



MESSAGGIO MUNICIPALE No. 81/2026

**CONCERNENTE LA PROPOSTA DI ACQUISTO DELLO STABILE DENOMINATO
EX SPILAG SITO SUL FONDO no. 890 RFD DI VACALLO
CON RICHIESTA DEL NECESSARIO CREDITO DI fr. 3'200'000.00
E RICHIESTA DI CREDITO DI fr. 300'000.00 PER LE NECESSARIE SPESE DI
RISTRUTTURAZIONE, NOTARILI, DI ISCRIZIONE A REGISTRO FONDARIO
E DI VARIANTE DI PR**

Vacallo, 20 aprile 2026 / RM 2419

Lodevole
Consiglio Comunale
6833 Vacallo

Signor Presidente, signore e signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio Comunale la richiesta di un credito complessivo di Fr. 3'500'000.— finalizzato all'acquisto dello stabile sito al mappale 890 RFD di Vacallo (Stabile ex Spilag).
L'importo comprende il prezzo di acquisto pari a fr. 3'200'000.--, nonché le relative spese di ristrutturazione, notarili, di iscrizione a registro fondiario e di variante di Piano Regolatore per un importo di fr. 300'000.--.

1. PREMESSA

L'immobile in oggetto è stato recentemente messo sul mercato in quanto la ditta Spilag AG ha dislocato la sua succursale Ticinese in Svizzera tedesca e, dopo alcuni mesi di trattativa, il Municipio di Vacallo è riuscito a ottenere un prezzo di compravendita di favore.

L'acquisizione si inserisce in una visione di centralizzazione, potenziamento e razionalizzazione di alcuni servizi comunali quali il Centro Sociale Diurno e l'Ufficio Tecnico con relativa Squadra esterna.

2. VALUTAZIONI STRATEGICHE E TECNICHE

2.1 Il Centro Sociale Diurno

Il Centro Sociale Diurno (CSD) mostra un costante aumento di affluenza e di presenza negli anni, rappresentando un riferimento sociale importante per la comunità di Vacallo.

Frequenza Centro diurno (ultimi 10 anni)			
Anno	Giorni d'apertura	Numero utenti	Media giornaliera
2013	299	995	3
2014	298	1491	5
2015	297	1265	4
2016	299	13600	45
2017	298	17491	59
2018	299	16163	54
2019	299	17127	57
2020	201	6747	34
2021	298	6032	20
2022	298	9443	32
2023	299	12699	42
2024	299	13900	46
2025	296	17494	59
Totale	3780	134'447	36

Come si nota nella tabella precedente, la frequentazione del CSD è in costante aumento (escludendo il periodo Covid).

Le attività proposte sono molteplici e di vario genere e interessano diversi ambiti:

- Prestazioni di animazione e socializzazione;
- Prestazioni per le funzioni motorie;
- Prestazioni per le funzioni cognitive;
- Prestazioni per le funzioni affettive e relazionali;
- Prestazioni per la prevenzione sanitaria.

Il CSD è localizzato al primo piano dello stabile Centro Sociale. Con l'aumento delle attività e delle presenze, gli attuali spazi al primo piano dello stabile CSD non sono più sufficienti e quindi numerose attività vengono effettuate o nella sala multiuso al piano terreno o negli spazi dell'Ufficio Tecnico al secondo piano.

Oltre ai pranzi sociali che occupano anche la sala al piano terreno e/o la piazzetta antistante (pranzo di Natale, cena inizio estate, pranzo assieme, ecc...), vi sono diverse attività ricorrenti che necessitano di più sale o spazi all'esterno del primo piano dello stabile CSD:

Attività motoricità globale (anno 2025)			
Attività	Numero incontro annui	Numero Partecipanti	Media annua
Ginnastica dolce	46	720	16
Yoga	21	119	5
Pilates	32	358	11
Zumba Gold	33	304	9

Attività per le funzioni cognitive (anno 2025)			
Attività	Numero incontro annui	Numero Partecipanti	Media annua
Inglese	52	412	8
Matemagia	22	236	11
Viaggiando per il mondo	41	460	11
Allenamento	37	375	10
Spagnolo	60	536	9
Lecture e Handpan	3	53	18
Lecture	6	104	17
Giochiamo a carte al centro	48	222	5
Spazio studio	10	36	3
Musicantis insieme al Centro sociale	4	85	21

Nota: all'inizio del 2026 è stato incrementato il corso di inglese.

