



Comune di
Porza

MESSAGGIO MUNICIPALE no. 03/2026
concernente l'alienazione del mappale n° 70 RFD Porza

AL CONSIGLIO COMUNALE DI PORZA

Porza, 23 aprile 2026

Signor Presidente,
Signore Consigliere e Signori Consiglieri,

con il presente messaggio vi sottoponiamo per esame e approvazione l'alienazione del mappale n° 70 RFD Porza, mediante pubblico concorso.

Procedura

Prima di entrare nel merito della proposta reputiamo opportune alcune precisazioni circa la procedura. Il mappale in questione è stato ceduto al Comune di Porza nel 1974 dal compianto Candido Somazzi a titolo di lascito sotto forma di legato.

La donazione in questione non riveste la forma di legato con scopo vincolato, ragion per cui non si reputa necessario procedere con il suo scioglimento ai sensi dell'articolo 12 capoverso 3 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni.

A ciò va aggiunto che in ambito di alienazioni e locazioni di beni comunali fa stato quanto stabilito dall'art. 167 LOC:

Art. 167 Alienazioni e locazioni di beni comunali

¹Alienazioni, affitti e locazioni di beni mobili e immobili devono essere fatte per pubblico concorso.

²Il concorso deve essere annunciato all'albo almeno sette giorni prima della scadenza e aperto ad ogni interessato.

³In casi eccezionali, quando al comune non ne può derivare danno o quando l'interesse generale lo giustifica, il legislativo può autorizzare il municipio a procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette.

⁴Sono riservate disposizioni di leggi speciali

Di principio, l'alienazione e l'affitto dei beni comunali materiali necessita della procedura del pubblico concorso; ciò a tutela dell'interesse pubblico e della parità di trattamento tra i possibili interessati ad acquistare o affittare tali beni.

Fra le eccezioni alla regola di cui al cpv. 3 figura il concetto di "interesse generale". La modifica entrata in vigore il 1° gennaio 2019 apre la porta ad una valutazione che va oltre il concetto di neutralità economica valido in precedenza, ma tocca casi in cui è riconosciuto un interesse generale del Comune. Ciò si giustifica pensando ad esempio a quei casi in cui un bene viene alienato a favore di altri enti pubblici (parrocchie) o di privati con intendimenti a favore della comunità (fondazioni, associazioni, ecc.).

Trattandosi di una valutazione anche "politica", l'autorizzazione a procedere in deroga al concorso pubblico deve essere concessa dal Legislativo comunale.

Tenuto conto del fatto che nella fattispecie non è prevista la vendita ad altri enti locali e nemmeno a privati con progetti al servizio della cittadinanza, lo scrivente propone di procedere con un pubblico concorso.



Descrizione dell'immobile

Lo stabile è sito sulla particella no. 70 la cui superficie è di 47 m². L'edificio ha una superficie SUL di 141 m² e un volume (SIA 416) di 423 m³, la costruzione, che non ha pregi architettonici particolari, risale alla fine del 1800 o agli inizi del 1900.

Al 31.12.2024, lo stabile è iscritto al bilancio del Comune con l'importo di fr. 158'231.00 ed è classificato come stabile patrimoniale. A Piano regolatore è sito in zona del nucleo tradizionale.

Il valore di stima ufficiale è di fr. 105'487.00, mentre la perizia (allegata) dell'architetto Stefano Micheli, perito SIA/CSEA, commissionata dal Municipio nel 2023, ne ha stabilito il valore di mercato in fr. 260'000.00.

L'immobile si sviluppa su tre livelli fuori terra. Il pianterreno presenta delle cantine, mentre i restanti due piani degli spazi chiusi; una scala esterna porta al primo e al secondo piano.

La casa, sfitta dal mese di aprile 2022, si presenta trascurata e necessiterebbe di un intervento globale al fine di ripristinarne la sostanza edilizia e garantirne l'uso.

Vendita

Il Municipio ha valutato attentamente l'eventualità di procedere con il rinnovamento dello stabile, esplorando la possibilità di instaurare sinergie con i proprietari degli adiacenti immobili ai mappali ni. 71, 72 e 73, prossimi ad essere riattati, giungendo sino ad un progetto di massima (v. allegato).

In prima battuta si è sondato il loro interesse ad acquisire il mappale n° 70, ma per ragioni economiche questi hanno rinunciato a percorrere tale strada. Successivamente si è ventilata la possibilità di far proprio il progetto, con una stima dei costi di oltre fr. 500'000.00.

Alla luce di quanto sopra ed in particolare dell'importante onere, lo scrivente non ha reputato opportuno procedere con la ristrutturazione in vista della locazione, che frutterebbe un affitto mensile attorno ai fr. 1'500.00-2'000.00 con un rientro sull'investimento di 20 anni nella migliore delle ipotesi, né tantomeno con la conversione in stabile amministrativo, che comporterebbe un investimento ben maggiore a causa degli elevati standard energetici richiesti.

In entrambi i casi, infatti, i costi a carico dell'ente pubblico non sarebbero controbilanciati dai benefici per le casse comunali o da ulteriori servizi a favore della popolazione.

Tenuto conto del valore di mercato stabilito dalla perizia immobiliare, l'importo minimo di vendita è fissato a fr. 260'000.00. Introito che, indirettamente, permetterà di metter mano con maggior agio ad altre proprietà del Comune che necessitano di essere ristrutturate, come il secondo appartamento del Legato Rezzonico, La Porzanella, oppure il mappale 10.

Visti gli articoli 13 cpv. 1 lett. a) e 42 cpv. 2 della Legge organica comunale, come pure 10 del Regolamento comunale, così come ogni altra norma in concreto applicabile si chiede al consesso di voler,

risolvere

1. Il Municipio è autorizzato ad alienare il mappale no. 70, mediante pubblico concorso a norma dell'art. 167 cpv. 1 LOC.
2. Il piede d'asta è fissato a fr. 260'000.00, pari al valore di mercato stabilito dalla perizia immobiliare.
3. Tutte le spese relative alla transazione immobiliare sono interamente a carico dell'acquirente.
4. Il ricavato della vendita sarà contabilizzato, secondo il manuale MCA2, sul conto 4411 - utili della vendita di investimenti materiali dei beni patrimoniali.
5. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.
6. La presente risoluzione è soggetta a ricorso e a domanda di referendum, secondo i termini indicati nel dispositivo esposto agli albi comunali.

Con i migliori saluti.

PER IL MUNICIPIO:
Il Sindaco: Il Segretario:
Nicola Rezzonico Massimiliano Canonica

Allegati:

- perizia;
- progetto di massima.

Per esame e rapporto:

Gestione	Edilizia	Petizioni
X	X	