



COMUNE DI VACALLO

MESSAGGIO MUNICIPALE No. 98/2026

**CONCERNENTE LA PROPOSTA DI ACQUISTO DELLO STABILE DENOMINATO
"CASA PUCCINI" SITO SUL FONDO no. 260 RFD DI VACALLO
CON RICHIESTA DEL NECESSARIO CREDITO DI FR. 1'000'000.-
E RICHIESTA DI CREDITO DI FR. 11'000.00 PER LE NECESSARIE SPESE NOTARILI, DI
ISCRIZIONE A REGISTRO FONDARIO**

Vacallo, 21 settembre 2026 / RM 3018

Lodevole
Consiglio Comunale
6833 Vacallo

Signora Presidente, signore e signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio Comunale la richiesta di un credito complessivo di Fr. 1'011'000.— finalizzato all'acquisto dello stabile sito al mappale 260 RFD di Vacallo (Casa Puccini). L'importo comprende il prezzo di acquisto pari a Fr. 1'000'000.--, nonché le relative spese notarili, di iscrizione a registro fondiario per un importo stimato di Fr. 11'000.--.

L'acquisizione permetterebbe infatti al Comune di entrare in possesso di un immobile di significativa rilevanza per la storia locale, strettamente legato alla figura e alla memoria del compositore Giacomo Puccini, preservandone nel contempo il valore quale bene a disposizione delle generazioni presenti e future. Il Municipio ritiene che si tratti di un'occasione concreta e difficilmente ripetibile.

1. PREMESSA

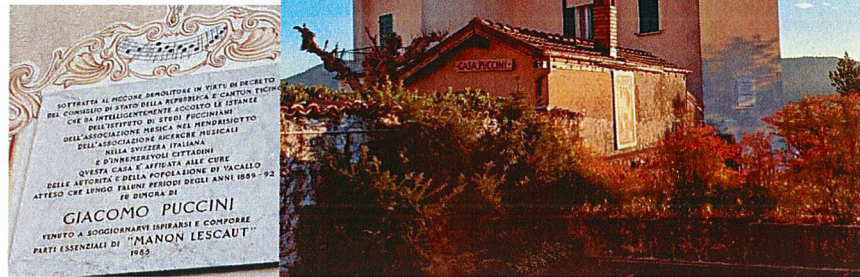
Lo stabile denominato "Casa Puccini" rappresenta un elemento di particolare interesse nel patrimonio storico e culturale di Vacallo.

La sua rilevanza è legata in modo particolare alla presenza e alla permanenza di Giacomo Puccini, circostanza che conferisce all'immobile un valore che trascende la sola componente edilizia, inserendolo in una più ampia dimensione di memoria storica e culturale del territorio.

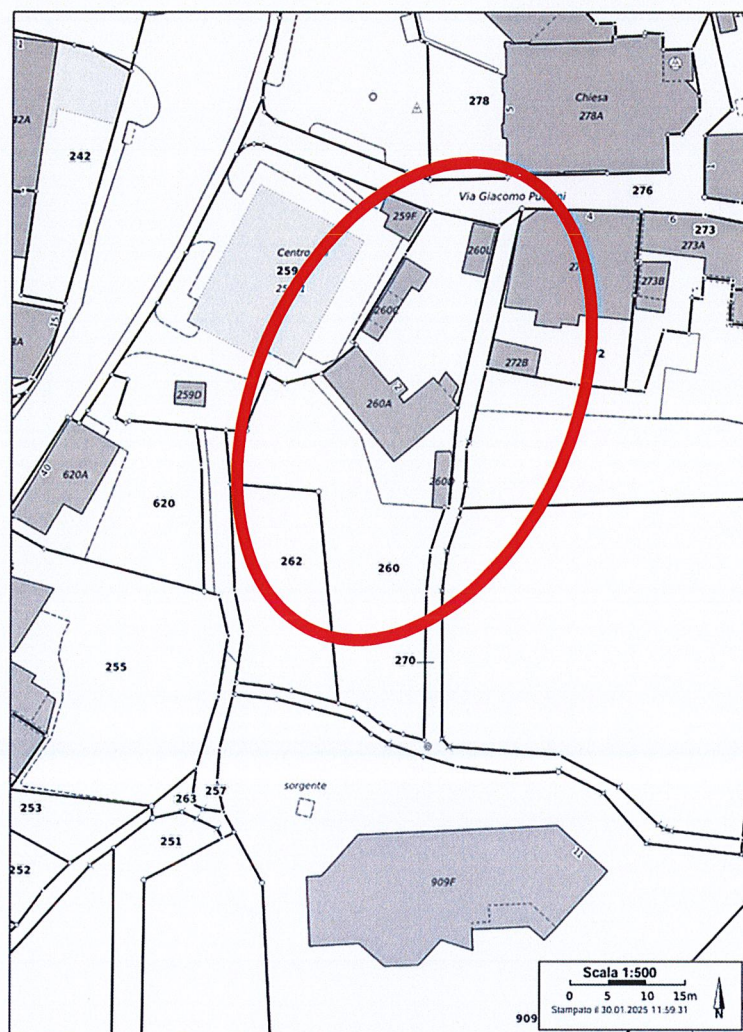
Il rapporto tra Casa Puccini, il territorio di Vacallo e la figura del celebre compositore costituisce infatti un elemento identitario che il Municipio ritiene meritevole di essere valorizzato e tramandato.

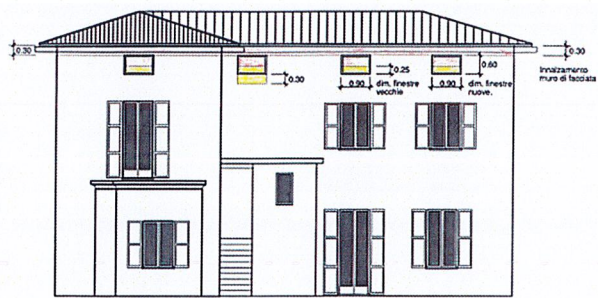
A ciò si aggiunge il valore architettonico dell'edificio, che conserva caratteristiche tipologiche e distributive proprie della sua storia e che, proprio per tale ragione, merita un intervento rispettoso della struttura esistente e delle sue caratteristiche originarie.