Attività per le funzioni affettive-relazionali (anno 2025)			
Attività	Numero incontro annui	Numero Partecipanti	Media annua
E tu chiamale emozioni	6	105	18
Coro (Officina musicale)	34	440	13

Inoltre il CSD è un centro cruciale per quanto concerne l'attività dei pasti non solo per le persone anziane.

Difatti la cucina prepara mediamente 110 pasti giornalieri (solo a mezzogiorno, domenica esclusa), per un totale annuo di circa 32'500 pasti, destinati ai pranzi in loco, ai pasti a domicilio Pro Senectute e ai pranzi del Centro extra scolastico Lo Scoiattolo.

È evidente che anche questa attività necessita di spazi adeguati.

A seguito di quanto sopra risulta chiaro che il CSD necessita di un ampliamento, e l'unica possibilità logica e plausibile è il secondo piano dello stabile, ovvero l'Ufficio Tecnico Comunale.

Da qui nasce la necessità di spostare l'UTC.

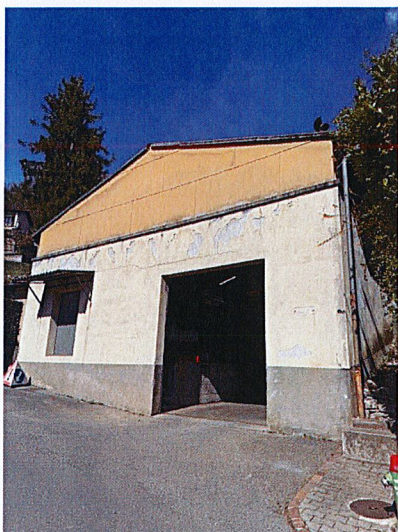
2.2 L'UTC e la squadra esterna

Come sottolineato al capitolo precedente, gli spazi dell'Ufficio Tecnico Comunale sono molto sollecitati e l'organizzazione di riunioni e appuntamenti che necessitano sale grandi e separate è diventata complicata in quanto, come detto, le sale disponibili vengono occupate per attività del Centro Sociale Diurno.

Ma il servizio comunale che ha maggiore necessità di una struttura adeguata è la Squadra esterna UTC.

Attualmente i magazzini della Squadra esterna UTC sono dislocati in più stabili sparsi sul territorio giurisdizionale di Vacallo.

Il magazzino in via Bisbino



Il magazzino in via Bisbino è il magazzino principale della Squadra esterna.

Oltre ad accogliere i locali dedicati agli operai, viene utilizzato quale deposito attrezzature, materiali vari e veicoli comunali.

Lo stabile presenta diverse problematiche.

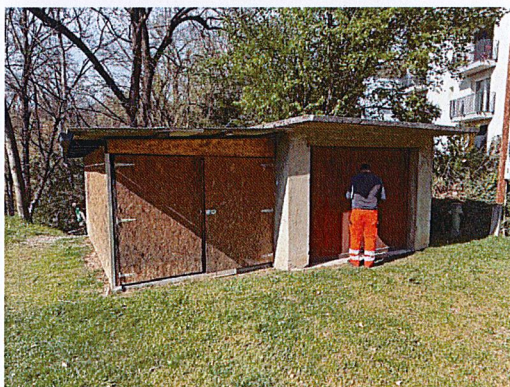
Innanzitutto è sprovvisto di spogliatoi, docce e servizi igienici sufficienti.

Inoltre la struttura è in condizioni deteriorate, in particolare il tetto e vi sono problemi generali di umidità.

Da notare che lo stabile non è riscaldato, in particolare i locali dedicati agli operai.

La superficie totale è di ca. mq 235.00.

