



**Ris. mun. n° 3502 del 04.03.2020**  
**In esame alla Commissione della gestione**  
05.03.2020

## **Messaggio municipale N° 09/2020**

**Richiesta di credito di fr. 200'000.00 per la partecipazione al progetto di ristrutturazione dell'Alpe Caviano di proprietà del Patriziato di Castel San Pietro**

Al Lodevole Consiglio comunale di Castel San Pietro,  
Signori e Signore Presidente e Consiglieri comunali,

Con il presente Messaggio il Municipio vi chiede di erogare un sussidio a fondo perso al Patriziato di Castel San Pietro per finanziare la ristrutturazione del corpo principale dell'Alpe del Caviano, da destinare a scopo turistico, un tassello del progetto di Albergo Diffuso della Valle di Muggio.

### **Premessa e breve istoriato – Patriziato e Alpe del Caviano**

#### Patriziato

Sono quasi 520 gli anni di vita del Patriziato. La salvaguardia, lo sviluppo e la promozione del territorio e dei beni immobiliari, che in tutti questi secoli ha visto fortune alterne, è la missione principale di questo Ente. Solo grazie alla disponibilità e al volontariato di persone che credono in questa istituzione è possibile assicurarne l'esistenza. Il Patriziato conta attualmente 900 cittadini e cittadini patrizi, è gestito dall'Ufficio patriziale composto da 5 membri, 2 supplenti e una segretaria. Grazie a un gruppo di volontari l'Ente può garantire lavori di manutenzione, in particolare al rifugio del Caviano, la coltivazione del vigneto di Gorla e l'organizzazione di eventi come per esempio la festa dei Patrizi al Caviano, la vendita del vino Patricius a altre manifestazioni atte a promuovere le attività del Patriziato e garantendo introiti a copertura parziale dei costi di gestione.

Negli anni 2004-2006 fu ristrutturata in modo significativo l'Alpe della Grassa, oggi gestita da una coppia di contadini di montagna e che si propone anche come agriturismo, negli anni 2010-2013 fu ristrutturata e trasformata la vecchia stalla del Caviano in rifugio grazie al volontariato di un gruppo di cittadini patrizi mentre nel 2018-2019, sempre al Caviano, è stato costruito un moderno impianto di fitodepurazione. Queste opere sono state possibili grazie anche al contributo del Comune.

Infatti per la ristrutturazione **dell'Alpe Grassa** il Comune corrispose, nel 2004, fr. 100'000.00 a fondo perso e fr. 100'000.00 quale prestito a lungo termine che il Patriziato sta rimborsando a quote annuali. Per la costruzione della fitodepurazione necessaria allo smaltimento delle acque reflue di questo alpeggio fu votato, sempre nel 2004, un credito lordo di fr. 37'000.00, da cui furono dedotti i finanziamenti cantonali per cui rimasero ca. fr. 10'000.00 netti a carico del Comune.

Per quanto riguarda i citati interventi all'Alpe Caviano, il contributo del Comune è stato di fr. 32'000.00.

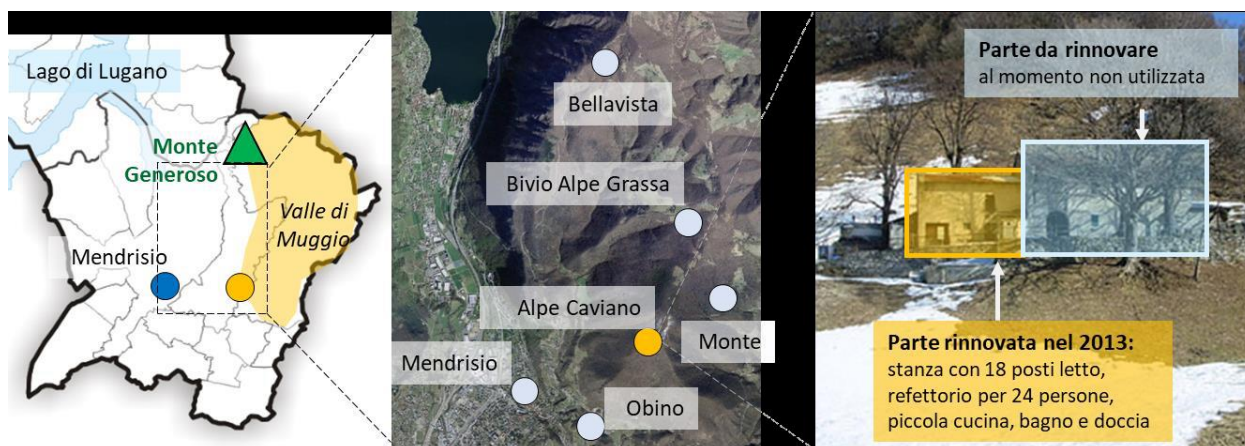
In collaborazione fra il Comune, il volontariato del Patriziato, la protezione civile e la RVM è stata ripristinata la strada agricolo forestale di Albareda.

