

# **CONVENZIONE**

(versione del 12 giugno 2018)

Fra

la **Repubblica e Cantone Ticino**, Bellinzona  
rappresentata dal Consiglio di Stato  
(in seguito Cantone)

e

la **Città di Bellinzona**, Bellinzona  
rappresentata dal Municipio  
(in seguito Città)

**concernente**

**il finanziamento del nuovo stabilimento industriale FFS e lo sviluppo del nuovo quartiere urbano nel comparto delle Officine FFS di Bellinzona.**

Premesso che

- a) in data 11 dicembre 2017 le parti e le Ferrovie federali svizzere FFS (in seguito FFS) hanno sottoscritto la *Dichiarazione d'intenti concernente la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale d'avanguardia FFS per la manutenzione del materiale rotabile e il conseguente recupero urbanistico dell'area occupata dallo stabilimento esistente nell'ambito del programma di lavoro stabilito con la "Prospettiva generale FFS-Ticino"* (in seguito Dichiarazione d'intenti);
- b) con tale Dichiarazione d'intenti il Cantone, la Città e le FFS hanno definito un processo a tappe e le modalità organizzative per la realizzazione dei citati obiettivi, e meglio (art. 2)
- prima tappa: allestimento del progetto preliminare del nuovo stabilimento industriale e svolgimento di un mandato di studio in parallelo (in seguito MSP) per l'area occupata dallo stabilimento esistente (art. 4);
  - seconda tappa: allestimento del progetto definitivo, svolgimento della procedura di approvazione dei piani per il nuovo stabilimento e sua costruzione e, in parallelo, svolgimento delle procedure pianificatorie per l'area esistente (art. 5);
- c) nella Dichiarazione d'intenti il Cantone e la Città si danno in particolare atto che, secondo la stima svolta dalle FFS, dal profilo aziendale la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale comporta una lacuna di finanziamento (Premesse, lett. h) e, data l'importanza strategica di detto stabilimento e per favorirne la realizzazione, s'impegnano, riservata la competenza del Gran Consiglio e del Consiglio comunale, a versare a FFS un contributo forfetario pari a CHF 120 mio al netto dell'eventuale IVA, nella misura in cui questa sia dovuta (Premessa, lett. i; art. 5.4), ritenute le ulteriori relative pattuizioni contenute nella medesima Dichiarazione;
- d) la Dichiarazione d'intenti prevede, in particolare, la definizione di un nuovo assetto pianificatorio per il comparto attualmente occupato dalle Officine FFS, ritenuto che esso debba contemplare la realizzazione di un parco tecnologico e destinazioni d'uso miste con parametri edificatori in sintonia con i principi dello sviluppo centripeto di qualità e della valorizzazione degli spazi pubblici (art. 1.2);
- e) la Dichiarazione d'intenti prevede, in particolare, che le FFS, quale controprestazione per il finanziamento di cui alla precedente lett. c), cederanno al Cantone e alla Città superfici all'interno del comparto di cui alla precedente lett. d) per un totale di ca. 45'000 mq, comprensive dell'edificio tutelato denominato "Cattedrale" (ca. 3'625 mq) (art. 5.5, 5.7), sulle quali verranno realizzati il parco tecnologico e altri contenuti di interesse pubblico, e cederanno altresì gratuitamente alla Città le ulteriori superfici esterne di uso pubblico, stimate fra ca. 10'000 e 15'000 mq, che verranno realizzate all'interno dell'area residua (art. 5.9);

- f) con la presente Convenzione le parti, come previsto nella Dichiarazione d'intenti (art. 5.13 e 8), intendono definire le rispettive quote del contributo di finanziamento di cui alla precedente lett. c) e le modalità per lo svolgimento, coordinato, dei compiti di loro pertinenza necessari per il raggiungimento degli obiettivi sopra indicati;
- g) per tutte le ulteriori pattuizioni e impegni fra le parti stabiliti nella Dichiarazione d'intenti le parti rinviano ai contenuti della medesima;

si stipula e conviene quanto segue.