Lo stabile risulta inoltre inserito nell'inventario dei beni culturali tutelati dal Cantone, elemento che ne conferma la particolare rilevanza e che dovrà necessariamente essere considerato nell'ambito di qualsiasi futuro intervento di trasformazione. L'immobile possiede un valore simbolico ed evocativo, grazie alla sua storia e alla targa commemorativa posta sulla facciata. Di seguito vengono riportate alcune foto interne/esterne dell'immobile.

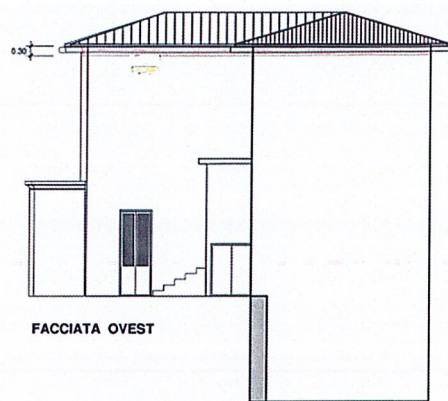


L'immobile, situato in via Giacomo Puccini 2 risulta essere insediato in zona nucleo tradizionale – NT. La proprietà possiede un terreno con una superficie totale di 1'070 mq ed una volumetria dell'immobile di 1'269 mc. La costruzione si sviluppa su 4 piani: Appartamento piano seminterrato (soggiorno/cucina e camino, due camere da letto, bagno e ampia cantina), appartamento piano terra (sala pranzo/cucina, soggiorno, due bagni e due camere da letto), appartamento destra 1° piano (monolocale), appartamento sinistra 1° piano (soggiorno/cucina, bagno e camera da letto) e appartamento mansarda (composto da bagno, cucina e open space attualmente in fase di ristrutturazione – stato grezzo). Esternamente vi è un garage e due depositi. Ad oggi l'immobile risulta essere libero da pigionanti e immediatamente disponibile. Questa circostanza comporta un vantaggio operativo di rilievo: il Comune subentrerebbe in un immobile libero, senza dover assumere contratti di locazione in corso, senza necessità di disdette e senza il rischio che rapporti locativi in essere ritardino l'avvio di futuri interventi. Lo stabile sarebbe pertanto pienamente disponibile fin dal giorno del rogito. Di seguito vengono riportate alcune foto dell'interno/esterno dell'immobile

