



STABILI COMUNALI - PROSPETTIVE



6950 Tesserete, 5 giugno 2018



AL LODEVOLE CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

Nel 2016 il Municipio ha istituito un gruppo di lavoro con il mandato di studiare le necessità logistiche del Comune in relazione al parco immobiliare comunale attualmente disponibile. Il tema era ovviamente strettamente connesso con quello della logistica scolastica che man mano andava delineandosi viepiù chiaramente. Infatti in questo ambito, fatto salvo l'esito delle procedure di ricorso ancora pendenti, gli scenari erano già stati abbondantemente valutati, discussi, ampiamente condivisi e potevano dirsi acquisiti. Vi erano quindi le premesse per studiare l'assetto logistico extrascolastico verso il quale tendere per assicurare ai nostri cittadini il miglior servizio possibile in termini di accessibilità ed efficienza amministrativa. Il gruppo di lavoro, una volta identificati i bisogni e ipotizzate alcune soluzioni in grado di rispondere al meglio alle diverse esigenze, si è poi occupato di individuare quale potesse essere il destino delle diverse proprietà immobiliari accorpate nelle diverse fasi aggregative. Per affrontare al meglio questa complessa operazione il gruppo ha dapprima preso atto di alcuni dati di fatto:

- la Scuola elementare sarà localizzata in due nuovi edifici a Tesserete: uno già realizzato e in funzione, l'altro da costruire nei prossimi anni (il più presto possibile). In ogni caso tutta la SE, sia pure attraverso una soluzione transitoria per il primo ciclo, non necessita più di spazi esterni a Tesserete;
- la scuola dell'infanzia ha, da quest'anno, assunto la sua configurazione definitiva, con l'apertura della nuova sede di Lugaggia e l'adattamento delle tre sedi periferiche di Bidogno, Cagiallo e Vaglio. Nella sede di Cagiallo vi è uno spazio disponibile (l'ex aula SE al primo piano) da poter destinare ad altra attività; a Lugaggia è stato realizzato un ampio spazio disponibile per attività istituzionali legate alla scuola o per riunioni dell'Assemblea di quartiere o del Patriziato;
- la delocalizzazione dei servizi amministrativi è problematica sotto diversi punti di vista, e non è neppure ritenuta necessaria dall'utenza: in questo senso molto significativa è stata l'esperienza dell'apertura di uno sportello di cancelleria a Bidogno, sperimentata per diversi mesi agli inizi di Capriasca 2. Neppure il servizio "a domicilio" proposto alle persone in difficoltà è mai stato utilizzato e questo nonostante l'estensione del nostro territorio. Pensiamo ciò sia dovuto in particolare al fatto che la nostra realtà geografica porta i nostri concittadini a doversi recare a Tesserete per tutta una serie di altre necessità, rispettivamente alla facilità di ottenere i principali servizi per via telefonica e informatica;
- in questo senso abbiamo già realizzato lo spostamento dell'Ufficio Tecnico presso il palazzo comunale, al piano fino allo scorso anno utilizzato dalla SI: ciò ha permesso di risolvere tutta una serie di aspetti problematici che generavano inefficienze e perdite di tempo sia per l'amministrazione che per l'utenza;
- l'attuale sede della Polizia intercomunale e della Giudicatura di pace dispone di spazi sufficienti, al contrario di quanto accadeva per l'UT prima del trasferimento; vi sono però problemi di accessibilità, di posteggio per l'utenza e di stazionamento per i veicoli di servizio. Diverse pratiche richiedono inoltre al cittadino di spostarsi tra i diversi



servizi, polizia compresa, e la pur contenuta distanza dal palazzo amministrativo centrale può risultare difficoltosa;

- alcuni stabili delocalizzati sono vetusti, 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 garantire tutta una serie di manutenzioni ed accollarsi gli oneri fissi ricorrenti (dalle varie tasse di allacciamento ad un minimo di riscaldamento nella stagione invernale);
- sin dal primo piano finanziario è stata accertata la necessità di sacrificare qualche proprietà per poter finanziare l'ambizioso progetto relativo all'edilizia scolastica. Vero è che l'aumento del gettito fiscale negli ultimi anni è stato sensibilmente superiore al preventivato, tuttavia nei capitoli seguenti si potrà comprendere come per far fronte alle necessità future sarà necessario disinvestire per poter ricollocare in nuovi edifici.