Oggi il Patriziato è molto attivo con progetti a media e lunga scadenza atti a valorizzare il nostro comprensorio giurisdizionale e di riflesso la Regione del Mendrisiotto. Stimolo per questa attività, oltre alla buona volontà del Patriziato, l'interesse alla gestione territoriale delle Autorità politiche, degli Enti cantonali preposti e a di quelli regionali.

Secondo il Consiglio di Stato l'ottimizzazione della collaborazione tra Patriziati e Comuni è un'opportunità per il futuro del Canton Ticino, e questo principio trova la sua concretizzazione nei fondi che il Cantone mette a disposizione per la gestione del territorio e di aiuto ai Patriziati.

### Alpe del Caviano

L'**Alpe Caviano** si trova su un terrazzo a 970 metri di altitudine nella parte sud del massiccio del Monte Generoso, nel territorio del comune di **Castel San Pietro**. L'Alpe è **raggiungibile solo a piedi**: 1 ora e 30 minuti da Obino (parcheeggio), un'ora da Monte nucleo e 2 ore dalla «Bellavista» (stazione intermedia della ferrovia del Monte Generoso). L'accesso con veicoli (4x4) è possibile da Obino e dalla Bellavista/bivio Alpe Grassa; esso è tuttavia sbarrato al traffico che non può transitare senza autorizzazione del Comune.



Dopo l'inaugurazione nel 2013 del rifugio (ex- stalla e fienile ) il Patriziato si è posto il problema della ristrutturazione del corpo principale della struttura dettato anche dalla necessità di rifare il tetto a breve/ medio termine.

Con l'obiettivo di aprire una riflessione in merito all'offerta turistica dell'area del Monte Generoso, così come già precedentemente fatto per il Monte San Giorgio, l'Organizzazione Turistica Regionale del Mendrisiotto e Basso Ceresio (OTRMBC) nel corso del 2015 ha avviato un tavolo di lavoro in collaborazione con i rappresentanti di Ferrovia Monte Generoso e dei comuni di Mendrisio, Breggia e Castel San Pietro, finanziato principalmente dal Dipartimento Finanze Economia (DFE). Accompagnati da una società specializzata della svizzera interna, i lavori si sono protratti sull'arco di oltre 12 mesi. Il

risultato delle riflessioni e delle decisioni proposte dal gruppo di lavoro è contenuto in un documento chiamato Master Plan dell'esperienza turistica del Monte Generoso che è pubblicato sul sito di OTRMBC. Tra i principali temi trattati e ritenuti prioritari dal gruppo di lavoro: la necessità di creare un prodotto turistico Monte Generoso che, appoggiandosi all'immagine e al brand del nuovo prodotto turistico realizzato in Vetta, metta in rete i diversi elementi del territorio che dovrebbero essere presentati come "Monte Generoso" e la necessità di creare un'offerta ricettiva, uno dei punti più importanti da risolvere. Da quel momento in poi l'OTR inizia a lavorare sul tema della presentazione del Monte Generoso come un unico prodotto che contempla un'area molto estesa e che comprende le valli ed i territori dal Sghignala fino al Bisbino, strutturando la comunicazione di conseguenza. Di seguito e ragionando per opportunità, pensando alla necessità di creare un'offerta professionalizzata della proposta ricettiva sul Monte Generoso, l'OTR chiede e ottiene un finanziamento dal DFE per approfondire il tema della possibilità di sviluppo di un innovativo e ambizioso progetto di "Albergo diffuso del Monte Generoso" che possa rispondere alla domanda di pernottare nell'area. Nell'ambito di questa riflessione OTRMBC identifica e coinvolge alcuni attori nel territorio che potrebbero condividere il progetto e parteciparvi attivamente con l'obiettivo di realizzare così anche i loro progetti. Nasce così nel 2018 un gruppo di lavoro costituito da OTRMBC con il Patriziato di Castel San Pietro, l'Ostello di Scudellate e l'Osteria Manciana, che da un lato propongono strutture ubicate in luoghi che possono essere considerati strategici per l'area del Monte Generoso, dall'altro condividono la sfida di dovere decidere in merito al futuro delle strutture e a un modello di gestione che possa essere in grado di garantire un buon successo all'operazione.