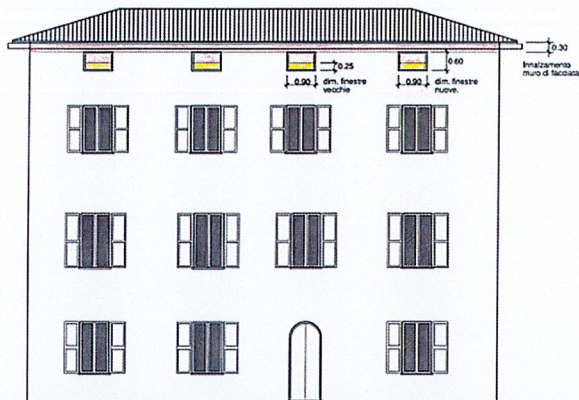




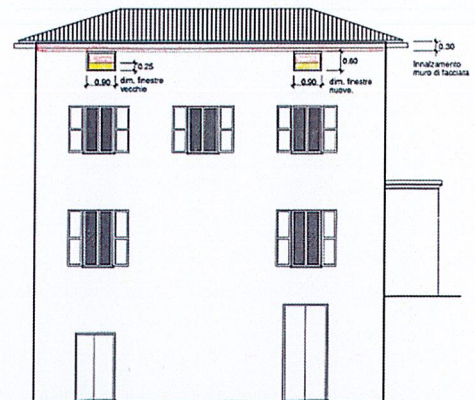
FACCIATA NORD



FACCIATA OVEST

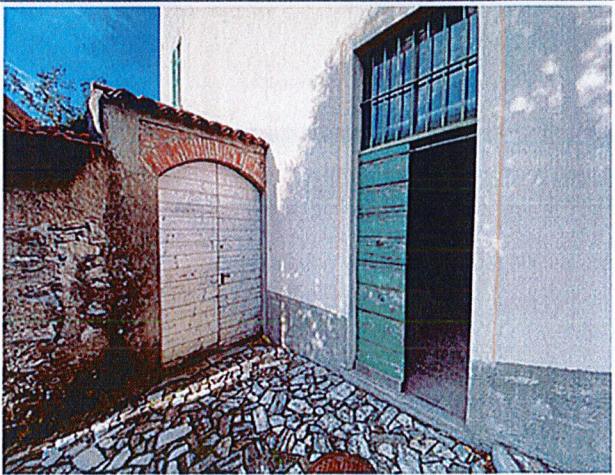


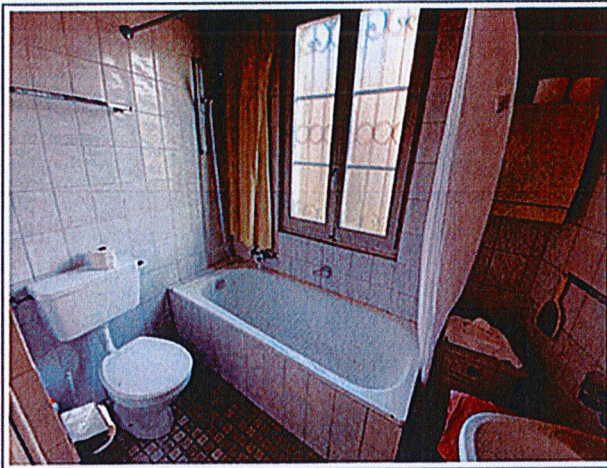
FACCIATA SUD

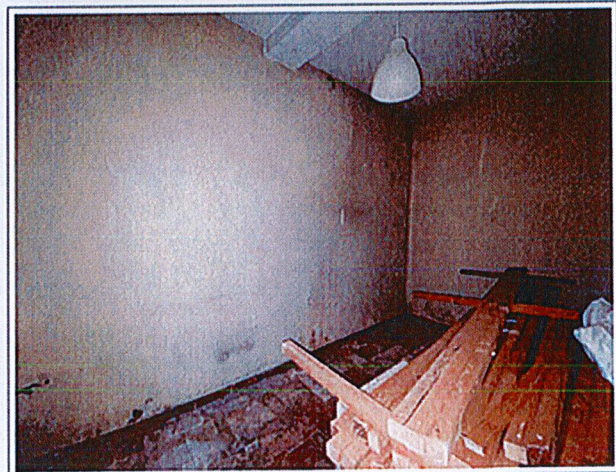
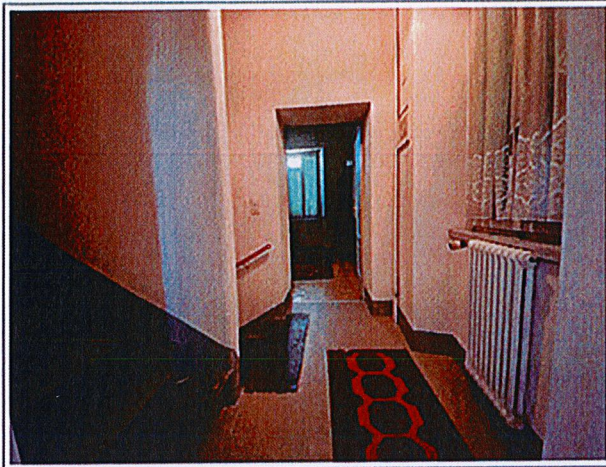
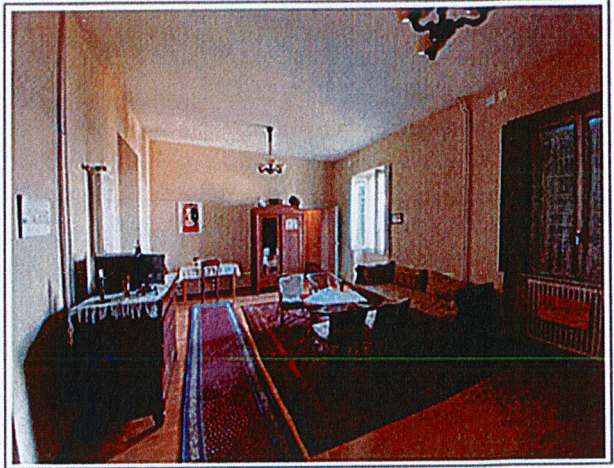


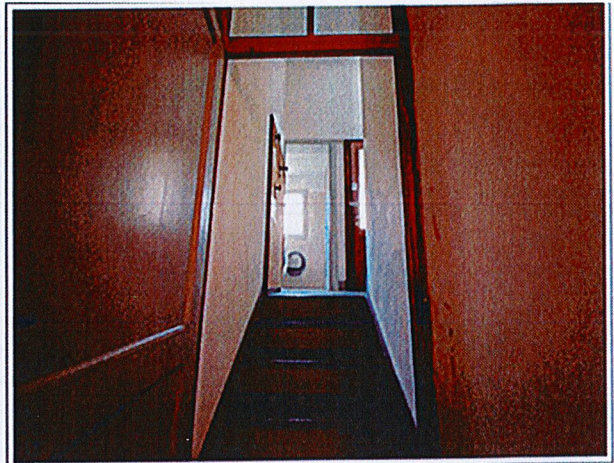
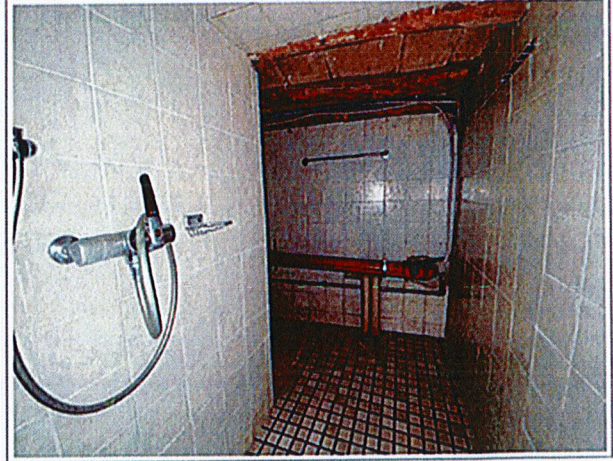
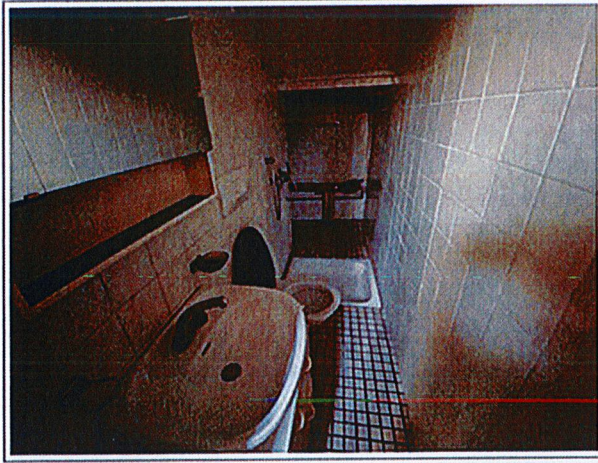
FACCIATA EST

