



Consiglio comunale della Città di Bellinzona

Bellinzona, 20 ottobre 2021

RAPPORTO DI MINORANZA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

MM 534/2021 – Acquisto dello stabile di Via Vela 6 (mappale 4027) - Richiesta di credito - Progetto Polo biomedico Bellinzona - Clausola d'urgenza

Lodevole Consiglio comunale,
Signor Presidente,
signore e signori consiglieri comunali,

1. Contenuti del Messaggio municipale no. 534

Il MM in oggetto richiede un credito di CHF 6'045'000 per l'acquisto dello stabile in Via Vela 6 (mappale 4027) che, dopo essere stato occupato dall'Istituto in ricerche biomediche (IRB) per 21 anni, verrà lasciato per trasferirsi nel suo nuovo stabile in Via F. Chiesa. Il titolo del MM 534, sottoposto al Consiglio comunale con clausola d'urgenza, recita "*Richiesta di credito Progetto Polo biomedico Bellinzona*".

A mente del Municipio l'acquisto dello stabile in Via Vela 6 è il primo tassello per la concretizzazione a Bellinzona di un polo biomedico, per il quale, afferma il Municipio, "*sono però indispensabili spazi adeguati per ospitare enti, gruppi di ricerca, società attive nel settore ed altri, interessati ad insediarsi a Bellinzona per sfruttare sinergie, dinamiche e reti di ricerca, risp. di conoscenza sviluppate nel corso degli anni. In un futuro non troppo distante*" – continua di seguito il Municipio – "*tali nuove attività potrebbero trovare ospitalità sia in un secondo nuovo edificio presso l'ex-campo militare in via Chiesa sia, in particolare, presso il nuovo quartiere delle Officine. Affinché questa visione si concretizzi occorrerà nondimeno attendere 8-12 anni. Frattanto risulta necessario trovare un'adeguata sistemazione, possibilmente a Bellinzona, per ricercatori e imprenditori del settore della ricerca che già oggi intendono sviluppare proprie iniziative in questo particolare campo*" (MM 534, Premessa pag. 3).

Nel capitolo 2 del messaggio si ripercorre l'istoriato della ricerca biomedica a Bellinzona, descrivendo gli attori, le collaborazioni e le strutture che nel tempo hanno contribuito a costituire un network di ricerca e sviluppo biomediche di livello accademico sostenuto dal comune di Bellinzona (in buona parte dalla Vecchia Bellinzona) con, ad oggi, più di 27 milioni di franchi.

Nel capitolo 3 viene descritta la nuova associazione Bios+, che riunisce IRB (13 gruppi di ricerca per un totale di 130 persone) e IOR (Istituto oncologico di ricerca che conta 7 gruppi di ricerca per 80 persone), attorno alla quale – sempre a mente del Municipio – si vorrebbe sviluppare il Polo biotecnologico, una delle componenti del progetto

Switzerland Innovation Park Ticino che il Cantone, attraverso la Fondazione Agire, prevede di insediare sul sedime delle Officine. Pertanto, afferma il Municipio, *“occorre da subito poter dare una casa al Centro di competenza Scienze della vita del già citato Parco dell’innovazione e alle iniziative che si stanno sviluppando attorno ad esso”* (pag. 7), ribadendo che *“lo stabile di Via Vela 6 di cui si propone l’acquisto rappresenta il primo, necessario tassello di questa ambiziosa strategia”* (pag. 8).

Il capitolo 4 presenta lo stabile di cui si propone l’acquisto. Si tratta di uno stabile costruito a metà degli anni ’60, di proprietà della Residenze del Ceresio SA. Lo stabile, di cui il Comune di Bellinzona è conduttore dal 2000, è già attrezzato per la ricerca biomedica. In caso di disdetta del contratto lo stabile va restituito alla proprietaria completamente sgomberato e pulito e ciò comporterebbe, si stima (cap. 6, pag. 10), una spesa di 1,5-2 milioni di franchi. La stima del valore di mercato fatta dal proprietario ammonta a CHF 8'070'000 mentre quella commissionata dal comune ammonta a CHF 5'033'766 (valore venale senza tener conto della vetustà è di CHF 3'712'368). Il Municipio sottolinea, nuovamente, che tale stabile *“assicurerebbe per i prossimi 10-20 anni ed in attesa del nuovo quartiere delle officine, spazio sufficienti per enti, società, gruppi intenzionati ad insediarsi a Bellinzona per sviluppare la propria attività di formazione, ricerca, produzione mettendo a frutto collaborazioni e sinergie con altri enti e società già presenti e attivi in settori uguali o affini”* (pag. 9).

