



Comune di
Alto Malcantone
Municipio

Messaggio municipale

No. 347/2026: Richiesta di credito di CHF 59'000.00 (IVA 8.1% inclusa) per l'elaborazione della pianificazione strategica degli immobili comunali di Alto Malcantone.

Risoluzione municipale no:	2334/2026
Data:	04.05.2026
Dicastero:	Amministrazione generale – Immobili amministrativi
Per esame:	Commissione edilizia e opere pubbliche e Commissione della gestione

Egregio Signor Presidente,
gentili Signore ed egregi Signori Consiglieri comunali,

il Municipio sottopone alla vostra attenzione la proposta di incaricare una ditta specializzata per l'elaborazione della pianificazione strategica degli immobili comunali.

Premessa

Il 2005 è l'anno in cui i Comuni di Arosio, Mugena, Vezio, Fescoggia e Breno si sono aggregati formando il nuovo Comune di Alto Malcantone. Subito si è posto il quesito di dare una destinazione alle allora case comunali e agli altri stabili del patrimonio immobiliare comunale. Inoltre, appariva necessario procedere con una serie di interventi per ridare qualità sia per quel che riguarda l'utilizzo, sia nell'aspetto esterno di questi edifici di valore storico e sociale.

Negli anni successivi all'aggregazione, gli interventi effettuati sul patrimonio immobiliare comunale si sono concentrati prevalentemente sulla manutenzione ordinaria, mentre alcune strutture, quali la ex Casa comunale di Mugena e l'ex Asilo di Breno, sono state concesse in locazione a privati. Fatta eccezione per una proposta, poi ritirata dal Municipio, di ristrutturazione della Casa comunale di Breno, fino al 2019 non sono stati sottoposti al Consiglio comunale progetti di rinnovamento.

Alla luce della situazione descritta e dell'assenza, per diversi anni, di una visione complessiva sul futuro del patrimonio immobiliare comunale, nel 2019 il Municipio ha avviato un progetto volto a valutare in modo coordinato la ristrutturazione dei principali edifici comunali (Casa comunale di Breno, ex Case comunali di Arosio, Mugena, Vezio e Fescoggia, Sala ex Teatro di Arosio e la vecchia Casa comunale di Breno in via dei Portici). A tal fine, il Municipio ha affidato a uno studio di architettura l'elaborazione di uno studio di fattibilità, con l'obiettivo di individuare gli interventi prioritari e valutare le possibili destinazioni degli stabili.

Sulla base dello studio, nel 2024 sono state predisposte quattro richieste di credito per la progettazione definitiva e il concorso di architettura relativi ai principali stabili comunali, oltre alla costituzione di un diritto di superficie sulla



Comune di
Alto Malcantone
Municipio

Casa parrocchiale di Arosio (Messaggi municipali n. 281, 282, 283 e 284 del 12 febbraio 2024). Già in sede di esame di questi crediti sono emerse, da parte di alcuni membri del Consiglio comunale, perplessità circa l'impostazione complessiva degli interventi, ritenuti da taluni poco fondati su un'analisi preventiva delle reali necessità della popolazione e degli effetti finanziari a lungo termine.

Con l'insediamento del nuovo Municipio nel 2024, a seguito dell'analisi della documentazione disponibile, è emersa l'opportunità, se non la necessità, di procedere a una valutazione strategica globale che comprendesse l'intero patrimonio immobiliare comunale, fornendo un indirizzo unitario per i futuri investimenti. A ciò si è aggiunta la questione relativa alla sede della Scuola elementare e, successivamente, l'interpellanza del gruppo Forum dell'11 aprile 2025, che chiedeva espressamente un'analisi strategica di questo tipo.

Il Municipio ha pertanto ritenuto opportuno sospendere decisioni di ampio respiro sugli investimenti immobiliari e procedere preliminarmente con l'elaborazione di uno studio strategico complessivo sul patrimonio comunale. Tale studio consentirà di disporre di una visione d'insieme degli edifici e dei terreni, di valutarne lo stato di conservazione, la funzionalità, le prospettive future e la sostenibilità finanziaria degli interventi, così da definire priorità chiare e coerenti.

Nel frattempo, il Municipio prosegue le analisi tecniche già avviate sugli stabili delle ex Case comunali di Arosio e Vezio e sulla Casa comunale di Breno. Per la ex Casa comunale di Arosio è inoltre in corso una variante di Piano regolatore volta a chiarire le potenzialità edificatorie dell'area.

Richiesta di offerte e valutazione preliminare

Al fine di valutare la portata, l'impostazione metodologica e i costi dell'incarico, il Municipio ha richiesto tre offerte a ditte specializzate nella pianificazione strategica immobiliare per enti pubblici. Una delle ditte interpellate ha successivamente comunicato il proprio ritiro dalla procedura, ritenendo il mandato troppo impegnativo rispetto alle proprie capacità organizzative. Il Municipio ha quindi proceduto a un esame approfondito delle due offerte rimaste, valutandone in particolare i contenuti proposti, l'approccio metodologico, le tempistiche di elaborazione, i costi stimati e le referenze relative a mandati analoghi svolti per altri Comuni.

