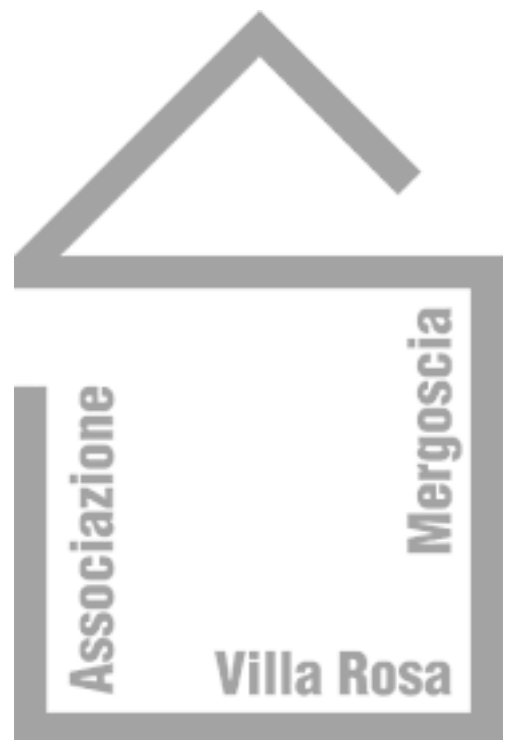


Progetto di rilancio e valorizzazione di Villa Rosa per uno spazio pubblico a Mergoscia

Novembre 2025



Sommario

Obiettivi, contesto e contenuto del progetto.....	3
1. Obiettivo Generale.....	3
2. Descrizione dell'immobile.....	3
2.1 Il Comune di Mergoscia.....	3
2.2 Posizione e caratteristiche della particella no. 49.....	3
2.3 Servitù.....	3
2.4 Grado di urbanizzazione.....	4
2.5 Piano Regolatore e sfruttamento del potenziale edilizio.....	4
3. Descrizione della struttura e dei servizi offerti.....	4
3.1. Ristorazione.....	4
3.2. Spazio per prodotti di prima necessità e prodotti locali.....	5
3.3. Locali ricreativi multifunzionali.....	5
3.4. Camera mansardata per ospitalità.....	5
3.5. Servizi aggiuntivi.....	5
4. Gestione e operatività.....	6
4.1. Orari di apertura.....	6
4.2. Personale.....	6
4.3. Eventi e attività.....	6
5. Analisi del territorio e dell'affluenza a Mergoscia.....	7
6. Impatto ambientale e rispetto della quiete pubblica.....	7
6.1. Sostenibilità.....	7
6.2. Tranquillità del paese.....	7
7. Budget e sostenibilità finanziaria.....	7
7.1. Investimento iniziale.....	7
7.2. Fonte di reddito.....	8
8. Conclusione.....	8
ALLEGATO A.....	9
Fasi del progetto e tempistiche.....	9
ALLEGATO B.....	10
Varianti della governance di progetto.....	10
ALLEGATO C.....	11
Campagna di raccolta fondi.....	11

Obiettivi, contesto e contenuto del progetto

1. Obiettivo Generale

Il progetto mira a trasformare Villa Rosa di Mergoscia in un punto di riferimento per il paese e per il turismo, creando uno spazio che combini accoglienza, socialità, cultura, enogastronomia e sostenibilità. La struttura offrirà servizi che vanno dalle attività ricreative e spazi adatti all'ospitalità alla vendita di prodotti locali e di prima necessità, tutto nel rispetto della natura e della tranquillità della zona. L'occasione è altresì quella di generare indotto economico locale, nonché creare nuove opportunità di lavoro e consolidare l'attrattiva residenziale e turistica di Mergoscia.

2. Descrizione dell'immobile

2.1 Il Comune di Mergoscia

Mergoscia è un comune arroccato sul versante destro della Valle Verzasca, a circa 700 metri di altitudine, nel distretto di Locarno. Conta all'incirca 220 abitanti e dispone di servizi molto limitati: in paese non ci sono né negozi né ristoranti né bar, e la scuola dell'obbligo è frequentata nelle sedi di Minusio. In auto Locarno si raggiunge in circa 20 minuti, mentre il servizio pubblico è garantito da un'unica linea di autobus con una cadenza di 1–2 ore tra una corsa e l'altra. Il moltiplicatore d'imposta è al 100% e le finanze comunali sono contenute, motivo per cui il Comune beneficia del sostegno cantonale tramite la compensazione. A compensare questa scarsità di servizi c'è però un contesto paesaggistico di grande qualità: natura intatta, vista sul Lago Maggiore e una fitta rete di sentieri escursionistici che rendono Mergoscia molto attrattiva dal punto di vista turistico e spiegano l'elevata presenza di case di vacanza.

2.2 Posizione e caratteristiche della particella no. 49

Il terreno è nel cuore del paese, a ridosso della piazza e della Chiesa parrocchiale di San Gottardo, con vista aperta sul bacino idroelettrico della Verzasca e sul Lago Maggiore. La porzione est della particella è occupata da una casa unifamiliare oggi inutilizzata per importanti necessità di manutenzione; la porzione ovest è libera da edifici ed è dunque disponibile per nuove costruzioni.

2.3 Servitù

Sulla particella n. 49 grava una servitù di condotta dell'acqua potabile. È un onere ordinario legato al passaggio delle tubazioni e, in linea di principio, non preclude l'edificabilità del fondo. Per una verifica puntuale si invita a richiedere all'Ufficio dei registri la documentazione giustificativa relativa al gravame.

2.4 Grado di urbanizzazione

La particella n. 49 si trova a monte della strada cantonale, alla quale è direttamente collegata. Il fondo è urbanizzato: sono presenti gli allacci a acqua potabile, fognatura, elettricità e telefono.

Manca però la dotazione di posteggi, un limite significativo. La possibilità di ricavarne nell'area sud-ovest del terreno va verificata con un ingegnere del traffico e con i Servizi cantonali competenti.

2.5 Piano Regolatore e sfruttamento del potenziale edilizio

La particella n. 49 è inserita nella Zona residenziale primaria. In questo comparto sono prescritti i seguenti parametri di PR (cfr. NAPR art. 33):

- altezza massima degli edifici alla gronda = 10.00 m
- altezza massima degli edifici al colmo = 12.00 m
- indice d'occupazione = 30%
- indice di sfruttamento = 0.5
- distanza minima dal confine degli edifici = 3.00 m

Quanto allo sfruttamento attuale della particella n. 49:

- occupazione: occupazione = superficie catastale edificio: superficie edificabile terreno = $96 \text{ m}^2 : 617 \text{ m}^2 \times 100 = 15.56\%$ Occupazione residua = $30.00\% - 15.56\% = 14.44\%$ pari a una superficie ancora occupabile di 89.10 m^2 - indice di sfruttamento: indice di sfruttamento = $\text{SUL edificio: superficie edificabile terreno} = 225 \text{ m}^2 : 617 \text{ m}^2 = 0.36$ Indice di sfruttamento residuo = $0.50 - 0.36 = 0.14$ pari a una SUL ancora disponibile di 86.38 m^2 7 di 21 2.6

3. Descrizione della struttura e dei servizi offerti

3.1. Ristorazione

- **Servizio:** ristorazione attenta a stagione e territorio, con menu che spazia da spuntini e piatti freddi a proposte di cucina, includendo specialità enogastronomiche locali. L'offerta sarà definita e calibrata con il futuro gerente o proprietario. Target: residenti, turisti e gruppi aziendali.
- **Orari:** apertura tutto l'anno per favorire la destagionalizzazione e garantire un servizio di prossimità alla popolazione. Gli orari andranno modulati per stagione e domanda effettiva, in coerenza con il business plan e le risorse disponibili.
- **Offerta:** valorizzazione della cultura gastronomica locale con attenzione a sostenibilità e consumo responsabile. Impiego prioritario di prodotti ticinesi e di prossimità (ortaggi, cereali, conserve, carni, formaggi, ecc.).

3.2. Spazio per prodotti di prima necessità e prodotti locali

- **Prodotti offerti:** assortimento quotidiano di pane fresco, latte, frutta e verdura di stagione e altri beni di prima necessità, con preferenza alle filiere locali e ticinesi – in collaborazione anche con il marchio “vera verzasca”.
- **Obiettivo:** creare un presidio di prossimità per la comunità, garantendo l'accesso a beni essenziali e valorizzando le produzioni del territorio per residenti e visitatori.

3.3. Locali ricreativi multifunzionali

- **Spazi:** area polivalente attrezzata per attività culturali, laboratori ed eventi sociali e ricreativi (mostre, musica, corsi di cucina, giochi per bambini, proiezioni).
- **Flessibilità:** ambienti modulabili per accogliere gruppi di piccole e medie dimensioni, dai micro-eventi alle iniziative più ampie.
- **Sostenibilità:** materiali eco-friendly e scelte a basso impatto, con attenzione al risparmio energetico e idrico; spazi progettati per massimizzare illuminazione e ventilazione naturali.