Il magazzino in via Poeta F. Chiesa

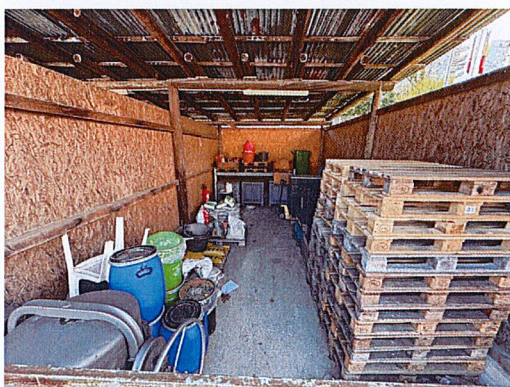


Questo magazzino è composto da due garage e attualmente ospita diverso tipo di materiale per la manutenzione delle aree verdi.

Anche queste due costruzioni accessorie non sono in condizioni ottimali.

In totale i due garage hanno una superficie di ca. mq 30.00.

Il magazzino in vicolo Molino Nuovo



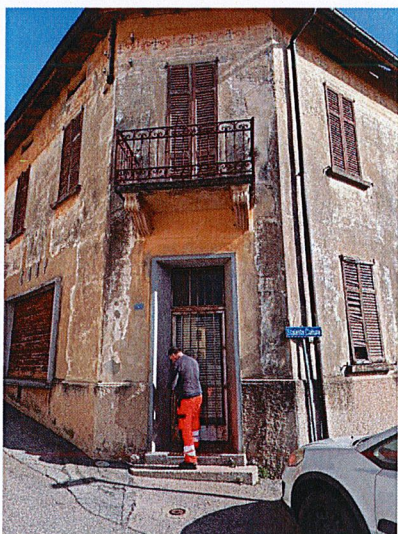
In zona Pizzamiglio, in Vicolo Molino Nuovo, vi è un'altra parte dei magazzini comunali composta da una tettoia parzialmente chiusa e da una baracca in lamiera, oltre a un'area sterrata. La zona è tutta recintata.

Anche qui viene stoccato materiale di vario genere necessario ai vari lavori usuali della Squadra esterna.

La tettoia risale agli anni '80 ed esisteva già prima dell'acquisizione del terreno da parte del comune di Vacallo.

La superficie della tettoia e della baracca in lamiera è pari a mq 110.00

Il magazzino stabile ex Coop



Una parte dello stabile ex Coop viene utilizzato quale magazzino comunale.

In particolare vi è stoccato il materiale delle manifestazioni natalizie e una parte del materiale per le manifestazioni in genere.

Lo stabile ex Coop è in condizioni precarie, in particolare per quanto concerne il tetto e le solette dei piani superiori.

Difatti il primo piano e il sottotetto non possono essere utilizzati per il deposito in quanto non è più garantita la stabilità dei solai.

La superficie attualmente utilizzata quale deposito (parte del piano terreno) equivale a mq 70.00.

Il magazzino stabile ex Asilo Riva



Anche una parte dello stabile ex Asilo Riva funge da magazzino comunale, nella fattispecie il portico.

Qui vi è depositato materiale per feste e monumenti cimiteriali di proprietà comunale.

Questa parte di deposito deve essere obbligatoriamente spostata in previsione della riqualifica del comparto scolastico di Vacallo.

La superficie dedicata a deposito è pari a mq 20.00

Il magazzino al campo di sabbia

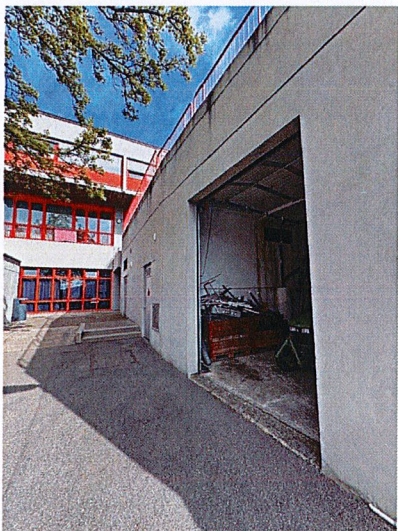


Nella zona del campo di sabbia del centro sportivo comunale troviamo un altro piccolo stabile dedicato a magazzino comunale. È situato in fondo al campo di sabbia ed è su territorio del comune di Morbio Inferiore.