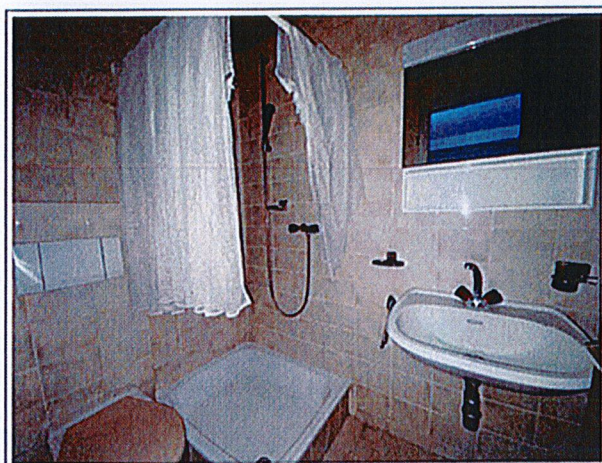


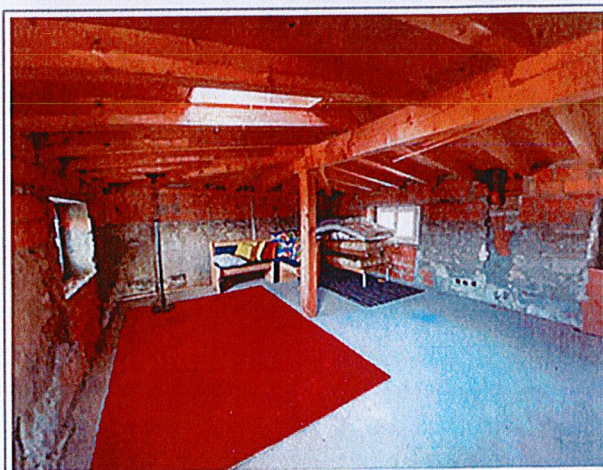
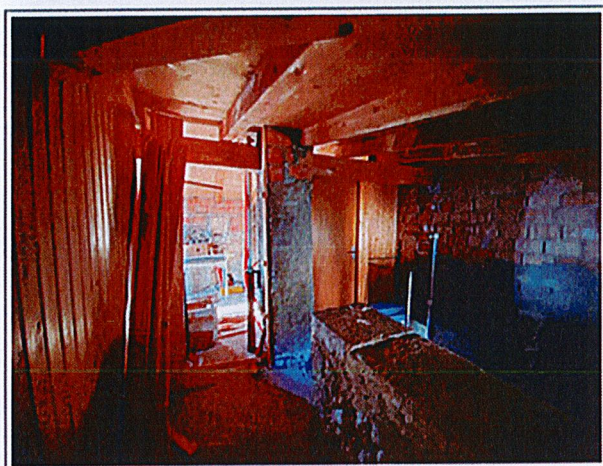
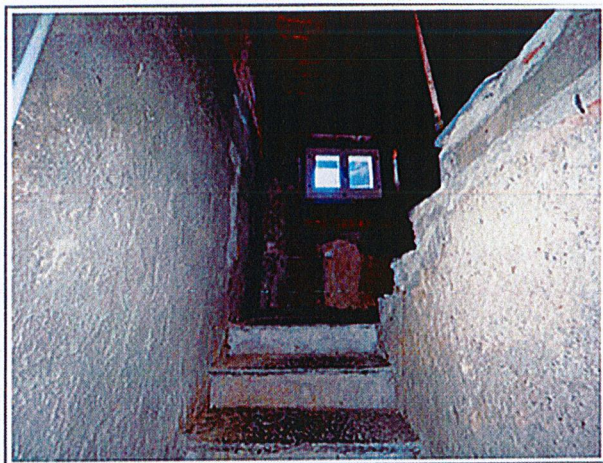












2. PUCCINI 1924 - 2024

Il legame tra Vacallo e Giacomo Puccini è documentato e circoscritto nel tempo. Il compositore trascorse a Vacallo diversi mesi tra il 1886 e il 1892, negli anni dei suoi debutti milanesi, e vi lavorò alla composizione di parti della *Manon Lescaut*, rappresentata per la prima volta al Teatro Regio di Torino il 1° febbraio 1893. Lo stabile vacallese risulta essere l'unica casa vera e propria abitata continuativamente all'estero da Giacomo Puccini. L'iscrizione apposta sulla facciata dello stabile ricorda il soggiorno a più riprese del compositore e la composizione di parti essenziali dell'opera. Al valore storico si affianca quello architettonico: l'edificio conserva caratteristiche tipologiche e distributive proprie della sua epoca, che meritano un intervento rispettoso della struttura esistente. Nel corso del 2024, in occasione del centenario della morte di Giacomo Puccini, il Comune di Vacallo ha avuto la possibilità di utilizzare lo stabile per proporre e ospitare attività legate alla ricorrenza.

L'esperienza maturata in tale occasione ha permesso di sperimentare concretamente le potenzialità dell'immobile quale luogo destinato alla cultura, alla musica e alla partecipazione della cittadinanza.

Casa Puccini si è così rivelata non soltanto quale testimonianza del passato, ma anche quale spazio capace di accogliere iniziative contemporanee e di instaurare un rapporto diretto con la comunità. Tale esperienza ha contribuito a rafforzare la convinzione del

Municipio circa l'opportunità di preservare l'immobile e, laddove possibile, di attribuirgli una funzione maggiormente pubblica e culturale. Il Municipio ha esaminato l'ipotesi di rinunciare all'acquisto mantenendo un utilizzo dell'immobile fondato su una convenzione con la proprietà privata, sul modello dell'esperienza 2024. Tale soluzione è stata scartata: la proprietà è comunque destinata alla vendita e l'alternativa reale all'acquisto da parte del Comune non è il mantenimento della situazione attuale, bensì il passaggio dello stabile a un acquirente privato, con la conseguente perdita di ogni possibilità di indirizzo pubblico sul suo futuro.