In seguito il gruppo ha stilato la lista delle necessità logistiche:

- un magazzino comunale dotato di una piccola officina, oggi mancante, dove ottimizzare il rimessaggio dei mezzi dell'UTC e provvedere alla loro manutenzione ordinaria: gli attuali spazi di Piazza Lepori non sono più confacenti ed in ogni caso largamente insufficienti in termini di superficie disponibile;
- riorganizzazione degli spazi legati alla gestione dei rifiuti;
- spazi amministrativi definitivi per l'Arena Sportiva.

Infine il gruppo ha condiviso alcuni principi guida:

- perseguire la migliore razionalità ed efficienza possibile per i servizi amministrativi: in questa ottica è bene che tutti gli uffici siano il più vicino possibile e facilmente accessibili agli utenti;
- è importante che anche nelle zone periferiche del Comune rimangano edifici pubblici utilizzabili per riunioni ma anche, compatibilmente con la destinazione principale dell'edificio, per altre attività di gruppi di persone;
- mantenere l'equilibrio finanziario del Comune a beneficio delle future generazioni: in questo senso appunto, per poter investire in nuove infrastrutture, non possiamo prescindere dal disinvestire in alcune strutture non riutilizzabili per scopi amministrativi.

Il gruppo di lavoro è inoltre ben consapevole delle ricorrenti richieste volte ad individuare una soluzione per la realizzazione di un ostello per alloggio sportivo. Appare fuori discussione che il nostro Comune si addentri nella realizzazione di tale struttura, considerata la mancanza di fondi e le altre priorità elencate in precedenza. Ciò non vuol però significare un disimpegno in questo senso. Il Municipio ha peraltro già più volte ribadito che auspica l'intervento di privati ai quali, con le dovute garanzie, potrà dare sostegno e mettere a disposizione eventuali terreni o stabili comunali adeguati allo scopo (ad esempio l'ex campo da calcio del "Giascìon", l'ex stabile scolastico di Sala, ...).

Fissati questi punti abbiamo considerato il parco immobiliare attuale, analizzando ogni singolo oggetto in funzione dell'attuale utilizzo e della sua idoneità a soddisfare le necessità identificate.

A seguito di questa analisi ci si è resi conto che, per rispondere al meglio alle diverse esigenze amministrative, l'ipotesi migliore fosse quella di edificare sul sedime, che sino a pochi mesi fa



ospitava il parco giochi dell'asilo di Tesserete, un ampliamento della casa comunale collegato internamente con l'attuale. In questo modo sarebbe possibile anche insediare a Tesserete la Giudicatura di pace e la sede della Polizia. Un primo grossolano calcolo dei volumi necessari ha evidenziato la fattibilità di massima di questa ipotesi, che ovviamente dovrà essere ulteriormente studiata ed affinata. Questa idea potrà essere portata avanti se il Consiglio Comunale riterrà di sposare questa visione, fatta sua dal plenum del Municipio nella discussione che ha fatto seguito alla presentazione delle conclusioni del gruppo di lavoro.

