



Commissione della gestione

Rapporto di minoranza

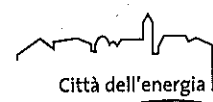
Messaggio Municipale n. 057/2025

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

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bassi Diego | <input checked="" type="checkbox"/> Colombo Demetra | <input checked="" type="checkbox"/> Foglia Davide |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cocchi Stefano | <input checked="" type="checkbox"/> Libotte Oana-Laura | <input checked="" type="checkbox"/> Lüthi Gian Luca |
| <input checked="" type="checkbox"/> Leone Annalisa | | |





I sottoscritti membri della Commissione della gestione hanno esaminato il messaggio e

Sintesi

La Commissione della Gestione, esaminata la documentazione trasmessa dal Municipio e valutati i pro e contro dell'operazione, esprime una raccomandazione contraria all'accettazione del messaggio. La decisione si fonda sui seguenti elementi.

Motivazioni principali

- 1. Mancanza di progetto concreto** – L'acquisto viene presentato come un'opportunità strategica, ma senza una destinazione d'uso definita e approvata. Ciò comporta il rischio di immobilizzare risorse comunali senza benefici tangibili sia economici, sebbene non sia lo scopo, che pubblici a breve e lungo termine.
- 2. Oneri futuri incerti** – La ristrutturazione o eventuale demolizione e ricostruzione genereranno costi aggiuntivi non ancora quantificati. Il credito proposto copre solo il prezzo di acquisto e non l'intervento complessivo necessario per generare valore pubblico.
- 3. Impatto sulle finanze comunali** – L'investimento riduce la liquidità disponibile e potrebbe limitare la capacità di finanziare altre opere prioritarie. Anche con ricorso a ipoteca, il Comune si espone a oneri finanziari fissi.
- 4. Rischio di sottoutilizzo** – Senza una strategia chiara di utilizzo, l'immobile potrebbe rimanere vuoto o sottoutilizzato, generando costi di manutenzione e deprezzamento.
- 5. Iter pianificatorio complesso** – Qualsiasi modifica urbanistica richiederà varianti di Piano regolatore, con tempistiche lunghe e possibili opposizioni che ritarderebbero i benefici attesi.
- 6. Viabilità** – Questo tema risulta centrale sia per la pianificazione della piazza sia per la fluidità del traffico. Lo studio commissionato dal Municipio, seppur completo, evidenzia criticità non trascurabili. Non è garantita l'efficienza della soluzione proposta compromettendo di fatto l'investimento, se lo scopo di quest'ultimo fosse quello di migliorare la viabilità e la sicurezza del tratto in questione.

Conclusione

Pur riconoscendo il valore strategico potenziale dell'acquisto la minoranza della Commissione ritiene prematuro procedere con un investimento di tale entità senza un progetto chiaro, una pianificazione territoriale e finanziaria complete, oltre che alla mancanza di un'analisi dettagliata dei costi-benefici complessivi.

A margine del presente rapporto si invita il Municipio a procedere con un'analisi sistematica con lo scopo di individuare i beni amministrativi che non risultano strategici per l'adempimento del mandato pubblico. 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, evitando così di ricorrere a nuovi finanziamenti con conseguenti aumenti del fabbisogno da coprire mediante le imposte.

Per questi motivi i membri sottoscritti raccomandano al Consiglio comunale di respingere la **risoluzione Municipale n. 1593/2025 del 7 luglio 2025**



Per la Commissione della gestione

.....
Bassi Diego

.....
Cocchi Stefano

.....
Luthi Gian Luca