Il Municipio, preso atto di tale disponibilità e considerata la particolare importanza dell'immobile per il Comune, ha quindi avviato le necessarie valutazioni, sia sotto il profilo dell'interesse pubblico sia sotto quello economico e patrimoniale.

A seguito delle trattative intercorse con la proprietà, è stato infine raggiunto un accordo sul prezzo di compravendita, che viene ora sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale nell'ambito della presente proposta di acquisizione.

3. INTERESSE PUBBLICO

Il Municipio ritiene che l'acquisizione di Casa Puccini rappresenti un'opportunità di particolare interesse per il Comune.

L'operazione consentirebbe innanzitutto di preservare un importante elemento del patrimonio storico e culturale locale, evitando che un bene di tale rilevanza venga sottratto alla possibilità di una valorizzazione pubblica. L'acquisizione permetterebbe inoltre al Comune di disporre direttamente delle scelte future relative all'immobile, garantendo la possibilità di orientare la trasformazione e l'utilizzo in funzione degli interessi della collettività.

Il valore dell'operazione non deve pertanto essere considerato unicamente in termini immobiliari. Casa Puccini costituisce infatti un bene che racchiude una componente storica, culturale e identitaria difficilmente riproducibile.

Acquisire lo stabile significa, in questo senso, acquisire e conservare un pezzo della storia di Vacallo, rendendolo potenzialmente accessibile e fruibile dalla comunità.

La proprietà pubblica permetterebbe inoltre di costruire nel tempo un progetto culturale più strutturato, facendo di Casa Puccini un luogo riconoscibile per la musica, la cultura e le attività rivolte alla popolazione.

4. INSERIMENTO NEL PROGETTO DI CO-HOUSING

L'acquisizione dello stabile si inserisce nel più ampio quadro del progetto denominato «Co-housing», presentatovi il 18 novembre 2025 dall'architetto Martino Pedrozzi. In tale contesto, Casa Puccini potrebbe assumere un ruolo complementare rispetto al progetto generale, contribuendo ad arricchire la componente sociale, culturale e comunitaria. L'integrazione dell'immobile nel progetto consentirebbe di sviluppare una visione coordinata dell'area, nella quale la conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico possano convivere con nuove forme di abitare, socialità e fruizione degli spazi. «Casa Puccini» potrebbe pertanto diventare un elemento caratterizzante del progetto complessivo, mantenendo una propria identità e una vocazione prevalentemente pubblica e culturale. Quanto segue costituisce un indirizzo progettuale di massima e non una destinazione definitiva: le funzioni, gli interventi e le modalità di gestione saranno definiti puntualmente nelle successive fasi progettuali e sottoposti a suo tempo al Consiglio comunale.

Lo stabile necessita di un intervento di trasformazione di carattere conservativo, da sviluppare nel pieno rispetto delle caratteristiche storiche e architettoniche dell'edificio. Il Municipio ritiene fondamentale che qualsiasi intervento futuro sia orientato alla conservazione dell'espressione architettonica e dell'impianto tipologico attuale, evitando trasformazioni che possano compromettere gli elementi caratterizzanti dell'immobile.

La presenza dell'edificio nell'inventario dei beni culturali tutelati dal Cantone costituisce, in questo senso, un riferimento fondamentale per le successive fasi di progettazione e per il dialogo con le competenti autorità cantonali.

L'obiettivo non è quindi quello di trasformare «Casa Puccini» in un edificio completamente nuovo, bensì di valorizzare le caratteristiche esistenti, adeguandolo nel contempo a una nuova funzione e alle necessità contemporanee.

Si tratta di trovare un equilibrio tra conservazione e uso, affinché il valore storico dell'edificio possa essere preservato proprio attraverso una sua nuova e concreta vitalità.

Alla luce delle caratteristiche dell'immobile e dell'esperienza maturata nel 2024, il Municipio ritiene opportuno orientare «Casa Puccini» verso una vocazione maggiormente pubblica e culturale.

L'ipotesi di utilizzo che viene qui illustrata costituisce una prima idea di massima, che dovrà essere ulteriormente verificata, approfondita e strutturata soltanto a seguito dell'acquisizione dell'immobile e nell'ambito delle successive fasi progettuali.

L'intento è quello di garantire che la nuova funzione sia coerente con la storia della casa, con le sue caratteristiche architettoniche e con il suo rapporto con la figura di Giacomo Puccini.

Così come esposto dall'architetto Martino Pedrozzi la destinazione dell'immobile potrebbe essere destinata come segue:

- Piano terreno e primo piano – musica e cultura

Nel pieno rispetto dell'attuale impianto tipologico e distributivo, il piano terreno e il primo piano potrebbero accogliere una scuola di musica, eventualmente integrata da un piccolo spazio destinato a concerti e ad altre iniziative culturali aperte al pubblico.

Una simile destinazione permetterebbe di instaurare un legame diretto tra la storia dell'edificio e la sua nuova funzione. La musica rappresenterebbe infatti una naturale chiave di lettura per Casa Puccini, permettendo di valorizzare il legame con il compositore senza trasformare l'immobile in un semplice luogo celebrativo. La presenza di una scuola di musica potrebbe

inoltre garantire una frequentazione regolare dello stabile, favorendo il coinvolgimento di bambini, giovani, famiglie, musicisti e associazioni. Il piccolo spazio concertistico potrebbe a sua volta permettere di ospitare momenti musicali, incontri, conferenze, presentazioni e altre iniziative culturali, mantenendo una dimensione adeguata alle caratteristiche dell'edificio.