**1. Valenza delle premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e costitutiva della presente Convenzione.

**2. Impegno generale**

Le parti ribadiscono il proprio pieno impegno reciproco a collaborare fra loro e con le FFS per il raggiungimento degli obiettivi della Dichiarazione d'intenti, come alle pattuizioni contenute nella medesima.

**3. Finanziamento del nuovo stabilimento industriale FFS**

Richiamata la lett. c) delle premesse, le parti convengono di definire le rispettive quote del contributo di finanziamento del nuovo stabilimento industriale FFS come segue:

- Cantone: CHF 100 mio.
- Città: CHF 20 mio.

che verranno versati, con l'aggiunta di imposte e tasse eventualmente dovute, in proporzione alle rispettive quote, in forma rateale e alle scadenze stabilite nell'art. 5.16 della Dichiarazione d'intenti, ritenute inoltre le ulteriori relative pattuizioni contenute nella medesima (vedi in particolare art. 5.4, 5.11. 5.12).

## 4. Comparto attualmente occupato dalle Officine FFS

### 4.1 Obiettivi

Richiamate le lett. d) ed e) delle premesse, le parti si impegnano a collaborare per l'allestimento di un nuovo assetto pianificatorio per il comparto attualmente occupato dalle Officine FFS, che dovrà permettere in particolare la realizzazione di:

- Tecnopolo Ticino e Switzerland Innovation Park Ticino, su un'area attualmente stimata in ca. 15'000 mq, attribuita al Cantone,
- altri contenuti di interesse pubblico, attualmente individuati come risulta indicativamente dalla tabella che viene allegata alla presente Convenzione quale Inserto A, sulle ulteriori superfici di ca. 30'000 mq che verranno cedute come alla lett. e) delle premesse e saranno ripartite fra la Città e il Cantone in una proporzione, stimata come paritaria, corrispondente alla rispettiva competenza per tali contenuti.

Nel complesso va perseguita la realizzazione di uno sviluppo insediativo che promuova i principi dello sviluppo centripeto di qualità e della valorizzazione degli spazi pubblici.

### 4.2 Compiti da svolgere

Per il raggiungimento di tali obiettivi le parti definiscono e si impegnano a svolgere i seguenti compiti:

- A. definizione dei contenuti per l'adeguamento del PR, in particolare per l'allestimento
  - A0 delle esigenze di contenuti pubblici
  - A1 del capitolato d'oneri per il mandato di studio in parallelo (in seguito MSP)
  - A2 delle basi per l'elaborazione di un Piano particolareggiato oggetto della variante di PR
  - A3 dell'accordo sulle modalità di finanziamento del programma di realizzazione
- B. definizione delle modalità di realizzazione del parco tecnologico, in particolare
  - B1 del concetto di parco tecnologico (contenuti, esigenze funzionali e partner)
  - B2 del Business plan di progetto con relativo finanziamento
  - B3 della definizione delle procedure attuative
- C. definizione delle modalità di cessione dei terreni da parte delle FFS, in particolare
  - C1 un inquadramento fiscale dell'operazione
  - C2 l'identificazione delle migliori modalità di cessione (soggetto ricevente)
  - C3 le conseguenze di eventuali inquinamenti
  - C4 l'attuazione della procedura di cessione delle proprietà.

### 4.3 Competenze e modalità di svolgimento

I compiti di cui al precedente p.to 4.2 dovranno essere svolti, in modo materialmente e temporalmente coordinato dagli incaricati, con gli obiettivi, tramite le modalità organizzative e secondo la tempistica definiti, con valenza indicativa, nell'elenco dei compiti e nel cronoprogramma che vengono allegati alla presente Convenzione quali Inserti B e C.

