestazioni di direzione lavori della Confederazione effettuati da terzi esterni all'Amministrazione federale. Come prestazioni di direzione lavori sono considerate le attività fornite nell'ambito della progettazione e della costruzione del TPF a partire dalla firma di questo contratto.

Non sono considerate nel volume dell'investimento le attrezzature mobili necessarie alla Confederazione e le dotazioni che la Confederazione deve procurare. I costi supplementari, che derivano da modifiche del progetto su richiesta della Confederazione, segnatamente necessità particolari degli utenti, sono a carico della Confederazione. I costi supplementari, scaturiti da modifiche del progetto su richiesta del

Cantone, sono a carico di quest'ultimo. Per i costi supplementari derivanti da misure edilizie non prevedibili, che non possono essere addebitate né al Cantone né alla Confederazione, il Cantone partecipa nella proporzione del 43%. Sono considerate misure edilizie non prevedibili segnatamente quelle che derivano da difetti strutturali della costruzione o del suolo o da influssi ambientali straordinari.

In caso di costi minori di quelli previsti, si riducono i costi del Cantone in rapporto alla sua partecipazione all'investimento completo del 43%.

#### 4.4 Costi di progettazione e di ristrutturazione del palazzo del Pretorio

Il Cantone sopporta i costi di progettazione e di ristrutturazione che insorgono dopo la chiusura del concorso pubblico di architettura per la riutilizzazione del palazzo del Pretorio, che sorge sulla parte restante della particella RFD nr. 975, Bellinzona.

#### 4.5 Canone di locazione per il Pretorio

Al momento dell'esercizio dell'opzione della locazione, il Cantone accorda alla Confederazione una pigione preferenziale pari al 57 % del canone di locazione per metro quadrato della superficie affittabile adibita a ufficio del Palazzo Pretorio, escluse le spese accessorie (Kostenmiete)<sup>1</sup>.

Secondo le tabelle di "Immo-Monitoring" di Wüest & Partner AG<sup>2</sup>, detto 57% corrisponderebbe oggi a fr. 270.-/m<sup>2</sup>.

La pigione è adeguata ogni cinque anni alle nuove risultanze di "Immo-Monitoring" di Wüest & Partner AG e non viene indicizzata.

Se il Palazzo Pretorio non dovesse essere messo a disposizione tempestivamente, le parti si suddividono eventuali costi di locazione di un altro oggetto ai sensi del numero 4.1.

#### 4.6 Contributo di sede del Cantone

Il Cantone versa complessivamente un contributo di sede di fr. 10,43 milioni. Sulla base delle attuali stime dei costi (17,4 milioni per la ristrutturazione della Scuola + 6,85 milioni valore dell'edificio e del terreno = fr. 24,25 milioni di costi totali, riservata la locazione) ciò corrisponde ad una parte di circa il 43% della somma complessiva dell'investimento.

Il contributo di sede è così composto:

- ◆ trasferimento gratuito del fondo con un valore di mercato di fr. 6,85 milioni (cfr. cifra 4.2.);
- ◆ pagamento compensativo per la progettazione e la ristrutturazione della Scuola<sup>3</sup> di fr. 3,58 milioni (cfr. cifra 4.3);
- ◆ canone di locazione preferenziale per il Pretorio (quantile 80%, secondo "Immo-Monitoring" di Wüest & Partner AG.

Oltre a questo contributo di sede, il Cantone partecipa ad eventuali maggiori costi a seguito di imprevedibili misure edilizie secondo la cifra 4.3. della Convenzione.

<sup>1</sup> La pigione risulta dalla capitalizzazione del valore di stima dello stabile Pretorio nonché del fondo e dei presumibili costi di ristrutturazione.

<sup>2</sup> "Immo-Monitoring" di Wüest & Partner AG, 2006/2, tipologia ufficio, Bellinzona, Quantile del 80%

<sup>3</sup> 24,25 milioni x 43% = 10,43 milioni - 6,85 milioni = 3,58 milioni

#### **4.7 Altre obbligazioni finanziarie del Cantone**

Con l'esecuzione della presente Convenzione, il Cantone ha adempiuto a tutti i suoi obblighi finanziari nei confronti della Confederazione connessi con la scelta della sede del TPF.

#### **5 Aspetto organizzativo**

La Confederazione attua un'organizzazione di progetto sviluppato per fasi secondo le norme SIA e coinvolge a titolo consultivo il Cantone in modo adeguato. Le particolarità saranno regolate nel MC.

#### **6 Contatti con i media**

In considerazione dell'importanza politica del presente oggetto, le parti si impegnano a trovare una soluzione consensuale di eventuali problemi. Le parti rinunciano a informazioni unilaterali dell'opinione pubblica e si presentano unite verso l'esterno.

La conduzione spetta alla Confederazione. Le particolarità saranno regolate nel MC.

#### **7. Convenzioni complementari**

Dopo la firma della presente Convenzione, le parti concludono inoltre una Convenzione riguardante le prestazioni del Cantone per la sorveglianza di Polizia del TPF. In tale nuova Convenzione sarà regolato anche l'indennizzo finanziario della Confederazione per le prestazioni assicurate dal Cantone.

#### **8. Risoluzione di conflitti**

Le divergenze che non possono essere risolte dai rappresentanti delle parti sono da decidere da un Tribunale arbitrale in modo definitivo, ad esclusione dei Tribunali ordinari. Il Tribunale arbitrale si compone di un Presidente, rispettivamente di una Presidente, e di due membri. Ogni parte può designare un membro del Tribunale arbitrale, che assieme designeranno il Presidente. Il Presidente rispettivamente la Presidente del Tribunale arbitrale stabilisce la procedura applicabile a dipendenza dell'urgenza della decisione. La sede del Tribunale arbitrale è Bellinzona.

Per questioni d'interpretazione della convenzione ha priorità la versione in lingua tedesca.

#### **9. Riserva**

Rimane riservata la ratifica della presente convenzione da parte del Consiglio Federale e del Gran Consiglio del Cantone Ticino .

Berna, il .....

**Il Direttore del Dipartimento federale  
di giustizia e polizia**

Dr. Christoph Blocher, Consigliere federale



Bellinzona, il ...21.12.06

**Il Direttore del Dipartimento  
delle istituzioni del Cantone Ticino**

Avv. Luigi Pedrazzini

**Il Direttore dell'Ufficio federale delle  
costruzioni e della logistica**

Dr. Gustave E. Marchand



30.11.06