



Comune  
di  
Collina d'Oro

## Municipio

Messaggio Municipale n. 057/2025

**Concernente la proposta di acquisto dello stabile ex Osteria Donada (mapp. 522 RFD, Montagnola) – richiesta di credito di CHF 1'410'000.00**

Risoluzione Municipale  
n. 1593 / 2025  
7 luglio 2025



Città dell'energia

Collina d'Oro  
risplende di energia



Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

con il presente messaggio, il Municipio sottopone al Consiglio comunale la richiesta di un credito complessivo di **CHF 1'410'000.00**, finalizzato all'acquisto dello stabile sito al mappale no. 522 RFD Collina d'Oro-Montagnola (ex Osteria Donada). L'importo comprende il prezzo di compravendita pari a **CHF 1'400'000.00**, nonché **le spese notarili e di iscrizione a registro fondiario**.

L'immobile è recentemente tornato sul mercato a condizioni favorevoli, inferiori al suo valore stimato, offrendo al Comune una concreta opportunità strategica e patrimoniale. L'acquisizione permetterebbe infatti di:

- migliorare in modo strutturale la gestione della viabilità nel nucleo di Montagnola;
- ampliare il patrimonio comunale in una zona sensibile e di pregio;
- garantire margini di flessibilità per usi pubblici o reddituali futuri.

Il Municipio ha ritenuto opportuno bloccare questa opportunità tramite la sottoscrizione di un diritto di compera, al fine di tutelare l'interesse pubblico e consentire al Legislativo di esprimersi con la necessaria serenità.

L'acquisizione si inserisce in una visione di medio-lungo termine per il consolidamento della presenza pubblica nella parte storica del territorio e per la valorizzazione del comparto Brocchi-Montagnola.

Il presente messaggio illustra le motivazioni che sostengono la proposta e descrive nel dettaglio i benefici attesi, anche alla luce della perizia immobiliare e dello studio viabilistico commissionati.

## 1. Valutazioni strategiche e tecniche

### 1.1 Viabilità e infrastrutture pubbliche

Lo stabile si colloca in un punto nevralgico per la gestione del traffico veicolare attraverso il nucleo di Montagnola, in particolare, presso la stretta via d'accesso a Piazza Brocchi. Lo studio redatto dall'ingegneria Francesco Allievi SA (marzo 2025) conferma che, nell'ambito dello Scenario S2, l'acquisizione del mappale no. 522 consentirebbe la creazione di un'area di stoccaggio per 5 veicoli lunghi (circa 25 metri), funzionale a uno schema semaforico intelligente con detezione dei veicoli pesanti e dei bus.

Questo scenario è ritenuto il più efficiente dal punto di vista del rapporto benefici/costi, con un investimento stimato di CHF 280'000.00 per la gestione semaforica e infrastrutture correlate. L'impatto viabilistico positivo, unito alla sostenibilità dell'acquisizione, rappresenta una leva importante a sostegno della proposta. Questo progetto, la cui concretizzazione è ipotizzata a lungo termine, unitamente al relativo credito saranno poi sottoposti per approvazione al Legislativo.



## 1.2 Redditività economica

Secondo la perizia immobiliare redatta dal Perito comunale Mirko Fasola, il valore commerciale dello stabile ammonta a CHF 1'530'000.00. Tale cifra tiene conto anche della presenza di una porzione di terreno potenzialmente edificabile, sebbene attualmente inediticata, con margini interessanti per un futuro sviluppo. La stima ufficiale si attesta a CHF 352'800.00 (edificio) e CHF 74'616.00 per il terreno complementare.

L'immobile, previa riqualifica e ammodernamento, potrebbe garantire entrate regolari da affitto (a privati, enti o attività commerciali), in modo complementare rispetto ad altre finalità pubbliche.

