



Ponte Tresa, 17 novembre 2025

**Messaggio municipale n. 42/2025**

**Richiesta di autorizzazione per trasformazione di beni amministrativi in beni patrimoniali, autorizzazione per l'alienazione di proprietà senza fini specifici e avvio procedura di mutazione**

Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

**1. Premessa**

A seguito del progetto aggregativo, il Comune di Tresa ha acquisito tutti i contratti e gli accordi in essere degli ex Comuni. Tra questi, figura pure l'accordo tra il Comune di Sessa e il signor Guido Oehen per il compenso della superficie agricola donata da quest'ultimo per la realizzazione del marciapiede ciclopeditone tra Bonzaglio e Suvino.

A seguito della procedura di pubblicazione dei lavori di pavimentazione del marciapiede ciclopeditone tra la frazione di Bonzaglio e Suvino da parte del Dipartimento del territorio, il Municipio di Sessa, con lettera del 24 gennaio 2018, ha comunicato il consenso a ritirare la superficie della scarpata e a compensare l'area interessata mediante l'attribuzione di un'equivalente superficie agricola alle condizioni esposte nella lettera di cui sopra.

In conformità all'articolo 58 della Legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR), che vieta il frazionamento dei fondi agricoli, le parti hanno convenuto, con accordo dell'11 gennaio 2021, di compensare la superficie mancante mediante il pagamento di CHF 8.00 per metro quadrato.

All'inizio del corrente anno, il geometra revisore ha rilevato la superficie attribuita al marciapiede ciclopeditone rappresentandola graficamente in un piano di mutazione (n. 2900) sottoposto in seguito all'Ufficio dello sviluppo agricolo per un primo esame preliminare. La procedura ha avuto esito positivo.

Al netto della misurazione, al signor Oehen bisogna compensare 897 mq di superficie agricola da un fondo di massa di riordino fondiario e la differenza, se il fondo eccede detta superficie, a CHF 8.00/mq.

Il Comune di Tresa, nel Quartiere di Sessa, nelle adiacenze della Tenuta Spinello del signor Guido Oehen, ha in proprietà i mappali nr. 284 e 285 RFD Tresa, Sessa di complessivi mq 6'443.00 che per un razionale sfruttamento a scopo agricolo possono essere ceduti secondo l'accordo stipulato.

**2. Obblighi legislativi**

L'art. 166 della Legge organica comunale (LOC) stabilisce che il Municipio ha l'obbligo di conservare e amministrare i beni comunali in modo da garantirne l'utilità per la collettività, senza comprometterne la consistenza.



### **3. Competenze**

Le competenze dell'Amministrazione e dell'Ufficio tecnico sono incentrate sulla gestione dei beni amministrativi. La gestione di fondi agricoli non rientra tra gli scopi pubblici di un Comune, rendendo non praticabile lo sfruttamento agricolo delle superfici.

### **4. Obiettivi dell'alienazione**

L'alienazione dei due fondi comunali persegue i seguenti obiettivi:

- Dare seguito all'accordo stipulato dall'ex Comune di Sessa con il signor Guido Oehen;
- Razionalizzare il patrimonio immobiliare, concentrandosi sulla gestione di beni effettivamente funzionali al perseguimento degli scopi pubblici;
- Generare liquidità, utile per ridurre l'indebitamento comunale e migliorare la sostenibilità finanziaria a medio-lungo termine;

### **5. Distinzione dei beni comunali**

Per esprimersi in modo consapevole sulla proposta finale di riconversione e alienazione, nonché sull'avvio della procedura di mutazione, è necessario fornire una spiegazione dettagliata riguardo ai beni comunali interessati. A tal proposito, si richiama quanto disposto dalla LOC:

#### Beni amministrativi (art. 162 LOC):

1. I beni amministrativi comprendono gli attivi che servono direttamente all'esecuzione di compiti pubblici. Sono compiti pubblici quelli eseguiti in forza del diritto pubblico o a seguito di scelte di interesse collettivo.
2. I beni amministrativi sono inalienabili e non possono essere costituiti in pegno.

#### Beni patrimoniali (art. 163 LOC):

1. I beni patrimoniali comprendono gli attivi privi di uno scopo pubblico diretto.
2. I beni patrimoniali possono essere alienati, purché non siano pregiudicati gli interessi collettivi.

### **6. Attribuzioni di competenze**

La LOC attribuisce la competenza in materia di gestione del patrimonio immobiliare all'Assemblea comunale o, laddove previsto, al Consiglio comunale.

#### Art. 13 LOC – Competenze del Consiglio comunale:

Il Consiglio comunale, in seduta pubblica:

...

h) autorizza segnatamente l'acquisizione, la donazione, la successione, la permuta, l'affitto, la locazione, l'alienazione o il cambiamento di destinazione dei beni comunali;

...





