



Comune di Gambarogno

Michele Sargenti  
Strada del Porto 8  
6594 Contone

Magadino, 6 maggio 2026  
Risoluzione no. 379/2026

## **Evasione interpellanza del 15 dicembre 2025 "Gestione ostello comunale Indemini"**

Egregio Signor Sargenti,

Nella prossima seduta di Consiglio comunale le sarà data la possibilità di dichiararsi soddisfatto o insoddisfatto, eventualmente con un breve intervento, senza entrata in materia da parte del Consiglio comunale, conformemente a quanto previsto dalla LOC. Per l'interesse generale del tema, copia della risposta è inviata a tutti i Consiglieri comunali.

Nell'Interpellanza del 15 dicembre 2025, l'istante chiede indicazioni circa il funzionamento e gli intendimenti futuri dell'Ostello di Indemini, proprietà comunale e attualmente affidato alla gestione del Signor Fausto Domenighetti, che è stato consultato per poter rispondere a parte dei quesiti formulati.

Il gestore ha recentemente trasmesso la documentazione disponibile, riferita in modo sostanzialmente completo al periodo 2015–2024. La documentazione contabile consolidata relativa all'esercizio 2025 non è ancora disponibile, in quanto attualmente presso il fiduciario incaricato dell'allestimento della notifica di tassazione; tale dato non può quindi essere messo a disposizione.

### **1. Dati finanziari e gestionali 2015–2025**

I dati economici relativi alla gestione dell'ostello per il periodo 2015–2024 sono riportati nella tabella allegata alla presente risposta.

Dalla documentazione disponibile emerge un andamento variabile dei risultati d'esercizio, con esercizi chiusi in utile e altri in perdita. Nel complesso, il risultato globale della gestione può essere considerato sostanzialmente positivo.

Per quanto riguarda i pernottamenti, il gestore ha trasmesso uno specchio riassuntivo relativo al periodo 2015–2025, allegato alla presente risposta. Per gli anni dal 2015 al 2018 i dati sono stati ricostruiti sulla base delle tasse versate all'Organizzazione turistica, non essendo più disponibili i documenti originali; tali indicazioni sono pertanto da considerarsi di carattere riassuntivo e non esaustivo.

Via Cantonale 138  
6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00  
Fax: +41 91 786 84 01

info@gambarogno.ch  
www.gambarogno.ch

Come previsto dal contratto d'affitto in vigore, il risultato d'esercizio viene ripartito tra il Comune (40%) e il gestore (60%).

Per i costi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, esponiamo di seguito le cifre (importi in CHF):

2015	2016	2017	2018	2019	2020
81.65	1'606.20	3'713.50	589.00	280.00	2'475.20
2021	2022	2023	2024	2025	
4'068.30	12'982.15	0.00	4'086.65	627.00	

## 2. Attività di promozione della struttura

Secondo quanto indicato dal gestore, nel corso degli anni sono state intraprese diverse iniziative di promozione della struttura, tra cui in particolare:

- distribuzione di materiale informativo e promozionale;
- attività di promozione tramite diversi canali informativi e pubblicazioni;
- contatti con scuole, associazioni e gruppi potenzialmente interessati a soggiorni presso la struttura;
- collaborazioni con operatori e realtà locali.

Il contratto attribuisce al gestore la responsabilità della conduzione operativa della struttura, comprendendo anche gli aspetti legati alla promozione e alla ricerca della clientela.

## 3. Convenzione con l'attuale gestore

La gestione dell'ostello "La Genziana" è disciplinata da un contratto d'affitto stipulato il 16 aprile 2010 tra il Comune di Indemini, allora proprietario della struttura, e l'attuale gestore.

I principali elementi della convenzione sono i seguenti:

- durata: dal 1° aprile 2010 al 30 aprile 2015, con rinnovo tacito per periodi successivi di 5 anni in assenza di disdetta entro i termini contrattuali;
- canone d'affitto: pari al 40% dell'utile netto d'esercizio;
- obblighi del gestore: conduzione della struttura e manutenzione ordinaria dello stabile, nonché assunzione degli oneri relativi agli apparecchi e alle attrezzature;
- facoltà del locatore di verificare in ogni momento lo stato della struttura e la corretta esecuzione degli interventi di manutenzione.

Per i dettagli si rimanda al contratto d'affitto, allegato e parte integrante della presente risposta.

## 4. Valutazione dell'operato del gestore

Il Municipio rileva che la gestione della struttura è stata garantita nel corso degli anni e che l'ostello è stato mantenuto in condizioni funzionali all'utilizzo.