3.4. Camera mansardata per ospitalità

- **Tipo di alloggio:** camera mansardata pensata per coppie, famiglie o piccoli gruppi, arredata in modo semplice e funzionale, con materiali naturali e soluzioni a energie rinnovabili. La suite è una proposta di charme, moderna e unica, improntata a un lusso essenziale e sostenibile.
- **Capienza:** fino a 4 ospiti.
- **Esperienza e servizi:** sistemazione tranquilla con vista unica e contatto diretto con la natura. Nella suite è inclusa la colazione a buffet; su richiesta, possibilità di pranzo o cena per un'esperienza completa.

3.5. Servizi aggiuntivi

3.5.1. Ricarica e posteggio per veicoli elettrici

- **Ricarica elettrica:** colonnine disponibili per **auto e bici elettriche**, a servizio di ospiti e visitatori.
- **Parcheggio:** posti **gratuiti e sicuri**, con particolare attenzione a **cicloturisti** e a chi viaggia con veicoli elettrici.

3.5.2. Posteggio e stazione bici

- **Servizio:** stazione per cicloturisti con posteggio bici dedicato e attrezzature per pulizia e manutenzione (es. pompa, cavalletto, kit basico).
- **Obiettivo:** **valorizzare il cicloturismo** e la mobilità dolce, favorendo la cura dei mezzi e la sostenibilità del trasporto ecologico.

4. Gestione e operatività

4.1. Orari di apertura

Gli orari saranno modulati in base a contenuti, domanda e prenotazioni; la fascia di riferimento è 10:00–22:00. Ristorazione e spazi ricreativi garantiranno l'apertura durante gli eventi di Villa Rosa e nelle fasce dei pasti (pranzo/cena). In alta stagione, compatibilmente con business plan e risorse, è prevista un'apertura continuata con eventuali estensioni serali.

4.2. Personale

- **Governance e responsabilità**

In funzione dell'evoluzione del progetto (acquirente unico, esito della raccolta fondi, modello di gestione), saranno definiti con precisione assetti contrattuali e riparto delle responsabilità: titolarità, obblighi operativi, assicurazioni, licenze/autorizzazioni e standard di servizio.

- **Organizzazione operativa**

La ristorazione sarà affidata a una squadra qualificata, con figure dedicate a:

- **Cucina e sala/bar**
- **Programmazione e gestione degli spazi ricreativi/eventi**
- **Accoglienza e assistenza degli ospiti**
- **Bottega e vendita di prodotti locali**

- **Modello di gestione**

Soluzione preferibile: gestione unica e integrata di tutte le attività (ristorazione, spazi ricreativi, ospitalità e bottega), così da garantire coerenza di offerta, efficienza operativa e un unico interlocutore per Associazione e Comune.

4.3. Eventi e attività

- **Iniziative:** calendario di eventi tematici e attività culturali e sociali per coinvolgere comunità e visitatori (es. concerti, corsi, mercatini, rassegne enogastronomiche).
- **Collaborazioni:** rete con associazioni, artigiani e agricoltori per co-organizzare iniziative che valorizzino cultura e prodotti del territorio (giornate di degustazione, workshop, seminari).
- **Partnership istituzionali:** collaborazione con l'Amministrazione comunale, anche in relazione agli spazi attuali e futuri della casa comunale, per coordinare programmi, logistica e comunicazione.

5. Analisi del territorio e dell'affluenza a Mergoscia

A. Residenti del Ticino: presenza continuativa tutto l'anno.

B. Proprietari di seconde case (*Svizzera tedesca, Germania*):

- Alta stagione (aprile–ottobre): presenze regolari.
- Bassa stagione: picchi in festivi e con meteo favorevole.

C. Escursionisti e turisti (*Ticino, Svizzera, Germania, Italia, Stati Uniti, Regno Unito*):

- Alta stagione (aprile–ottobre): flussi consistenti.
- Bassa stagione: presenze nei fine settimana/festivi, legate alle condizioni meteo.

6. Impatto ambientale e rispetto della quiete pubblica

6.1. Sostenibilità

- **Materiali eco-friendly:** impiego di materiali naturali e sostenibili per ristrutturazione e arredi, privilegiando filiere a basso impatto.
- **Efficienza energetica e idrica:** soluzioni per ridurre i consumi (illuminazione LED, riscaldamento a basso impatto, pannelli solari) e gestione responsabile dell'acqua.
- **Riciclo e compostaggio:** sistemi strutturati di raccolta differenziata e compostaggio dei rifiuti organici.

