



STABILI COMUNALI – PROSPETTIVE AGGIORNATE 2022





Sommario

I – La situazione attuale	p. 3
II – Le necessità logistiche	p. 4
III – I principi guida	p. 5
IV – Il parco immobiliare attuale	p. 5
V – Stabili da valorizzare	p. 5
VI – Stabili per i quali è stata decisa l’alienazione	p. 9
VII – Investimenti e alienazioni	p. 9
VIII – Conclusioni	p. 10



AL LODEVOLE CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

Il presente documento prospettico aggiorna quello licenziato dal Municipio nel 2018 considerando le mutate esigenze e tenendo conto delle necessità amministrative, aggregative, culturali e associative, per le quali lo stesso Legislativo ha dato importanti impulsi con l'accettazione di alcune mozioni a sostegno della ristrutturazione e valorizzazione di tre edifici/stabili comunali (ex Casa comunale Sala, Casa Pasquali-Battaglini e Casa Cattaneo).

L'obiettivo è quindi quello di fornire una visione che permetta di trattare la questione nel suo insieme, evitando di destinare agli stabili contenuti simili e valorizzandoli tenendo in debita considerazione le sinergie che si possono istaurare.

L'intento è di dare a breve i necessari incarichi (in delega) ai professionisti, tramite uno o più crediti di progettazione, al fine di conoscere ed approfondire i costi necessari per la ristrutturazione di ogni stabile. Questo per poter giungere in seguito al legislativo con elementi concreti e possibilmente già con i necessari Messaggi di credito di costruzione / ristrutturazione.

Con questo procedere si intende uscire dalla situazione di stallo attuale al fine di muovere i primi passi concreti. Le priorità nella realizzazione saranno poi dettate dal nuovo piano finanziario che contiamo di sottoporvi nel corso della prossima primavera.

I - La situazione attuale

Per affrontare al meglio questa complessa operazione il Municipio ha dapprima preso atto di alcuni dati di fatto:

- la SE è interamente centralizzata a Tesserete, localizzata in due nuovi edifici: uno già realizzato e in funzione, l'altro in costruzione.
- La SI ha pure assunto la sua configurazione definitiva, con l'apertura della sede di Lugaggia e l'adattamento delle tre sedi periferiche di Bidogno, Cagiallo e Vaglio.
- L'attuale sede della Polizia Torre di Redde a Lugaggia dispone di spazi ritenuti sia dal punto di vista logistico che funzionale non idonei per un Corpo di Polizia strutturato.
- Il magazzino comunale vetusto, sottodimensionato e non adeguato alle esigenze.
- L'Ufficio della Giudicatura di Pace è nel frattempo stato delocalizzato nella sede dell'ex Posta a Vaglio. Questo stabile sarà pure messo a disposizione delle associazioni locali e, se necessario, alle Commissioni legislative per svolgervi riunioni serali.



- Altri stabili delocalizzati sono vetusti e richiederebbero ingenti investimenti per essere trasformati e resi utilizzabili ossequiando i disposti di legge applicabili agli Enti pubblici.
- Gli stabili non utilizzati generano comunque un onere non indifferente per l'Ente pubblico, che deve garantirne la manutenzione ed accollarsi gli oneri fissi ricorrenti (tasse d'uso, premi assicurativi e un minimo di riscaldamento nella stagione invernale).

II - Le necessità logistiche

Di seguito, il gruppo di lavoro ha verificato e aggiornato la lista delle priorità logistiche:

1. un Magazzino Comunale: dotato di una piccola officina, dove ottimizzare il rimessaggio dei mezzi dell'UTC e provvedere alla loro manutenzione ordinaria (cfr. Messaggio acquisto capannone ARL). Lo stabile di Piazza Lepori non è ulteriormente ampliabile e comunque è inserito in una zona centrale che meriterebbe ben altra riqualifica. Ecco che la soluzione del magazzino ARL, per i motivi spiegati nel relativo messaggio, rappresenta una soluzione ottimale e da cogliere.
2. Riorganizzazione e spostamento di alcuni servizi all'interno del palazzo comunale: l'attuale sede dei servizi finanziari è troppo piccola per ospitare quattro dipendenti e anche la cancelleria necessita di nuovi spazi per i dipendenti, come pure per l'utenza (miglioramento degli spazi di ospitalità per garantire sia la comodità sia la confidenzialità).
3. Con la volontà di alienare l'ex magazzino comunale di Sala Capriasca (cfr. in seguito) occorre ragionare sugli uffici dell'Arena Sportiva. L'auspicato spostamento presso il magazzino ARL rappresenterebbe una soluzione interessante ma pure il trasferimento degli stessi in uno stabile comunale da valorizzare potrebbe esserlo, realizzando un risparmio considerevole.
4. Lo spostamento della sede della Polizia Torre di Redde nello stabile ARL, dal punto di vista logistico e funzionale - oltre a risolvere tutte le criticità citate - situerebbe il nostro Corpo di Polizia in una posizione centrale e ottimale (immediata vicinanza delle scuole, delle strutture sportive, dei pompieri, della protezione civile). La nuova sede consentirebbe agli agenti di lavorare in una struttura adeguata alle esigenze (locali interrogatori, spazi condivisi a norma di legge per gli attuali 11 agenti e 1 ausiliario, spogliatoi, rimessa dei veicoli interna). Garantirebbe inoltre la possibilità di ampliare l'organico: ricordiamo che il comprensorio di competenza della nostra Polizia si estende a Comano, Cureglia e Ponte Capriasca (Comuni che partecipano ai costi della locazione).
5. La costruzione di una nuova palestra comunale da destinare alla Scuola Elementare o, in alternativa qualora i costi risultassero sopportabili, la realizzazione della copertura della piscina così da potervi effettuare la parte delle ore di ginnastica oggi mancanti.



III - I principi guida

- Perseguire la migliore razionalità ed efficienza possibile per i servizi amministrativi.
- Lasciare nelle zone periferiche del Comune edifici pubblici utilizzabili per riunioni e per altre attività della popolazione.
- Valorizzare gli stabili comunali che hanno caratteristiche storiche e architettoniche particolari, come già richiesto dal Consiglio comunale.
- Mantenere l'equilibrio finanziario del Comune a beneficio delle future generazioni: in questo senso appunto, per poter investire in nuove strutture non possiamo prescindere dal disinvestire in altre.

IV - Parco immobiliare attuale

Il Municipio conferma per l'elenco degli stabili comunali (cfr. allegato) le destinazioni e i contenuti già indicati con documento prospettico del 2018, ad eccezione dei capitoli che seguono. Per una chiara e immediata visione si invita a consultare anche il documento allegato.

V – Stabili da valorizzare

Il Municipio, tenendo debitamente conto di quanto auspicato dal Consiglio comunale, intende valorizzare i seguenti tre stabili (due iscritti nelle NAPR come patrimonio locale e uno nel catalogo ISOS come edificio di salvaguardia nazionale A), considerando che gli stessi:

- sono parte del patrimonio storico capriaschese;
- si trovano decentralizzati;
- ben si prestano, in ragione dei generosi spazi, alle diverse attività associative culturali e aggregative della popolazione.

L'occasione di considerare in una visione d'assieme questi tre importanti immobili ci consente di avere una visione coordinata e per quanto possibile complementare.

1. L'ex Casa comunale di Sala

a. Stato dell'edificio

L'ex Casa comunale di Sala Capriasca è un edificio inserito dall'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) quale elemento con salvaguardia A (cfr. anche Ordinanza federale, OISOS; RS 451.12, elenco citato, pag. 385).

L'oggetto si trova in uno stato di conservazione discreto-buono, avendo potuto beneficiare di una manutenzione regolare quale Scuola dell'Infanzia e Scuola Elementare fino a pochi anni orsono.



L'edificio è il più imponente dei tre e si sviluppa su quattro piani di circa 160 mq ciascuno di cui l'ultimo, essendo mansardato, può essere sfruttato per soli 120 mq.

b. Contenuto ipotizzato

Le Mozioni del 2011 e 2018 prima e, recentemente, il Legislativo in data 19 novembre 2019 hanno destinato l'immobile a "Casa della Memoria e delle Associazioni".

Con il desiderio di evitare contenuti simili tra gli stabili, si propone di destinare l'ex casa comunale di Sala Capriasca a "**Casa della Memoria e delle Tradizioni**", dove collaborano e dialogano passato e presente, a sostegno di "tradizione e cultura". Sotto questo cappello possono trovare spazio quei soggetti presenti sul territorio comunale tesi alla valorizzazione e alla promozione (scolastica e turistica) del passato capriaschese. I contenuti potranno essere sviluppati in collaborazione con il Museo etnografico regionale (ACVC) e altre associazioni/figure affini sul territorio (per esempio Capriasca Ambiente), senza dimenticare i nostri servizi di Area Viva.