Nel capitolo 5, dedicato al modello di gestione del Polo biomedico, il Municipio scrive di voler assegnare un *“mandato di gestione amministrativa a una società esterna con competenze nel ramo”* (pag. 9) per la gestione dell’immobile e degli affitti con i possibili conduttori. A questo proposito il Municipio afferma che *“Attualmente vi sono già alcuni enti e gruppi che hanno manifestato interesse ad occupare spazi in Via Vela 6” e che “si tratta di favorire e facilitare lo sviluppo del Polo biomedico, praticando affitti e condizioni congrue che incentivano gli enti e le società attivi in questo ambito a scegliere Bellinzona quale sede della loro attività”,* concludendo che *“In questo momento, non è ancora possibile dare indicazioni di dettaglio su come saranno effettivamente composti i costi e i ricavi annuali dello stabile, una volta entrato in possesso della Città”* (pag. 10).

Il capitolo 6 è dedicato all’offerta d’acquisto e alle condizioni dell’accordo stipulato con il proprietario dello stabile. Il Municipio ricorda che in sé il contratto d’affitto scadeva il 31.10.2019; tuttavia, era stato trovato un accordo con il proprietario per prolungarlo fino al 31.12. 2021 in modo da permettere all’IRB di poter rimanere in attesa del trasferimento nella nuova sede nel corso del 2021 (cosa che effettivamente sta avvenendo in queste settimane). Il messaggio non dice nulla sui termini di disdetta del contratto, ma ribadisce solamente che in caso di disdetta gli spazi sono da riconsegnare completamente liberi, sistemazione per la quale, come già detto, si stimano costi di 1,5 - 2 milioni di franchi.

I termini dell’accordo sono i seguenti:

- “prezzo di acquisto di fr. 6'000'000.-;
- contratto di compravendita firmato entro il 30.9.2021, subordinato all’approvazione del credito da parte del Consiglio comunale e alla crescita in giudicato della decisione del Legislativo;
- in caso di mancata crescita in giudicato della decisione del Consiglio comunale entro il 31.12.2021 (per slittamento della discussione o a causa di ricorso o referendum), proroga del contratto di locazione attuale pro temporis (fino alla crescita in giudicato della decisione);
- in caso di diniego da parte del Consiglio comunale del credito per l’acquisto dello stabile o in caso di definitiva mancata crescita in giudicato della decisione

del Legislativo, contratto di locazione attuale prorogato di 5 anni con diritto di compera esercitabile successivamente e progressivamente (6 mio fino al 31.12.2023, 6,2 mio fino al 31.12.2024, 6,4 mio fino al 31.12.2025 e 6,6 mio fino al 31.12.2026)” (pag. 11).

Per l'acquisto dello stabile il Municipio chiede di destinare CHF 2'000'000 dei 20 milioni del contributo cantonale per l'aggregazione, per cui l'investimento netto è di CHF 4'000'000 più CHF 45'000 per spese di trapasso.

Nel capitolo 7 il Municipio descrive gli interventi di manutenzione necessari in futuro. Lo stabile è vetusto e i problemi sono molteplici: *“I maggiori problemi si riscontrano sull'involucro; nello specifico il tetto e molte parti interrate presentano puntualmente delle infiltrazioni riconducibili alla vetustà dell'impermeabilizzazione. Inoltre, le facciate sono molto carenti dal punto di vista energetico, la loro capacità coibente è molto bassa, per cui risulta una forte dispersione termica”*. Anche parte dell'impiantistica è ritenuta *“alla conclusione del loro ciclo di vita, per cui andrebbero sostituiti a breve”* (pag. 12). Il costo complessivo per tutti gli interventi necessari è di CHF 6'000'000 con un margine d'errore di +/- 25%. Il Municipio intende però nei prossimi anni fare gli interventi più “imminenti” per un costo che si aggira attorno a 1,25 mio. La progettazione definitiva dei costi per questo investimento è attualmente in corso.

