

# Messaggio

numero

**6646**

Concerne

data

5 giugno 2012

Dipartimento

FINANZE E ECONOMIA / TERRITORIO

## **Estinzione della demanialità e autorizzazione alla cancellazione del diritto di superficie al fondo part. n. 3082 RFD Giubiasco**

Signor Presidente,  
signore e signori deputati,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione l'annesso disegno di Decreto legislativo concernente l'estinzione della demanialità di un fondo sul quale è stato costituito un diritto di superficie a favore dello Stato e Repubblica e Cantone Ticino e l'autorizzazione alla cancellazione del relativo diritto.

### **I. OGGETTO**

Il mappale n. 3082 RFD Giubiasco ubicato in località "Seghezzone" è costituito da 34'498 mq di terreno non edificato. Nel piano regolatore di Giubiasco il fondo è attribuito alla zona AP - EP con destinazione di zona: "sede centro Comando polizia cantonale, uffici amministrativi e area di svago".

La Repubblica e Canton Ticino è beneficiaria di un diritto di superficie per sé stante e permanente sul fondo part. n. 3082 RFD Giubiasco di proprietà del Consorzio Correzione Fiume Ticino dalla Moesa al Lago Maggiore (CCFTi). Il diritto è stato iscritto a Registro fondiario con istanza di iscrizione del 4 settembre 2001, dopo che con Decreto legislativo del 6 giugno 2001 il Gran Consiglio aveva approvato la relativa convenzione (BU n. 37/2001 del 3 agosto 2001).

La convenzione prevedeva il versamento da parte del Cantone di un canone annuo di CHF 179'400.- a partire dall'inizio dei lavori di costruzione del nuovo comando della polizia cantonale, lavori previsti indicativamente a partire da giugno 2005 (messaggio n. 5022 del 27 giugno 2000 e rispettivo DL del 6 giugno 2001 pubblicato nel BU n. 37/2001 dell'8 agosto 2001).

Sussequentemente all'approvazione da parte del Gran Consiglio del messaggio che stanziava il credito per la progettazione del nuovo Comando della polizia cantonale a Giubiasco e la costituzione del diritto di superficie sul fondo part. n. 3082 RFD Giubiasco, è apparso sul FUCT n. 80/2001 di data 5 ottobre 2001 il concorso di architettura a due fasi per la progettazione del nuovo Comando di polizia.

A conclusione dell'iter procedurale per la determinazione del progetto vincitore del concorso di progettazione e sulla scorta del Rapporto della Giuria (12 dicembre 2002) dal quale risultava vincitore del concorso il progetto n. 32 "Morgana" proposto dal gruppo di lavoro Ambrosetti/Mozzetti/Siano in Bellinzona, il Consiglio di Stato, con RG n. 381 del 28

gennaio 2003, affidava il mandato per l'esecuzione del progetto di massima e definitivo del nuovo comando di polizia al precitato Gruppo di lavoro vincitore.

Nel corso del mese di gennaio 2005, i progettisti presentavano il preventivo definitivo del nuovo Comando che prevedeva una spesa complessiva CHF 56'738'000 di cui CHF 38'400'000 per il solo edificio.

In considerazione del costo aggiornato dell'opera, ritenuto eccessivo, il Governo decideva di sospendere la procedura al fine di valutare la possibilità di procedere ad un ridimensionamento dei costi. Dalle analisi di dettaglio effettuate, era però emerso che il contenimento dei costi avrebbe comportato un'importante modifica del progetto con costi relativamente importanti e senza garanzia di poter realizzare - per motivi finanziari - il concetto inizialmente previsto (e cioè quello di un comando in cui riunire i principali servizi della Polizia cantonale).

Parallelamente, nuovi fatti erano emersi a sostegno della tesi secondo cui era necessario un riesame della situazione quali quelli legati alla disdetta trasmessa dall'AET per gli spazi occupati dagli uffici del Comando della Polizia a Monte Carasso e la necessità di trovare - in tempi brevi - una sede adeguata e definitiva per i servizi della Polizia scientifica, dislocata allora presso l'ex-scuola di commercio in viale Franscini a Bellinzona. Del resto, l'inizio dei lavori per l'edificazione del nuovo Tribunale penale federale si avvicinava viepiù.

