



Capriasca, 14.03.2022

1	2	3	4	5
R 22 MAR. 2022				
EVASO				

Presa di posizione della Lista Civica Capriasca 2020 sul dossier STABILI COMUNALI-PROSPETTIVE AGGIORNATE 2022

Lodevole Municipio di Capriasca,

ringraziamo per il lavoro svolto e la presentazione in forma aggiornata del dossier STABILI COMUNALI-PROSPETTIVE. Qui di seguito le nostre osservazioni in merito.

0. Introduzione:

La prima versione di tale documento, licenziata il 5 giugno 2018 dal gruppo di lavoro che lo aveva iniziato nel 2016, elenca una lista di stabili ben più lunga di quella presentata nella versione aggiornata. A nostro avviso la volontà di dare in delega a dei professionisti esterni il compito indicato, tramite uno o più crediti di progettazione non tiene conto della realtà dei numerosi altri stabili comunali disseminati nelle varie frazioni che a nostro avviso andrebbero censiti e catalogati in maniera più precisa. Crediamo che bisognerebbe incaricare i tecnici dell'UTC per svolgere tale mansione in modo da quantificare adeguatamente la reale portata delle ristrutturazioni.

Questo agire esula dalla mozione presentata da Hamos Meneghelli e fatta sua dal Municipio nella quale si chiede, in grandi linee, di acquisire una visione d'insieme dei vari comparti per meglio intervenire a livello urbanistico.

1. La situazione attuale:

Alla luce di quanto esposto nella prima versione del dossier Stabili comunali, sarebbe opportuno rivedere e aggiornare tutte le situazioni esistenti e soprattutto includere ogni proprietà del Comune (immobili, terreni, ecc.) al fine di avere una visione generale più trasparente. Ad esempio, vi sono stabili inseriti nei monumenti di importanza cantonale (Casa P.A.M in Condra) dei quali sarebbe auspicabile una valorizzazione prima che il tempo e l'incuria compromettano la loro esistenza irrimediabilmente. In quest'ottica si chiede che tutte le proprietà del Comune passino sotto una lente d'ingrandimento per determinare la magnitudine totale degli investimenti che, prima o poi, dovranno essere fatti. Per una visione generale devono necessariamente essere presi in considerazione tutti i costi generati da un determinato immobile (assicurazioni, tasse, riscaldamento, ecc.), tutte le entrate (affitti) così come l'attuale occupazione.

2. Le necessità logistiche:

Il nostro gruppo è cosciente delle situazioni di disagio che quotidianamente vivono gli operai comunali, costretti in un magazzino non più all'altezza di un comune delle dimensioni della Capriasca. Siamo altresì consci della posizione infelice e tutt'altro che funzionale della Polizia Comunale a Lugaggia e della precarietà dello stabile che ospita gli uffici dell'Arena Sportiva. Siamo anche in perfetto accordo sulla necessità di costruire al più presto una palestra per i bambini della SE. Siamo invece in forte disaccordo sull'idea di coprire la piscina comunale che, come evinciamo dalle richieste di crediti per manutenzione straordinaria, versa in condizioni tutt'altro che ottimali. Ci si chiede infatti se valga la pena di investire altri soldi pubblici in una struttura che richiede sempre più interventi e che non mancherà di procurare altri grattacapi al Comune.

3. I principi guida:

In generale siamo d'accordo sui principi elencati ma riteniamo che l'utilizzo di alcuni stabili periferici per una o due riunioni annuali sia assolutamente controproducente. I costi di tali stabili andrebbero valutati attentamente e occorrerebbe capire se il santo vale la candela. Ad esempio, nella prima stesura del dossier, si legge che a Campestro l'ex municipio è utilizzato per l'assemblea di quartiere. Sarebbe importante trovare il modo di utilizzare questi spazi in maniera più costruttiva e redditizia. Riteniamo prematuro decidere in maniera aleatoria e frettolosa la vendita di alcuni stabili che potrebbero risultare invece essenziali nella visione del masterplan.

Nello stesso modo non vediamo l'utilità (né la possibilità) di costruire degli appartamenti a pigione moderata presso l'attuale magazzino comunale. Sarebbe invece più utile ricavarne dei magazzini per le varie società che faticano a trovare dei depositi adeguati alle loro attività.

4. Parco immobiliare attuale:

Si vedano le osservazioni al punto 1.

5. Stabili da valorizzare

Il gruppo si allinea alle proposte del municipio, fermo restando che non sono gli unici immobili dei quali occorrerà prendersi cura nei prossimi anni. Vi sono inoltre dei segnali che i costi proposti potrebbero ulteriormente lievitare. Ad esempio, per Casa Battaglini osserviamo che l'architetto Balestra aveva preventivato la cifra di 1,7 milione che il comune vorrebbe idealmente contenere a 1,25 milioni. Sappiamo che sforare i preventivi, soprattutto dell'edilizia pubblica, è tutt'altro che una rarità e riteniamo quindi che le cifre siano forse troppo ottimistiche.

6. Stabili per i quali viene proposta l'alienazione

Condividiamo l'idea di alienare alcune proprietà comunali ma non prima di avere una visione generale con il masterplan e quanto considerato al punto 1. Riteniamo che l'alienazione non vada fatta di fretta e senza ponderare tutte le varianti.

7. Investimenti e alienazioni

La presentazione degli investimenti riflette il contenuto del dossier in maniera precisa. Ribadiamo però il nostro scetticismo sia sulle cifre riportate, a nostro

avviso troppo ottimistiche, sia sul fatto inappuntabile che gli stabili a cui occorrerà mettere mano sono in realtà molti di più.

8. Conclusioni

I risultati del masterplan, così come un'esauritiva visione della situazione attuale, sono essenziali per fare scelte che possano portare dei vantaggi al Comune. Invitiamo pertanto il Lodevole Municipio a rielaborare in maniera completa e dettagliata il dossier "stabili comunali" come esposto al punto 1.

Ringraziamo per l'attenzione che vorrete dare a questo documento.

LISTA CIVICA CAPRIASCA 2020

**Alioscia Landis
Aaron Rezzonico
Ferruccio Landis**

