# INFORMATION MEMORANDUM

Opportunità di investimento immobiliare · Canton Ticino · Lago di Lugano

Novembre 2026 · Versione 3.0

**Casa plurifamigliare fronte lago · Via al Confine 20 · 6827 Brusino Arsizio**
Mappale 688 RFD · Domanda di costruzione approvata l'8 luglio 2024 · Darsena condominiale con accesso diretto al lago

| CHF 4'060'000 | 460 m² | 111 m² | CHF 1'093'388 |
|---|---|---|---|
| Valore indicativo di vendita (3 unità, listino) | Superficie netta delle 3 unità | Darsena condominiale (parte comune) | Costo lavori scenario BASE (IVA 8.1% inclusa) |

| | |
|---|---|
| Promotore | Oscar Meleri · +41 79 759 24 25 · oscarmeleri1@gmail.com |
| Progettisti | LA.RT Architettura · Arch. A. Grassi (+41 76 544 17 15) · Arch. L. Manfrini (+41 76 348 07 65) · info.lart@protonmail.com |
| Immobile | Casa plurifamigliare · Mappale 688 RFD · Via al Confine 20, 6827 Brusino Arsizio |
| Composizione | 3 unità indipendenti: Appartamento Piano Terra (120 m²), Appartamento Piano -1 (120 m²), Duplex Piano 1 + Mansarda (220 m²) + darsena condominiale (111 m²) |
| Destinazione | Vendita in Proprietà per Piani (PPP) · alternativa: locazione di alto standing |
| Obiettivo | Raccolta di capitale da investitori privati e family office · club deal · finanziamento bancario · pre-acquisto di singole unità |

**Avvertenza.** Documento riservato, destinato a destinatari autorizzati. Non costituisce offerta pubblica di investimento. I dati finanziari sono stime indicative e non una garanzia di risultato; i prezzi sono indicativi e negoziabili. Prima di ogni decisione si raccomanda una consulenza legale, fiscale e finanziaria indipendente.

# 1 · Sintesi dell'opportunità

I punti chiave in una pagina

Il progetto prevede la ristrutturazione integrale di una casa plurifamigliare in prima fila sul Lago di Lugano, a Brusino Arsizio, e la sua trasformazione in tre unità in proprietà per piani (PPP) con una darsena condominiale con accesso diretto al lago. La domanda di costruzione è stata presentata e approvata (8 luglio 2024). Il documento serve tre scopi: raccolta di capitale da investitori privati o family office, strutturazione di un club deal, presentazione a istituti bancari per un finanziamento.

| Punto di forza | Contenuto |
|---|---|
| Posizione | Prima fila sul lago, ai piedi del Monte San Giorgio (patrimonio UNESCO), vista su Morcote. L'offerta di immobili fronte lago è strutturalmente limitata. |
| Iter approvato | Domanda di costruzione approvata l'8 luglio 2024; progetto esecutivo in preparazione. Il rischio autorizzativo principale è superato. |
| Darsena condominiale | 111 m² a livello lago, parte comune dei tre proprietari: accesso diretto all'acqua, ormeggi stagionali, allacciamenti nautici. È un elemento raro sul mercato e sostiene il prezzo delle tre unità. |
| Tre unità indipendenti | Unità separate (120 / 120 / 220 m²) vendibili singolarmente o insieme, in tempi diversi e a tipologie diverse di acquirenti: il rischio di invenduto è ridotto. |
| Offerta modulare | Chiavi in mano: singole unità, duplex o intero edificio; pre-acquisto con prezzo bloccato; co-investimento; prestito con partecipazione all'utile. |
| Doppia strategia di uscita | Vendita PPP (primaria) oppure locazione di alto standing (alternativa). |

| CHF 4'060'000 | CHF 3'491'000 | CHF 1'011'460 | 24–30 mesi |
|---|---|---|---|
| Valore indicativo di vendita listino (3 unità) | Valore in pre-acquisto (prezzi bloccati ante lavori) | Costo lavori BASE (IVA esclusa) | Durata complessiva cantiere + vendita |

Prezzi e valori sono indicativi e negoziabili. Il valore del Duplex (CHF 1'980'000) è una stima di riferimento a CHF 9'000/m²: il prezzo effettivo è definito su richiesta.