## 1.3 Esigenze amministrative

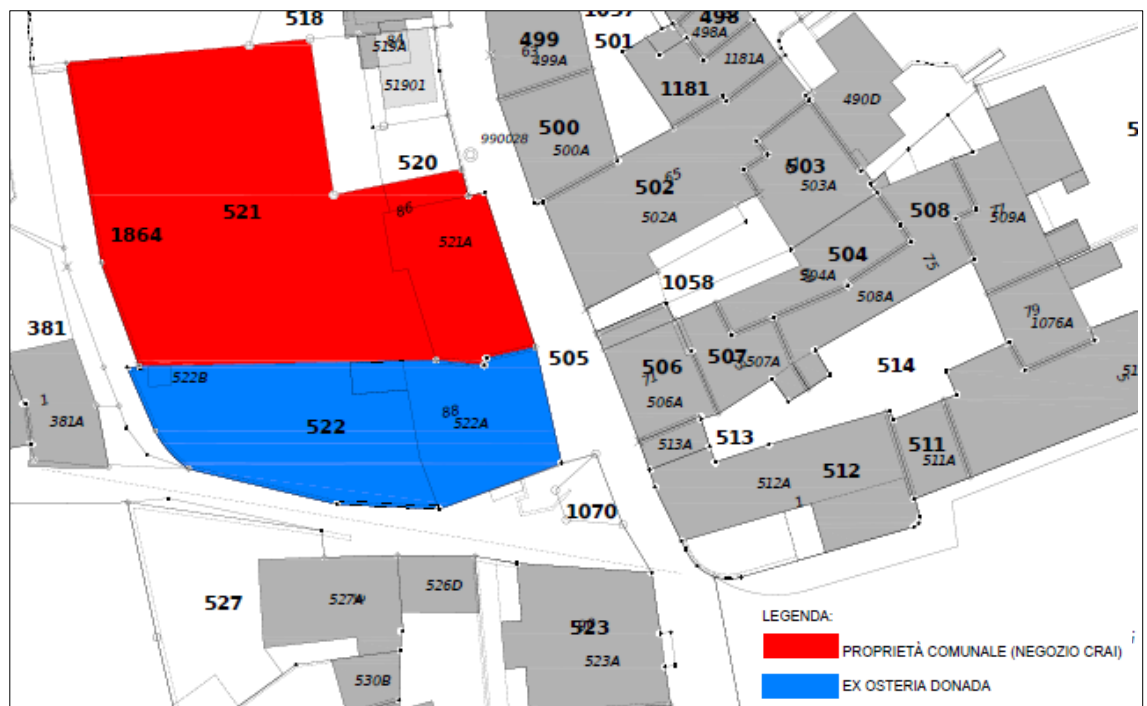
L'immobile potrebbe infine rispondere a esigenze logistiche del Comune, sia a breve sia a lungo termine, per esempio come ampliamento degli spazi amministrativi, come sede decentrata per servizi ai giovani o come spazio polifunzionale pubblico.

In ragione di quanto precede, va riconosciuto che gli scenari possibili sono molteplici e non necessariamente alternativi. Comprendere quale direzione intraprendere e in quale momento richiederà ancora del tempo, così come – non da ultimo – il vostro coinvolgimento attraverso la definizione di progetti concreti. Un tempo che, tuttavia, potremmo garantirci unicamente procedendo oggi all'acquisto dell'immobile, cogliendo un'opportunità che svanirebbe nel caso in cui lo stabile venisse venduto a terzi al prezzo richiesto. È infatti verosimile che un eventuale acquirente privato perseguirebbe un obiettivo di profitto, eventualmente prevedendo un'edificazione nella parte a valle, ma difficilmente rinunciando all'attuale volume costruito arretrandolo. Un intervento di questo tipo, va riconosciuto, comporterebbe oneri rilevanti e risponderebbe a un interesse pubblico, ma difficilmente a uno privato.

A queste considerazioni, si aggiunge il tema dell'edificio adiacente (mapp. no. 521 sub. A), già di proprietà comunale, che attualmente ospita il negozio di alimentari CRAI, nonché del sedime a valle (mapp. no. 521), anch'esso comunale. Con l'acquisizione dello stabile ex Osteria Donada, il Comune diventerebbe proprietario di un'ampia area contigua, situata a valle del nucleo, il cui valore complessivo risulterebbe significativamente accresciuto.

L'unificazione proprietaria dei fondi contigui 521 e 522 permetterebbe, a medio termine, di sviluppare una pianificazione urbanistica coerente, con potenziali benefici anche per la qualità degli spazi pubblici.

Resta fermo che il mantenimento di un negozio di alimentari sul territorio è da ritenersi di pubblico interesse: una soluzione in tal senso, dovrà quindi essere garantita anche in futuro, sia eventualmente all'interno della medesima proprietà, sia tenendone debitamente conto nell'ambito della futura ripianificazione e riqualifica della zona di Piazza Brocchi.