Il Governo decise quindi di abbandonare il progetto Seghezzone (RG n. 6318 del 5 dicembre 2007) e di avviare un nuovo progetto per risolvere in tempi brevi, sull'area dell'ex-arsenale ai Saleggi, i problemi della sede della scientifica e degli uffici del Comando della polizia, approvando in data 4 dicembre 2007 il messaggio n. 6007 con il quale si *richiedeva un credito di CHF 1'020'000 per l'allestimento del concorso di architettura e per la progettazione della nuova sede della polizia scientifica e del Comando della Polizia cantonale*, successivamente completandolo con il messaggio n. 6007A del 30 gennaio 2008 con il quale si chiedeva un credito di CHF 8'346'750 per la costruzione dello stesso.

Il Gran Consiglio durante la seduta del 15 aprile 2008, non senza discussioni approvava i due decreti legislativi (relativi ai messaggi n. 6007 del 4 dicembre 2007 e n. 6007A del 30 gennaio 2008, apparsi nel BO n. 28/2008 del 6 giugno 2008).

Con i due decreti legislativi il Gran Consiglio concedeva al Governo due crediti di cui il primo, si precisa, destinato all'allestimento del concorso di architettura ed alla progettazione della nuova sede della Polizia scientifica e del Comando della polizia cantonale mentre il secondo destinato alla costruzione della nuova sede del Comando di polizia. Occorre altresì sottolineare come con l'art. 1 del DL di concessione del credito di progettazione, il Gran Consiglio approvava l'abbandono del progetto del nuovo comando di polizia in zona Seghezzone a Giubiasco (DL del 15 aprile 2008 "Art. 1 Il progetto del nuovo comando di polizia in zona Seghezzone a Giubiasco (messaggio n. 5022 del 27.06.2000) è abbandonato.").

Nel frattempo il Governo era in trattativa con il CCFTi per giungere ad una soluzione consensuale sulla vertenza relativa alle modalità ed alla tempistica di pagamento del canone annuale previsto dall'atto costitutivo del diritto di superficie.

Difatti, già nel corso del mese di dicembre del 2007 il Governo aveva informato il CCFTi che il progetto di costruzione del nuovo comando della polizia cantonale a Giubiasco sarebbe stato abbandonato, circostanza questa che complicava ulteriormente le trattative. Dopo numerosi incontri ed esperimenti conciliativi, il Consiglio di Stato ha condotto le parti

a concordare nuovamente le condizioni originariamente fissate nell'atto costitutivo del diritto di superficie, segnatamente il posticipo dell'inizio del pagamento del canone annuo e la riduzione dell'ammontare annuo del medesimo.

Le parti addivennero quindi ad un accordo prevedente il versamento a partire dal 30 giugno 2008 di un canone annuale ridotto a CHF 90'000.- (nota a protocollo "Approvazione convenzione aggiuntiva del contratto di diritto di superficie" n. 90/2008 dell'11 novembre 2008).

Parallelamente alle trattative in corso e successivamente all'approvazione dei due DL, veniva pubblicato il nuovo concorso di progettazione per l'edificazione del nuovo Comando di polizia presso l'ex-Arsenale zona ai Saleggi (FUCT n. 42/2008 del 20 maggio 2008). Al termine della procedura di concorso e sulla scorta del rapporto della Giuria del concorso di progettazione del 1. ottobre 2008, il Governo - con RG n. 6155 del 2 dicembre 2008 - affidava al vincitore del concorso di progettazione il mandato per la progettazione esecutiva del nuovo Comando di polizia.

Il progetto vincitore rinunciava allo stabile G dell'ex-arsenale prevedendone la demolizione per sostituirlo con il nuovo edificio. Demolizione, questa, non prevista nel MG con il quale si chiedeva la concessione del credito di progettazione (MG n. 6007 del 4 dicembre 2007).