Qui viene depositato altro materiale necessario alle manifestazioni comunali, in particolare sedie, oltre a transenne e totem stradali.

La superficie della casetta è di mq 45.00

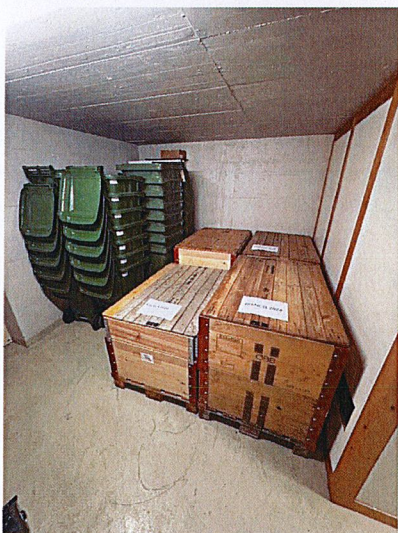
Il magazzino alla Scuola elementare



Presso la Scuola Elementare di Vacallo, con accesso da via Fontanella, il garage esistente viene utilizzato per il ricovero del tagliaerba John Deer e relativi pezzi di ricambio.

La superficie è pari a ca. mq 20.00

Il magazzino alla Scuola dell'infanzia



Una parte del rifugio di Protezione Civile è dedicata a magazzino comunale per lo stoccaggio del vino del Comune e dei bidoni degli scarti vegetali che il Comune vende alla popolazione.

Questo rifugio P.Ci. deve essere allestito, secondo le direttive della Divisione militare, per essere immediatamente a disposizione della popolazione in caso di necessità.

Per questo motivo lo stesso deve essere svuotato e preparato in base alle normative vigenti.

La superficie attualmente utilizzata dalla Squadra esterna è di ca. mq 15.00.

A seguito di tutto quanto sopra esposto si può riassumere che i magazzini comunali attualmente occupano una superficie totale di mq. 545.00

Doveroso sottolineare che la maggior parte dei magazzini è situata in zona residenziale, secondo il vigente Piano regolatore.

L'acquisto dello stabile ex Spilag permetterebbe al comune di Vacallo di risolvere diverse tematiche che sono in discussione in questi ultimi anni:

- L'ampliamento del Centro Sociale diurno;
- La dotazione di un magazzino comunale confacente;
- Spazi adeguati per gli operai della Squadra esterna.

Negli anni passati ci si è chinati più volte sulla possibilità di costruire un magazzino comunale in Vicolo Molino Nuovo, ma nuove esigenze e nuove opportunità hanno portato il Municipio di Vacallo a rivolgere il proprio interesse sullo stabile ex Spilag.

3. LO STABILE EX SPILAG

Lo stabile ex Spilag è situato al mappale 890 RFD di Vacallo, in via Pizzamiglio 10. Attualmente è situato in zona di PR AR-CO 3 mc/mq.

3.1 Dati da Registro Fondiario

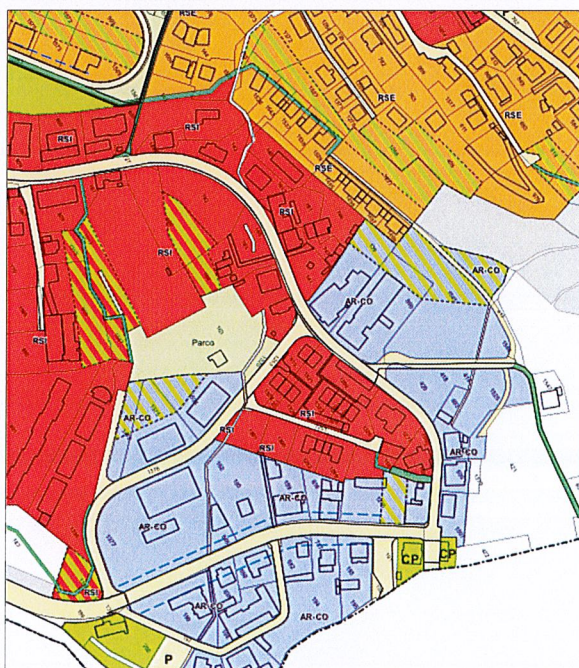


Superficie totale:	m ² 2486.00
Edificio A:	m ² 760.00
Edificio B:	m ² 42.00
Sup. non edificata:	m ² 1684.00