## 7. Procedura da seguire per la vendita

Una volta individuati i beni alienabili e ottenuta l'autorizzazione del Consiglio comunale, si dovrà procedere conformemente all'art. 167 LOC, il quale prevede quanto segue:

1. Alienazioni, affitti e locazioni di beni mobili e immobili devono essere fatte per pubblico concorso.
2. Il concorso deve essere annunciato all'albo almeno sette giorni prima della scadenza e aperto ad ogni interessato.
3. In 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.
4. Sono riservate disposizioni di leggi speciali.

Nella fattispecie, e in considerazione dell'accordo in essere, si procederà come ai disposti del pto 3.

## 8. Le conseguenze finanziarie

### Fase 1 – Trasferimento da beni amministrativi a patrimoniali

Il trasferimento rappresenta un'operazione interna che non comporta effetti economici o finanziari immediati. Una volta ottenuta l'approvazione da parte del Consiglio comunale, il bene viene riclassificato come bene patrimoniale e registrato nel bilancio comunale.

Attualmente i due beni sono iscritti a bilancio nella categoria "terreni non edificabili".

In conformità con il Modello Contabile Armonizzato 2 (MCA2) e con l'art. 15 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e contabile dei Comuni (RGFCC), la rivalutazione dei beni patrimoniali materiali può essere effettuata in base al valore venale o alla stima ufficiale moltiplicata per 1.5.

Nel caso in esame, tuttavia, il valore residuo a bilancio al 31.12.2024 risulta già superiore al valore rivalutato (stima  $\times$  1.5). Pertanto, si mantiene il valore residuo come valore patrimoniale, senza procedere alla rivalutazione.

Mappale	Oggetto	Valore Bene patrimoniale in CHF
284	Sessa – fondo agricolo	3'384.00
285	Sessa – fondo agricolo	2'906.00
	<b>Totali</b>	<b>6'290.00</b>

### Fase 2 – Vendita del bene

Il ricavo della vendita deve essere registrato come provento straordinario. La differenza tra il prezzo di vendita e il valore iscritto a bilancio va rilevata come utile o perdita contabile. Eventuali spese relative all'asta, perizie, e altri oneri connessi devono essere contabilizzate come riduzione del ricavo derivante dalla vendita.



Normalmente per i fondi agricoli superiori ai 2'500 mq è la Sezione dell'agricoltura che stabilisce, secondo la Legge sul diritto fondiario rurale, il prezzo massimo non esorbitante per la vendita in base alla morfologia del terreno, la qualità, l'accessibilità. Nel nostro caso ci si baserà sul prezzo stabilito dalla speciale commissione di stima per le operazioni di raggruppamento stabilito in CHF 8.00/mq.

Di seguito è riportata la valutazione dei beni, basata sull'accordo sottoscritto tra l'ex Comune di Sessa e il signor Guido Oehen.

Mapp. RFD	Frazione/quartiere	Uso Attuale	Totale m2 proprietà	Data accordo	Valore commerciale del fondo in CHF	Possibile destinazione dopo alienazione
284	Sessa	Fondo agricolo	3'474	20.01.2021	27'792.00	Fondo agricolo
285	Sessa	Fondo agricolo	2'969	20.01.2021	23'752.00	Fondo agricolo
	Superficie da compensare	Fondo agricolo	- 897	03.02.2025		
	<b>Totale ricavo</b>		<b>5'546</b>		<b>44'368.00</b>	

#### Fase 3 – Gestione dell'utile

Con il nuovo modello contabile MCA2, l'utile contabile derivante dalla vendita non può essere neutralizzato tramite ammortamenti ordinari o supplementari, né sui beni patrimoniali (in quanto non ammortizzabili), né sui beni amministrativi, dove tali ammortamenti sono ammessi solo in casi eccezionali. In questi casi, è necessario dimostrare alla SEL che il valore attuale a bilancio è superiore al valore reale del bene.

Sono ammessi ammortamenti non pianificati esclusivamente se supportati da giustificazioni concrete, come ad esempio la demolizione imminente di un bene o la rinuncia definitiva a un progetto. Un ammortamento non pianificato può essere utilizzato per mantenere l'equilibrio del risultato d'esercizio, neutralizzando in tutto o in parte l'utile contabile derivante dalla rivalutazione o dalla vendita del bene, purché la misura sia adeguatamente motivata e conforme alle disposizioni del MCA2.

#### **9. Procedura di mutazione**

Qualora il Consiglio comunale approvi la riclassificazione dei fondi identificati dai mappali n. 284 e 285 RFD Tresa, sezione Sessa, da beni amministrativi a beni patrimoniali, autorizzandone contestualmente l'alienazione, sarà necessario procedere con il progetto di mutazione definitivo da parte del geometra revisore da sottoporre in seguito alla Sezione dell'agricoltura per il benessere e per il successivo trapasso di proprietà.