La sottocommissione "comando di polizia" della Commissione della gestione e delle finanze del Gran Consiglio attribuiva incarico al giurista del Gran Consiglio di redigere un parere concernente i margini di manovra di cui dispone il Consiglio di Stato per scostarsi dai contenuti di messaggi e rapporti concernenti il finanziamento di progetti d'architettura, anche nel caso in cui l'ammontare del credito non subisca variazioni rispetto a quanto approvato dal Gran Consiglio. Con parere del 3 febbraio 2009, il giurista del Gran Consiglio concludeva che, nel caso specifico, per una corretta applicazione della procedura stabilita all'art. 22 cpv.5 LGF era necessario un nuovo messaggio esplicativo del Governo ed un atto formale del Gran Consiglio per la relativa approvazione, visto e considerato che il progetto vincitore del nuovo comando prevedeva la demolizione dello stabile G, originariamente non prevista.

Il Governo presentava quindi un nuovo messaggio (MG n. 6007Abis del 24 marzo 2009) tramite il quale chiedeva, oltre alla concessione del credito globale di CHF 9'366'750.- per il concorso di progettazione, per la progettazione e per l'edificazione della nuova sede, anche l'approvazione della demolizione dello stabile G o, in via subordinata, l'approvazione della realizzazione in altra posizione del nuovo edificio, ciò allo scopo di evitare la demolizione dello stabile G.

Sulla scorta del rapporto di maggioranza della Commissione della gestione e delle finanze del 7 aprile 2009, il Gran Consiglio modificava il disegno di Decreto legislativo così come presentato dal Governo, confermando l'abbandono del progetto del nuovo comando di polizia in zona Seghezzone a Giubiasco ma esprimendosi sulla necessità di mantenere lo stabile G.

Il nuovo DL redatto dalla Commissione della gestione e delle finanze riproponeva quindi all'art. 1 l'abbandono del progetto del nuovo comando di polizia in zona Seghezzone ed all'art. 2 la concessione di un credito globale per l'allestimento del concorso di progettazione, per la progettazione e per la realizzazione della nuova Polizia scientifica e degli spazi amministrativi del comando della Polizia cantonale. Il nuovo DL fu quindi approvato dal Gran Consiglio in data 20 aprile 2009 (BU n. 31/2009 del 16 giugno 2009).

Ora, l'area del Seghezzone è rimasta priva di interesse: difatti non sono giunte richieste per un suo utilizzo né totale né parziale come neppure per un impiego temporaneo.

Per contro, con scritto del 30 agosto 2011, il Municipio di Giubiasco esprimeva il suo interesse per una rivalutazione dell'intera zona ed in particolare comunicava alla Sezione della logistica la sua volontà di procedere ad una riqualifica della zona "Seghezzone" di cui proponiamo qui un breve estratto "... la possibilità di includere nella riqualifica pianificatoria in atto anche il comparto al Seghezzone, con i mapp. n. 699 e 3082, di proprietà del Consorzio correzione fiume Ticino, trasformandolo da zona AP/EP in zona a vocazione industriale/artigianale. ...". La trasformazione della zona AP/EP in zona industriale avrebbe favorito da una parte l'insediamento di ditte e società all'interno del comparto il Seghezzone e dall'altra avrebbe mantenuto o addirittura migliorato l'attrattiva delle aree residenziali di Giubiasco.

In considerazione del fatto che non sono previsti né prevedibili utilizzi o impieghi del fondo part. n. 3082 RFD Giubiasco, la modifica di PR di Giubiasco offrirebbe la possibilità di definitivamente retrocedere il fondo ormai non più utilizzabile per lo scopo previsto nell'atto costitutivo del diritto di superficie "... edificare il nuovo Comando della Polizia cantonale a Giubiasco ..." (rogito n. 69, notaio avv. Ghiringhelli Camilla, pag. 2) al CCFTi. Del resto neppure da un'indagine presso i servizi dell'amministrazione cantonale sono emerse altre possibilità di utilizzo o scopi d'interesse pubblico da parte Cantone.

A questo proposito anche il CCFTi, con scritto di data 23 marzo 2012, è d'accordo con la cancellazione del diritto di superficie costituito a suo tempo a favore del Repubblica e Cantone Ticino, cancellazione che si concretizzerebbe solo successivamente all'entrata in vigore della modifica del PR del comune di Giubiasco ed alla formalizzazione di un atto costituente un rinnovato diritto di superficie sul sedime in oggetto a favore di un nuovo terzo superficiario.

Nel frattempo il Cantone sarà tenuto a versare un canone annuo di CHF 90'000 fino alla cancellazione del diritto di superficie.