Affiancati dalla società CONIM, il gruppo di lavoro conferma così l'interesse per lo sviluppo di un concetto di «Albergo Diffuso» o «Prodotto integrato Monte Generoso». Nell'alta Valle di Muggio vengono prese decisioni in merito all'Ostello, alla Manciana e vengono sviluppati due ulteriori progetti per un B&B e la realizzazione di alcuni vigneti, e la costituzione della Fondazione per la salvaguardia della Valle di Muggio.

Per lo specifico del Caviano, il Patriziato di Castel San Pietro valuta con la necessaria attenzione la proposta del PUC di ristrutturare l'edificio adiacente alla struttura che i volontari hanno già sistemato e inizia la progettazione per realizzare una struttura ricettiva che possa avere il giusto ruolo nell'ambito del progetto dell'Albergo Diffuso del Monte Generoso. Il progetto nel suo insieme è coordinato da OTRMBC, come anche dall'HOSPITALITY MANAGER di Ticino Turismo e nel corso degli ultimi due anni i lavori si sviluppano con soddisfazione, supportati dagli uffici cantonali competenti.

Per quanto concerne il Caviano l'idea di ristrutturare tutto il corpo principale da adibire a scopi turistici mirati, sfruttando la posizione strategica per gli amanti della natura, delle escursioni e della tranquillità diventa concreto. La visione sul progetto del Caviano tiene in considerazione anche le altre potenziali strutture rinnovate che si stanno concretizzando nel frattempo in alta valle di Muggio. L'obiettivo è quello di condividere costi di gestione, costi di promozione e soprattutto l'idea di "vendere" al pubblico nazionale e internazionale un'offerta che permetta di restare più giorni sul Monte Generoso.

Il documento realizzato dal gruppo di lavoro avvalendosi della consulenza professionale di CONIM, con il supporto dell'HOSPITALITY MANAGER riassume il tema e la visione, ma il punto principale resta quello di concretizzare i progetti per realizzare le strutture per poter in seguito sviluppare il concetto di società di gestione.

In particolare per quanto concerne il Caviano l'obiettivo del Patriziato è quello di poter consolidare il progetto della struttura per poter poi integrarlo e gestirlo con un'unica struttura per tutte le parti interessate al Concetto di «Prodotto integrato Monte Generoso» citate in precedenza che sono «Manciana», «Ostello» e «B&B» di Scudellate.

Il Patriziato stima che, se tutte le condizioni poste potranno essere sostenute, il progetto potrebbe essere realizzato entro il 2022.

Nel contempo, per semplificare lo smaltimento delle acque reflue e ridurre il volume residuo da portare a valle tramite cisterna, il Patriziato ha promosso la costruzione di un impianto di fitodepurazione al Rifugio Caviano. Il progetto è stato terminato nel corso del 2019 ed è stato sostenuto, come detto, anche

dal Municipio di Castel San Pietro. L'impianto è già stato strutturato nell'ottica di un ampliamento del rifugio in relazione al progetto Alberto Diffuso e dimensionato per 5 abitanti equivalenti (media giornaliera).

## Il progetto Albergo Diffuso

La regione turistica del Monte Generoso dispone di un'offerta varia che spazia dalla natura (rete escursionistica, grotte, flora e fauna...) ai prodotti del territorio conosciuti a livello svizzero (Zincarlin, gin Bisbino...) fino al paesaggio, la storia e l'architettura (Valle di Muggio "paesaggio dell'anno 2014", borghi, mulini, nevère, museo etnografico...).

Con l'apertura nel 2017 del "Fiore di Pietra" sulla vetta del Generoso la regione si è dotata di un importante attrattore turistico in grado di generare frequenze rilevanti e potenzialmente veicolare il "Prodotto Monte Generoso" nei mercati target. Al momento però l'offerta turistica nella regione risulta ancora relativamente frammentata e non viene percepita dal turista come prodotto da fruire su più giorni.

In questo senso l'OTRMBC ha sviluppato un "**Masterplan esperienziale**" con l'obiettivo di posizionare la regione come **prodotto unitario** (dalla Val Mara fino alle Gole della Breggia) e prolungare la durata dei soggiorni, con ricadute positive sul **valore aggiunto nella regione**.