# 2 · Il progetto

Descrizione tecnica dell'immobile e delle unità

L'edificio è una casa plurifamigliare sviluppata su più livelli sopra il piano darsena, in prima fila sul Lago di Lugano. Il progetto prevede demolizioni selettive, rifacimento completo degli impianti, nuova copertura, isolamento termico e finiture di livello. Le superfici sono nette di unità e comprendono le distribuzioni interne; i balconi e le terrazze sono esclusi.

| Unità | Livello | Sup. netta | Caratteristiche principali |
|---|---|---|---|
| Appartamento PT | Piano Terra (±0.00) | 120 m² | Piano nobile · open space cucina/soggiorno/sala di circa 53 m² · 2 camere · 2 bagni completi · balcone fronte lago di circa 18 m² · accesso diretto al giardino |
| Appartamento P-1 | Piano -1 (–2.87) | 120 m² | Ingresso indipendente · open space di circa 44 m² · 2 camere · bagno · zona studio · collegamento interno con la darsena |
| Duplex | Piano 1 (+3.26) e Mansarda (+6.24) | 220 m² | Living panoramico · 2 balconi fronte lago · zona notte in mansarda con più camere e bagni · finestre da tetto · corridoio-galleria privato |
| Darsena condominiale | Piano darsena (–4.90) | 111 m² | Parte comune dei tre proprietari · pontile · ormeggi · allacciamenti nautici 16/32A · porta d'acqua |
| **Totale unità abitative** | | **460 m²** | **Darsena condominiale esclusa (parte comune)** |

## Caratteristiche tecniche principali

| Elemento | Soluzione di progetto |
|---|---|
| Copertura | Struttura in legno a due falde · tegole in laterizio · lattonerie in zinco (BASE) o rame/zinco-titanio · finestre da tetto |
| Involucro | Cappotto esterno in EPS 12–16 cm · serramenti PVC (BASE) o legno-alluminio (MEDIO e superiori) · isolamento acustico dei pavimenti |
| Impianti termici | Pompa di calore con pannelli radianti a pavimento su tutti i piani · acqua calda sanitaria dedicata per unità |
| Ventilazione | Ventilazione controllata, macchina indipendente per ogni unità (con recupero di calore negli scenari MEDIO e superiori) |
| Impianto elettrico | Quadri e distribuzione per unità · predisposizione fotovoltaico e accumulo · videocitofono · domotica negli scenari superiori |
| Darsena | Pontile in legno · ormeggi · illuminazione · allacciamenti nautici · porta d'acqua manuale (BASE) o motorizzata |
| Finiture | Tre livelli di finitura (BASE · MEDIO · PREMIUM), descritti nei preventivi allegati |

# 3 · Mercato e posizionamento

Valori di riferimento indicativi · da confermare con perizia indipendente

Il Lago di Lugano è uno dei mercati residenziali di pregio più stabili della Svizzera, sostenuto da acquirenti ticinesi, svizzero-tedeschi e italiani con residenza in Svizzera. Brusino Arsizio offre un'ubicazione tranquilla e lacustre a breve distanza da Lugano, con disponibilità di immobili fronte lago molto limitata.

| Tipologia di riferimento | Zona | Prezzo per m² (CHF) | Nota |
|---|---|---|---|
| Nuovo · fronte lago · premium | Lugano / Paradiso / Campione | 12'000 – 18'000 | Massima liquidità |
| Ristrutturato · fronte lago | Brusino / Capolago / Riva San Vitale | 8'500 – 13'500 | Offerta molto rara |
| Con darsena o accesso privato al lago | Lago di Lugano | 11'000 – 16'500 | Premio rispetto ai comparabili senza darsena |
| Duplex / mansarda vista lago | Malcantone / Agno / Morcote | 7'500 – 11'000 | Segmento intermedio |
| **Questo progetto (listino)** | Brusino Arsizio | **8'333 – 9'000** | Posizionamento prudente nella fascia inferiore del ristrutturato fronte lago |

Fonte: stime del promotore su annunci e osservazioni di mercato; valori non vincolanti, da confermare con una perizia indipendente prima di ogni decisione.

