



COMUNE DI VACALLO

MESSAGGIO MUNICIPALE No. 65/2025

**ACCOMPAGNANTE LA RICHIESTA DI TRASFORMAZIONE DA BENE AMMINISTRATIVO
A BENE PATRIMONIALE E AUTORIZZAZIONE PER L'ALIENAZIONE
DI PARTE DEL MAPPALE 1002 RFD UBICATO IN ZONA PIZZAMIGLIO**

Vacallo, 27 ottobre 2025 / RM 1864

Lodevole
Consiglio Comunale
6833 Vacallo

Signor Presidente, Signori Consiglieri,

con il presente messaggio vi sottoponiamo la richiesta di trasformare da bene amministrativo a bene patrimoniale una parte del mappale 1002 RFD e la richiesta di alienazione della stessa.

1. PREMESSA

Il mappale 1002 RFD è una "lingua" di terreno di mq 680 che costeggia la via Pizzamiglio e antistante alla Scuola dell'Infanzia, al posteggio pubblico vicino alla Scuola dell'Infanzia e al mappale 1558 RFD.

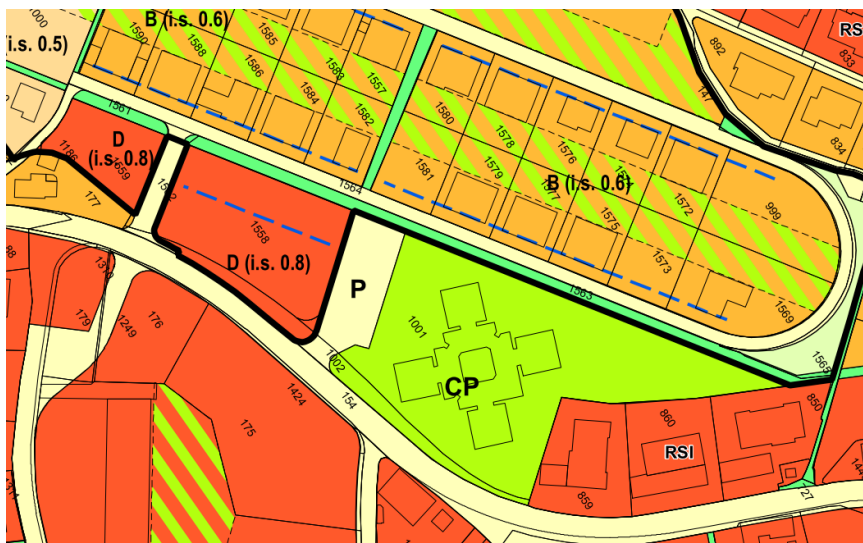


Era di proprietà della Repubblica e Cantone Ticino, ma nel 2010 è stato acquisito dal Comune di Vacallo al prezzo di fr./mq 70.— (totale fr. 47'600.--) – vedi messaggio municipale 35/2009, anche con l'intenzione di formare un marciapiede tra il posteggio pubblico e l'accesso a via S. Felice.

In fase di acquisto del terreno da parte del Comune, il Cantone Ticino aveva iscritto una servitù a suo favore di "destinazione a scopo pubblico" della durata di 15 anni. La servitù è scaduta il 15.02.2025.

2. SITUAZIONE EDIFICATORIA

Il mappale 1002 RFD è inserito in diverse zone di Piano Regolatore:



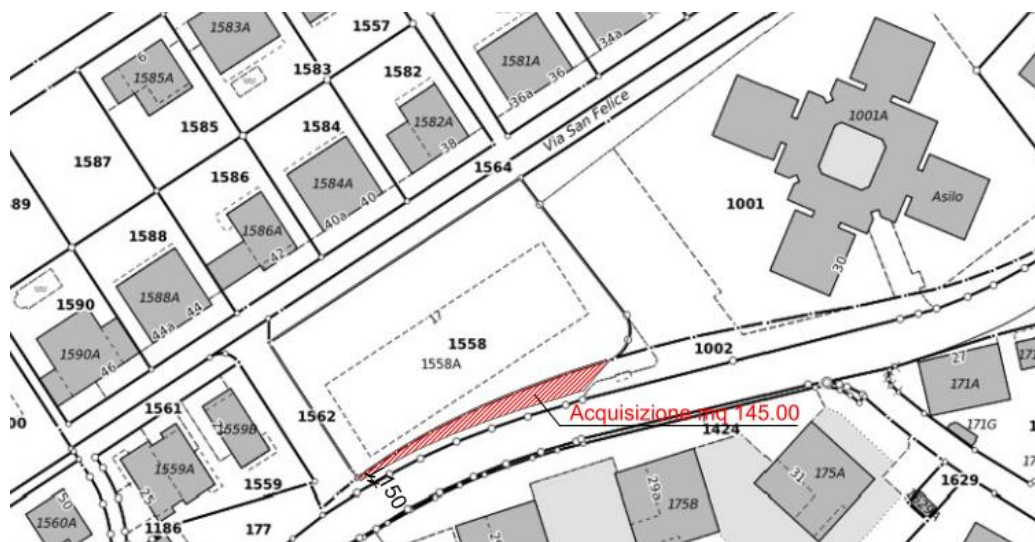
La parte di mappale antistante alla Scuola dell'Infanzia si trova in zona CP (Costruzioni Pubbliche). Quella davanti al posteggio pubblico è in zona P (posteggio) e quella davanti al mappale 1558 RFD è in zona PRP S. Felice (Piano regolatore zona ex clinica S. Felice).

