

Quale futuro per gli edifici pubblici comunali di Capriasca?

1. Introduzione

Edifici pubblici comunali .Oggi la parola comunale non è più vista come una casa, cosa, di tutti noi . Se è nostra perché non possiamo usarla? Dobbiamo sentire che ci appartiene e come casa nostra la teniamo con cura, la viviamo dentro e fuori, la modifichiamo, ci facciamo dei sogni, ci lavoriamo, sbagliamo, invitiamo amici e viviamo in famiglia.

Il gruppo di lavoro “Edifici pubblici comunali” si è trovato tre volte in data 22.10, 11.11 e 25.11.2014 per valutare gli edifici pubblici comunali che con il nuovo concetto d’edilizia scolastica potrebbero non essere più adibiti quali strutture scolastiche e per i quali è richiesto un nuovo utilizzo, che potrebbe anche portare alla loro alienazione.

Fermo restando che la loro vendita, in particolare quella dei “gioielli di famiglia”, deve essere la “ultima ratio”, il gruppo nella sua valutazione non è partito da alcun preconcetto.

Evidentemente qualsiasi proposta analizzata e proposta ha i suoi aspetti positivi e negativi e varie criticità.

Oltre a ciò vi è evidentemente più di una variante valida. L’idea base del gruppo PS&SI è dare dapprima una casa consona a tutta l’amministrazione comunale e alle associazioni ed enti che operano per il bene del nostro Comune e solo successivamente entrare nel merito di una loro alienazione.

2. Gli edifici pubblici comunali

Capriasca, a seguito anche del susseguirsi di tre aggregazioni (Tesserete-Campestro, Capriasca 1 e Capriasca 2) possiede 30 stabili comunali, che sono:

Località	Edificio	Utilizzo attuale	Numero fondo
Corticiasca	ex casa comunale e appartamenti	appartamenti	308
Bidogno	ex casa comunale e scuola	scuola	101
Bidogno	Posta	negozio, centro sociale	
Roveredo	ex casa comunale	archivio audiovisivo	214
Roveredo	ex casa comunale	museo etnografico	212
Lopagno	ex casa comunale	scuola musica	548
Campestro	ex casa comunale	sede patriziati (Campestro - Lopagno)	1149
Cagiallo	ex casa comunale	scuola	123
Cagiallo	casa Battaglini	centro sociale	224

Gruppo di lavoro “edifici pubblici comunali”

Cagiallo	casa d'appartamenti	appartamento	194
Cagiallo	Alambicco	alambicco	
Lugaggia	casa Cattaneo	disabitata	51
Lugaggia	Autorimessa	autorimessa	418
Lugaggia	ex casa comunale e scuole	polizia	
Sala	scuola Sala	scuola Sala	
Sala	ex casa comunale	ufficio tecnico comunale	5766
Tesserete	scuola di disegno	casa comunale e 2 SI	78
Tesserete	scuola / giudicatura di pace – lavatoio	lavatoio - panetteria	114
Tesserete	ex casa pontificia	abbattuto	137
Tesserete	Carrozzeria	magazzini	259
Tesserete	centro sociale	centro sociale- grottino	330
Tesserete	casa Capriasca	casa per anziani	254
Tesserete	Palestra	palestra	
Tesserete	ex caserma	scuola	
Tesserete	sotto centro balneare	deposito	
Vaglio	ufficio postale	spazio libero	330
Vaglio	Scuola	scuola	
Odogno	ex scuola – Coop	centro sociale Barambana	767
Pezzolo	protezione civile	protezione civile	
Monti di Condra	casa Chiattone	museo	3724

Il piano allegato presenta l'ubicazione degli stabili.

Per un'analisi più ampia sarebbe interessante anche valutare altri stabili pubblici, quali quelli della parrocchia o dei patriziati.

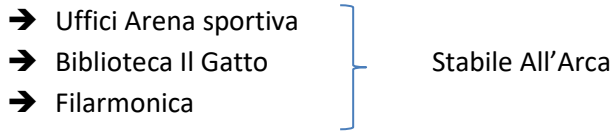
Importante sarebbe comprendere il rapporto storico-geografico culturale dei vecchi stabili comunali, capire anche come a suo tempo li avevano costruiti.

Per ampliare lo spettro di idee sarebbe altresì interessante conoscere esperienze di altri Comuni che hanno dovuto affrontare la stessa problematica.

3. Valutazioni

Con il nuovo concetto d'edilizia scolastica centralizzata a Tesserete si libereranno alcuni stabili comunali. Altri, con le aggregazioni, già non hanno uno scopo preponderante per il nuovo assetto comunale.