### 4.4 Organi di coordinamento

Al fine di garantire lo svolgimento dei compiti in conformità ai punti che precedono, le parti istituiscono i seguenti organi di coordinamento:

a) una Delegazione delle autorità, composta da:

- 2 rappresentanti designati dal Consiglio di Stato
- 2 rappresentanti designati dal Municipio di Bellinzona

la quale è responsabile del corretto svolgimento dei compiti secondo il precedente p.to 4.3 ed ha in particolare i seguenti compiti:

- dirigere lo svolgimento dei compiti a livello strategico,
- adottare le necessarie decisioni e misure a tal fine,
- assicurare il necessario flusso di informazioni e preparare le basi per le decisioni degli organi competenti delle parti;

b) un Comitato operativo, composto da:

- 2 rappresentanti designati dal Consiglio di Stato
- 2 rappresentanti designati dal Municipio di Bellinzona

che ha in particolare i seguenti compiti:

- pianificare lo svolgimento corretto e coordinato, dal profilo sia materiale che temporale, dei compiti citati al precedente punto 4.2 secondo il cronoprogramma indicativo, riferendone alla Delegazione delle autorità,
- preparare e mettere in atto le decisioni e misure della Delegazione delle autorità.

Il Comitato operativo potrà, se del caso, avvalersi delle necessarie collaborazioni dei servizi amministrativi delle parti e, nei limiti dei finanziamenti da questi concessi, di consulenti esterni per l'esecuzione dei compiti affidatigli.

#### 4.5 Segretariato

Gli organi di coordinamento sono dotati di un Segretariato, assicurato dal Dipartimento delle Finanze e dell'Economia (DFE), in collaborazione con la Città, che si organizzano a tal fine internamente.

#### 5. Approvazione

Sono riservate le competenze del Gran Consiglio e del Consiglio comunale.

Bellinzona, .....

##### **Per il Consiglio di Stato**

Il Presidente:

Claudio Zali

Il Cancelliere:

Arnoldo Coduri

##### **Per il Municipio di Bellinzona**

Il Sindaco:

Mario Branda

Il Segretario:

Philippe Bernasconi

Inseriti:

- A Contenuti di interesse pubblico e superfici indicative
- B Elenco indicativo compiti operativi
- C Cronoprogramma indicativo

## ALLEGATO A

	Superficie terreno (mq)	Superficie utile lorda ipotetica (mq)
<b>Cantone</b>		
Tecnopolo e SIP TI	15'000	25'000
Strutture scolastiche	7'500	15'000
Stabili amministrativi	7'500	13'500
<b>subtotale</b>	<b>30'000</b>	<b>53'500</b>
<b>Città</b>		
Strutture scolastiche	5'000	10'000
Cooperative d'abitazione intergenerazionale e residenze a pigione sostenibile	6'000	10'000
Centro di quartiere (spazi aggregativi, culturali, espositivi)	4'000	6'500
<b>subtotale</b>	<b>15'000</b>	<b>26'500</b>
<b>TOTALE</b>	<b>45'000</b>	<b>80'000</b>

## ALLEGATO B

### Compiti da svolgere (art. 4.2), milestones e tempistica indicativa

#### A. Definizione dei contenuti per l'adeguamento PR

A0. Contenuti pubblici	Esigenze pubbliche definite	Fine 2018
A1. Capitolato MSP	Capitolato approvato	Inizio 2019
A2. Basi per la variante di PR	Risultati MSP approvati	Inizio 2020
A3. Programma di realizzazione	Finanziamento definito	Autunno 2021

#### B. Definizione delle modalità di realizzazione del Parco tecnologico

B1. Definizione del concetto	Concetto definito	Inizio 2020
B2. Business Plan	Finanziamento definito	Entro il 2021
B3. Modalità di attuazione	Procedura definita	Dal 2022

#### C. Definizione delle modalità di cessione dei terreni da parte delle FFS

C1. Inquadramento fiscale	Quadro fiscale definito	Metà 2019
C2. Modalità di cessione	Soggetto ricevente definito	Metà 2020
C3. Analisi OSiti (FFS)	Costi risanamento stabiliti	Metà 2021
C4. Cessione delle proprietà	Terreni ceduti	Dal 2022

# ALLEGATO C