## Acquirenti target

| Segmento | Motivazione principale |
|---|---|
| Famiglie ticinesi e svizzere con reddito elevato | Prima casa di pregio · darsena per la nautica · privacy |
| Italiani con residenza in Svizzera (permessi B/C) | Qualità di vita · vantaggi del Ticino · vicinanza a Milano |
| Investitori europei (seconda casa) | Residenza secondaria e possibile rendita locativa |
| Acquirenti svizzero-tedeschi | Seconda casa sul lago · investimento in valore reale |
| Fondi e family office | Acquisto di più unità o dell'intera struttura con pre-acquisto |

# 4 · Analisi finanziaria

Valori di vendita, costi di trasformazione e ritorno

## 4.1 Valori di vendita indicativi (PPP)

| Unità | Sup. | Listino CHF | CHF/m² | Pre-acquisto CHF | Sconto |
|---|---|---|---|---|---|
| Appartamento Piano Terra | 120 m² | 1'080'000 | 9'000 | 918'000 | 15% |
| Appartamento Piano -1 | 120 m² | 1'000'000 | 8'333 | 890'000 | 11% |
| Duplex Piano 1 + Mansarda | 220 m² | 1'980'000 | 9'000 | 1'683'000 | 15% |
| **Totale** | **460 m²** | **4'060'000** | **8'826** | **3'491'000** | **14%** |

La darsena condominiale non viene venduta separatamente: il suo valore è incorporato nei prezzi delle tre unità. Il prezzo del Duplex è una stima di riferimento (CHF 9'000/m²); il prezzo effettivo è definito su richiesta.

## 4.2 Costi di trasformazione (preventivo del 18.03.2026, aggiornato alle superfici di progetto)

| Scenario | Costo netto | IVA 8.1% | Totale IVA incl. | Per m² (IVA incl.) |
|---|---|---|---|---|
| BASE · finiture standard | 1'011'460 | 81'928 | 1'093'388 | 2'377 |
| MEDIO · finiture di buona qualità | 1'574'872 | 127'565 | 1'702'437 | 3'701 |
| PREMIUM · alto standing | 2'657'439 | 215'253 | 2'872'692 | 6'245 |

I costi comprendono spese tecniche e riserva per imprevisti. Il computo metrico definitivo sarà redatto sul progetto esecutivo; i valori dello scenario PREMIUM sono indicativi.

## 4.3 Ritorno dell'operazione (vendita PPP, prima di imposte e interessi)

Il costo totale dell'operazione comprende il valore di stato di fatto dell'immobile, i costi di progetto già sostenuti (CHF 120'000), i lavori (IVA inclusa) e i costi di vendita stimati al 4% del ricavo (notaio, mediazione, oneri). **Valore di stato di fatto:** CHF 1'100'000 (valore commerciale della perizia dell'arch. A. Palladino, Atelier AMC SA, 26.02.2024; la perizia ha validità di 12 mesi ed è scaduta, aggiornabile su richiesta della banca). Con l'aggiornamento della perizia il valore potrà variare.

| Scenario e prezzi di vendita | Ricavo | Costo totale | Margine lordo | Rendimento sul costo |
|---|---|---|---|---|
| BASE · listino | 4'060'000 | 2'475'788 | 1'584'212 | 64.0% |
| BASE · pre-acquisto | 3'491'000 | 2'453'028 | 1'037'972 | 42.3% |
| BASE · listino –10% | 3'654'000 | 2'459'548 | 1'194'452 | 48.6% |
| MEDIO · listino | 4'060'000 | 3'084'837 | 975'163 | 31.6% |
| MEDIO · pre-acquisto | 3'491'000 | 3'062'077 | 428'923 | 14.0% |
| MEDIO · listino –10% | 3'654'000 | 3'068'597 | 585'403 | 19.1% |

| CHF 5'239 | CHF 6'618 | CHF 9'268 | CHF 8'826 |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio/m² di pareggio scenario BASE | Prezzo medio/m² di pareggio scenario MEDIO | Prezzo medio/m² di pareggio scenario PREMIUM | Prezzo medio/m² di listino |