**Fig. 1:** estratto planimetrico (mapp. no. 521 e 522)

## 2. Aspetti pianificatori

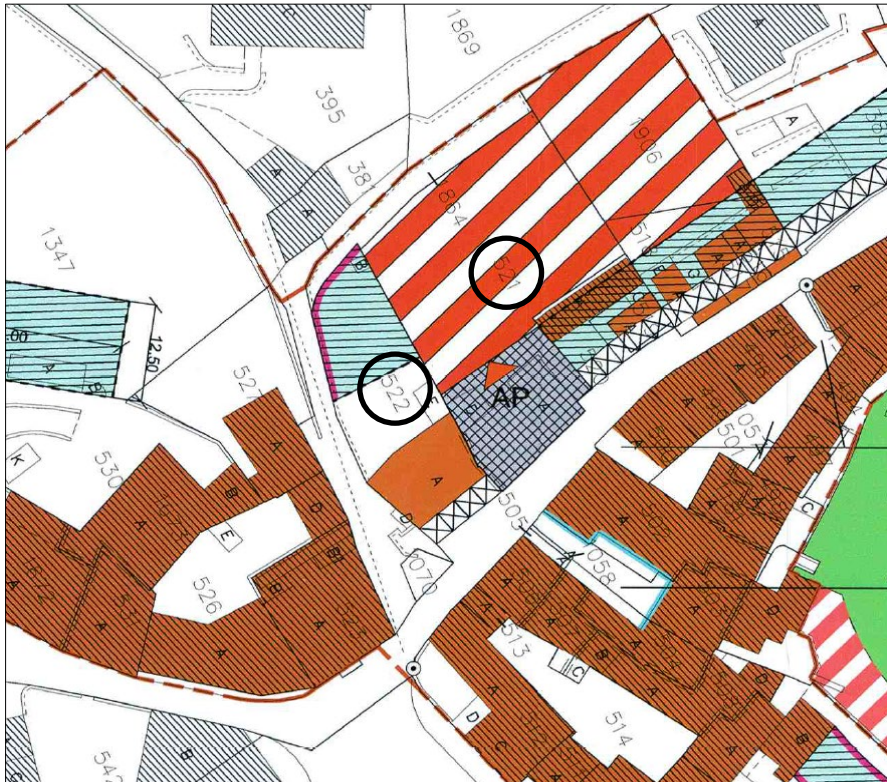
Il mappale no. 521 RFD Collina d'Oro-Montagnola si trova in zona Attrezzature pubbliche (AP 10 / Edificio e area pubblica, con possibilità di mantenere e ristrutturare l'edificio esistente (art. 82 bis); mentre, l'area prativa situata a valle è situata in zona residenziale di protezione del paesaggio naturale (Rppn / comparto non edificabile). Questo fondo è situato all'interno del perimetro del piano particolareggiato del nucleo di Montagnola (PP del nucleo di Montagnola – tavola n. 434-42).

Il mappale no. 522 RFD Collina d'Oro-Montagnola è ubicato in zona dei nuclei (NV) ed è disciplinato dagli articoli 41 e 47 del NAPR (Piano particolareggiato del nucleo di Montagnola – tavola n. 434-42), conformemente al Piano regolatore vigente. Per l'edificio esistente (sub. A) è prevista un'altezza massima di 9.50 m. Sul lato a valle è inoltre contemplata la possibilità di realizzare un nuovo volume, con allineamento obbligatorio lungo il confine con la strada comunale di via Credee.

Attualmente sono in corso valutazioni relative a diversi scenari, con l'obiettivo di definire esigenze, obiettivi e condizioni quadro. Le conclusioni di queste analisi saranno successivamente sottoposte al Legislativo per approvazione.

Sia che si decida di mantenere e ristrutturare l'edificio esistente per una sua riconversione, sia che si opti per la demolizione della struttura attuale, al fine di migliorare la viabilità e la sicurezza all'interno del nucleo di Montagnola (ad esempio mediante la creazione di una piazza d'interscambio, spazi per la mobilità lenta, ecc.), sarà necessario procedere con i dovuti approfondimenti, tenendo conto anche della vicinanza con piazza Brocchi.

Per un'eventuale modifica della destinazione dei mappali no. 521 e 522 RFD, sarà in ogni caso necessario avviare una variante del Piano regolatore.