L'incidenza dei costi sulla gestione corrente, affrontata nel capitolo 8, prevede un aggravio di spesa per CHF 390'000 data dai costi di ammortamento, gli interessi e i costi di gestione. Il messaggio si conclude con l'invito del Municipio a voler approvare il credito.

2. Lavori della commissione gestione

La trattazione del MM 534 è avvenuta nelle sedute del 30.09, 05.10 e 12.10.2021. Nel corso di quest'ultima seduta, sono stati sentiti in audizione il Sindaco Mario Branda e il Vice-Sindaco Simone Gianini. In precedenza, i commissari della gestione hanno avuto la possibilità di porre per iscritto le proprie domande alle quali il Municipio ha dato risposta con comunicazione del 6.10.2021. Le domande poste dalla commissione gestione vertevano sulle questioni finanziarie (resoconto degli investimenti finora fatti, valutazione costi/ricavi del polo biomedico, impatto finanziario e in posti di lavoro per il futuro polo, spese di manutenzione, ...), su questioni legate ai contratti d'affitto in essere (via Vela e via Murate), sui possibili interessati ad occupare gli spazi in via Vela, sulla possibilità che questi interessati affittino gli spazi in via Vela direttamente dal proprietario, sul domicilio e la classificazione per permessi (domiciliati, dimoranti, stranieri, frontalieri, ...) degli impiegati di IRB, IOR e Humabs BioMed e anche su possibili ulteriori investimenti necessari a sostegno del Polo biomedico. Le risposte del Municipio sono state in parte soddisfacenti e in parte non sono state in grado di soddisfare le domande poste.

3. Rapporto commissionale di maggioranza

La maggioranza commissionale ha condiviso la posizione del Municipio secondo la quale l'acquisto dello stabile in Via Vela 6 fa parte degli investimenti strategici *“per i giovani, per lo sviluppo ulteriore del polo biomedico e per la creazione di ulteriori posti di lavoro altamente qualificati”* (Rapporto maggioranza, pag. 2). Sebbene la commissione non abbia gli elementi per valutare l'adeguatezza del prezzo di acquisto, considera che l'acquisto dello stabile sia importante e migliore per il fatto che gli oneri derivati dall'acquisto sono minori di quelli dell'affitto.

Tuttavia, anche se la maggioranza commissionale sostiene il credito per l'acquisto dello stabile in Via Vela 6, essa conclude il rapporto affermando che *“rimane tuttavia tiepida nel definire tutto questo già stabilito e definitivo; tutto infatti dipenderà se questo edificio adibito alla ricerca e all'innovazione che la Città si appresta ad acquistare, sia davvero in grado di attirare associazioni, start up, ricercatori e ricercatrici seriamente intenzionati a sviluppare progetti e ricerche”*.

4. Considerazioni della minoranza commissionale

La minoranza commissionale, pur ritenendo anch'essa importante sostenere ricerca e sviluppo, ritiene che la proposta di credito per acquistare lo stabile in Via Vela 6 presenti diversi aspetti negativi che le impediscono di sostenerlo.

4.1. Abuso dell'urgenza ed esclusione del Legislativo da una corretta e opportuna informazione

La minoranza commissionale non accetta che un tema considerato “strategico” debba essere deciso nell'urgenza, senza possibilità di adeguata elaborazione. Di fatto Commissione della gestione e Consiglio comunale sono messi spalle al muro e costretti a scegliere in fretta e furia tra opzioni che comportano oneri finanziari e assunzione di rischi di una certa entità.

Che l'IRB sarebbe dovuto uscire dallo stabile in Via Vela 6 era noto da tempo. Verrebbe da chiedersi come mai il Municipio abbia atteso due minuti a mezzanotte per sottoporre al Legislativo una riflessione e una decisione che, proprio perché ritenuta strategica, andava fatta tempo fa e certamente con più agio. Sarebbe stata la stessa cosa riflettere e discutere potendo ancora dare disdetta del contratto d'affitto in Via Vela 6 e assumersi solo le spese di ripristino degli spazi? Evidentemente no. Perché allora attendere l'ultimo minuto. Per imperizia o per calcolo?