**Lettura dei risultati.** A prezzi di listino gli scenari BASE e MEDIO coprono tutti i costi con un margine positivo; lo scenario PREMIUM richiede un prezzo medio superiore al listino attuale (vedi pareggio) e si presta a una vendita su misura al cliente finale. Il pre-acquisto riduce il rischio e anticipa liquidità, a fronte di uno sconto sul listino. Valori prima di imposte e interessi ipotecari.

### 4.4 Scenario locativo (alternativa alla vendita)

| Unità | Canone mensile ipotizzato | Occupazione | Reddito lordo annuo |
|---|---|---|---|
| Appartamento Piano Terra (120 m²) | CHF 4'800 – 5'600 | 95% | CHF 54'720 – 63'840 |
| Appartamento Piano -1 (120 m²) | CHF 4'200 – 5'000 | 95% | CHF 47'880 – 57'000 |
| Duplex Piano 1 + Mansarda (220 m²) | CHF 7'500 – 9'000 | 90% | CHF 81'000 – 97'200 |
| **Totale tre unità** | | | **CHF 183'600 – 218'040** |

Rendimento lordo sul valore di listino: 4.5% – 5.4%. I canoni sono ipotesi da verificare con una perizia locativa. Gli ormeggi stagionali della darsena generano un reddito accessorio a beneficio del condominio e riducono le spese comuni.

# 5 · Strutture di partecipazione

Quattro modi di entrare nell'operazione, combinabili

| Modello | Come funziona | Ticket indicativo | Garanzie e note |
|---|---|---|---|
| A · Co-investitore (equity) | Socio nella società di progetto (SA o Sagl) con quota proporzionale; partecipa agli utili di vendita. | CHF 600'000 – 1'500'000 | Rendicontazione trimestrale · co-firma degli atti di vendita · nessun rendimento garantito |
| B · Prestito mezzanino | Prestito fruttifero con interesse concordato, garantito da cartella ipotecaria di grado successivo. | CHF 300'000 – 800'000 | Rimborso prioritario rispetto all'equity · durata 24–36 mesi |
| C · Pre-acquisto PPP | Acquisto di una o più unità a prezzo bloccato prima dei lavori, con pagamenti legati all'avanzamento (SAL). | dal prezzo di pre-acquisto della singola unità | Fideiussione bancaria sugli acconti · proprietà diretta · piano di pagamento nella Scheda commerciale |
| D · Finanziamento con partecipazione all'utile | Mutuo privato su una singola unità (es. Piano Terra), rimborsato alla vendita con quota dell'utile. | da CHF 108'400 | Pegno immobiliare o vincolo notarile sul ricavato · nessun trasferimento di proprietà |

Il finanziamento bancario è complementare al capitale proprio: tipicamente finanzia una quota del valore di trasformazione, riducendo il capitale richiesto. Le condizioni dipendono dalla valutazione dell'istituto.

# 6 · Struttura societaria e protezioni

Società di progetto e tutele per l'investitore

Per operare in modo trasparente ed efficiente sul piano fiscale è prevista una società di progetto dedicata, che separa il rischio dell'operazione dal patrimonio personale del promotore.

| | SA | Sagl |
|---|---|---|
| Capitale minimo | CHF 100'000 (50% versato) | CHF 20'000 (versato per intero) |
| Trasferimento quote | Azioni liberamente cedibili | Vincolato da statuto · diritto di prelazione |
| Governance | Consiglio di amministrazione, struttura più formale | Più flessibile per 2–5 soci |
| Indicata se | Banche, più investitori o raccolta ampia | 1–2 investitori privati, struttura leggera |

