

Numero  
4402

sl

0

Bellinzona  
17 settembre 2025

Consiglio di Stato  
Piazza Governo 6  
Casella postale 2170  
6501 Bellinzona  
telefono +41 91 814 41 11  
fax +41 91 814 44 35  
e-mail can@ti.ch  
web www.ti.ch

Repubblica e Cantone  
Ticino

## Il Consiglio di Stato

Signor  
Paolo Caroni  
Deputato al Gran Consiglio

### Interrogazione n. 179.24 del 13 dicembre 2024 Saleggina: chiarezza sui costi e sul futuro del progetto ospedaliero di Bellinzona

Signor deputato,

l'interrogazione in oggetto solleva la questione del comparto della zona Saleggina a Bellinzona, destinato a ospitare il nuovo ospedale regionale di Bellinzona e Valli e in particolare questioni sulla sua edificabilità.

Prima di entrare nel merito delle domande poste, va chiarita la situazione pianificatoria della zona Saleggina.

Il 15 febbraio 2022, la Città di Bellinzona ha adottato una variante parziale volta a regolare la traslazione (a Pollegio) delle attività militari e a definire il compenso delle superfici SAC sottratte, demandando a una separata successiva procedura (ad oggi non introdotta) il tema della pianificazione del futuro ospedale.

Il 15 maggio 2024 il Direttore del Dipartimento del territorio (DT) ha incontrato i rappresentanti dell'Ente Ospedaliero Cantonale e della Città di Bellinzona, che al riguardo dell'iter pianificatorio hanno chiesto di verificare la possibilità di far capo alla nuova procedura di Piano particolareggiato cantonale con autorizzazione a costruire, in vigore dal 1° gennaio 2022 a seguito dell'introduzione degli art. 55a e 55b nella Legge sullo sviluppo territoriale. Detta procedura presenta infatti il vantaggio di consentire l'emanazione di un'unica decisione autorizzativa al riguardo sia degli aspetti pianificatori sia di quelli edilizi.

Prima di rispondere in modo vincolante, il DT si è quindi riservato un approfondimento giuridico sia al riguardo del particolare strumento giuridico invocato, di nuova introduzione e privo perciò di una consolidata prassi d'applicazione, sia delle nel frattempo mutate circostanze, in particolare la decisione del 19 ottobre 2022 della Confederazione sull'adeguamento del Piano direttore cantonale alle modifiche della Legge federale sulla pianificazione del territorio e la sentenza del 16 gennaio 2023 del Tribunale federale concernente il cambio di destinazione del comparto ex area militare di Losone.

Il parere allestito l'11 agosto 2024 dall'Ufficio giuridico del DT ha in primo luogo ritenuto non praticabile la via del Piano particolareggiato cantonale con autorizzazione a costruire

e ha per il resto proceduto a una disamina completa dei vari strumenti pianificatori previsti dalla legge, evidenziando la necessità di procedere a un compenso reale nell'ipotesi di insediamento dell'ospedale nel comparto in questione.

Fatta questa premessa, rispondiamo come segue alle domande poste:

**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 franchi 16'060'000.00 per l'acquisto dei fondi in zona Saleggina?**

Già nell'aprile 2014, la Sezione dello sviluppo territoriale aveva segnalato a EOC la necessità del compenso di zona edificabile, a seguito della revisione della LPT che sarebbe entrata in vigore il 1° maggio 2014. Nel febbraio 2021, in sede di audizione con la Commissione gestione e finanze, era stata poi indicata la necessità di modificare il piano regolatore unicamente per definire i parametri edilizi per la zona, già a destinazione pubblica. Non è stato possibile appurare i motivi per cui nell'ambito dell'allestimento del messaggio l'aspetto del compenso non sia stato approfondito.

**2. Chi pagherà i costi aggiuntivi derivanti dall'indennità del quasi certo esproprio materiale?**

I costi del compenso dovranno far parte dell'insieme dei costi dell'intera operazione.

**3. A quanto ammonterebbe il costo stimato per l'esproprio materiale di circa 100'000 m<sup>2</sup> di terreni?**

Il costo potrà essere valutato solo al momento in cui saranno note l'esigenza effettiva di compenso e le superfici prese in considerazione a tal scopo.

**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)?**

Il costo principale è quello dell'edificazione. In base alle valutazioni attuali, tenuto anche conto delle caratteristiche del progetto vincitore del concorso di progettazione, l'EOC stima il costo per la realizzazione del nuovo ospedale in circa 380 milioni di franchi. È invece al momento prematuro ipotizzare i costi del compenso e della pianificazione.