- Piano seminterrato – foresteria

Il piano seminterrato, caratterizzato da un affaccio verso valle, da una sagoma più contenuta e dalla presenza di un accesso indipendente e meno esposto rispetto all'area pubblica, potrebbe essere destinato a una piccola foresteria. L'ipotesi preliminare prevede la possibilità di ricavare due camere destinate all'ospitalità di persone chiamate a partecipare alle attività culturali e musicali organizzate presso Casa Puccini. Una simile soluzione permetterebbe di ampliare la capacità dell'immobile di ospitare iniziative culturali, favorendo la partecipazione di musicisti, docenti, relatori, artisti e altri operatori invitati dal Comune o dagli enti e associazioni che potranno essere coinvolti nella gestione delle attività. Anche in questo caso, si tratta di un'ipotesi progettuale preliminare, che dovrà essere verificata in relazione alle caratteristiche costruttive dell'immobile, alle esigenze funzionali, agli aspetti normativi e alle prescrizioni derivanti dalla tutela del bene culturale.

A titolo puramente abbondanziale, si segnala che alcune associazioni attive sul territorio hanno già manifestato interesse a poter usufruire in futuro degli spazi di Casa Puccini per proporre attività ed eventi musicali.

L'acquisizione di Casa Puccini deve essere letta in una prospettiva che va oltre la semplice operazione immobiliare.

Il Comune si troverebbe infatti nella condizione di preservare un bene storico di particolare valore, restituendogli al contempo una funzione capace di proiettarlo nel futuro.

La volontà del Municipio è quella di evitare che la tutela del patrimonio si traduca in una semplice conservazione statica. Al contrario, l'obiettivo è fare in modo che Casa Puccini possa continuare a essere un luogo vissuto, frequentato e riconosciuto dalla popolazione.

La possibile presenza di una scuola di musica e di uno spazio per concerti consentirebbe di creare un rapporto virtuoso tra memoria, formazione, cultura e comunità.

La casa potrebbe così diventare un luogo nel quale la storia di Puccini non viene soltanto raccontata, ma continua idealmente a vivere attraverso la musica e le attività culturali.

In quest'ottica, l'acquisizione rappresenta un investimento non soltanto sul patrimonio immobiliare del Comune, ma anche sul suo patrimonio culturale e identitario.

Il Municipio è consapevole che le destinazioni ipotizzate richiedono verifiche puntuali, che saranno svolte nella fase progettuale e che riguardano in particolare: la compatibilità delle funzioni previste con le norme di attuazione del Piano regolatore per la zona nucleo tradizionale; il fabbisogno di posteggi e la sua soluzione in contesto di nucleo; l'impatto fonico di una scuola di musica in ambito residenziale; l'accessibilità dell'edificio per le persone con disabilità, tema che dovrà essere conciliato con i vincoli derivanti dalla tutela del bene culturale; le prescrizioni in materia di protezione antincendio.

Il Municipio ritiene tuttavia necessario precisare che l'acquisto di Casa Puccini mantiene la propria giustificazione e la propria sostenibilità anche a prescindere dall'esito del progetto di co-housing. Lo stabile è un immobile abitativo autonomo, utilizzabile e valorizzabile in quanto tale, e la sua acquisizione non vincola in alcun modo il Consiglio comunale rispetto alle decisioni future sul progetto complessivo, che saranno oggetto di distinti messaggi municipali e di autonome deliberazioni. Il credito qui richiesto è pertanto un credito compiuto e non la prima tappa di un impegno indivisibile.

5. 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. 1'100'000.-, somma leggermente superiore alla stima peritale (datata 5 dicembre 2025) in possesso del Municipio che risulta di Fr. 950'000.--. Il Municipio ritiene giustificato il differenziale di Fr. 50'000.-- per le seguenti ragioni: la stima peritale valuta l'immobile secondo criteri di valore reale e di reddito e non tiene conto della componente storica, culturale e identitaria del bene; l'immobile viene consegnato libero da pignoranti e quindi immediatamente disponibile; la posizione del fondo all'interno del comparto riveste per il Comune un interesse strategico che nessun altro acquirente attribuirebbe al bene; in caso di messa sul mercato, la concorrenza tra più offerenti porterebbe verosimilmente a un prezzo superiore. Il differenziale rappresenta pertanto il costo di un'opportunità, non un sovrapprezzo.

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

- Terreno complementare	Fr.	79'823.00
- Edificio abitativo:	Fr.	163'730.00
- Edificio accessorio:	Fr.	1'169.00
- Edificio accessorio	Fr.	1'169.00
- Edificio accessorio:	Fr.	1'169.00
Totale	Fr.	247'060.00

Dopo una trattativa di ca. un anno, si è raggiunto un importo di compravendita pari a Fr. 1'000'000.–. Le spese di trapasso saranno suddivise in ragione del 50% (½ proprietari attuali e ½ Comune di Vacallo) dunque Fr. 11'000.- a testa (calcolata una spesa di trapasso del 2.2% del prezzo d'acquisto).

I proprietari attuali hanno comunicato l'intenzione di voler concludere la vendita entro la fine del corrente anno, motivo per cui il Municipio sottopone alla vostra attenzione il presente Messaggio Municipale. Qualora l'acquisizione dell'immobile dovesse protrarsi i proprietari hanno già riferito l'intenzione di mettere sul mercato immobiliare la proprietà. Il Municipio ritiene importante procedere celerramente all'acquisizione, al fine di evitare possibili aumenti di prezzo derivanti dalla concorrenza di eventuali offerenti qualora l'immobile venisse posto sul mercato. L'entrata in possesso dell'immobile costituirebbe una solida base di partenza per lo sviluppo del progetto di co-housing, consentendo di valorizzare gli spazi esistenti attraverso interventi di ristrutturazione e adeguamento.

Idealmente, il Municipio auspica di poter avviare i lavori in concomitanza con gli interventi di sistemazione dello stabile ex Coop, così da sfruttare le possibili sinergie tra i due cantieri e contenere, per quanto possibile, i relativi costi.

Ad oggi, il Comune di Vacallo presenta una solida situazione finanziaria, che consente di formulare una previsione positiva in merito alla sostenibilità degli investimenti previsti nel Piano finanziario. L'investimento è già contemplato nel Piano delle opere presentato unitamente al Piano finanziario e rientra nel totale degli investimenti previsti dal Piano finanziario 2026-2030, che ammontano a circa 34 milioni di franchi. Tali investimenti risultano sopportabili mantenendo l'attuale livello di moltiplicatore, garantendone l'autofinanziamento e la parziale erosione del capitale proprio.