Il tema del magazzino è un tormentone che si trascina da almeno due legislature. L'unica struttura comunale attualmente disponibile che potrebbe eventualmente essere riconvertita a questo scopo è la sede del Corpo pompieri. La nuova legge, in gestazione oramai da oltre un decennio, mantiene però il compito della polizia del fuoco ai Comuni. Inoltre, Municipio e Consiglio Comunale hanno a più riprese confermato la ferma volontà di conservare questa importante istituzione, contrariamente a quanto fatto da altri Comuni del nostro comprensorio che si sono appoggiati alla Città. Lo stabile di Piazza Lepori non è ulteriormente ampliabile e comunque inserito in una zona centrale che meriterebbe ben altra riqualifica. Il Municipio sta lavorando su alcune ipotesi, ma su questo tema non è ancora giunto il momento di poter prospettare delle soluzioni da discutere con il Consiglio Comunale (vedasi anche relativo commento pagina 6).

A conclusione della fase analitica, il gruppo ha suddiviso gli stabili di proprietà in quattro gruppi a seconda della loro attuale situazione formulando per ognuno di essi alcune ipotesi per il futuro. La lista è poi stata discussa dal Municipio contestualmente all'esame del tema "necessità logistiche e destinazione degli stabili comunali".

Siamo ora in grado di condividere le nostre riflessioni con tutto il Consiglio Comunale, nell'auspicio di ottenere dal Legislativo utili indicazioni, suffragate da un sufficiente consenso, così da poter definire i prossimi passi. Necessitiamo anzitutto una chiara indicazione sulla prospettiva di ampliamento dello stabile amministrativo a Tesserete. È poi importante che i diversi gruppi ci indichino quali sono le loro visioni in merito al futuro del parco immobiliare comunale, e in quale misura condividono le valutazioni del Municipio. Per questa seconda questione vi esponiamo l'inventario degli stabili, con la classificazione e le indicazioni fatte proprie dal Municipio.

Stabili già destinati ad utilizzo specifico:

- a) Tesserete: municipio, palestra, casa Capriasca; rifugio PC, deposito pompieri;
- b) Lugaggia: sede polizia (a questo proposito però l'auspicato ampliamento di Tesserete potrebbe rimettere in gioco lo stabile);
- c) Vaglio ex municipio e scuole: sede scuola infanzia e necessità di trovare spazio "stabile" per Patriziato di Vaglio e Assemblea di quartiere;
- d) Cagiallo ex municipio e scuole: sede scuola infanzia e, attualmente, biblioteca Il Gatto;
- e) Bidogno ex municipio e SI: sede scuola infanzia;
- f) Tesserete grottino e centro sociale: riservato per centro diurno ATTE – Pom Rossin e sede delle due Associazioni; si ricorda che a piano terra abbiamo pure un appartamento affittato;



- g) Tesserete ex giudicatura: panetteria e pasticceria (affitto) e lavatoio concesso in comodato all'omonima associazione;
- h) Almatro - Muralta: alambicco affittato a modica pigione al consorzio distillazione di Cagiallo;
- i) Roveredo ex municipio: concesso in comodato quale sede stabile ACVC;
- j) Campestro ex municipio: sede ai Patriziati di Campestro e Lopagno, e utilizzato per l'Assemblea di quartiere;
- k) Odogno ex scuola (Barambana): Assemblea di quartiere e vari eventi, dato in gestione esterna;
- l) Pezzolo rifugio PC: concesso a titolo precario quale sede del Comitato carnevale.

Stabile per il quale è stata decisa l'alienazione:

- a) Miera: ex Casa comunale Lopagno: cessione al Patriziato di Lopagno. Per finalizzare la vendita siamo in attesa dell'approvazione da parte dell'Assemblea patriziale.