Sebbene non previsto dalle Mozioni, considerato l'impegno profuso dalla Filarmonica Capriaschese come pure dalla Scuola Musicando a salvaguardia della tradizione e dei valori del passato, è auspicabile che la cultura musicale continui a vivere nello stabile, seppur ridimensionando un poco gli spazi oggi da esse utilizzate. Perlomeno fino a quando non si trovi un'eventuale altra ubicazione confacente per queste due realtà.

Lo stabile si trova immediatamente ai piedi dell'autosilo comunale di Bigorio e a monte del posteggio comunale di Sala e dispone quindi di numerosi stalli a vantaggio dell'utenza. Dedicando questo stabile alla "Memoria e alle Tradizioni" e considerato che anche Casa Cattaneo si prefiggeva di accogliere spazi affini, si propone di destinare quest'ultima pienamente a Casa delle Associazioni. Confidiamo che i mozionanti possano seguirci e siano aperti alla discussione.

c. Costi

Il prossimo passo sarà quello di dare mandato ad un architetto per un progetto di massima con i contenuti sopra esposti. Ristrutturazione assolutamente conservativa.

Per questo stabile disponiamo già di un preventivo indicativo allestito dall'UTC, che ha quantificato i costi di massima in circa fr. 950'000 (IVA, oneri di progettista e margine per imprevisti al 15% compresi).



2. Casa Pasquali – Battaglini

a. Stato dell'edificio

La Casa Pasquali-Battaglini è un bene culturale locale, è stata la residenza estiva della famiglia Battaglini, venne acquistato dal Comune di Cagiallo nel 1990 ad un prezzo simbolico a determinate condizioni (cfr. Rapporto progetto Giovanni Balestra e Rapporto CG a Messaggio di accettazione del credito di 1 mio).

Si tratta di un edificio che presenta la sobrietà e semplicità nei materiali tipica dell'architettura capriaschese ottocentesca. Di dimensioni più contenute rispetto alla ex Casa comunale di Sala Capriasca, esso contempla un ampio PT, un 1° piano comprendente 7 vani e un 2° piano composto da un loggiato a tre archi con un soffitto a vista in castagno e pavimentazione in cotto originale. Primo e secondo piano hanno una superficie di circa 120 mq, mentre la mansarda si limita a ca. 100 mq. I lavori finora eseguiti dall'Associazione Amici di Cagiallo hanno permesso all'immobile un sufficiente stato di manutenzione.

b. Contenuto ipotizzato

Recentemente la Commissione della Gestione (cfr. Rapporto CG a Messaggio di accettazione del credito di 1 mio) ha chiesto al Municipio di valutare i contenuti da destinare a Casa Pasquali-Battaglini in funzione della valorizzazione anche degli altri stabili comunali. La stessa ha pure chiesto di coinvolgere adeguatamente l'Associazione Amici di Cagiallo.

Sulla scorta delle discussioni emerse in Consiglio Comunale, delle considerazioni condivise con l'Associazione Amici di Cagiallo come pure delle bozze di progetto dell'Arch. Balestra, si ritiene di destinare Casa Pasquali-Battaglini ai seguenti contenuti, essenzialmente pubblici, e meglio:

Casa di Rappresentanza (mansardato e PT). Facendo le debite proporzioni, si può accostare Casa Battaglini a Villa Helenum a Lugano e immaginare degli spazi di rappresentanza per il Comune di Capriasca: ad oggi ne siamo sostanzialmente sprovvisti.

Avremmo così anche la possibilità di offrire ambienti interni ed esterni per le celebrazioni di matrimoni. La Casa gode infatti di un ampio parco che nel contesto della ristrutturazione potrebbe essere ben riqualificato.

Sala Battaglini e illustri personaggi (PT): il materiale raccolto (cimeli, busti, targhe commemorative ecc), potrà trovare adeguato collocamento in una/due sale valorizzando così la figura del Battaglini come pure di personaggi illustri della Capriasca (Cornelia Foster, Alfonsina Storni, Architetti Luigi Canonica e Ernesto Quadri, ecc...).