**5. Su quali valutazioni e perizie immobiliari si è basato il prezzo di acquisto di 16 milioni di franchi per i terreni della Saleggina?**

Il prezzo d'acquisto per i terreni della Saleggina è stato di 13.582 milioni di franchi pattuiti sulla base di due distinte perizie, il cui mandato annoverava la determinazione del valore commerciale dei beni in oggetto rispettando tutti i parametri necessari alla formulazione di un valore equo, neutro e realistico escludendo qualsiasi influsso speculativo.

La perizia Impeco Consulting SA del 25 agosto 2017 a cura dell'architetto Enrico Boni (commissionata da armasuisse Immobili) ha determinato un valore totale dei terreni di fr. 16'673'695.-, per un valore medio del terreno pari a fr. 77.72 al m<sup>2</sup>.

La perizia dell'architetto Bruno Buzzini del 19 giugno 2020 (commissionata dal Cantone), ha determinato un valore di mercato dei terreni di fr. 12'425'000.- con il PR in vigore (con la modifica di PR il valore si sarebbe situato a fr. 14'979'000.-), per un valore medio del terreno pari a fr. 58.- al m<sup>2</sup> (di cui fr. 62.55 al m<sup>2</sup> per la superficie AP/EP).

Il prezzo definitivo è stato in seguito esplicitato nel messaggio n. 7916 nel quale veniva indicato:

*«Il 7 ottobre 2020 armasuisse ha confermato le risultanze dell'incontro del 5 agosto 2020 fissando il prezzo di vendita della Saleggina a fr. 13'582'702. La riduzione di prezzo rispetto all'offerta originale pari a fr. 16'881'655 è da ricondursi ai seguenti elementi:*

- *fr. 1'561'560 quale allineamento al valore immobiliare delle zone AP/EP;*
- *fr. 1'170'000 quale riduzione (annullamento) del valore del terreno nella zona interessata dalla discarica;*
- *fr. 567'393 quale partecipazione ai costi del risanamento ambientale di 10'000 m<sup>2</sup> di terreno da destinare a zona agricola qualità SAC».*

**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?**

I vertici del DDPS hanno imposto quale imprescindibile condizione per la rinuncia dei terreni alla Saleggina che non vi fossero oneri supplementari per la Confederazione e che vi fossero dei sedimi sostitutivi da mettere a disposizione dell'Esercito. Tra il 2016 e il 2017 sono state presentate quattro varianti sostitutive, le quali non hanno trovato il consenso da parte di armasuisse Immobili. Unicamente grazie al fatto che si sono potute sospendere le cessioni immobiliari dei sedimi di Pollegio (zona SAC) di proprietà di AlpTransit San Gottardo SA e contemporaneamente inicializzare l'iter per l'approvazione della scheda di coordinamento n. 21.306 in maniera da integrare i sedimi nel Piano Settoriale Militare della Confederazione, a marzo 2018 si è trovata una soluzione per:

- salvaguardare lo stabile ex Infocentro a Pollegio;
- ampliare la piazza d'esercitazione dell'Esercito a Pollegio prima che i terreni venissero ceduti ai sensi della Legge sul diritto fondiario rurale e sull'affitto agricolo;
- diventare proprietari dei sedimi della Saleggina per permettere la sistemazione integrale del fiume Ticino (fabbisogno di ca. 85'000 m<sup>2</sup>) e riservarsi la superficie per il nuovo comparto ospedaliero (fabbisogno di ca. 100'000 m<sup>2</sup>) oltre che a mettere comunque a disposizione dell'agglomerato un'ampia superficie al momento libera e a verde.

**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?**

RG n. 4402 del 17 settembre 2025

No, ma il progetto di sistemazione del fiume nel comparto Saleggina, come indicato a pagina 9 del messaggio n. 7916 del 20 ottobre 2020, potrebbe beneficiare d'importanti contributi da parte della Confederazione.

**8. Quali terreni si prevede di dezonare per compensare la perdita di 100'000 m<sup>2</sup> di superfici edificabili?**

Al momento è prematuro formulare ipotesi al riguardo.

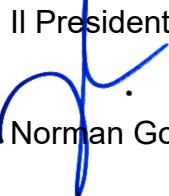
**9. In caso di conferma del progetto, quali nuove tempistiche e modalità operative si prevedono?**

Ad oggi l'EOC ritiene plausibile che il nuovo ospedale possa entrare in esercizio nel 2035. Questo termine decennale risulta da una stima di 3 anni per la pianificazione, 3 anni per la progettazione e 4 anni per la fase di cantiere.

*Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a 8 ore.*

Voglia gradire, signor deputato, i sensi della nostra stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente  
  
Norman Gobbi

Il Cancelliere  
  
Arnaldo Coduri

Copia:

- Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità (dt-dstm@ti.ch)
- Divisione dell'economia (dfe-de@ti.ch)
- Servizi generali del DT (dt-sg@ti.ch)
- Divisione della salute pubblica (dss-dsp@ti.ch)