Dando seguito alle indicazioni del Masterplan, l'OTRMBC e i partner locali intendono valorizzare l'offerta esistente (strutture d'alloggio, prodotti del territorio ecc.) attraverso una messa in rete oculata, un posizionamento differenziato e una combinazione prodotto/mercato attrattiva.

Un prerequisito centrale per la realizzazione di un "prodotto integrato" è la creazione a breve/medio termine un'offerta attrattiva di strutture d'alloggio nella regione del Monte Generoso (ad oggi non disponibile) che permetta agli ospiti di soggiornare in Valle. Nel presente progetto, punto di partenza per la messa in rete sono due luoghi distinti nella regione:

- **Scudellate**, dove è previsto lo sviluppo di un "alloggio diffuso" con il rinnovo dell'ostello, la creazione di un nuovo B&B, l'integrazione dell'Osteria Manciana e delle case di vacanza presenti
- **Alpe Caviano**, dove è in programma l'ampliamento dell'offerta di pernottamento tramite il rinnovamento dello stabile adiacente al rifugio attuale.

L'intenzione è quella di sviluppare un modello di messa in rete attrattivo tra questi due luoghi che possa in una seconda fase integrare ulteriori strutture nella regione, permettendo al contempo di creare una piattaforma per la promozione di tutta l'offerta regionale (agricoltura, artigianato ecc.).

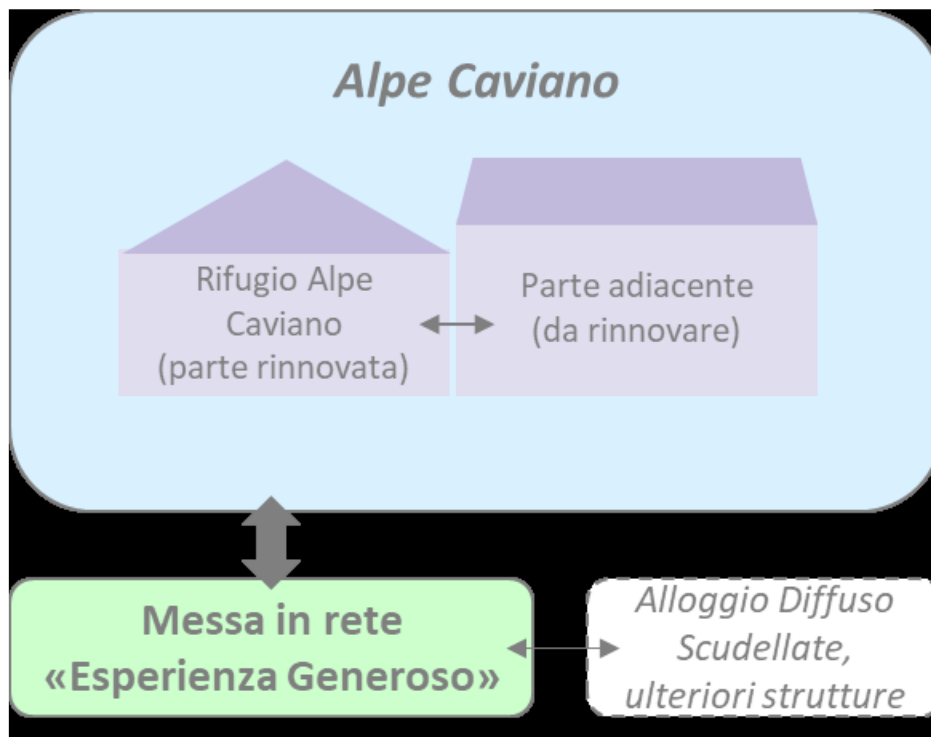
Allo stato attuale però sia Scudellate che l'Alpe Caviano **non dispongono** di una combinazione prodotto/mercato chiara e di un posizionamento attrattivo.

Lo sviluppo di un **modello di business concreto** con la creazione di due prodotti turistici complementari e posizionati in maniera indipendente sul mercato è una **premessa fondamentale** per la messa in rete.

Il proposito è quella di creare di sviluppare un **prodotto turistico attrattivo per il pernottamento** all' Alpe Caviano.

Il prodotto integra il **rifugio attuale** (rinnovato nel 2013, che richiede solo interventi minimi) con la **parte adiacente**, la quale richiede un rinnovamento totale. Il prodotto "Alpe Caviano" viene **messo in rete tramite l'Esperienza Generoso** assieme ad altre offerte per lo sviluppo del **prodotto integrato Monte Generoso**.