## 10. Conclusione

In considerazione delle valutazioni espresse e con riferimento agli atti citati, il Municipio invita il Consiglio comunale a

### **RISOLVERE**

- A. È autorizzato il cambiamento di destinazione di beni comunali, da amministrativi in patrimoniali, nel rispetto dei disposti previsti all'art. 13 lettera h) della Legge organica comunale;
- B. È autorizzata l'alienazione per trattativa privata secondo l'accordo stipulato tra l'ex Comune di Sessa e il signor Guido Oehen, nel rispetto dei disposti dell'art. 167 della Legge organica comunale, dei seguenti beni:

Mapp. RFD	Frazione/quartiere	Uso Attuale
284	Sessa	Fondo agricolo
285	Sessa	Fondo agricolo

- C. Le alienazioni dovranno essere eseguite entro il 31.12.2026, tramite trattativa privata, con valori definiti nell'accordo tra l'ex Comune di Sessa e il signor Guido Oehen, che costituisce parte integrante del presente Messaggio municipale;
- D. Destinare integralmente i proventi derivanti dalla vendita dei beni patrimoniali esclusivamente alla riduzione dei debiti contratti con gli istituti di credito;
- E. Incaricare il Municipio di dare esecuzione integrale al presente dispositivo provvedendo al procedimento relativo all'alienazione secondo il disposto al punto B e C.

Per il Municipio di Tresa

Il Sindaco

Piero Marchesi



La Segretaria

Myriam Mauri

Approvato con risoluzione municipale n. 1085/2025 – 17 novembre 2025

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•	•	

telefono  
e-mail  
web

Viale Stefano Franscini 17  
6501 Bellinzona

+41 91 814 35 92  
dfe-sa@ti.ch  
www.ti.ch/agricoltura

Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento delle finanze e dell'economia  
Divisione dell'economia  
Sezione dell'agricoltura

persona  
incaricata

Marina Ferrario

**Ufficio dello sviluppo agricolo  
6501 Bellinzona**

telefono  
e-mail

+41 91 814 35 84  
marina.ferrario@ti.ch

Studio d'ingegneria  
Lucchini e Lippuner  
Ing. Milo Pozzi  
MPozzi@lucchini-lippuner.ch

Bellinzona 4 marzo 2025

Ns. riferimento CDF250050

**Piano di mutazione n. 2900 del 18.07.2024**

Egregio ing. Pozzi,

con la presente le comunichiamo che la mutazione delle particelle n. 282 e 988 RFD Tresa-Sessa (PM n. 2900 del 18.07.2024) non necessita una nostra approvazione in quanto effettuata in seguito ad una vendita a trattative private con minaccia di espropriazione ed è pertanto applicabile alla fattispecie l'eccezione prevista dall'art. 59 lett. c) della legge federale sul diritto fondiario rurale del 4 ottobre 1991 (LDFR).

Con i nostri migliori saluti.

PER L'UFFICIO DELLO SVILUPPO AGRICOLO

Il Capo Ufficio

G. Bassi

La funzionaria incaricata

M. Ferrario

Allegato: piano di mutazione.

**Comune di TRESA-Sessa**

## Piano di mutazione

**annesso all'atto di rettifica confini e frazionamento**

[illegible]

N.B. : la superficie a nuovo stato è quella risultante dal calcolo matematico in funzione dell'arrotondamento dei decimali

NE: raggruppa le superfici non edificate (superficie a rivestimento duro, humosa, bosco, acque, senza vegetazione, sporgenza di edificio)

N.B. : una copia del presente piano di mutazione deve essere trasmessa al Lodevole  
Municipio di Tresa prima dell'iscrizione a R.F.

N.B. : Il presente Piano di mutazione vale fino al 3 marzo 2025

**Il geometra revisore : ing. A. Lucchini**

**Scala :** 1:1000

**Incarto nro. 10431**

data : Agno, 3 febbraio 2025



# Tresa Sez. Sessa

Mappali n° 282 - 284 - 285

Progetto di mutazione

282  
tot 132'171 mq

Spinello

285  
2969 mq

10431-dis001-progetto di mutazione

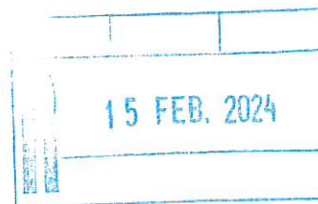
Scala	1:1000	
Formato (mm)	297 x 420	
<hr/>		
Calcolo / elaborazione dati	18.07.2024	Bisa
Allestimento protocollo	18.07.2024	Bisa
Controllo	19.07.2024	Pomi

NB: base catastale e superfici mapp. n° 282 aggiornate secondo mut. 2900 non ancora iscritta a UR





Guido Oehen  
Via Lovron 1  
Tenuta Spinello  
6997 Sessa



Comune di Tresa  
Via Lugano 23  
6988 Ponte Tresa

Sessa, 14.02.24

**Accordo con il comune di Sessa - compenso**

Gentili Signore, Egregi Signori

vi ricordo l'accordo stipulato tra il sottoscritto e il comune di Sessa l'11 gennaio 2021 in relazione alla realizzazione del marciapiede ciclopedonale tra Bonzaglio e Suvino.

