

Il presente formulario è da inviare via e-mail a:  
[sgc@ti.ch](mailto:sgc@ti.ch)

## INTERPELLANZA (art. 97 LGC)

### Lo sfitto affonda il Progetto Nuovo Quartiere Officine Bellinzona?

**Presentata da: Maura Mossi Nembrini e Tamara Merlo**

Cofirmatari:

**Data: 21 settembre 2021**

### **Motivazione riguardo l'interesse pubblico e l'urgenza**

[cfr. art. 97 cpv. 1 ultima frase LGC]

L'interesse pubblico è dato dalla prospettiva di nuovi importanti impegni finanziari per l'ente pubblico, dal sostanziale mutamento del progetto per cui sono già stati previsti 100 + 20 milioni di franchi di soldi pubblici, dall'incertezza quanto al destino dell'impianto industriale. Da qui l'urgenza di garantire il mantenimento dei posti di lavoro del comparto Officine.

L'urgenza è data inoltre dal fatto che le trattative sono in corso e il Gran Consiglio deve essere informato tempestivamente, come pure – e a maggior ragione – l'opinione pubblica.

### **Testo dell'interpellanza**

Dal Corriere del Ticino si apprende che le FFS avrebbero rinunciato all'edificazione delle abitazioni (appartamenti per 2500 abitanti) presso il Nuovo Quartiere delle Officine di Bellinzona, un comparto per il quale sono state spese diverse centinaia di migliaia di franchi per i mandati di studio in parallelo presentati non più di un anno fa.

A motivare la rinuncia è lo stato del mercato immobiliare ticinese, che ad oggi presenta uno sfitto così grave che alle FFS non risulta più conveniente investire nel mattone; e ciò malgrado i contenuti della lettera d'intenti con Cantone e Città di Bellinzona, che prevedevano abitazioni innovative, centri intergenerazionali, alloggi cooperative, ecc.

*Dalla spiegazione del progetto vincitore:*

*Gli usi comunali e cantonali, tra cui le scuole e il parco dell'innovazione, nonché gli alloggi cooperativi, sono organizzati intorno alla 'Cattedrale' e lungo i binari, mentre gli usi residenziali e i servizi sono concentrati a ovest.*

*Il progetto prefigura uno sviluppo equilibrato di tipologie, standard e architetture, secondo una logica di offerta abitativa diversificata per la comunità di Bellinzona e i nuovi cittadini che l'intervento saprà attrarre. Si prevede un sistema aperto capace di accogliere anche tipi di residenze innovative tra loro ibridate (cohousing, senior cohousing, temporary + affordable housing, mixed use lofts ecc.).*

La notizia di uno sfitto di circa 7'000 abitazioni è preoccupante, soprattutto alla luce di quanto si sta ancora attualmente costruendo in Ticino: per assorbire gli alloggi oggi in cantiere o in via di approvazione, ci vorrebbe un aumento enorme di popolazione, dai 10 ai 20 mila abitanti in più. Un tale incremento demografico non potrebbe avvenire nemmeno entro il 2050, anche secondo la prognosi più ottimistica dell'Ufficio federale di statistica.

Il Gran Consiglio ha approvato la scheda R6 del Piano Direttore cantonale, che impone ad ogni Comune di fare il calcolo di quanta riserva edificabile possiede rapportata allo sviluppo demografico dei prossimi 15 anni. Se questa è sovradimensionata, sarà necessario togliere ai privati zone edificabili e i grandi progetti potrebbero quindi scontrarsi con opposizioni. Al privato che volesse osteggiare una licenza edilizia per un grande progetto, basterebbe contestare che, prima di approvarlo, deve essere effettuato il menzionato calcolo della riserva edificabile.

La rinuncia delle FFS per il comparto di Bellinzona dovrebbe far riflettere anche tutta l'imprenditorialità privata del Cantone nonché le autorità pubbliche nell'analisi del mercato immobiliare e dell'edilizia, tuttora uno dei principali motori economici cantonali.

Il Canton Ticino ha una crisi di natalità in atto e nel giro dei prossimi decenni, se non si inverte questa tendenza con politiche atte alla formazione di nuove famiglie, il sistema non reggerà.

1. Il Consiglio di Stato ha già analizzato la situazione dello sfitto in proiezione futura?
2. Questa riflessione delle FFS è da ricondurre a una valutazione dell'esito del calcolo di contenibilità di Bellinzona?
3. C'è il rischio che Mendrisio, con zone edificabili ampiamente sovradimensionate, non sia un caso isolato?
4. Secondo quanto indicato sulla stampa, i terreni sui quali FFS non vogliono più investire sono in vendita a Cantone e Città. Dopo la presentazione in pompa magna, a nemmeno un anno di distanza l'Ente pubblico deve ancora utilizzare denaro pubblico per ricomprare i terreni che a suo tempo erano stati donati alle FFS? E il Cantone o la Città cosa vi insiederebbero?
5. Le FFS vogliono forse il panino e il soldino? Oltre i 120 milioni già stanziati da Comune e Città, ora vogliono "rivendere" il terreno all'Ente pubblico. Dal bando di concorso si legge chiaramente che le abitazioni dovevano servire a reperire "i fondi indispensabili a finanziare il nuovo impianto industriale di FFS SA". Cosa succederà adesso al nuovo impianto industriale? Chi sta trattando con FFS su questo dossier?
6. Se c'è da guadagnare, il privato è interessato (e riceve terreni e denaro pubblico). Se le prospettive di guadagno sfumano, subentra il pubblico a "mettere una pezza"? La stessa dinamica, tra l'altro, la si vede nella questione del cosiddetto Polo Sportivo e degli Eventi in discussione a Lugano. Quando anche HRS si accorgerà della situazione degli alloggi sfitti in Ticino (e a Lugano), l'ente pubblico sarà chiamato a "risarcire" il povero privato, magari "ricomprando" i terreni o affittando gli alloggi costruiti in sovrannumero? Il Consiglio di Stato valuta vincente per il Cantone questo tipo di accordi?