**Fig. 2:** estratto PP del nucleo di Montagnola – tavola n. 434-42

### 3. Condizioni economiche e proposta d'acquisto

Al momento della trattativa lo stabile era offerto sul mercato per un importo pari a CHF 1'450'000.00, somma che risultava inferiore rispetto alla stima peritale, e che offriva pertanto una finestra di opportunità concreta. Il Municipio ha pertanto deciso di avviare la trattativa per non lasciarsi sfuggire l'opportunità di acquisire lo stabile ed ha raggiunto un accordo con la proprietà per la sottoscrizione di un diritto di compera per un importo massimo di CHF 1'400'000.00, allo scopo di poter sottoporre al Legislativo questa proposta, senza il rischio che l'opportunità sfumasse.

Alle spese per l'acquisto del fondo si aggiungono CHF 10'000.00 a copertura degli oneri notarili e delle spese di iscrizione del trapasso di proprietà a registro fondiario. Tali spese, secondo preventivo, ammontano a CHF 8'409.00; l'importo proposto rappresenta pertanto una stima leggermente prudentiale, volta a coprire eventuali costi aggiuntivi non prevedibili con certezza al momento dell'elaborazione del presente messaggio.

Il credito complessivo richiesto ammonta dunque a CHF 1'410'000.00.



#### **4. Preventivo e finanziamento**

Il presente credito di CHF 1'410'00.00 è contemplato nel Piano delle opere e nel Piano Finanziario attualmente in fase di aggiornamento.

Il Comune si riserva inoltre la possibilità di finanziare l'acquisto, in tutto o in parte, mediante credito ipotecario, compatibilmente con le condizioni di mercato. Tale modalità, che risulterebbe particolarmente vantaggiosa nell'attuale contesto di tassi d'interesse contenuti, permetterebbe di non impiegare immediatamente risorse liquide per un investimento di natura patrimoniale.

#### **5. Incidenza sulla gestione corrente**

L'acquisto dello stabile ex Donada (mapp. no. 522 RFD, Montagnola) viene assegnato per intero alla categoria Beni patrimoniali. Questa attribuzione effettuata considerando il principio di preponderanza, segue le regole emanate dalla Sezione degli enti locali: nel caso il bene acquisito abbia un uso misto può essere attribuito alla categoria più importante.

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

- Costo del capitale: CHF 28'200.00 - tasso d'interesse 2% calcolato sul totale del credito.
- Ammortamento: I BP, non essendo soggetti ad ammortamenti pianificati, vengono rivalutati periodicamente con cadenza, almeno una volta ogni 4 anni.

A fini di stima, l'onere finanziario è calcolato sull'intero credito richiesto, anche se il Comune, come indicato al capitolo precedente, potrà valutare forme di finanziamento alternative, come l'ipoteca.

#### **6. Conclusione**

Il Municipio ritiene che l'acquisizione dello stabile ex Donada costituisca un'operazione lungimirante, oltre che un'occasione concreta e vantaggiosa per il Comune, sia sotto il profilo strategico che patrimoniale.

La possibilità di acquisire oggi questo immobile a condizioni favorevoli offre al Comune un prezioso margine di manovra: da un lato per affrontare in modo efficace le sfide viabilistiche del nucleo di Montagnola, dall'altro per valorizzare il patrimonio immobiliare e disporre di spazi funzionali a usi pubblici o locativi.

Si tratta di un'iniziativa che guarda al futuro e che permetterà al Comune di esercitare un controllo attivo su un comparto territoriale sensibile e strategico, contribuendo a modellarne l'identità urbanistica nei prossimi anni.

Il presente messaggio è demandato per competenza alla Commissione Edilizia per gli aspetti tecnici e alla Commissione della Gestione per gli aspetti finanziari.



Alla luce di quanto sopra esposto, il Municipio invita il Consiglio comunale a voler

**risolvere:**

1. È accordato un credito di CHF 1'410'000.00 (comprensivo delle spese notarili e di iscrizione) per l'acquisto dello stabile ex Osteria Donada, ubicato al mappale no. 522 RFD Collina d'Oro-Montagnola. Il Municipio è autorizzato, se ritenuto opportuno, a gravare il fondo acquisito con ipoteche e relative cartelle ipotecarie a garanzia, al fine di finanziare parzialmente o totalmente l'acquisto mediante credito ipotecario, alle migliori condizioni ottenibili per l'Ente.
2. La spesa verrà iscritta al capitolo Beni Patrimoniali del Comune.
3. Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il credito decadrà se non verrà utilizzato entro il 31 dicembre 2028.

A disposizione della Commissione, così come durante la seduta del Legislativo per fornirvi ulteriori chiarimenti, vi presentiamo i nostri migliori saluti.

**Per il Municipio**

Il Sindaco  
Andrea Bernardazzi

Il Segretario:  
Davide Conca