A seguito di tale analisi, il Municipio propone l'affidamento del mandato alla società Wüest Partner, attiva a livello internazionale nell'ambito della consulenza immobiliare, della pianificazione strategica e dell'analisi territoriale per enti pubblici e privati, con esperienza nello sviluppo di strategie immobiliari e nella pianificazione di infrastrutture pubbliche per numerosi Comuni ed enti istituzionali. Il Municipio ritiene infatti che l'offerta presentata da Wüest Partner rappresenti la soluzione più adeguata alle esigenze del nostro Comune, in quanto propone un approccio pragmatico e proporzionato alla realtà comunale,



garantendo un equilibrio adeguato tra livello di approfondimento, tempi di realizzazione, costi e utilità concreta per il processo decisionale politico del Comune.

Il percorso proposto comprende un'analisi dell'evoluzione demografica e dei fabbisogni del Comune, una valutazione degli immobili di proprietà comunale nonché una pianificazione strategica degli spazi e degli investimenti futuri. Sulla base delle analisi svolte sarà elaborata una proposta da discutere e condividere con il Municipio e con il Consiglio comunale, al fine di disporre di basi decisionali chiare e condivise per uno sviluppo coerente e sostenibile degli immobili comunali e per orientare le scelte di pianificazione dell'ente.

Va infine rilevato che il periodo intercorso tra la decisione di avviare questo percorso e la presentazione del presente messaggio è stato in parte determinato dalla complessità insita nella definizione del mandato e nell'elaborazione di offerte comparabili, nonché dalla necessità di chiarire internamente obiettivi, aspettative e perimetro dell'analisi. Tale lasso di tempo non è pertanto da intendersi come un ritardo, bensì come tempo investito per consentire al Municipio di sottoporre al Consiglio comunale una proposta ponderata e coerente con le esigenze del Comune.

In caso di accettazione del credito, l'assegnazione del mandato avverrà nel rispetto delle disposizioni della Legge cantonale sulle commesse pubbliche (LCPubb) e delle relative norme di applicazione. Considerato l'importo stimato dell'incarico, il Municipio procederà mediante incarico diretto ai sensi dell'art. 7 cpv. 3 lett. h LCPubb.

Contenuti e obiettivi della strategia immobiliare

L'incarico mira a definire una strategia complessiva per la gestione e lo sviluppo del patrimonio immobiliare comunale, intesa come strumento di pianificazione e di supporto alle decisioni degli organi politici.

Lo studio sarà elaborato tenendo conto non solo dello stato e delle caratteristiche degli immobili, ma anche di un'analisi dello sviluppo demografico del Comune, al fine di comprendere l'evoluzione della popolazione e i conseguenti bisogni in termini di servizi e infrastrutture pubbliche.

In una prima fase, il Municipio definirà i principi guida e le priorità generali della strategia immobiliare.

Seguirà il censimento e l'analisi del patrimonio immobiliare comunale, attraverso un esame sistematico dei singoli beni. L'attività sarà finalizzata alla verifica dello stato conservativo degli edifici e all'individuazione delle principali criticità, nonché all'analisi delle destinazioni d'uso esistenti, degli aspetti giuridici e dei vincoli normativi che ne condizionano l'utilizzo. Sulla base delle caratteristiche di ciascun immobile, sarà inoltre effettuata una valutazione economica mediante metodi adeguati alla tipologia di bene, così da disporre di un quadro attendibile e coerente.



Comune di
Alto Malcantone
Municipio

Le informazioni raccolte permetteranno infine di procedere alla classificazione del portafoglio immobiliare e dei singoli beni, che saranno organizzati per tipologia e funzione (ad esempio scolastici, amministrativi o tecnici) al fine di semplificare la gestione e individuare eventuali sinergie o priorità tra le diverse proprietà. Per ciascuno stabile sarà definita una strategia di intervento, che potrà prevedere la manutenzione ordinaria, interventi di valorizzazione, ristrutturazioni o, in alcuni casi, dismissioni.

Parallelamente, lo studio comprenderà una pianificazione scolastica comunale, basata su una proiezione dello sviluppo demografico della popolazione e, in particolare, dei residenti in età scolastica. L'analisi permetterà di stimare l'evoluzione del numero di allievi e di valutare il fabbisogno futuro di spazi scolastici, con specifico riferimento alla scuola elementare, in relazione all'offerta esistente e agli scenari di medio-lungo periodo. Ciò consentirà al Comune di disporre di basi oggettive per eventuali decisioni relative all'adeguamento, all'ampliamento o alla riorganizzazione delle infrastrutture scolastiche.

I risultati delle analisi confluiranno in un piano d'investimento pluriennale, che definirà priorità, tempistiche e una stima dei costi per le diverse fasi di intervento. Questo strumento consentirà al Legislativo e all'Esecutivo di programmare gli interventi in modo coordinato e sostenibile, ottimizzando le risorse disponibili e assicurando decisioni consapevoli e ponderate.