Occorre tuttavia considerare che l'edificio, realizzato nel 1990, presenta caratteristiche strutturali e impiantistiche che non corrispondono più pienamente agli standard oggi richiesti per strutture ricettive analoghe. In particolare, il sistema

di riscaldamento e l'assetto degli spazi comportano costi di esercizio elevati, che incidono sull'utilizzo della struttura, soprattutto nei periodi invernali, e sulla sua competitività sul mercato turistico.

Alla luce di tali elementi, eventuali miglioramenti dell'utilizzo e della redditività della struttura risultano verosimilmente legati a possibili interventi di adeguamento o riqualifica dell'immobile, che dovranno essere valutati in una prospettiva complessiva.

## 5. Possibili sinergie con il futuro progetto sull'Alpe di Neggia

Il Municipio segue con interesse le iniziative volte a rafforzare l'offerta turistica del territorio.

Per quanto concerne il progetto relativo alla futura struttura ricettiva sull'Alpe di Neggia, si osserva che il Patriziato di Vira ha recentemente acquisito la struttura e dovrà ora approfondire i successivi aspetti legati alla sua concretizzazione. Il Municipio potrà favorire il dialogo tra i diversi attori interessati, al fine di valutare possibili forme di collaborazione e complementarità tra le strutture presenti sul territorio o nelle immediate vicinanze, nell'ottica di una valorizzazione coordinata dell'offerta turistica regionale.

Nel contempo, il Municipio ha preso atto di quanto recentemente reso pubblico dalla Fondazione Monti Sciaga e Indemini, la quale ha annunciato l'intenzione di sottoporre al Comune, a tempo debito, una riflessione progettuale concernente una possibile riqualifica dell'ostello comunale; allo stato attuale, oltre alle recenti informazioni apparse sulla stampa, non sono tuttavia ancora stati sottoposti al Comune elementi progettuali concreti tali da consentire valutazioni approfondite.

Il Municipio esaminerà con la necessaria attenzione eventuali contenuti che gli verranno formalmente sottoposti, nel rispetto del quadro contrattuale esistente e tenendo conto dell'interesse generale legato al futuro della struttura e alla valorizzazione del comparto turistico di Indemini e del suo comprensorio.

Eventuali decisioni concernenti interventi strutturali, modalità di gestione o forme di collaborazione potranno essere assunte unicamente sulla base di elementi concreti e secondo le competenze attribuite agli organi comunali.

Cordiali saluti.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco  
  
 avv. G. Della Santa



La Vice Segretaria  
  
 A. Laffranchini Del Torchio

C.p.c.: Membri del Consiglio comunale

Allegati:

- tabella risultati economici gestione ostello 2015-2024;
- tabella pernottamenti;
- contratto di affitto;
- interpellanza.



**RIASSUNTO PERNOTTAMENTI**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
					285.60				247.50	
			354.20	28.80	43.20				90.00	
Turismo	75.60	238.80	48.30	240.00	24.00		124.80	322.50	150.00	325.00
				4.80	60.00					
Totale tasse pagate	<b>75.60</b>	<b>238.80</b>	<b>402.50</b>	<b>273.60</b>	<b>412.80</b>	<b>0.00</b>	<b>124.80</b>	<b>322.50</b>	<b>487.50</b>	<b>325.00</b>

COVID

**Dettaglio tasse mese**

	ricostruite sulla base delle tasse di soggiorno									
1	ricostruite sulla base delle tasse di soggiorno									
2	senza nessuna garanzia									
3									36	
4					119			12		
5					25			71		18
6	35	109	183	100	18				60	2
7				12			52			
8								8	99	
9					10			22		110
10				2						
11										
12								16		
Totale Pernott paganti	35	109	183	114	172	0	52	129	195	130
Pernottamenti NON paganti								110	34	72
totale pernottamenti	35	109	183	114	172	0	52	239	229	202

totale per i mesi *triple*



**COMUNE DI INDEMINI**

## **Contratto d'affitto**

**Al quale addivengono:**

**Il Comune di Indemini, rappresentato dal Municipio di 6571 Indemini (in qualità di locatore)  
per una parte**

**e**

**il signor Fausto Domenighetti, 6571 Indemini**

**Bene ceduto in affitto:**

**Ostello La Genziana alla particella  
No. 318 RFD d'Indemini, di proprietà del  
Comune di Indemini.**

**Durata del contratto:**

**1° aprile 2010 – 30 aprile 2015**

**Rinnovo del contratto:**

**Il contratto sarà ritenuto rinnovato  
tacitamente per un periodo di ulteriori cinque  
anni senza la disdetta di una delle due parti  
contraenti entro il 31 dicembre dell'anno  
precedente la scadenza.**