Stabili non più utilizzati per scopi pubblici o che si libereranno a corto e medio termine:

- a) Vaglio, ex posta, ora in affitto ma con la prospettiva a corto termine di essere liberata: si pensa di continuare ad affittarlo o in alternativa alla vendita al Patriziato di Vaglio che si è detto interessato all'acquisto;
- b) Roveredo ex negozio: si pensa ad un affitto;
- c) Sala, ex scuole: lo stabile si presta molto per essere adattato a diversi utilizzi; sarebbe opportuno ricavarvi la sede stabile della Filarmonica e eventualmente mettere a disposizione degli spazi per le scuole di musica; il mansardato ben si presta per l'Assemblea di quartiere e per l'utilizzo da parte di associazioni diverse. Altra opzione potrebbe consistere nella sua trasformazione in ostello della gioventù che andrebbe a completare l'offerta dell'Arena.
- d) Cagiallo, Casa Pasquali Battaglini: attualmente data in gestione agli Amici di Cagiallo; si presta bene per diverse attività a disposizione anche delle Associazioni; futuro e modalità di gestione da precisare meglio, ma certamente interessante da mantenere per il Comune;
- e) Bidogno, ex scuole: attualmente sede del negozietto-agenzia postale e dell'Assemblea di quartiere: si ritiene che questo stabile possa avere ancora un interesse al fine di disporre di strutture pubbliche su tutto il territorio; spazi che dovessero risultare liberi potrebbero essere affittati;
- f) Lugaggia, casa Cattaneo: attualmente si sta sviluppando un progetto a cura dell'Associazione Casa Cattaneo; se il progetto dovesse fallire non si vede altra alternativa alla vendita;
- g) Corticiasca, ex Casa comunale e casa d'appartamenti: proprio per la sua funzione attuale la cosa più sensata appare l'alienazione;
- h) Cagiallo, casa affittata: come per la casa di Corticiasca appare sensata l'alienazione;
- i) Condra, casa Chiattoni: oggetto difficile da valorizzare adeguatamente;
- j) Sureggio, baracca in legno sul sedime adiacente la chiesa. Si tratta di un deposito non



più utilizzato installato in un terreno edificabile di pregio. Si pensa quindi ad un'alienazione del sedime.

Stabili attualmente utilizzati che potrebbero in futuro essere resi disponibili:

- a) Tesserete magazzino in piazza Lepori: dovesse essere liberato potrebbe essere ristrutturato per ricavare spazi abitativi non speculativi, quindi a pigione moderata, o alternativamente abbattuto con una successiva riqualifica della piazza;
- b) Sala ex sede UTC, ora sede dell'Arena Sportiva: una volta libera si ritiene sensato alienarla.

Questo documento, giocoforza sintetico, esprime gli intendimenti raggiunti dal Municipio sull'argomento. Si tratta di una visione maturata dopo ampia discussione e adottata secondo il principio della collegialità.

Non abbiamo la presunzione di vederla sposare da voi tutti, ma crediamo che possa servire come base di discussione per infine disporre dopo la vostra consultazione di un chiaro indirizzo. Ciò che in sostanza vi chiediamo è di prendere in considerazione questa visione e, se condivisa almeno nelle grandi linee, di permetterci di approfondirla così da poi proporvi secondo l'iter previsto i singoli passi per la sua concretizzazione. Si tratta in buona sostanza di un avallo di principio che ci permetterebbe di compiere dei passi concreti nella direzione auspicata, quantificando nel dettaglio le risorse necessarie all'ottimizzazione della logistica, lasciandovi ad ogni modo ampio margine di manovra futura sulle singole scelte.

Vi chiediamo pertanto di fornirci, entro il prossimo 1° ottobre, una presa di posizione a nome dei Gruppi, come pure eventuali prese di posizione a titolo personale da parte di ogni consigliere comunale che volesse così esprimersi.

Auspichiamo infine che possiate chinarvi su questo difficile tema, liberi per quanto possibile da pregiudizi e consapevoli delle inevitabili rinunce che saremo comunque chiamati a fare: il gettito disponibile potrà sì migliorare ma difficilmente al punto tale di cambiare radicalmente il contesto finanziario del Comune e il recupero infrastrutturale da realizzare nei prossimi anni (acquedotti, fognature, strade, posteggi ecc.) è ancora considerevole.

Per il Municipio

Andrea Pellegrinelli, **Sindaco**

Davide Conca, **Segretario**