Il lavoro sarà sviluppato progressivamente dal Municipio, con momenti di approfondimento e condivisione con il Consiglio comunale, così da garantire che le analisi e le proposte risultino coerenti con le esigenze del Comune e della popolazione. Considerata la natura tecnica, strategica e politica delle valutazioni richieste, il processo richiederà un adeguato arco temporale.

Struttura dell'incarico (Proposta Wüest Partner)

Pianificazione degli spazi scolastici

Approfondimento specifico dedicato agli immobili scolastici, strutturato in tre fasi:

- La Fase I è dedicata all'analisi e alla proiezione dello sviluppo demografico comunale, con particolare attenzione ai residenti in età scolastica.
- La Fase II riguarda la previsione dell'evoluzione del numero di allievi, sulla base della situazione scolastica attuale.
- La Fase III prevede una stima indicativa del fabbisogno e una valutazione degli spazi scolastici necessari nel medio e lungo termine.

L'insieme delle analisi costituisce la base per supportare le decisioni strategiche del Comune e definire un'organizzazione degli spazi scolastici sostenibile ed efficiente.



Comune di
Alto Malcantone
Municipio

I risultati dell'analisi demografica confluiranno inoltre nella pianificazione strategica del patrimonio immobiliare comunale e saranno utilizzati come base informativa per i moduli successivi di approfondimento.

Durata stimata: 4-5 settimane

Pianificazione strategica del patrimonio immobiliare comunale

Workshop 1 – Kick-off

Incontro iniziale di avvio del mandato, volto a chiarire le esigenze dei servizi comunali e della popolazione, definire gli obiettivi immobiliari in generale e di ogni immobile, definire i parametri di analisi del portafoglio e dei singoli immobili. Durata: 1 incontro (mezza giornata indicativa)

Modulo 1 – Analisi del portafoglio

Analisi sistematica di tutti gli immobili comunali, comprendente il censimento, la valutazione dello stato di conservazione, delle destinazioni d'uso, e dei vincoli giuridici e pianificatori.

Durata: circa 4-5 settimane

Modulo 2 – Pianificazione strategica

Elaborazione delle possibili strategie di gestione e sviluppo degli immobili comunali, definendo obiettivi futuri, scenari di evoluzione del portafoglio e misure concrete per colmare il divario tra situazione attuale e situazione desiderata.

Durata: 4-5 settimane

Workshop 2 – Definizione condivisa della strategia

Momento di confronto e discussione sui risultati dell'analisi e sulle proposte strategiche, con l'obiettivo di condividere le priorità, valutare, modificare e definire le misure di attuazione e stabilire le linee guida strategiche da adottare.

Durata: 1 incontro (mezza giornata indicativa)

Modulo 3 – Sintesi pianificazione strategica

Redazione del documento finale di riferimento, che riassume analisi, obiettivi, strategie e misure operative, fornendo a Legislativo ed Esecutivo uno strumento decisionale per la gestione del proprio patrimonio immobiliare nel medio-lungo termine.

Durata: 2-3 settimane

Costo complessivo arrotondato CHF 59'000.00 (IVA 8.1% e spese incluse)

Durata complessiva circa 5 mesi.



Comune di
Alto Malcantone
Municipio

Conclusioni

La strategia immobiliare comunale permetterà di ottenere una visione complessiva e aggiornata del patrimonio edilizio, includendo sia gli immobili di proprietà comunale sia strutture fondamentali per i servizi pubblici. Questo approccio consentirà al Municipio e al Consiglio comunale di prendere decisioni con cognizione di causa su interventi, investimenti e possibili alternative, garantendo una gestione efficace, sostenibile e coerente con le esigenze della popolazione. L'elaborazione della strategia, suddivisa in fasi graduali con valutazioni intermedie, garantirà trasparenza, partecipazione e un supporto concreto alle scelte politiche future.

Aspetti procedurali e formali

- Preavviso commissionale: attribuito alla Commissione edilizia e opere pubbliche e alla commissione della Gestione.
- Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà a referendum facoltativo.
- Quoziente di voto: per l'approvazione del dispositivo di deliberazione è necessario il voto della maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale corrispondente ad almeno 11 voti favorevoli (art. 61 cpv. 2 LOC).

Dispositivo decisionale

Visto quanto precede il Municipio invita questo lodevole Consiglio comunale a voler

deliberare:

1. Al Municipio è concesso un credito di CHF 59'000.00 (IVA 8.1% inclusa) per l'elaborazione della strategia immobiliare comunale.
2. Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere alla liquidità del Comune oppure ricorrere agli usuali canali di credito.
3. Le spese saranno caricate sui conti investimenti del Comune, sostanza amministrativa e ammortizzate secondo le apposite tabelle.
4. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di quattro anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.



Comune di
Alto Malcantone
Municipio

Cordiali saluti.

Per il Municipio

J. Golliard
Jean-Claude Golliard
Sindaco



D. Jarmorini
Daniele Jarmorini
Segretario