**Canone d'affitto:**

**La cessione in affitto dell'Ostello  
La Genziana comporterà l'obbligo, per  
l'affittuario di procedere al pagamento di un  
canone d'affitto annuo pari al 40% dell'utile  
netto d'esercizio, posto che l'affittuario  
dovrà assicurare l'esecuzione della  
manutenzione ordinaria dell'Ostello secondo  
il capitolato - allegato 1 del presente  
contratto - e far fronte all'onere di  
abbonamento di manutenzione di tutti gli  
apparecchi contenuti nella struttura.  
L'affittuario dovrà presentare ogni anno,  
entro la prima decade di febbraio, il conto  
economico ed il bilancio patrimoniale della  
sua attività, legata alla gestione dell'Ostello**

La Genziana, chiusi il 31 dicembre dell'anno precedente. Il locatore godrà della facoltà continua di ispezionare la struttura per accertare l'esecuzione dei lavori di manutenzione e dovrà poter ispezionare in ogni tempo la validità dei contratti di manutenzione. L'affitto, per l'anno precedente sarà esatto non appena accertata la validità dei conti a cura dell'amministrazione comunale.

Procedura in caso di litigio:

Le controversie relative al contratto d'affitto sono decise, dal giudice civile competente, Pretore della giurisdizione di Locarno - Campagna previo coinvolgimento dell'ufficio di conciliazione in materia di locazione di immobili di Minusio.

Utilizzo:

Secondo regolamento dell'Ostello La Genziana.

Luogo : Data : L'affittuario :

*Incedmini, 16. Aprile 2010* *Remo Signoroli*

Luogo : Data : Il locatore/

*Incedmini, 16.04.2010*

Il proprietario :

PER IL MUNICIPIO DI INCEMINI

Il Vice Sindaco

Domenico Capra

*Capra*



Il Segretario

Remo Signoroli

*Remo Signoroli*

15 dicembre 2025

Spettabile Municipio di Gambarogno  
Via Cantonale 138  
6573 Magadino

## **Interpellanza: gestione ostello comunale di Indemini**

Egregi Signori, avvalendomi delle facoltà concessami dalla Legge Organica Comunale, art.67, e in considerazione del fatto che molto probabilmente il MM relativo alla richiesta di credito per il contributo finanziario al Patriziato di Vira a supporto dell'acquisto dell'attuale struttura ristorativa e ricettiva situata in zona alpe di Neggia all'ordine del giorno del CC del 15.12.2025 verrà approvato, presento la seguente interpellanza:

### **1. Dati finanziari e gestionali 2015–2025**

Si chiede di conoscere, per ciascun anno dal 2015 al 2025:

- il numero di pernottamenti registrati;
- gli incassi generati dalla struttura;
- i costi di gestione;
- i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'obiettivo è avere un quadro completo dell'andamento economico e operativo dell'ostello negli ultimi dieci anni.

### **2. Attività di promozione della struttura**

Si chiede quali azioni concrete siano state intraprese nel periodo 2015–2025 per promuovere la struttura di proprietà comunale presso:

- istituti scolastici;
- organizzazioni attive nel settore delle colonie;
- enti giovanili del Ticino e fuori Cantone;
- altri potenziali utilizzatori interessati.

Inoltre, si chiede di conoscere chi è formalmente responsabile della promozione della struttura e delle relative attività di marketing e contatto con gli enti interessati.

### **3. Convenzione con l'attuale gestore**

Si chiede di indicare quali sono i termini principali della convenzione attualmente in vigore con il gestore dell'ostello di Indemini, con particolare attenzione a:

- durata
- condizioni finanziarie
- obblighi reciproci delle parti

Si richiede inoltre che una copia della convenzione venga allegata alla risposta dell'Esecutivo.

#### **4. Valutazione dell'operato del gestore sulla base dei risultati**

Alla luce dei dati finanziari richiesti al punto 1 e delle informazioni relative alla promozione (punto 2), si chiede se l'Esecutivo ritiene che:

- l'attività svolta dal beneficiario della convenzione sia soddisfacente
- i risultati ottenuti siano adeguati alle attese

Qualora non fosse così, si chiede quali azioni siano già state intraprese o siano previste per migliorare la situazione.

#### **5. Possibili sinergie con il futuro progetto sull'Alpe di Neggia**

Considerando la probabile approvazione del credito per l'acquisto della nuova struttura ricettiva sull'Alpe di Neggia da parte del Patriziato di Vira, e l'importante investimento previsto in ambito turistico, si chiede se il Municipio ritenga opportuno:

- avviare un dialogo con i futuri proprietari della struttura (e perché no l'associazione che attualmente gestisce la Capanna Gambarögn) per identificare possibili sinergie con l'ostello di Indemini, distante solo pochi chilometri
- riconsiderare gli attuali termini della convenzione di gestione, al fine di favorire una maggiore valorizzazione e utilizzo della struttura comunale in vista delle opportunità promozionali future

Michele Sargenti

CC del gruppo del Centro