6.2. Tranquillità del paese

- **Orari rispettosi:** programmazione e conduzione delle attività in modo da tutelare la quiete pubblica, con particolare attenzione ai rumori, così da garantire un ambiente sereno per la comunità.
- **Integrazione nel contesto:** collocazione e allestimenti studiati per minimizzare l'impatto acustico e visivo sulle abitazioni circostanti.

7. Budget e sostenibilità finanziaria

7.1. Investimento iniziale

- **Acquisto fondo e Villa:** 220'000 CHF
- **Ristrutturazione e arredi:** 1'600'000 CHF utilizzo di materiali ecologici e durevoli per lavori e allestimenti (ad esempio legno naturale certificato, finiture a basso impatto) e integrazione di impianti ad alta efficienza energetica.
- **Attrezzature:** 60'000 CHF acquisto di dotazioni per la ristorazione (cucina, banco bar, refrigerazione), stazione di lavaggio/manutenzione bici e mobilio funzionale per gli spazi.

TOTALE costi: ca. 1'900'000 CHF

Vedi allegato C per le varie analisi

7.2. Fonte di reddito

- **Ricavi principali:** ristorazione e bottega con prodotti locali, affiancate da ospitalità e attività ricreative.
- **Ospitalità:** entrate dalla camera mansardata per turisti e famiglie; in prospettiva possibile ampliamento con camere al primo piano.
- **Eventi e iniziative:** calendario culturale e ricreativo con piccola quota di partecipazione.

7.3. Sostenibilità finanziaria

Il progetto si prefigge di essere autosufficiente nel rispetto del business plan previsto, con una crescita graduale dei visitatori e un aumento della fidelizzazione dei residenti e dei soci dell'Associazione.

8. Conclusione

Il progetto di Villa Rosa di Mergoscia rappresenta un'opportunità per creare un punto d'incontro dinamico e sostenibile, che promuova la cultura locale, il turismo responsabile e l'integrazione tra residenti e visitatori. Con un approccio focalizzato sulla sostenibilità ambientale e il rispetto per la quiete pubblica, la struttura contribuirà al benessere della comunità e alla valorizzazione del territorio.

ALLEGATO A

Fasi del progetto e tempistiche



ALLEGATO B

Varianti della governance di progetto

A seconda dei risultati della campagna di finanziamento e delle volontà dei finanziatori, si possono delineare i seguenti scenari:

Finanziatori	Proprietà	Coord. progetto	Gestione VR
a) Più fonti di finanziamento	AVR	AVR	esterno
b) Fonte di finanziamento unica	AVR	AVR	esterno
c) Fonte di finanziamento unica	Finanziatore	AVR	esterno
d) Fonte di finanziamento unica	Finanziatore	Finanziatore	Decisione del finanziatore

ALLEGATO C - Piano di sostenibilità

Calcolo del costo complessivo dell'opera	1'900'000
Ristrutturazione stabile	1'600'000 CHF
Ristrutturazione esterni	da def.
Mobilio	da def.
Attrezzature	da def
<i>Progettazione</i>	<i>da definire</i>
<i>Direzione lavori</i>	<i>da definire</i>
Acquisto terreno ed edificio	220'000 CHF
<u>Costo complessivo (lordo)</u>	<u>2'120'000 CHF</u>

Partecipazioni di terzi

Raccolta fondi
 privati
 Cantone
 Comune

<u>Costo complessivo (netto)</u>	<u>X'XXX'XXX</u>
---	-------------------------

Finanziamento dell'investimento

Autofinanziamento AVR	X'XXX'XXX
Finanziamento bancario	X'XXX'XXX

Locatario
 Canone di locazione annuale

Tasso d'interesse credito di costruzione
Tasso d'interesse credito ipotecario

Tasso d'ammortamento dell'ipoteca

ALLEGATO D – Piano di finanziamento

Sono previste le seguenti forme di raccolta fondi:

- Eroi locali – programma Raiffeisen
- Contatti personali
- Richiesta ai soci
- Verifica strumenti di credito (v. LTur, PER)

La raccolta fondi sarà anche affiancata da una campagna di comunicazione curata, a livello di:

- Presenza sui media
- Foto e video
- Render
- ...