La parte del mappale 1002 RFD oggetto del presente messaggio è situata in zona PRP S. Felice.

Seppur in zona edificabile, il fondo non è costruibile a causa della sua conformazione, in particolare per quanto concerne le distanze da confine e soprattutto dalla via Pizzamiglio (strada).

3. PARTE OGGETTO DI ALIENAZIONE

La parte del fondo 1002 RFD oggetto del presente messaggio è un'area in zona PRP S. Felice con una superficie di ca. 145 mq.



L'utilità della superficie che si intende alienare per il Comune di Vacallo è praticamente nulla, come nullo è l'interesse pubblico al suo mantenimento. Difatti non è costruibile.

Essendo venuti a conoscenza dell'interesse del proprietario del mappale 1558 RFD, la FGG SA di Chiasso, di acquisire questa parte del fondo 1002 RFD, il Municipio si è attivato con tutte le valutazioni necessarie.

L'alienazione esclude una fascia di larghezza pari a cm 150 lungo la via Pizzamiglio che rimarrà di proprietà comunale al fine di poter creare il prospettato marciapiede che congiunge il posteggio pubblico con il marciapiede di accesso della zona S. Felice.

4. VALORE DELLA SUPERFICIE

Il mappale 1002 RFD ha una superficie di mq 680, ma l'area oggetto di alienazione è solo di mq 145.

Come detto, il Comune di Vacallo ha acquistato questo fondo ad un prezzo pari a fr./mq 70.--.

A registro fondiario il valore di stima di tutto il mappale risulta essere fr. 47'945.--, pari a fr./mq 70.50.

A bilancio il valore residuo al 01.01.2026, dopo ammortamento negli anni successivi all'acquisto, è di fr./mq 17.75.

La FGG SA di Chiasso propone una precisa offerta complessiva di fr. 50'000.--per l'acquisto di 145 mq, che equivale a ca. fr./mq 344.80.

Inoltre, la FGG SA di Chiasso, si impegna ad assumersi tutte le spese di lottizzazione e quelle notarili, nonché la formazione del nuovo marciapiede con nuova fermata del trasporto pubblico a norma in caso di edificazione sul mappale 1558 RFD.

5. PROCEDURA

Il mappale 1002 RFD risulta essere un bene amministrativo che, secondo l'articolo 162 LOC, è inalienabile.

Quindi, appurato che la parte di fondo richiesta non ha alcun fine amministrativo, il Municipio ritiene, previa autorizzazione da parte del Consiglio Comunale che lo scorporo possa essere trasformato in bene patrimoniale così da essere alienabile secondo l'art. 163 LOC.

Tenendo conto della particolare richiesta formulata dalla FGG SA di Chiasso, della conformità della parte di fondo interessata e del fatto che una cessione non pregiudicherebbe gli interessi collettivi, il Municipio è disposto a procedere alla vendita, richiedendo il relativo consenso al Consiglio comunale secondo i disposti dell'art. 13 LOC.

Tuttavia le disposizioni vigenti prevedono una procedura di pubblico concorso, pertanto il Legislativo è chiamato a pronunciarsi anche sulla possibilità di una trattativa alternativa al concorso pubblico come all'art. 167 cpv. 3 LOC.

Nel caso in oggetto, considerata l'esigua superficie e tutto quanto già espresso rispetto all'eventuale edificabilità, solo la FGG SA di Chiasso può vantare un interesse all'acquisto. Sentito pure il parere della Sezione degli enti Locali, si richiede al lodevole Consiglio Comunale la possibilità di procedere alla vendita della parte di mappale 1002 RFD attraverso una trattativa privata per una somma di fr. 50'000.--.

Il presente messaggio è demandato per esame alla Commissione della gestione.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e rimanendo a vostra disposizione per fornire eventuali informazioni che dovessero necessitare, il Municipio invita il Consiglio Comunale a voler

r i s o l v e r e:

1. È autorizzato il cambiamento di destinazione, da bene amministrativo a bene patrimoniale, della parte di terreno in alienazione, nel rispetto dei disposti previsti all'articolo 13 lettera h della LOC.
2. È autorizzata l'alienazione della parte di mappale 1002 RFD indicata nella planimetria attraverso la procedura della trattativa diretta, nel rispetto dei disposti dell'art. 167 LOC, per una cifra di fr. 50'000.--
3. L'alienazione è condizionata all'assunzione dell'acquirente di tutte le spese relative alla lottizzazione del mappale 1002 RFD e al susseguente trapasso di proprietà, nonché la formazione del nuovo marciapiede con nuova fermata del trasporto pubblico a norma in caso di edificazione sul mappale 1558 RFD.
4. Il ricavato della vendita sarà contabilizzato, secondo il manuale MCA2, sul conto 4411 – utili della vendita di investimenti materiali dei beni patrimoniali.
5. L'alienazione dovrà essere eseguita entro 2 anni dalla crescita in giudicato della decisione di cui al punto 2.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Marco Rizza

Il Segretario:
Filippo Pezzati

Modalità decisionali: maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale.