



Commissione della gestione

Rapporto di maggioranza

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

Collina d'Oro, 16.09.2025

Presenze

Bassi Diego
 Cocchi Stefano
 Leone Annalisa

Colombo Demetra
 Libotte Oana-Laura

Foglia Davide
 Lüthi Gian Luca





Dopo un'analisi e ulteriori approfondimenti i sottoscritti membri della Commissione della gestione propongono al lodevole Consiglio comunale di accogliere il **MM 057/2025**.

Gli ultimi chiarimenti alla Commissione sono pervenuti anche con la convocazione del Sindaco Andrea Bernardazzi, il Vice-Sindaco Stefano Besomi e il capo dicastero Edilizia pubblica Manuel Garzoni che ringraziamo per le risposte e la disponibilità.

È stata consultata la perizia immobiliare e l'analisi del traffico dello Studio d'ingegneria Francesco Allievi SA (marzo 2025).

Questa proposta favorevole allo stanziamento del credito richiesto trova fondamento nella valenza strategica dell'operazione nel medio-lungo periodo.

L'acquisizione proposta consentirebbe di:

- **beneficiare dell'aumento di valore indotto** dal cumulo con i fondi adiacenti già di proprietà comunale (negozi CRAI).
- **rafforzare le premesse per futuri interventi** volti a migliorare la percorribilità della strettoia che conduce alla piazza e attraversa Montagnola. Secondo l'analisi del traffico precedentemente citata l'acquisizione consentirebbe la creazione di **un'area di stoccaggio per 5 veicoli lunghi** (ca. 25 metri), funzionale a uno schema semaforico intelligente con detenzione dei veicoli pesanti e dei bus.
- **ampliare il margine di manovra del Comune** in relazione alla ridefinizione pianificatoria e infrastrutturale del comparto "strada-piazza", senza pregiudicare successive valutazioni sulle diverse opzioni praticabili riguardanti questa proprietà (*demolizione, permuta compensativa, travaso di indici, vendita in bilanciamento con operazioni più favorevoli o altre soluzioni idonee*).

A margine del presente rapporto si invita il Municipio a procedere a un'analisi sistematica con lo scopo di individuare i beni patrimoniali e amministrativi che non risultano strategici per l'adempimento del mandato pubblico. Si tratta di evitare immobilizzazioni prive di reale utilità collettiva.

Nei casi di acquisizione di nuovi fondi o beni ritenuti strategici, si raccomanda di valutare la possibilità di compensare i relativi investimenti con gli introiti derivanti dall'alienazione di altri beni patrimoniali. Una tale attenzione finanziaria consente di compensare i rischi delle immobilizzazioni patrimoniali nelle circostanze in cui la destinazione dei beni acquisiti non è ancora definita in modo certo e non risponde a un'esigenza immediata di utilità pubblica. In tal senso, questo acquisto è emblematico.

La detenzione di beni patrimoniali non direttamente funzionali al mandato pubblico o privi di un chiaro interesse collettivo espone, appunto, l'Ente a rischi di immobilizzazione non desiderabili, né sotto il profilo etico né sotto quello funzionale, poiché altera il corretto equilibrio tra ruolo pubblico ed economia privata.

Va in ogni modo osservato che pure in caso di acquisto della proprietà il Comune non sarebbe l'unico soggetto con potere decisionale: la strettoia di Montagnola resta infatti di competenza cantonale quale "strada cantonale" e le future pianificazioni saranno in ogni modo subordinate a parametri, preavvisi e garanzie di ordine superiore.

Questo preavviso e la fiducia racchiusa in una decisione positiva del Consiglio Comunale devono essere interpretati come un chiaro indirizzo al Municipio a dare priorità ai lavori pianificatori sul comparto "strada-piazza" di Montagnola. Si tratta di seguire la coerenza anche con le altre recenti acquisizioni che dovrebbero assumere la forma del progetto concreto.

In questo senso è fortemente auspicabile una sistematica informazione al Consiglio comunale circa i passi già intrapresi e futuri in ambito pianificatorio.

In conclusione, l'acquisizione dello stabile ex Osteria Donada rappresenta **un'operazione lungimirante** per il Comune. Permetterebbe di **affrontare le criticità viabilistiche, garantire spazi per usi futuri e sviluppare una pianificazione**.

I sottoscritti membri della Commissione della gestione pertanto invitano il lodevole Consiglio Comunale a voler approvare la **risoluzione Municipale n. 1593/2025 del 7 luglio 2025**.



Per la maggioranza della Commissione della gestione

Colombo Demetra

Foglia Davide

Leone Annalisa

Libotte Oana-Laura