## **II. CONTESTO GIURIDICO**

Secondo l'art. 59 cpv. 1 lett. i) della Costituzione cantonale, il Gran Consiglio autorizza o ratifica l'alienazione e la concessione dei beni cantonali in quanto la legge non le domanda al Consiglio di Stato.

L'art. 33 cpv. 1 lett. e) della Legge sulla gestione finanziaria (RL 2.5.1.1 LGF) conferisce al Consiglio di Stato la competenza per l'alienazione dei beni immobili che non sono destinati durevolmente all'adempimento di compiti pubblici (beni patrimoniali).

I beni che hanno uno scopo pubblico (beni demaniali), invece di norma non sono alienabili (art. 2 della legge sul demanio pubblico). Questi beni possono tuttavia essere trasferiti nei beni patrimoniali mediante un atto di estinzione della demanialità.

Questo atto - che per valori superiori a CHF 500'000 compete al Gran Consiglio (art. 8 della legge sul demanio) - ha dunque l'effetto di trasferire un determinato bene dalla categoria dei beni demaniali a quella dei beni patrimoniali. Esso costituisce quindi una premessa indispensabile per l'avvio della procedura di alienazione, che resta tuttavia di esclusiva competenza governativa (cfr. Rapporto n. 5506R del 18 maggio 2004 sul messaggio 20 aprile 2004 concernente l'estinzione della demanialità e autorizzazione alla vendita dei mappali 2390 e 5734 RFD Locarno).

L'estinzione della demanialità si rende necessaria poiché il diritto di superficie per sé stante e permanente con la sua intavolazione a Registro fondiario è diventato un fondo (art. 655 cpv. 2 n. 2 Codice civile).

### **III. MOTIVI DI ESTINZIONE DELLA DEMANIALITÀ E CANCELLAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Il fondo in oggetto appartiene al demanio pubblico segnatamente ai beni amministrativi in quanto lo scopo previsto per l'utilizzo dello stesso era l'edificazione di costruzioni e attrezzature d'interesse pubblico (Comando della polizia, uffici amministrativi e quant'altro compatibile con le norme edificatorie, nonché un'area di svago pubblica), edificazione ormai abbandonata. Il fondo dal valore manifestamente superiore a CHF 500'000 rientra quindi di competenza del legislativo; ragion per cui l'estinzione della demanialità deve essere autorizzata dal Gran Consiglio (art. 8 LDP).

In considerazione del fatto che lo scopo principale, vale a dire l'edificazione del Comando di polizia, è decaduta e che successivamente ad un'indagine presso i servizi dell'amministrazione cantonale non sono emerse altre possibilità di utilizzo o scopi d'interesse pubblico da parte Cantone, appare giustificato procedere con la dismissione del bene al fine di poter procedere all'annullamento del diritto di superficie a favore della Repubblica e Canton Ticino.

Ciò consente di evitare il pagamento di CHF 90'000 l'anno, importo originariamente fissato a CHF 179'400.-- e ridotto dopo lunghe trattative nel corso del 2008.

L'annullamento, in ossequio al principio del parallelismo delle forme, dovrà essere autorizzato dal Parlamento.

Fatte queste considerazioni, vi invitiamo ad approvare l'annesso disegno di decreto legislativo.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, M. Borradori

Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

## **DECRETO LEGISLATIVO**

**concernente l'estinzione della demanialità del diritto di superficie per sé stante e permanente Foglio DS n. 3386 a favore della Repubblica e Cantone Ticino gravante il fondo part. n. 3082 RFD Giubiasco e l'autorizzazione a cancellare il diritto di superficie gravante il predetto fondo**

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 5 giugno 2012 n. 6646 del Consiglio di Stato,

**d e c r e t a :**

### **Articolo 1**

La demanialità del diritto di superficie per sé stante e permanente Foglio DS n. 3386 a favore della Repubblica e Cantone Ticino gravante la particella n. 3082 RFD Giubiasco è estinta. Di conseguenza il bene è trasferito nei beni patrimoniali dello Stato.

### **Articolo 2**

Il Consiglio di Stato è autorizzato a richiedere la cancellazione del diritto di superficie a favore della Repubblica e Cantone Ticino.

### **Articolo 3**

Il presente decreto entra in vigore con la pubblicazione nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.