Al 31 dicembre 2025, come approvato con MM 79/2026, il Comune dispone di un capitale proprio di Fr. 15'489'688.63. La sostenibilità qui esposta considera l'integralità degli investimenti pianificati, compresi quelli attualmente sospesi in attesa di decisione sui ricorsi pendenti: l'onere derivante dal presente credito resta pertanto sostenibile anche nell'ipotesi in cui tutti i progetti in corso venissero sbloccati e avviati simultaneamente. La proposta si inserisce pertanto in un'ottica di continuità, trasparenza e lungimiranza nella pianificazione degli investimenti del Comune. Il Municipio è ben consapevole che il presente Messaggio Municipale non contempla alcuna spesa relativa alla ristrutturazione dell'immobile e alla successiva realizzazione del progetto di co-housing. L'acquisizione dello stabile rappresenta tuttavia un presupposto fondamentale per poter dare concreta attuazione alla visione delineata dal Municipio. Senza la disponibilità di questo immobile, infatti, sarebbe necessario rivedere in modo sostanziale l'impostazione e gli obiettivi del progetto.

Per tale ragione, il Municipio ha ritenuto opportuno avviare una trattativa con gli attuali proprietari, verificando da un lato la loro disponibilità alla vendita e, dall'altro, la possibilità di individuare un accordo condiviso. Tale accordo è stato raggiunto e il Municipio ritiene che il prezzo concordato sia in linea con le attuali condizioni del mercato immobiliare, tenendo altresì conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo particolare valore storico, culturale e affettivo per la comunità. Con l'entrata in possesso dell'immobile, il Municipio potrà avviare una fase di progettazione concreta e operativa finalizzata alla realizzazione del co-housing, integrando progressivamente gli interventi su Casa Puccini e sullo stabile ex Coop. L'acquisizione costituisce pertanto un primo, fondamentale passo per dare concretezza al progetto e permetterne la realizzazione nel tempo, attraverso un approccio graduale e sostenibile a beneficio dell'intera comunità. Il Municipio è consapevole che un progetto di questa portata non può essere realizzato in un'unica fase. Sarà pertanto necessario procedere per tappe, definendo progressivamente gli interventi, le priorità e le relative modalità di finanziamento, così da permettere al progetto di co-housing di svilupparsi in maniera sostenibile e coerente con le possibilità finanziarie del Comune e con le esigenze della comunità.

6. FINANZIAMENTO

Per quanto concerne il finanziamento dell'acquisizione, il Municipio intende procedere, in prima istanza, utilizzando la liquidità attualmente disponibile presso gli istituti bancari. A seguito dell'estinzione, avvenuta nei mesi scorsi, di un debito bancario pari a Fr. 2'000'000.–, tale importo risulta oggi ancora disponibile e potrà essere destinato, in parte, al finanziamento dell'acquisto dello stabile.

Per la parte rimanente, qualora necessario, si procederà alla richiesta di un finanziamento bancario, il cui importo sarà determinato in funzione della liquidità effettivamente disponibile e utilizzabile al momento del perfezionamento dell'acquisizione. Sulla base degli attuali livelli dei tassi d'interesse, per un eventuale finanziamento di Fr. 1'000'000.– si stima un onere finanziario medio annuo di circa Fr. 20'000.–, ipotizzando un tasso d'interesse indicativo del 2% annuo. Tale stima è da considerarsi prudenziale, considerato che l'attuale livello dei tassi si situa attorno all'1%. Qualora il presente Messaggio Municipale venga approvato dal Consiglio comunale e la relativa decisione cresca in giudicato, il Municipio potrà inoltre valutare, al momento dell'acquisizione, la possibilità di finanziare l'intero investimento mediante mezzi propri, senza ricorrere a un finanziamento bancario. Questa possibilità dipenderà dalla situazione di liquidità del Comune a quel momento e, in particolare, dall'eventuale sblocco e conseguente avvio dei progetti attualmente sospesi. La modalità definitiva di finanziamento sarà pertanto individuata al momento dell'acquisizione, privilegiando la soluzione finanziariamente più sostenibile e vantaggiosa per il Comune. Ad oggi lo stabile risulta sfitto e privo di contratti di locazione pertanto non è previsto alcun ricavo a compensazione dei costi.

7. CONSEGUENZE FINANZIARIE

L'acquisto dello stabile Casa Puccini viene assegnato alla categoria Beni patrimoniali.

Questo 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. 25'000.—annui.
- Costo interessi bancari: 2% (media con interesse prudenziale) su 1.0 mio = Fr. 20'000.—

Totale costi: Fr. 45'000.- annui, nel caso in cui si facesse capo ad un finanziamento bancario.

Trattandosi di edificio inserito nell'inventario dei beni culturali, i futuri interventi di restauro conservativo potranno beneficiare di contributi cantonali ed eventualmente federali, la cui entità sarà quantificabile soltanto in sede di progetto definitivo e di accordo con le competenti autorità. La destinazione culturale e musicale ipotizzata apre inoltre la possibilità di ricercare il sostegno di fondazioni ed enti privati attivi nella promozione della musica e nella tutela del patrimonio.

8. PROGETTAZIONE - STUDIO CO-HOUSING

Si segnala che la presente richiesta di credito e l'acquisizione dell'immobile non è fine a sé stessa. Il Municipio infatti sta lavorando per predisporre, nel corso dei prossimi mesi, un separato Messaggio Municipale con una specifica richiesta di credito destinata alla progettazione degli interventi di sistemazione di Casa Puccini. Tale futuro credito di progettazione risulterà necessario anche per l'avvio della procedura di progettazione relativa allo stabile ex Coop, nell'ottica di un coordinamento complessivo del progetto co-housing nel suo insieme. Il Municipio ritiene pertanto opportuno procedere a fasi distinte:

- Acquisizione del fondo e del relativo stabile (Casa Puccini);
- Richiesta di credito per la progettazione dello stabile ex Coop e di Casa Puccini.