## Protezioni contrattuali

- **Garanzia reale:** ipoteca o cartella ipotecaria sul fondo, commisurata all'apporto.
- **Conto dedicato:** i versamenti entrano in un conto di progetto separato dal patrimonio del promotore.
- **Pagamenti per avanzamento:** versamenti scaglionati sugli stati di avanzamento certificati dalla direzione lavori.
- **Rendicontazione:** report trimestrale su lavori, cassa, costi e tempi; accesso ai documenti contabili.
- **Co-firma:** nessuna vendita senza consenso dell'investitore socio.
- **Clausole di uscita:** in caso di ritardi oltre un termine concordato, rimborso del capitale con interesse.

**Fiscalità.** I proventi di sviluppo immobiliare e le distribuzioni sono soggetti a imposizione in funzione della forma giuridica e della residenza dell'investitore. È indispensabile consultare un fiduciario ticinese prima di strutturare l'investimento.

# 7 · Piano operativo

Fasi e milestone (mesi dal closing)

| Fase | Periodo | Attività | Milestone |
|---|---|---|---|
| 0 · Preparazione | Mesi 1–2 | Costituzione società · closing · conto dedicato · offerte imprese (3) · contratto d'appalto | Firma accordi |
| 1 · Struttura | Mesi 3–9 | Demolizioni selettive · opere in cemento armato · solai · impermeabilizzazioni · copertura · predisposizioni impianti | Struttura completata |
| 2 · Finiture | Mesi 10–20 | Serramenti · massetti · impianti · pavimenti · bagni · cucine · darsena · esterni | Agibilità |
| 3 · Commercializzazione | Da mese 8 | Lancio vendita PPP · shooting · visite · compromessi | Primi compromessi |
| 4 · Chiusura | Mesi 24–30 | Rogiti · consegna chiavi · liquidazione società · distribuzione utili | Distribuzione |

Appalto a corpo a un'impresa generale ticinese; direzione lavori affidata a LA.RT Architettura, con rendicontazione mensile (foto e relazione) agli investitori.

## 8 · Rischi e mitigazioni

| Rischio | Prob. | Impatto | Mitigazione |
|---|---|---|---|
| Superamento del budget | Media | Alto | Riserva per imprevisti inclusa · appalto a corpo · DL indipendente |
| Ritardi di cantiere | Media | Medio | Penali contrattuali · buffer in piano |
| Difficoltà di vendita | Bassa | Alto | Tre unità flessibili · pre-marketing · locazione come alternativa |
| Prezzi di mercato inferiori | Media | Alto | Margine di sicurezza e pareggio indicati · pre-acquisto |
| Variazione dei tassi | Media | Medio | Capitale proprio prevalente · tasso fisso sul finanziamento |
| Opere lacuali (darsena) | Bassa | Medio | Autorizzazione già approvata · consulente specializzato |
| Inadempienza di un investitore | Bassa | Alto | Pagamenti per avanzamento · garanzie · investitore di riserva |

# 9 · Team e contatti

| Ruolo | Nominativo | Contatto |
|---|---|---|
| Promotore / committente | Oscar Meleri | +41 79 759 24 25 · oscarmeleri1@gmail.com |
| Architetto capofila | Arch. Andrea Grassi · LA.RT Architettura | +41 76 544 17 15 · info.lart@protonmail.com |
| Architetto collaboratore | Arch. Luca Manfrini · LA.RT Architettura | +41 76 348 07 65 · info.lart@protonmail.com |
| Ingegnere strutturista | Baustatik Rubino · Locarno (TI) | – |
| Coordinatore sicurezza | Da nominare | – |
| Fiduciario / consulente fiscale | Da nominare | – |

**Prossimi passi.** Per ricevere la documentazione completa (planimetrie esecutive, preventivi, offerta chiavi in mano) o per un incontro riservato, contattare il promotore. Oscar Meleri · +41 79 759 24 25 · oscarmeleri1@gmail.com · brusino26netlifyapp.netlify.app.