Spazi espositivo e multifunzionale (al 1° Piano). Gli spazi al primo piano, come parzialmente già avviene oggi, possono essere destinati a mostre di artisti capriaschesi e non. L'altro spazio disponibile oggi dedicato a mostre, la mansarda delle Scuole Elementari, troverà facilmente altra destinazione prettamente scolastica.



c. Costi

Il prossimo passo è quello di conferire un mandato di progettazione ad un professionista per una ristrutturazione assolutamente conservativa. Idealmente il gruppo di lavoro intende contenere l'intervento complessivo in 1.25 milioni di franchi dei quali 1.0 milione ci proviene dalla Fondazione.

Per questo stabile disponiamo di un preventivo di massima dell'Arch. Balestra che ipotizzava un costo di fr. 1.7 mio.

3. Casa Cattaneo

a. Stato dell'edificio

La Casa Cattaneo è un bene culturale locale, divenuto di proprietà del comune di Capriasca con lascito ereditario nel 2009. Si trova nella parte alta del nucleo di Lugaggia, di dimensione e stile sobrio la differenziano dalle costruzioni circostanti, più antiche e addossate le une alle altre. La suddivisione degli spazi interni è essenziale e razionale: luminosi locali, di cui uno con soffitto decorato da motivi pittorici, si aprono attorno ad un ampio atrio, mentre scale e servizi sono organizzati in modo separato.

L'edificio si compone di due piani da circa 150 mq ciascuno e di un ampio parco per complessivi 1'148 m. Interessante Cantina / Grotta.

Dal 2009 lo stabile è disabitato e nel 2014 è stata costituita l'Associazione Casa Cattaneo (di seguito ACC) avente per scopo la *“valorizzazione della proprietà e evitare la sua alienazione”*.

b. Contenuto ipotizzato

Nel corso degli anni si sono susseguiti atti del Consiglio Comunale aventi per oggetto l'edificio: in particolare un'interpellanza a firma di Maurizio Cattaneo del 2012, una mozione del 2015 di Marco Quadri, Manuel Borla, Gianni Baffelli e Carla Borla e recentemente una mozione di Zeno Casella e diversi cofirmatari. Gli atti come pure le considerazioni dell'Associazione hanno sempre mirato alla creazione di spazi pubblici e spazi locati a privati o associazioni, da dove l'indirizzo di dedicarla a **Casa delle Associazioni**, con i seguenti contenuti:

- **Spazi pubblici per associazioni** (Associazione Casa Cattaneo e altre) e attività di Quartiere;
- **Spazi in uso co-working e singolo**: condividendo il progetto dell'Associazione *“nella scelta degli affittuari avranno la priorità le attività che valorizzano il territorio capriaschese o attività creative-artigianali”*.

Un indirizzo quindi volto a favorire, accanto alle numerose Associazioni sul territorio, anche le **attività creative e micro-imprenditoriali**: la presenza di startups, di giovani liberi professionisti nonché artisti potranno caratterizzare Casa Cattaneo quale officina delle idee e della creatività.



c. Costi

Intendiamo procedere ad affidare un mandato ad un architetto per un progetto di massima con i contenuti sopra esposti. Si tratterà di un intervento decisamente più importante rispetto agli altri due stabili. Disponiamo di un preventivo di massima stilato dall'architetto dell'Associazione Casa Cattaneo, che quantifica un investimento di 2 milioni per la ristrutturazione completa, importo ritenuto plausibile anche dal nostro Ufficio tecnico.

VI - Stabili per i quali viene proposta l'alienazione

Di seguito l'elenco degli stabili per i quali viene proposta l'alienazione:

- a) **Ex Casa comunale** Lopagno (Miera): era stata decisa la cessione al Patriziato di Lopagno (vedi MMN 02/2017 e relativo aggiornamento). L'acquisto è però stato recentemente revocato: lo scorso 20 dicembre 202 il Patriziato ci ha comunicato di averlo deciso in Assemblea l'8 dicembre, siamo quindi in attesa della crescita in giudicato di tale decisione. A quel punto definiremo come procedere prendendo in considerazione la vendita mediante incanto pubblico. Confidiamo di poter conseguire un importo superiore ai fr. 315'000.00, valore venale indicato da una perizia datata settembre 2016.
- b) **Sede della Polizia** Lugaggia: se si concretizzerà lo spostamento all'attuale magazzino ARL 2. Il valore venale di alienazione si attesta secondo il perito a fr. 1'250'000.00 circa (perizia aggiornata 2020).
- c) **Sede dell'Arena Sportiva** Sala (e di parte dei magazzini comunali) sempre se si concretizzerà l'acquisto di ARL 2. Ciò detto il perito valuta il valore venale dell'immobile a fr. 840'000.00 (perizia aggiornata 2020).