Si ritiene che questa visione permetterà al Consiglio Comunale di esprimersi in modo mirato e informato su ciascuna tappa del progetto. Da una valutazione tecnica, i costi dell'architetto, necessari per la progettazione della ristrutturazione dei due stabili citati, fino all'ottenimento della licenza edilizia, ammontano a Fr. 172'875.- IVA escl.

La stima effettuata risulta così composta:

CASA PUCCINI

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| - Progetto di massima: | Fr. 9'450.- |
| - Progetto definitivo: | Fr. 22'050.- |
| - Procedura per licenza edilizia | Fr. 2'625.- |
| - Perizie specialistiche per DDC | Fr. 10'000.- |

STABILE EX COOP

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| - Progetto di massima: | Fr. 31'500.- |
| - Progetto definitivo: | Fr. 73'500.- |
| - Procedura per licenza edilizia | Fr. 8'750.- |
| - Perizie specialistiche per DDC | Fr. 15'000.- |

I costi indicati variano principalmente in funzione della tipologia dello stabile, ma soprattutto delle condizioni in cui gli stessi si trovano. Tutti i dettagli saranno approfonditamente illustrati nell'apposito Messaggio Municipale che verrà sottoposto al Consiglio Comunale. Si precisa che il credito di sistemazione dello stabile ex Coop è già stato previsto all'interno del Piano delle Opere e del relativo Piano Finanziario. Per quanto concerne invece Casa Puccini, l'importo verrà inserito qualora il lodevole Consiglio Comunale accolga la relativa richiesta di credito per l'acquisto; si segnala comunque che la cifra prevista per la sua progettazione risulta contenuta.

9. CONCLUSIONI

Con l'eventuale approvazione dell'acquisizione da parte del Consiglio comunale, il Municipio potrà procedere al perfezionamento dell'operazione e avviare le successive fasi di approfondimento.

Parallelamente, potranno essere approfondite le diverse possibilità di utilizzo degli spazi e sviluppato un progetto coerente con i principi di conservazione dell'edificio.

La destinazione a scuola di musica, spazio concertistico e foresteria rappresenta pertanto un indirizzo progettuale di massima e non una destinazione definitiva già stabilita.

Sarà attraverso le successive fasi progettuali che potranno essere definite in modo puntuale le funzioni, gli interventi necessari, i costi di trasformazione e le modalità di gestione dell'immobile. Il Municipio, dopo aver attentamente valutato l'opportunità, ritiene che l'acquisizione di Casa Puccini costituisca una occasione importante e irripetibile per il Comune di Vacallo. La possibilità di acquisire un edificio storico di particolare rilevanza, legato alla figura di Giacomo Puccini e tutelato quale bene culturale, rappresenta un'opportunità concreta per preservare una parte significativa della memoria del territorio. L'esperienza positiva maturata nel 2024 ha inoltre dimostrato come l'immobile possa essere utilizzato quale luogo di cultura

e di incontro, confermandone le potenzialità quale bene a servizio della comunità.

A titolo esclusivamente indicativo e al solo fine di fornire al Consiglio comunale un ordine di grandezza del possibile investimento futuro, si può considerare una stima preliminare e puramente orientativa dei costi di sistemazione, ipotizzando convenzionalmente una volumetria di 1'500 m³ e un costo medio di Fr. 1'000.- al m³. Tale ipotesi porterebbe a un importo complessivo di circa Fr. 1'500'000.-. Si precisa espressamente che questo importo ha carattere puramente indicativo, non costituisce una richiesta di credito né un impegno di spesa e non è stato calcolato sulla base di un progetto, di un capitolato o di un preventivo. Esso è riportato unicamente quale ordine di grandezza preliminare, affinché il Consiglio comunale possa avere un'idea indicativa dell'entità dell'investimento che potrebbe rendersi necessario in una successiva fase per la sistemazione dell'immobile.

L'inserimento di Casa Puccini nel progetto di co-housing dell'architetto Pedrozzi offre infine l'opportunità di sviluppare una visione complessiva nella quale patrimonio storico, abitare, cultura e socialità possano integrarsi in maniera armonica.

A tale proposito, il Municipio segnala che l'Ente Regionale di Sviluppo si è reso disponibile a individuare e mettere in contatto il Municipio con possibili Associazioni e Fondazioni interessate al progetto, così da poter valutare eventuali finanziamenti per la futura sistemazione dell'immobile. Il Municipio ritiene inoltre doveroso precisare, in relazione alla fase successiva all'acquisto, che non verrà sottoposta in tempi brevi alcuna domanda di costruzione per la sistemazione di Casa Puccini, essendo necessario valutare con la dovuta attenzione le tempistiche e la sostenibilità finanziaria del più ampio progetto di co-housing.

Il Municipio è pertanto convinto che l'acquisto dello stabile costituisca una scelta nell'interesse del Comune e della collettività, permettendo di conservare un importante pezzo di storia di Vacallo e, nello stesso tempo, di costruire le condizioni affinché questa storia possa continuare a essere vissuta e valorizzata nel futuro.

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

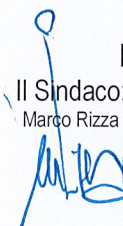
risolvere:

1. È accordato un credito di Fr. 1'000'000.00 per l'acquisto dello stabile Casa Puccini, ubicato al mappale 260 RFD di Vacallo in via G. Puccini 2.
2. È accordato un credito di Fr. 11'000.00 per le necessarie spese notarili e di iscrizione a Registro Fondiario relative all'acquisto dello stabile Casa Puccini, ubicato al mappale 260 RFD di Vacallo in G. Puccini 2.
3. La spesa verrà iscritta al capitolo Beni Patrimoniali 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