L'impostazione degli elementi chiave viene illustrate di seguito.



Il rifugio attuale è in **buono stato** e necessita solo di piccoli accorgimenti a livello funzionale/estetico, mentre lo stabile adiacente necessita di un rinnovamento radicale (isolazione, tetto, impianto elettrico ecc.).

Il prodotto vuole essere sviluppato per attrarre **diversi segmenti target**, in modo da raggiungere **un'occupazione adeguata** nonché la relativa sostenibilità degli investimenti.

In questo senso la parte "ostello" rinnovata di recente viene integrata con delle camere private nella parte adiacente.

L'Alpe Caviano si posiziona come **luogo unico immerso nel verde**, dove svolgere **attività variegata**, lontano dal rumore e dal traffico ma comunque **accessibile a tutti**. L'offerta, integrata all'interno «prodotto turistico integrato Monte Generoso», si orienta al potenziale turistico della regione e ne **valorizza le peculiarità**, facendo leva sulle caratteristiche chiave della regione (**non replicabili in altre regioni**).

A disposizione vi è lo studio integrale "Prodotto Integrato Monte Generoso" nel quale viene menzionata in modo dettagliato la struttura di questo progetto.

La proposta di finanziamento che vi sottoponiamo riguarda esclusivamente la partecipazione all'investimento, non è richiesta alcuna partecipazione o garanzia al Comune nella gestione corrente del progetto. Altri attori, pubblici e privati, parteciperanno al finanziamento dei primi anni di attività della nuova struttura gestionale.

### Stato procedurale del progetto

Per quanto concerne l'edificio del Caviano, la destinazione è stata cambiata da zona agricola a zona turistica con il pieno supporto della Autorità cantonali preposte.

La licenza preliminare di costruzione è già stata rilasciata e quindi il progetto ha ottenuto l'avvallo, oltre del Comune, anche di tutti i servizi cantonali.

A livello energetico nella domanda di costruzione preliminare è indicato un sistema di impianto mono combustibile e quale vettore energetico legna in pezzi e legna cippata. Per l'isolamento energetico dell'edificio si cercherà di ottenere il miglior risultato, considerando che si tratta di un intervento di ristrutturazione conservativo.

La realizzazione dell'opera è subordinata all'accettazione della revisione del PUC Monte Generoso che dovrebbe essere ratificato entro la fine del corrente anno.

### Il finanziamento

Ecco il piano di finanziamento che ci è stato indicato dal Patriziato. Il costo è stato valutato sulla base di un progetto di ristrutturazione elaborato dall'arch. Giorgio Bernasconi, cittadino patrizio di Castel San Pietro, che vive tra Riva San Vitale e Ginevra.

<b>Costo di investimento (valutati +/- 10%)</b>	<b>fr. 1'630'000.00</b>
./. finanziamento Patriziato (mezzi propri)	fr. -210'000.00
./. finanziamento Cantone LaLPR	fr. -815'000.00
./. finanziamento bancario	fr. -105'000.00
./. finanziamento fondo patriziale	fr. -200'000.00
./. finanziamento Berghilfe (richiesto)	fr. -100'000.00

<b>Credito richiesto al Comune</b>	<b>fr. 200'000.00</b>
	=====

### **Conclusioni**

Il finanziamento è da considerare come partecipazione al capitale (mezzi propri del Patriziato). Ciò ha lo scopo di permettere al Patriziato di usufruire di altri sostegni finanziari, infatti il contributo del Comune fa da leva ed è vincolante per l'ottenimento dell'aiuto dal Fondo patriziale cantonale.

Inoltre il Comune potrà beneficiare per concessione del Patriziato, della possibilità di usufruire, a titolo preferenziale, della struttura per giornate e/o corsi per gruppi, scuole, associazioni del Comune.

La struttura immobiliare del Caviano si trova in cattive condizioni e merita di essere ristrutturata sia per la posizione che per la storia che riveste nelle radici della nostra comunità.

Il lavoro di ricerca fondi e promozione svolto dal Patriziato a livello regionale e cantonale merita di essere sostenuto.

Il Municipio e l'amministrazione, unitamente all'Ufficio Patriziale, rimangono a disposizione per qualsiasi informazione.

Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

- è concesso il credito di fr. 200'000.00 per il finanziamento del progetto di ristrutturazione dell'Alpe Caviano;
- il credito sarà considerato decaduto se i lavori non saranno iniziati entro 2 anni dalla sua concessione.

IL MUNICIPIO