In accordo con il proprietario, il contratto d'affitto in Via Vela 6 è stato prolungato dal 31.10.2019 al 31.12.2021, per permettere all'IRB di continuare a lavorare in attesa del trasloco in Via Chiesa. Dalle informazioni ricevute non sembra che il Municipio avesse già in quel momento l'intenzione di acquistare lo stabile; bensì, a quel punto, pensava che lo avrebbe restituito, come da contratto, libero dalle attrezzature installate. Non è nemmeno dato sapere quando il Municipio ha cominciato a pensare all'acquisto e perché non ne ha informato né Commissione della gestione né tantomeno il Legislativo. Il dato di fatto è che a un certo punto (le varie perizie svolte richiedono comunque un po' di tempo ed è dunque presumibile che ci si stesse pensando già da diversi mesi) il Municipio si è arrogato il diritto di contrattare l'acquisto dell'immobile con il proprietario e persino di concludere un atto notarile (il giorno dopo aver pubblicato il messaggio 534!) senza informare il Legislativo o, perlomeno, la Commissione della Gestione. Tantomeno il Municipio ha mai informato del fatto che, attorno alle attività biomediche sul nostro territorio, si stavano avvicinando altri attori interessati ad avere degli spazi e che, di conseguenza, gli spazi appositamente costruiti per la ricerca biomedica in via Chiesa si sarebbero presto esauriti. La minoranza commissionale non può accettare questa mancanza di coinvolgimento ed esclusione da informazioni rilevanti per maturare decisioni strategiche.

4.2. Una richiesta dell'ultima ora e con fragili giustificazioni

In realtà, malgrado tutto il messaggio istituisca un collegamento tra la ricerca biomedica a Bellinzona – in particolare attraverso lo sviluppo dell'IRB – e la richiesta contenuta nel messaggio, quest'ultimo non apporta alcuna indicazione concreta che questo acquisto sia effettivamente decisivo per lo sviluppo ulteriore del polo biomedico a Bellinzona.

L'unico atto citato a sostegno di questa tesi è una lettera di intenti (che nell'immaginario collettivo dovrebbe furbescamente richiamare la dichiarazione di intenti con la quale si è poi proceduto alla liquidazione dell'Officina) del 24 settembre 2021 che consta, in tutto e per tutto, di 6 righe nelle quali si indica, da parte dei sottoscrittori della lettera (Luca Bolzani (presidente Fondazione AGIRE), Augusto Mitidieri (direttore Switzerland Innovation Park Ticino), Glauco Martinetti (Direttore Generale EOC), Boas Erez (Rettore USI)) un non meglio precisato *“interesse all'insediamento del programma di ricerca e del laboratorio di biofabbricazione nel menzionato edificio”*. Di più (quali siano queste aziende, le mitiche “start up”, interessate) non è dato sapere, nemmeno su richiesta della stessa commissione della gestione. E siccome non abbiamo altro che questa lettera a sostegno dell'urgenza e della fondatezza della richiesta contenuta nel messaggio, cioè l'acquisto dell'immobile in questione, vediamo di leggerla con maggiore attenzione. La narrazione che ci è stata fatta dal Municipio è la seguente: siccome abbiamo avuto aziende del settore biomedico che hanno manifestato l'intenzione di insediarsi a Bellinzona, abbiamo pensato – visto che l'immobile di Via Vela si svuoterà a seguito del trasloco dell'IRB nel nuovo edificio e visto che è già attrezzato - di avviare la procedura per l'acquisto. Ora, la “lettera d'intenti” dice qualcosa di leggermente, ma non tanto, diverso. Leggiamo: *“facendo riferimento alla volontà della città di Bellinzona di acquistare e ristrutturare l'edificio in via Vela 6 a Bellinzona – attuale sede dell'IRB – con la presente i sottoscritti manifestano il loro interesse all'insediamento...”*. Dalla lettura sembrerebbe che questo interesse sia emerso dopo che il Municipio – o chi per esso – ha comunicato l'intenzione di acquistare l'immobile e che la decisione di acquisto non sia nata per rispondere alla messe di richieste di aziende che vorrebbero installarsi a Bellinzona vista la prospettiva del centro di competenze/polo tecnologico (che non sono la stessa cosa: ma qui il discorso ci porterebbe lontano ed esula dall'attuale discussione), ma sia stata sollecitata una volta acquisita la decisione di comprare l'immobile. Questa ambiguità, tra un prima e un dopo, emerge ulteriormente dall'ultimo passaggio di questa “lettera d'intenti” laddove si spiega (ed è la parte finale del testo) che *“tale insediamento è subordinato alla costituzione del Centro di competenza di scienze della vita dello Switzerland Innovation Park Ticino e dell'annessione del Programma di biofabbricazione allo stesso Centro”*. Allora: qualora il Programma di biofabbricazione non fosse annesso al Centro e qualora il centro non si costituisse, questo “interesse” decadrebbe? Domande alle quali nessuno ha finora risposto.

