



Seduta del
22 giugno 2021

Comunicata il
28 giugno 2021

Protocollo n.
563/2021

Interpellanza Horrer

concernente l'areale Sennhof a Coira

Risposta del Governo

Con la messa in esercizio del penitenziario a regime chiuso di Cazis Tignez il penitenziario Sennhof ha cessato la propria attività. Entro la fine del 2021, quale novità, si prevede di riunire le varie sedi della Procura pubblica a Coira in locali d'ufficio in comune in Rohanstrasse 5. I locali concepiti appositamente per l'attività penitenziaria sull'area del Sennhof non possono essere utilizzati per altre attività amministrative, motivo per cui sono stati trasferiti nel patrimonio finanziario del Cantone e nel frattempo sono stati ceduti a terzi sulla base di un diritto di superficie. Secondo il diritto in materia di finanze la cessione di immobili cantonali deve avvenire a valori di mercato.

L'ubicazione dell'intera area al margine orientale della città vecchia di Coira pone diverse difficoltà ed è caratterizzata da un insieme di edifici storici. Per soddisfare nel miglior modo possibile gli interessi del Cantone, della città di Coira e del pubblico, nel 2018 l'Ufficio edile cantonale ha svolto un concorso aperto per investitori. L'obiettivo della procedura consisteva nell'ottenere offerte per l'assegnazione di un diritto di superficie, combinato a uno studio di progetto. Oltre ai criteri rilevanti dal punto di vista economico, in base alle prescrizioni di diritto finanziario del Cantone, per la valutazione dei progetti inoltrati sono stati particolarmente importanti i criteri qualitativi come l'arricchimento della zona della città vecchia, un mix di utilizzazioni diversificato, la qualità di utilizzo nonché gli aspetti relativi agli spazi liberi. Inizialmente, nel quadro della risposta a due interventi parlamentari, il Governo aveva informato il Gran Consiglio in merito al concorso per investitori previsto per l'areale Sennhof e alle prescrizioni del diritto sulla gestione finanziaria da rispettare (risposta del Governo del 13 marzo 2013 all'interpellanza Michel concernente la modifica d'utilizza-

zione del Sennhof: un carcere che offre spazi liberi; risposta del Governo del 23 agosto 2017 all'interpellanza Widmer-Spreiter concernente i prossimi passi per quanto riguarda il Sennhof).

Nel quadro del concorso pubblico per investitori svolto dal Cantone nel 2018, il team di investitori grigionesi della "Einfache Gesellschaft Sennhof" ha presentato l'offerta più convincente con il progetto "Kontinuum". Il progetto porta avanti con un ottimo risultato la struttura degli edifici esistente con una nuova costruzione e si inserisce nella città vecchia in modo armonioso ed equilibrato. L'idea globale viene sostenuta tramite un mix di utilizzazioni variato e ben strutturato con un ristorante, attività artigianali, diverse forme di abitazione, spazi culturali e per studenti e soddisfa quindi i criteri di valutazione.

In una parte destinata a scopi abitativi gli investitori hanno proposto degli appartamenti in cooperativa, accolti con favore dal Cantone, che però non sono né un requisito del programma del concorso, né un criterio decisionale dell'organo di valutazione, e non fanno nemmeno parte delle condizioni del contratto di diritto di superficie stipulato nel 2019.

In merito alla domanda 1: nel primo semestre del 2019 gli investitori hanno informato il Cantone in merito al fatto che gli appartamenti in cooperativa non sarebbero stati finanziariamente sostenibili e sarebbe stato necessario cercare altre forme di finanziamento.

In merito alle domande 2 e 3: poiché con la loro decisione gli investitori non violano né le prescrizioni (criteri di valutazione) del concorso, né le regolamentazioni contrattuali (contratto di diritto di superficie), un intervento o delle misure da parte del Cantone non sarebbero stati né appropriati, né possibili dal punto di vista giuridico.

In merito alla domanda 4: il Cantone non dispone di una base giuridica per la promozione di appartamenti in cooperativa a prezzi accessibili. Di conseguenza nessun meccanismo di controllo ha fallito.



In nome del Governo

Il Presidente:

Dr. Mario Cavigelli

Il Cancelliere:

Daniel Spadin