VII – Investimenti e alienazioni

Evidenziamo che le vendite qui ipotizzate sono sostanzialmente legate alle decisioni del Legislativo circa l'acquisto di ARL 2. Richiamiamo pertanto lo specifico messaggio in vostro possesso nel quale trovate tutte le riflessioni effettuate.

Per fornire un quadro d'assieme riteniamo utile ricapitolare quanto, con questa visione, saremo complessivamente chiamati ad investire a medio termine negli stabili comunali. Si tratta di importi che in parte sono ancora frutto di valutazioni ma, per quanto oggi a nostra conoscenza, assolutamente prudenziali ed attendibili:



1) Stabile ARL 2		
Acquisto	fr. 4'730'000.00	
Ristrutturazione e ampliamento	<u>fr. 1'900'000.00</u>	fr. 6'630'000.00
2) Ristrutturazione Municipio		
Quantificazione in corso		fr. 220'000.00
3) Ristrutturazioni 3 Case		
Casa Comunale Sala	fr. 950'000.00	
Casa Battaglini	fr. 250'000.00	
Casa Cattaneo	<u>fr. 2'000'000.00</u>	fr. 3'200'000.00
4) Costruzione seconda Palestra		
Stima di massima		<u>fr. 4'400'000.00</u>
5)		fr. 14'350'000.00
6) Alienazioni		
Ipotizziamo i seguenti ricavi		
➤ Ex casa comunale Lugaggia	fr. 1'250'000.00	
➤ Ex casa comunale Lopagno	fr. 360'000.00	
➤ Ex magazzino comunale Sala	<u>fr. 840'000.00</u>	<u>fr. 2'450'000.00</u>
Investimento netto		<u>fr. 11'900'000.00</u>

VIII - Conclusioni

Siamo ben consapevoli che si tratti di uno sforzo non indifferente ma altrettanto che, volendo soddisfare tutte le oggettive necessità e le diverse sensibilità emerse, questo vada intrapreso con coraggio e programmato in modo sostenibile su un orizzonte di medio termine.

Quello che oggi ci preme è di potervi dare una primo congruente quadro che, qualora condiviso, ci consenta di giungere alla formulazione di un Piano finanziario con cognizione di causa e la conoscenza di tutti gli elementi utili a prendere le più opportune decisioni stabilendo chiare priorità.



Non si esclude peraltro di considerare anche l'alienazione di altri stabili, in particolare la ex casa comunale di Corticiasca e la casa in locazione di Cagiallo, che ci permetterebbero di recuperare complessivamente ulteriori fr. 1.3 Mio, riducendo di conseguenza l'investimento netto complessivo a fr. 10.6 Mio.

Il magazzino in Piazza Lepori non è pure stato tenuto in considerazione fra le possibili vendite in quanto, qualora le norme edilizie lo consentissero tenendo anche in considerazione il riordino della piazzetta, potrebbe essere messo a disposizione per la realizzazione di abitazioni a pigione moderata.

Per la seconda palestra stiamo invece attendendo lo studio teso a conoscere l'investimento necessario per un'eventuale copertura della piscina, che potrebbe costituire un'alternativa senz'altro interessante ma i cui costi non solo di costruzione ma anche di gestione sembrano ad oggi essere molto importanti.

Riteniamo con questo documento di aver compiuto un sostanziale passo avanti, che ci possa consentire di avanzare con le valutazioni dei costi per giungere entro l'estate con il nuovo Piano Finanziario.

Lo stesso, tenuto conto anche di tutte le altre importanti e in parte improrogabili opere di recupero infrastrutturale (acqua potabile e canalizzazioni in primo luogo, ma anche strade e posteggi) e alle necessità legate alle strutture dell'Arena sportiva, ci darà finalmente la necessaria visione economico-finanziaria di medio-lungo termine e costituirà un efficace e completo strumento di gestione.

Cordiali saluti.

Per il Municipio

Andrea Pellegrinelli, **Sindaco**

Davide Conca, **Segretario**

Risoluzione municipale no. 45 del 17 gennaio 2022