Servitù: nessuna

Oneri fondiario: nessuno

3.2 Dati di Piano Regolatore



Zona di PR:	AR-CO
I.O.:	40%
I.E.:	3 mc/mq
Altezza fabbricato:	m 10.00
Distanze da confine:	m 5.00
Distanza da via Pizzamiglio:	m 4.00

Volume costruibile:	mc 7'458
Volume esistente:	mc 5'800

3.3 Lo stabile

Lo stabile è stato costruito nel 1970.

La struttura portante è in cemento armato e gli spessori delle murature perimetrali variano da 25 a 30cm.

Le facciate sono rivestite in pannelli in alluminio e vetro.

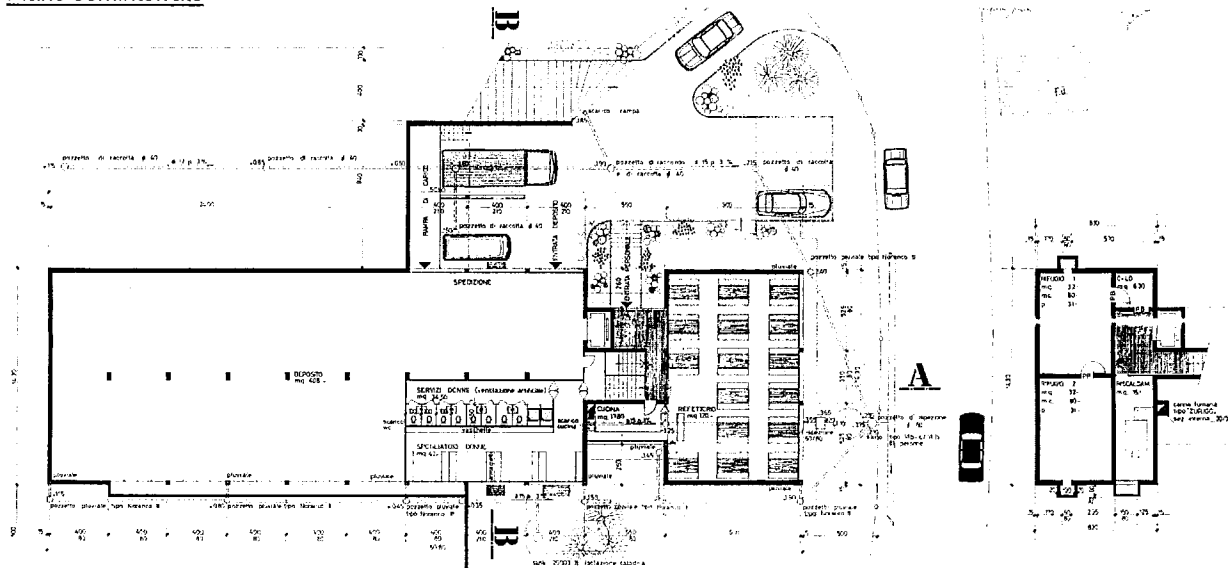
La centrale termica è a nafta e la caldaia è stata sostituita nel 2016 (Hoval). La distribuzione è a termosifoni.

L'edificio presenta tre macro zone così composte:

