

Comune di Vacallo

Rapporto della commissione della gestione del 10 marzo 2026

MM 65/2025 richiesta di trasformazione da bene amministrativo a bene patrimoniale e autorizzazione per l'alienazione di parte del mappale 1002 RFD in zona Pizzamiglio

Dopo avere esaminato attentamente il MM 65/2025 e le successive risposte fornite dal Municipio e dall'Ufficio Tecnico Comunale alle domande della Commissione della Gestione nella seduta del 2 marzo 2026, la commissione esprime un **parere favorevole** alla proposta di trasformare in bene patrimoniale e successivamente alienare una parte del mappale 1002 RFD situato in zona Pizzamiglio.

Motivazioni principali del sostegno:

1. Interesse pubblico non compromesso

Dai chiarimenti ricevuti emerge che la porzione di 145 m² oggetto dell'alienazione **non presenta alcuna utilità pubblica**, né attuale né prospettica, essendo:

- non edificabile a causa della conformazione del terreno e delle distanze dalla strada,
 - priva di una effettiva funzione amministrativa,
 - esterna alle fasce necessarie per la futura realizzazione del marciapiede lungo via Pizzamiglio, che rimane garantita grazie al mantenimento della fascia di 150 cm di proprietà comunale.
- .pdf)

2. Conformità legale e correttezza procedurale

Il Municipio ha verificato con la **Sezione degli Enti Locali** la possibilità di procedere tramite **trattativa privata**, ai sensi dell'art. 167 cpv. 3 LOC.

La SEL ha confermato che ciò è possibile, dato il carattere particolare della particella e l'assenza di un interesse pubblico collettivo che ne sconsigli l'alienazione.

3. Valorizzazione economica complessiva molto favorevole

La trattativa con l'acquirente ha portato non solo al prezzo di 50'000 CHF per i 145 m², ma anche all'impegno – a carico dell'acquirente e in caso di edificazione – di realizzare:

- la **nuova fermata del bus** a norma LDis,
- il **nuovo marciapiede** (circa 60 m).

Il valore economico complessivo dell'operazione è pari a **131'000 CHF**, con un ritorno per il Comune molto superiore sia al valore storico sia a quello contabile residuo del fondo.

4. Miglioramento dell'infrastruttura pubblica

La fermata attuale non rispetta gli standard di accessibilità previsti dalla LDis.

La messa a norma:

- è necessaria,
- rientra nelle direttive cantonali per il trasporto pubblico su gomma,
- verrebbe interamente realizzata dall'acquirente, senza costi per la collettività.

5. Impatto edificatorio limitato

L'aumento degli indici edificatori per il mappale 1558 RFD risulta **modesto** (es. +116 m² di SUL, pari a 38 m² per piano), senza alcun deterioramento per i fondi confinanti.

Questo conferma che l'operazione non genera effetti urbanistici rilevanti né problematici.

Conclusione

Alla luce:

- dell'assenza di interesse pubblico al mantenimento del fondo,

- della correttezza giuridica della procedura,
- del vantaggioso ritorno economico per il Comune,
- del significativo miglioramento infrastrutturale ottenuto senza costi pubblici

L'alienazione proposta rappresenta una scelta razionale, equilibrata e utile sia per la collettività sia per lo sviluppo coerente della zona Pizzamiglio.

La commissione ha ritenuto esaustive le richieste di chiarimento ricevute dal Municipio e con 6 voti favorevoli invita il Consiglio Comunale ad accettare il MM 65/2025

Tommaso Gander Mario Casati Matyas Cavadini Andrea Docchio

Mattia Zanotta Denis Russo