4.3. Visioni sulla pianificazione del polo in biomedicina

Il Municipio per sottomurare il proprio invito ad accogliere il credito d'acquisto, cita nel messaggio un passaggio dello Studio aggregativo. È certamente vero che tale studio prevedeva tra i pilastri portanti dello sviluppo economico della Nuova Bellinzona quello della ricerca biomedica. Tuttavia, rispetto allo studio aggregativo, vi è un elemento in più che il Municipio omette di considerare ed approfondire: il comparto Officine. In questo comparto lo studio prevedeva di sviluppare il centro di competenza in mobilità ferroviaria, mentre in un “campus” – così veniva chiamato, probabilmente perché inserito nel cuore del campus della formazione (comparto Torretta) – situato tra la Biblioteca Cantonale e il Centro sportivo era previsto lo sviluppo del polo

biotecnologico. Tutta la cittadinanza ricorda bene le annose discussioni svolte attorno all'ex campo militare sull'equilibrio tra salvaguardia del polmone verde e insediamento dell'IRB. Ebbene alla fine la cittadinanza ha deciso di concedere 13'000 mq di quel terreno per lo sviluppo di tale polo.

Proprio a questo proposito, in un'ampia intervista su La Regione del 9.10.2021, Franco Cavalli ha spiegato come per l'IOR gli spazi attuali – in vista dei suoi programmi di sviluppo – non siano sufficienti, nemmeno dopo che avrà trasferito buona parte delle sue attività nel nuovo stabile IRB (IOR e EOC occuperanno circa un terzo dei posti disponibili nel nuovo edificio). Si pone dunque con una certa urgenza la costruzione di un nuovo stabile (uno stabile gemello a quello dell'IRB che verrà, quest'ultimo, inaugurato tra poche settimane) sul sedime che come ha ricordato pochi giorni dopo il Municipale Gianini è già pianificato a tale scopo.

Nello spazio di poche settimane veniamo dunque confrontati con addirittura due richieste che hanno un impatto finanziario non indifferente. L'una di acquisto dello stabile in via Vela 6, che implica un investimento sul lungo termine di almeno 12 milioni di franchi (di cui 6 + 1,5 milioni a corto termine) e l'altro la richiesta di realizzazione dello stabile gemello a quello che verrà inaugurato a breve, che è costato ai contribuenti 12'800'000 milioni di franchi. Considerando queste prospettive dal punto di vista finanziario, è evidente che si impone una riflessione più complessiva sulla selezione degli investimenti e le priorità da fissare, soprattutto in un tempo dove il Municipio sta facendo una "spending review" e a livello cantonale si sta riflettendo come far quadrare i conti. La minoranza commissionale ritiene che questa frammentazione del Polo biotecnologico (comparto Torretta, Via Vela, Officine) non sia funzionale all'importanza che è stata data alla prossimità per sviluppare le sinergie e all'efficienza degli investimenti. Per questa ragione la minoranza commissionale ritiene che sia molto più sensato concentrarsi sulla valorizzazione del comparto Torretta (come, d'altra parte, richiesto in una mozione del PPD) affinché possa essere veramente quel campus della formazione, della ricerca e dello sviluppo che funga da motore culturale, sociale ed economico del comune.

