

Karin Mader  
Rue de la Grand-Fontaine 32  
1700 Fribourg

Associazione Villa rosa  
c/o Mathilde Pavan  
Via alla Chiesa 5  
6647 Mergoscia  
Email: [villarosa@mergoscia.ch](mailto:villarosa@mergoscia.ch)

Fribourg, 27.10.2025

## Proposta da discutere durante l'Assemblea del 4 novembre 2025

Grazie di cuore per l'invito all'Assemblea generale e per il grande lavoro che il Comitato svolge nell'interesse del progetto Villa Rosa per Mergoscia! ☀️

Mi permetto – conformemente allo statuto dell'associazione – di presentare il seguente contributo per l'Assemblea generale e propongo che i seguenti punti vengano trattati e decisi durante l'Assemblea generale:

### 1. Piano d'azione

Propongo che il Comitato elabori un piano d'azione scritto.

Questo piano verrà inviato per iscritto ai soci dell'associazione entro la fine di novembre, e i soci saranno invitati a trasmettere le proprie osservazioni al Comitato entro il 31 dicembre 2025.

Il Comitato prenderà in considerazione le reazioni ricevute e convocherà, al più tardi nel mese di febbraio, un'Assemblea generale straordinaria per confermare – eventualmente con modifiche – il piano d'azione.

Il piano d'azione presenterà i diversi scenari per le prossime fasi operative (vedi punti 2 e 3 sotto) e conterrà risposte alle domande: chi? cosa? come? entro quando?

L'elaborazione di un business plan farà parte del piano d'azione e affronterà in particolare anche i punti 2 e 3.

### 2. Diversi scenari finanziari

Si tratta, in prospettiva, di trovare finanziamenti per due aspetti:

- a) l'**acquisto** dell'immobile (CHF 240'000);
- b) la **ristrutturazione** (almeno 1 milione di CHF).

- Che **tipo di investitori** si intendono cercare per a) l'acquisto e per b) la ristrutturazione? Si tratta di fondazioni, persone private, imprese, altri...?
- Si intendono cercare fonti di finanziamento differenti per a) l'acquisto e b) la ristrutturazione?

- Chi diventerà giuridicamente **proprietario dell'immobile** nei diversi casi (cioè finanziamento da fondazioni, persone private, imprese, ecc.)?
- Quali **ruoli e responsabilità** deriveranno da ciò **per l'associazione** nei diversi casi (ad esempio, ricerca di finanziamenti per la ristrutturazione / assunzione di **rischi finanziari**, ...)?
- Quali conseguenze comporteranno, in relazione agli obiettivi a) acquisto e b) ristrutturazione, i diversi scenari rispetto ai **prossimi passi** dell'associazione nei mesi a venire?

### 3. Diversi concetti e concentrazione sull'essenziale

Come diventa sempre più chiaro col passare del tempo, le due parti essenziali del progetto sono, sia dal punto di vista dei membri dell'associazione che degli altri abitanti del paese:

- A) Un luogo di incontro dove **mangiare e bere**
- B) Un **negoziò** con prodotti locali e un'offerta di beni di prima necessità.

**La cultura fa parte** sia del punto A) che del punto B), poiché anche lo stare insieme e condividere un bicchiere o un piatto, e prodotti locali, sono espressioni di cultura. Inoltre, ad esempio, sarebbe possibile esporre immagini e altre opere d'arte all'interno del ristorante in mostre temporanee.

L'allestimento di un'osteria secondo il presente «studio di fattibilità» è una delle diverse opzioni possibili, come ha sottolineato anche il Comitato. Sono disponibili anche altre opzioni, più semplici, come ad esempio una “**snack bar - bottega**”, un **grotto** o anche un **club**.

Per questi diversi concetti esistono condizioni quadro in parte differenti, da cui dipendono i costi e anche l'interesse di potenziali finanziatori.

Sarebbe quindi necessario chiarire i seguenti punti:

- Quali sono i **requisiti legali** per le diverse categorie di ristorazione (ad es. bar-bottega, grotto, osteria, club, ...)?
- Quali **conseguenze strutturali** e altre (e con ciò anche **conseguenze finanziarie**) comportano questi requisiti legali per ciascuna di queste categorie di ristorazione? Ad esempio, per quanto riguarda il numero necessario di parcheggi, servizi igienici, accesso per persone con disabilità, diritto di pubblicità, orari di apertura, ecc.?
- Per ciascuna di queste opzioni occorrerebbe **valutare la fattibilità** (in particolare per quanto riguarda gli investimenti finanziari necessari rispetto alle possibilità di guadagno e alla copertura dei costi → business plan).

Un piano d'azione che risponda a queste domande per tutti i soci dell'associazione contribuirebbe, a mio avviso, non solo a una maggiore chiarezza e trasparenza, ma rafforzerebbe anche la fiducia nel Comitato e potrebbe – si spera – favorire una maggiore motivazione e mobilitazione sia dei soci sia della popolazione del nostro paese.

♥ Grazie di cuore per l'apprezzato impegno del Comitato!



Karin Mader