- Zona uffici
- Zona produzione
- Zona magazzino

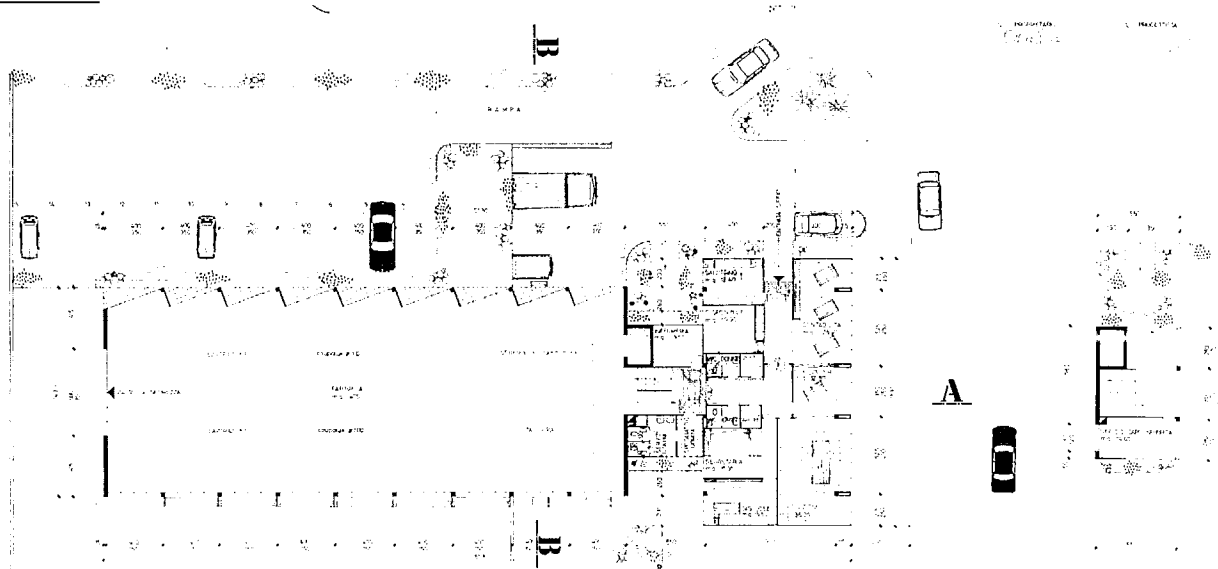
Sono presenti locali accessori quali mensa, spogliatoi e locale cucina, un montacarichi e un rifugio P.Ci.

Piano seminterrato



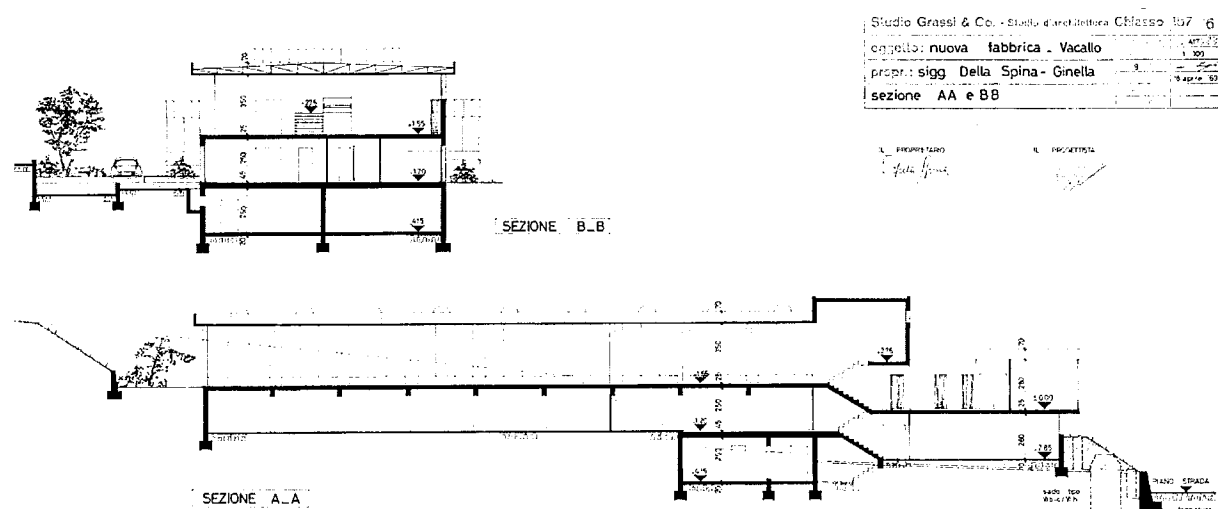
Il piano seminterrato è composto da:	- locali rifugio	mq	70.30
	- locale riscaldamento	mq	16.00
	- deposito	mq	408.00 (nota: rispetto ai piani il deposito è mq 475.00 a seguito di modifiche)
	- spogliatoi e servizi	mq	76.50
	- cucina	mq	13.80
	- refettorio	mq	120.00