4.4. Riflessione sul sostegno pubblico alla ricerca

Il messaggio insiste sul valore strategico di questo investimento, inserito nel contesto dello sviluppo del polo di ricerca biomedica a Bellinzona. Nessuno mette in dubbio l'importanza della ricerca e dello sviluppo ad essa legata; tuttavia, alla luce degli ingenti investimenti che il Comune di Bellinzona ha finora garantito (come detto più di 27 milioni) è anche necessario poter effettuare un bilancio realistico sul rapporto costi/benefici di questi investimenti e sulla loro sostenibilità nel tempo. Senza voler fare un processo alle intenzioni, noi sappiamo ad esempio che le scoperte dell'IRB vengono in gran parte sfruttate dal punto di vista commerciale da una società anonima che ha sede a Bellinzona, ma che è controllata da una multinazionale con sede negli USA. Questa commistione deve renderci attenti al ruolo dell'ente pubblico che, così facendo, sostiene indirettamente un'azienda privata il cui obiettivo è la realizzazione di un profitto. Ora, soprattutto nel settore delle biotecnologie così come in quello dei vaccini, non si tratta di una situazione straordinaria e particolare. Le discussioni attorno al vaccino contro il Covid 19 hanno rivelato a tutto il mondo che questa ricerca, i cui risultati sono nelle mani di potenti multinazionali, sono state quasi interamente e a suon di miliardi finanziate dagli Stati, i quali poi comperano a suon di altri miliardi i vaccini frutto di questa ricerca.

Come detto, non si vuole fare il processo alle intenzioni, ma in un partenariato pubblico-privato crediamo sia legittimo che l'Ente pubblico ponderi anch'esso le

ricadute del proprio investimento, per verificare che l'investimento sia anche a proprio profitto. La minoranza commissionale rileva che interrogato su questo punto, il Municipio non ha potuto dare risposta poiché non esiste alcun abbozzo di bilancio costi/benefici. Il Municipio si limita a dire che *"Per valutare l'impatto occorrerebbe verosimilmente eseguire uno studio ad hoc, cosa che non esclude di fare in un prossimo futuro"*. Risulta allora difficile comprendere come il Municipio possa sostenere che questo progetto strategico (come altri per il vero) apporti molto alla città in termini finanziari, di posti di lavoro per "i giovani talenti" del nostro Cantone, fiscali, culturali, etc.. Al momento la minoranza commissionale considera questa valutazione del Municipio più un auspicio e un'impressione che un dato oggettivo. Per cui questo tipo di valutazione va fatta prima di fare ulteriori investimenti e non dopo.

Un altro aspetto rilevato dalla minoranza commissionale è legato alla ripartizione dei costi di sostegno al polo biotecnologico. Il messaggio mette parecchio l'accento sul partenariato tra diversi enti (pubblici, para-pubblici e privati) e sulla valenza regionale, cantonale e nazionale del polo biotecnologico. Tuttavia, sembra che la maggior parte del carico finanziario sia sostenuto dal Comune di Bellinzona e non si capisce bene (aldilà dei 2 milioni di contributo aggregativo) quale sia la reale compartecipazione a queste ingenti spese di sostegno. La minoranza commissionale ritiene che questo aspetto per simmetria dei sacrifici vada rivisto e ridiscusso con i vari partner.

Un ultimo aspetto che interroga la minoranza commissionale è a sapere per quanto tempo l'Ente pubblico, e in particolare il Comune di Bellinzona, debba ancora contribuire a sostenere finanziariamente lo sviluppo del polo biotecnologico e soprattutto se quest'ultimo possa mai arrivare ad autofinanziarsi.

4.5. La "peppa tencia" dello stabile in Via Vela 6

Già ad una prima lettura del messaggio municipale si resta perplessi. L'immobile (costo 6 milioni) ha quasi 60 anni ed è in condizioni tutt'altro che buone, come ha indicato la perizia indicata. Le ipotesi finanziarie presentate dal Municipio (sia per un risanamento totale, al quale comunque prima o poi si dovrà arrivare, sia per un rinnovamento a tappe) appaiono assai poco credibili. Persino la maggioranza commissionale – peraltro specializzata nel segnalare "criticità" che si risolvono poi sempre con l'accettazione delle proposte municipali – ha rilevato la problematicità di questo investimento immobiliare, arrivando a scrivere che *"è rimasta perplessa davanti a queste cifre importanti, ma soprattutto per la stima indicativa dei costi in cui si prevede un margine alto di errore. Non ci si vorrebbe ritrovare con ulteriori sorprese e costi molto più elevati"* (Rapporto maggioranza, pag. 3). Anche in questo caso però la maggioranza commissionale risolve la "criticità" nascondendosi dietro l'importanza "strategica" (e poteva mancare!) del progetto per glissare sui profondi interrogativi che l'operazione comporta dal punto di vista immobiliare e finanziario.

