

## TESTO DELL'INTERROGAZIONE

### **Saleggina: chiarezza sui costi e sul futuro del progetto ospedaliero di Bellinzona**

#### **Premessa**

Il comparto della Saleggina a Bellinzona, acquistato dal Cantone Ticino nel 2021 per un importo complessivo di circa 16 milioni di franchi, è destinato a ospitare il nuovo Ospedale regionale di Bellinzona e Valli. La scelta di questo comparto è stata giustificata dall'obiettivo di creare una moderna infrastruttura sanitaria, superando i limiti strutturali e logistici dell'attuale Ospedale San Giovanni. Tuttavia, una serie di recenti informazioni emerse ha sollevato criticità rilevanti sulla situazione pianificatoria del progetto, con possibili pesanti ripercussioni economiche.

La questione centrale riguarda la non edificabilità dei terreni (o perlomeno l'obbligo di dezonamento di aree edificabili per rendere il comparto Saleggina edificabile per un ospedale), emersa in seguito a un parere giuridico del Dipartimento del Territorio (DT). Tale parere ha concluso che la maggior parte delle superfici non può essere considerata edificabile ai sensi delle norme federali sulla pianificazione del territorio. Questo comporta la necessità di individuare 100.000 m<sup>2</sup> di terreni edificabili da dezonare altrove per compensare l'azzoneamento del comparto Saleggina. Tale operazione, oltre a generare un aumento significativo dei costi a carico del Cantone e/o del Comune di Bellinzona (come esproprio materiale), solleva interrogativi sull'efficacia e la trasparenza del processo decisionale che ha portato all'acquisto di questi terreni.

Le criticità non si limitano alla sola questione urbanistica. Infatti:

- L'acquisto è apparentemente stato effettuato senza una clausola di salvaguardia che vincolasse l'acquisto all'effettiva edificabilità del comparto e all'ottenimento della licenza edilizia, come sarebbe stato logico e prudente in una situazione di tale portata.
- Non è chiaro chi fosse a conoscenza del rischio di non edificabilità (o di necessario dezonamento di altre aree edificabili) e se siano state sottovalutate queste tematiche nell'ambito di approfondimento del Messaggio n. 7916 del 28 ottobre 2020 volto alla richiesta di un credito complessivo di CHF 16'060'000.00 per l'acquisto dei fondi in zona Saleggina.

Il paradosso della situazione è che, nonostante la presenza di numerose autorità tecniche, amministrative e politiche coinvolte (quattro Dipartimenti del Consiglio di Stato, EOC, Ufficio giuridico, Municipio di Bellinzona), nessuno sembra aver soppesato i rischi e i costi di non edificabilità dei terreni acquistati. Durante la fase di acquisto, nessun avvertimento in tal senso è emerso né dal messaggio governativo citato né dal rapporto della Commissione gestione e finanze del Gran Consiglio.

In simili situazioni (quando sussistono incertezze pianificatorie), una prassi prudente imporrebbe di sottoscrivere un diritto di compera (il cui costo quale pena di non esercizio generalmente si aggira attorno al 10% del prezzo di compravendita), esperire tutti gli accertamenti pianificatori necessari, eventualmente presentare una domanda di costruzione e, una volta ottenuta la licenza edilizia, esercitare il diritto di compera. Se dagli approfondimenti pianificatori emergono invece criticità non previste oppure economicamente ingiustificabili, si può rinunciare a esercitare il diritto di compera, evitando di versare l'intero prezzo di compravendita.

Infatti, con molta probabilità, la necessità di compensare 100.000 m<sup>2</sup> di terreni edificabili altrove introduce un onere finanziario a carico dell'ente responsabile della compensazione e di riflesso del contribuente. Tale operazione comporterà inevitabilmente costi, poiché i proprietari dei terreni

compensati (e quindi dezonati) chiederanno di essere indennizzati per l'esproprio materiale<sup>1</sup> di cui l'ente pubblico dovrà farsi carico. È ancora da chiarire l'entità di tale costo, che potrebbe essere significativo, e resta incerto se il carico economico ricadrà interamente sul Cantone o sarà condiviso con il Comune di Bellinzona. Il costo per il dezonamento dei terreni da compensare, che farà passare il valore dei terreni da edificabili a non edificabili, potrebbe ammontare a svariate centinaia di franchi al metro quadrato, il che, moltiplicato per 100'000 m<sup>2</sup> di terreni da compensare, comporta un onere di decine di milioni di franchi da indennizzare.

Infine, recentemente sulla stampa è emerso che già nel 2014 il tema dell'edificabilità della Saleggina e della compensazione era stato sollevato, giustificando maggiormente un approccio prudente al momento dell'acquisto dei terreni.

### **Domande**

1. Come è stato possibile che, nonostante il coinvolgimento di più Dipartimenti, del Municipio di Bellinzona e di diversi soggetti tecnici e giuridici, nessuno abbia soppesato la problematica di non edificabilità e del compenso durante la trattazione del messaggio n. 7916 del 28 ottobre 2020 volto alla richiesta di un credito complessivo di CHF 16'060'000.00 per l'acquisto dei fondi in zona Saleggina?
2. Chi pagherà i costi aggiuntivi derivanti dall'indennità del quasi certo esproprio materiale?
3. A quanto ammonterebbe il costo stimato per l'esproprio materiale di circa 100.000 m<sup>2</sup> di terreni?
4. L'operazione "nuovo Ospedale regionale di Bellinzona e Valli" avrà probabilmente costi diretti e indiretti notevolmente superiori. È possibile avere un preventivo di massima di tutti i costi di tale operazione (ovviamente compresi quelli derivanti dalla pianificazione e dal compenso reale)?
5. Su quali valutazioni e perizie immobiliari si è basato il prezzo di acquisto di 16 milioni di franchi per i terreni della Saleggina?
6. Il Consiglio di Stato aveva valutato l'opzione di stipulare un contratto di diritto di compera condizionato alla delucidazione della situazione pianificatoria e all'ottenimento della licenza edilizia? Se no, perché si è deciso di non seguire questa prassi prudenziale?
7. Esistono clausole di salvaguardia che consentono di richiedere alla Confederazione il rimborso della differenza tra il prezzo versato e il valore effettivo dei terreni non edificabili?
8. Quali terreni si prevede di dezonare per compensare la perdita di 100.000 m<sup>2</sup> di superfici edificabili?
9. In caso di conferma del progetto, quali nuove tempistiche e modalità operative si prevedono?

Paolo Caroni

---

<sup>1</sup> Art. 9 e segg. Legge di espropriazione