Piano terreno



Il piano terreno è composto da:	- fabbrica	mq	475.00
	- infermeria	mq	9.00
	- spogliatoi e servizi	mq	15.00
	- salottino	mq	12.40
	- disponibile	mq	10.90
	- ufficio	mq	17.00
	- ufficio	mq	15.50
	- esposizione	mq	36.00
	- ufficio	mq	12.80
	- contabilità	mq	28.40
	WC, atrio e corridoi		

Sezione



In totale vi sono 135.00 mq di locali per uffici, 950.00 mq di depositi su due livelli (475.00 per piano) e circa 135.00 mq di locali per gli operai della Squadra esterna (spogliatoi, docce, WC, locale pausa e cucina).

Esternamente esistono diversi posteggi e un grande piazzale.
 La proprietà è tutta recintata con un grande cancello d'entrata.

Prima dell'inizio della trattativa di compravendita, è stata eseguita una perizia strutturale per la tenuta delle solette al fine di poter garantire l'utilizzo secondo le nostre esigenze. Perizia che conferma di poter organizzare i magazzini comprensivi del parcheggio di alcuni veicoli direttamente all'interno sopra le solette.

3.4 Interventi da eseguire

L'edificio necessita di lavori di ristrutturazione unicamente per la parte uffici, quali sostituzione finestre, nuove tende interne, impianto climatizzazione e parte nuovo mobilio.

Altro intervento necessario è la sistemazione del montacarichi interno. Esiste già un preventivo fatto eseguire dalla Spilag AG qualche anno fa pari a fr. 40'000.--.

A livello pianificatorio dovrà essere fatta una variante di PR, con procedura semplificata (di competenza municipale), per inserire la proprietà in zona di PR CP (costruzioni pubbliche).

Da notare che può essere fatta una procedura semplificata in quanto la variante interessa una superficie inferiore ai 3'000.00 mq.

L'immobile è composto da due grandi magazzini di circa 500 mq l'uno. Non prevedendo di utilizzare l'intera superficie, si è ipotizzato il possibile affitto a terzi di una parte dei depositi con importante incasso di affitto considerato investimento diretto.

4. CONDIZIONI ECONOMICHE E PROPOSTA D'ACQUISTO

Al momento dell'inizio della trattativa, lo stabile è stato offerto al Comune di Vacallo per un importo pari a fr. 3'800'000.00, somma leggermente superiore alla stima peritale commissionata dalla Spilag AG che risulta di fr. 3'623'000.--.

A Registro Fondiario (sommarione) la proprietà è così ufficialmente stimata:

- Terreno complementare	fr.	302'906.00
- Terreno eccedente:	fr.	93'423.00
- Edificio principale:	fr.	608'140.00
- Edificio accessorio:	fr.	3'508.00
Totale	fr.	1'007'977.00

Dopo una trattativa di alcuni mesi, si è raggiunto un importo di compravendita pari a **fr. 3'200'000.--**.

5. PREVENTIVO GENERALE (+/- 10% - base APRILE 2026)

Il preventivo comprende tutte le spese necessarie all'acquisizione e alla ristrutturazione dello stabile ex Spilag.

			Importo in fr. (IVA compresa)
1.	Acquisizione proprietà		3'200'000.00
2.	Lavori di ristrutturazione		
2.1		Sostituzione finestre	100'000.00
		Nuove tende interne	15'000.00
		Nuovo impianto climatizzazione	35'000.00
		Nuovo mobilio/telefonica/informatica	10'000.00
		Riparazione montacarichi esistente	40'000.00
3.	Spese notarili e iscrizione RF		55'000.00
4.	Variante di PR		10'000.00
5.	Imprevisti (previste circa 40 ore di trasloco da parte di UTC)		35'000.00
	TOTALE		3'500'000.00

6. FINANZIAMENTO

Avendo negli scorsi mesi estinto un debito bancario di 2 mio, l'acquisto e la ristrutturazione dello stabile verranno finanziati in parte con la liquidità oggi ancora giacente presso la banca (2 mio fr.). Per la rimanente parte si procederà a chiedere un finanziamento bancario per un importo che dipenderà dalla disponibilità di eventuale residuo di liquidità utilizzabile. Qualora si procedesse per il prestito bancario si stima, agli attuali livelli, interessi per circa 20'000.--fr annui di media (2% su 1.5 mio – livello odierno circa 1%).