Su questo punto la minoranza commissionale non intende glissare, in quanto ritiene lo stabile in Via Vela 6 un vero e proprio cattivo affare, tipica illustrazione di una speculazione immobiliare dove fino ad ora si è estratto reddito senza rigenerare il capitale immobiliare. Spiace dirlo in maniera così cruda, ma l'attuale proprietà ha trovato il classico pollo da spennare due volte. Dapprima incassando fino ad oggi quasi 10 milioni di soldi pubblici, senza aver fatto interventi significativi di risanamento (vista l'entità dei costi evidenziati dalla perizia sull'immobile), e poi incassando 6 milioni di soldi, sempre pubblici, per liberarsi di questo "debito", la classica "peppa tencia" appunto. La minoranza commissionale non è disposta a sostenere questo genere di cultura, ma è piuttosto più propensa a proseguire il rapporto di affitto, che da quello che si è potuto capire in caso di bocciatura del credito di acquisto dovrebbe proseguire per altri 5 anni (anche se il Municipio si è guardato bene dal rispondere alla domanda

commissionale per capire se in caso di bocciatura del credito il contratto poteva essere rescisso oppure veniva prolungato di 5 anni). La prosecuzione del contratto di locazione per altri 5 anni garantirebbe la possibilità di continuare ad usufruire per un tempo ragionevole dei laboratori ad uso sublocativo per quegli enti e quei gruppi di ricerca che sembrerebbe stiano cercando una sistemazione. Gli oneri che il comune di Bellinzona si troverebbe ad assumere sono probabilmente un po' più elevati nel corto termine, ma nel medio e lungo termine siamo convinti possano essere minori e sicuramente meglio allocati rispetto allo stabile in Via Vela 6. La convinzione che l'acquisto comporti minori oneri per l'ente pubblico parte anche dal presupposto che i tassi di interesse rimangano bassi come negli ultimi anni. I segnali però che cominciano ad arrivare dal mondo economico e dagli analisti sembrano andare verso un innalzamento dei tassi e quindi il paventato vantaggio finanziario è tutt'altro che garantito, specialmente sul medio e lungo termine.

5. Conclusioni

La minoranza commissionale invita il Municipio a volersi concentrare sullo sviluppo del polo biotecnologico all'interno del comparto già predisposto, all'interno del quale verrà inaugurato a giorni il nuovo stabile, quale primo tassello del campus biotecnologico. Gli enti e i gruppi di ricerca interessati ad avere spazi e sviluppare sinergie, con e dentro Bios+, possono nel frattempo trovare sistemazione dentro lo stabile in via Vela 6 in affitto per altri 5 anni, nell'attesa di potersi ricongiungere all'interno del campus. Se bisogna investire dei soldi pubblici è necessario farlo senza disperderli e costruendo un concetto coerente. Lo stabile di via Vela 6, oltre ad essere un cattivo investimento, è anche fondamentalmente avulso da tale campus.

La minoranza commissionale ritiene che il Municipio debba attivarsi con Confederazione, Cantone, EOC, USI e Politecnico federale di Zurigo per trovare una equa suddivisione dei sostegni finanziari per lo sviluppo del Polo biotecnologico.

La minoranza commissionale invita infine il Municipio a volersi attivare presso il Cantone affinché riveda la scelta di ristrutturare l'ormai vetusto Liceo mantenendolo isolato al margine Ovest del Parco urbano, per trovargli una collocazione nel sedime ancora libero tra il centro G+S e il campus biotecnologico (mappale 3589 est), in modo da liberare la parte Est del Parco Urbano.

Infine, per le ragioni sopra esposte, la minoranza commissionale ritiene che l'acquisto dello stabile in Via Vela 6 non sia la strada opportuna per sostenere lo sviluppo del polo biomedico e invita il Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È respinta la richiesta di credito contenuta nel Messaggio municipale 534/2021.

Con ogni ossequio.

PER LA MINORANZA DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

Giuseppe Sergi, relatore