L'accordo prevede il compenso dell'area interessata a me sottratta con equivalente superficie agricola.

Vi invito pertanto ad organizzare un incontro a breve per definire come procedere. Sottolineo fin da subito che voglio essere presente durante la misurazione della superficie da compensare.

Cordiali saluti  
Guido Oehen



Allegato . - copia dell'accordo citato



## COMUNE DI SESSA

Via Santa Maria 18  
Casella postale 17  
CH-6997 Sessa  
☎ 091 608 12 29  
E-Mail: [info@sesta-ti.ch](mailto:info@sesta-ti.ch)  
[www.sesta-ti.ch](http://www.sesta-ti.ch)

## ACCORDO

Tra

**COMUNE DI SESSA** (in seguito Comune) qui rappresentato dal proprio Municipio e per esso dal Sindaco e dal Segretario comunale

e

**Oehen Guido Franz Xaver, 16.02.1963, Sessa** in qualità di proprietario del fondo mappale n. 282 RFD Sessa (in seguito proprietario)

### Premessa

Il Dipartimento del territorio ha dato avvio alla procedura di pubblicazione dei lavori di pavimentazione del marciapiede ciclopeditone tratta Bonzaglio – Suvino (da PR40+055 a PR40+550).

Con lettera del 24 gennaio 2018 il Municipio di Sessa ha comunicato al signor Oehen Guido il consenso a ritirare la superficie della scarpata e a compensare l'area interessata mediante l'attribuzione di equivalente superficie agricola e tutto meglio come alla citata lettera di cui si allega copia.

Sulla base di quanto convenuto verbalmente si stabilisce il seguente

## ACCORDO

1. Il Comune si impegna ad acquisire la superficie della scarpata venutasi a formare a seguito dell'esecuzione del rilevato per il marciapiede ciclopeditone
2. La superficie di marciapiede, scarpata compresa, che coinvolge il fondo n. 282 RFD Sessa è compensata mediante l'attribuzione al proprietario di pari metratura prelevata da un fondo agricolo di pertinenza comunale.

3. A opera conclusa il geometra assuntore allestirà il piano di mutazione (PM) per la quantificazione della superficie da compensare e per l'atto di permuta / compra-vendita.
4. Al fine di evitare il frazionamento di fondi agricoli, eventuali conguagli di superficie saranno retribuiti al prezzo stabilito dalla speciale commissione di stima per le operazioni di raggruppamento. Nel caso CHF 8.00/m<sup>2</sup> (franchi svizzeri otto al metro quadro).
5. Le spese di rilievo e del PM sono assunti dal Comune.  
Eventuali spese per il contratto di compra-vendita saranno assunte dalla parte acquirente.

In fede.

Oehen Guido Franz Xaver:

per il Municipio di Sessa

*[Signature]*  
Il Sindaco  
Sergio Antonietti:

*[Signature]*  
Il Segretario  
Graziano Zarri:

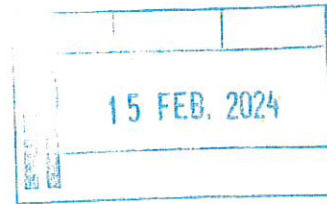
*[Signature]*  
*firma*  
*20.01.2021*  
distribuzione: Comune Sessa / Oehen Guido.

6997 Sessa, 11 gennaio 2021

Allegato: lettera 24.01.2018 del Comune di Sessa – doc. 1



Guido Oehen  
Via Lovron 1  
Tenuta Spinello  
6997 Sessa



Comune di Tresa  
Via Lugano 23  
6988 Ponte Tresa

Sessa, 14.02.24

**Accordo con il comune di Sessa - compenso**

Gentili Signore, Egregi Signori

vi ricordo l'accordo stipulato tra il sottoscritto e il comune di Sessa l'11 gennaio 2021 in relazione alla realizzazione del marciapiede ciclopedonale tra Bonzaglio e Suvino.

L'accordo prevede il compenso dell'area interessata a me sottratta con equivalente superficie agricola.

Vi invito pertanto ad organizzare un incontro a breve per definire come procedere. Sottolineo fin da subito che voglio essere presente durante la misurazione della superficie da compensare.

Cordiali saluti  
Guido Oehen

Allegato . - copia dell'accordo citato