7. CONSEGUENZE FINANZIARIE

L'acquisto dello stabile ex Spilag viene assegnato alla categoria Beni amministrativi.

Questo importante investimento rientra nel totale degli investimenti inseriti nel piano delle opere e di riflesso nel piano finanziario 2026 – 2030. Piano finanziario che prevede investimenti per circa 34 mio di fr. Investimenti sopportabili finanziariamente mantenendo il livello di moltiplicatore attuale, garantendone l'autofinanziamento e la parziale erosione dell'importante livello di capitale proprio (vedasi Piano finanziario 2026 – 2030).

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente, di conseguenza si adottano i seguenti parametri:

- Durata ammortamento: 40 anni
- Costo ammortamento annuo: 2.5 % del costo di acquisizione (tutto compreso) pari a fr. 87'500.--annui.
- Costo interessi bancari: 2% (media con interesse prudenziale) su 1.5 mio = fr. 30'000.--

Totale costi: fr. 110'000.--annui, pari a 1% del moltiplicatore.

8. CONCLUSIONI

- Il presente acquisto appare come una grande opportunità che evita da un lato al Municipio di prevedere una nuova edificazione prevista da anni, dall'altro risolve il problema della riorganizzazione degli spazi dei magazzini comunali, dei locali adibiti agli operai comunali, degli uffici del UTC e soprattutto permette di prevedere una riorganizzazione degli spazi del CSD considerate le esigenze mutate da parte dell'utenza e il forte aumento della stessa.
- La precedente edificazione, prevista sul mappale 202 RFD Vacallo, prevedeva pure una simile edificazione, con minor spazi utili, ad un costo simile ma con alcune restrizioni dettate distanza dei corsi d'acqua (fiume Breggia)
- Il fatto di munirsi di un nuovo magazzino non va in contraddizione con una eventuale aggregazione (progetto in corso di valutazione con votazione consultiva prevista per inizio estate 2027) in quanto nello studio già si prevede un dislocamento dei singoli magazzini e UTC sui territori comunali attuali, necessari ad agevolare la gestione futura del territorio.
- In previsione dei lavori di riqualifica del Comparto scolastico di Vacallo è necessario avere a disposizione degli spazi adeguati da mettere a disposizione delle Società e Associazioni di Vacallo provvisoriamente. Alcuni di questi spazi presenti all'interno dello stabile in questione permetterebbero di poter garantire una continuità dei servizi.

Se codesto lodevole Consiglio Comunale concederà il relativo credito, cresciuta in giudicato la decisione, si procederà con le pratiche notarili di acquisizione per poi procedere con i lavori di ristrutturazione. Idealmente lo stabile sarà agibile a partire da gennaio 2027.

Il presente messaggio è demandato per esame alla Commissione gestione ed edilizia.

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 accordato un credito di **fr. 3'200'000.00** per l'acquisto dello stabile ex Spilag, ubicato al mappale 890 RFD di Vacallo in via Pizzamiglio 10.
2. È accordato un credito di **fr. 300'000.00** per le necessarie spese di ristrutturazione, notarili, di iscrizione a Registro Fondiario e di variante di PR relative all'acquisto dello stabile ex Spilag, ubicato al mappale 890 RFD di Vacallo in via Pizzamiglio 10.
3. La spesa verrà iscritta al capitolo Beni Amministrativi del Comune di Vacallo.
4. Il credito è da utilizzare entro il 31.12.2027, caso contrario lo stesso decade.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO
 Il Sindaco: Marco Rizza
 Il Segretario: Roberto Borrelli



Modalità decisionali: maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale.