

Lo sfitto affonda il Progetto Nuovo Quartiere Officine Bellinzona?

Risposta del 18 ottobre 2021 all'interpellanza presentata il 21 settembre 2021 da Maura Mossi Nembrini e Tamara Merlo per Più Donne

MOSSI NEMBRINI M. - La notizia citata nell'interpellanza è del "Corriere del Ticino" del 15 settembre 2021, a seguito di incontri tra Cantone, Città e FFS, che così riporta: *«I vertici delle FFS si sono resi conto che costruire palazzi e residenze in Ticino – il secondo Cantone dopo Soletta ad avere più abitazioni vuote secondo i dati appena pubblicati dall'Ufficio federale di statistica – non è per nulla conveniente. Meglio dunque alienare parte dei terreni all'Ente pubblico»*. E ancora: *«Ovviamente l'azienda non intende regalare i fondi, anche perché, come sancito nella Dichiarazione di intenti sottoscritta dalle parti l'11 dicembre 2017, i soldi incassati dovranno essere reinvestiti nel moderno sito produttivo che sorgerà a Castione per un investimento di 360-400 milioni di franchi»*. La notizia di uno sfitto di circa 7 mila abitazioni è preoccupante non solo per le FFS, soprattutto alla luce di quanto si sta ancora costruendo in Ticino. Per assorbire gli alloggi oggi in cantiere o in via di approvazione ci vorrebbe un aumento enorme di popolazione, da 10 a 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.

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 Gran Consiglio ha approvato la Scheda R6 del Piano direttore cantonale che impone a ogni Comune di calcolare la riserva edificabile che possiede rapportata allo sviluppo demografico dei prossimi 15 anni. Tutte le grandi città del Ticino sono sovradimensionate e non è possibile, ad oggi, aprire o estendere nuove zone edificabili, anzi sarà necessario ridimensionarle. Ben vengano gli istituti di ricerca, ma sembrerebbe l'unico settore di questo Cantone da sostenere e promuovere: ricerca alle ex Officine di Bellinzona, ricerca all'ex campo militare di Bellinzona, ricerca al futuro ex Ospedale San Giovanni di Bellinzona, ricerca a Lugano.

VITTA C., DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO DELLE FINANZE E DELL'ECONOMIA -

Rispondo all'interpellanza delle deputate Maura Mossi Nembrini e Tamara Merlo. La presente risposta è stata elaborata coinvolgendo il Dipartimento del territorio (DT) per quanto di sua competenza. L'atto parlamentare in questione si riferisce essenzialmente alle recenti notizie riportate dalla stampa secondo cui le FFS sarebbero disposte a cedere, al Cantone e alla Città, parte dei terreni che rimarranno di loro proprietà per realizzarvi infrastrutture di carattere pubblico. In risposta alle domande formulate, va detto quanto segue.

1. Il Consiglio di Stato ha già analizzato la situazione dello sfitto in proiezione futura?

Questo tema è già stato oggetto di un atto parlamentare con la relativa risposta. Rimandiamo dunque alla risposta del Consiglio di Stato del 13 gennaio 2021

all'interrogazione n. 131.20¹ del 13 novembre 2020 del deputato Nicola Schoenenberger e cofirmatari.

2. Questa riflessione delle FFS è da ricondurre a una valutazione dell'esito del calcolo di contenibilità di Bellinzona?

Il Nuovo Quartiere Officine di Bellinzona vedrà la luce progressivamente nel corso di alcune decine d'anni, ovvero un arco di tempo in cui gli interventi potranno essere calibrati in base alla situazione e agli obiettivi di sviluppo socioeconomico a lungo termine di Cantone e Comune. La contenibilità, attualmente al vaglio del Comune, è una valutazione all'orizzonte dei 15 anni, le cui risultanze saranno da integrare nella pianificazione a lungo termine della progressiva realizzazione del quartiere.

3. C'è il rischio che Mendrisio, con zone edificabili ampiamente sovradimensionate, non sia un caso isolato?

Per la risposta a questa domanda rimandiamo alla risposta del Consiglio di Stato dell'8 settembre 2021 alla vostra interrogazione n. 64.21² del 23 giugno 2021. In termini di riserve edificabili in eccesso, l'entità del sovradimensionamento registrata a Mendrisio con il metodo di calcolo utilizzato prima delle modifiche introdotte dal Gran Consiglio in sede di approvazione delle schede di Piano direttore, non dovrebbe costituire la regola ma piuttosto l'eccezione.

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 insedierebbero?

5. Le FFS vogliono forse il panino e il soldino? Oltre ai 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?

Il contenuto delle domande 4 e 5 è parzialmente identico, per cui forniamo una risposta unica. Per quanto riguarda l'organizzazione di progetto, precisiamo che è tutt'ora in essere l'organizzazione impostata con la Dichiarazione d'intenti sottoscritta l'11 dicembre 2017 da Cantone, città di Bellinzona e FFS. In merito all'impostazione di base e ai contenuti del Nuovo Quartiere Officine, va innanzitutto chiarito che essi non sono cambiati dalla presentazione dei risultati del mandato di studio in parallelo, né per quanto riguarda la parte pubblica né per la parte attribuita alle FFS.

Tenuto conto del fatto che, come già indicato nella risposta alla domanda 2, il nuovo quartiere si svilupperà a tappe su più decenni, come Cantone abbiamo condiviso la proposta della città di Bellinzona, di chiedere alle FFS di valutare l'eventuale concessione di un diritto

¹ [Interrogazione n. 131.20](#): *Abitazioni vuote, tassi di sfitto e speculazione edilizia: necessario un giro di vite per preservare il territorio*, Nicola Schoenenberger e cofirmatari per il gruppo dei Verdi, 13.11.2020. [Risposta](#) del Consiglio di Stato, Risoluzione governativa n. 98, 13.01.2021.

² [Interrogazione n. 64.21](#): *Zone edificabili ampiamente sovradimensionate: il caso di Mendrisio sarebbe l'eccezione?*, Maura Mossi Nembrini e Tamara Merlo, 23.06.2021. [Risposta](#) del Consiglio di Stato, Risoluzione governativa n. 4345, 08.09.2021.

di prelazione a favore di città e/o Cantone che consenta ai due enti di accedere a ulteriori superfici che oggi spetterebbero all'azienda stessa, se lo si riterrà interessante rispettivamente necessario. Non si tratta quindi di un ripensamento delle FFS, ma di una specifica richiesta di città e Cantone, intesa a cogliere eventuali ulteriori future necessità dell'Ente pubblico che saranno valutate a tempo debito. Considerato quanto sopra, non riteniamo siano cambiate le premesse per quanto riguarda il finanziamento e la realizzazione del nuovo stabilimento industriale ferroviario a Castione, per il quale è attesa la pubblicazione del piano industriale ancora nel corso di quest'anno.

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 Real Estate AG 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?

Come indicato, il diritto di prelazione sulle superfici di spettanza delle FFS – che peraltro non sono un'azienda privata – è stato richiesto da città e Cantone per i motivi illustrati in precedenza.

MOSSI NEMBRINI M. - Preciso che il calcolo della contenibilità con l'evasione dei ricorsi alla Scheda R6 è da eseguire nei prossimi due anni da parte di tutti i Comuni.

Soddisfatta l'interpellante, l'atto parlamentare è dichiarato evaso.