Parimenti però vi sono varie (troppe) attività del Comune o finanziate dal Comune che sono in stabili affittati, ossia:



Vi è altresì parte dell'amministrazione che si trova in ambienti troppo stretti o non consoni alle loro esigenze:

- Ufficio tecnico comunale
- Magazzini comunali

Gli stabili che per il futuro non è previsto un loro scopo potrebbero:

- Essere utilizzati per nuovi usi comunali
- Essere affittati
- Essere dati in usufrutto per un periodo lungo
- Essere venduti

Uno stabile non può essere venduto perché è necessario recuperare nel breve periodo dei soldi: uno stabile venduto non c'è più e molto difficilmente il comune nei prossimi decenni avrà la possibilità di acquistare nuovi stabili. È necessaria una lungimiranza nelle scelte. Anziché vendere è meglio cedere uno stabile per un certo periodo.

È importante altresì comprendere che la vendita di un bene ricevuto in eredità comporta che più nessuno lascerà qualche cosa al comune.

Per poter fare delle “scelte forti” sarebbe opportuno sondare se vi siano delle fondazioni che possano finanziare delle attività culturali che altrimenti difficilmente troverebbero casa in uno degli stabili che potrebbero divenire liberi, ad esempio una “casa della cultura” per casa Cattaneo.

4. Gli aspetti salienti

La tabella seguente presenta il nuovo concetto elaborato dal gruppo di lavoro, visti gli aspetti esposti nel capitolo precedente.

Le proposte evidenziate in verde sono quelle che differiscono dall'utilizzo attuale.

Gruppo di lavoro “edifici pubblici comunali”

Località	Proposta futura	Utilizzo attuale	Edificio	Numero fondo
Bidogno	scuola infanzia 1 sezione con tutte le relative esigenze (refezione e sala riposo)	scuola	ex casa comunale e scuola	101
Bidogno	Negoziato, scuola della musica, danza e teatro , spazio per assemblee di quartiere, riunioni, attività del carnevale di Bidogno,... Ev. sala per la filarmonica.	negoziato, centro sociale e scuola	posta	
Cagiallo	scuola infanzia 1 sezione con tutte le relative esigenze (refezione e sala riposo). Forse resta uno spazio libero da adibire per altri uffici quali ad es. la sala per la filarmonica.	scuola	ex casa comunale	123
Cagiallo	centro sociale gestito da attori locali (amici di Cagiallo)	centro sociale	casa Battaglini	224
Cagiallo	appartamento	appartamento	casa d'appartamenti	194
Cagiallo	alambicco	alambicco	alambicco	
Campestro	casa dei patriziati per dare il giusto valore ai patriziati per le importanti attività che svolgono per il territorio	sede patriziati (Campestro - Lopagno)	ex casa comunale	1149
Corticiasca	appartamenti	appartamenti	ex casa comunale e appartamenti	308
Lopagno (Roveredo)	museo etnografico	scuola musica	ex casa comunale	548
Lugaggia	ufficio tecnico comunale e azienda acqua potabile, saletta per incontri. All'esterno parco con tettoia con griglie a disposizione per la popolazione. Ev. museo etnografico.	disabitata	casa Cattaneo	51
Lugaggia	autorimessa per UTC e azienda acqua potabile	autorimessa	autorimessa	418
Lugaggia	casa delle “start-up”	polizia	ex casa comunale e scuole	
Monti di Condra	status quo	museo	casa Chiattone	3724
Odogno	centro sociale	centro sociale Barambana	ex scuola - Coop	767
Pezzolo	protezione civile	protezione civile	protezione civile	
Roveredo	affittare come studio / atelier / piccolo artigiano. Ev. usufrutto per 30 anni	archivio audiovisivo	ex casa comunale	214

Gruppo di lavoro “edifici pubblici comunali”

Roveredo	affittare come studio / atelier / piccolo artigiano. Ev. usufrutto per 30 anni	museo etnografico	ex casa comunale	212
Sala	SI sotto, sopra polizia, tutoria, servizio sociale. Giudicatura di pace. Pendente filarmonica senza SI	Scuola Sala	Scuola Sala	
Sala	biblioteca Al Gatto, con posteggi-garage sotto per polizia	UTC	ex casa comunale	5766
Tesserete	casa comunale: amministrazione, sale commissioni, sala municipio, sportello energia, arena sportiva – area viva	casa comunale e 2 SI	scuola di disegno	78
Tesserete	panetteria e centro esposizione-eventi	lavatoio panetteria	scuola - lavatoio	114
Tesserete	progetto scuola	abbattuto	ex casa pontificia	137
Tesserete	progetto ad hoc per valorizzare l'area con partenariato pubblico-privato	magazzini	carrozzeria	259
Tesserete	rilanciato come centro sociale	centro sociale- grottino	centro sociale	330
Tesserete	casa Capriasca	casa per anziani	casa Capriasca	254
Tesserete	protezione civile	protezione civile	protezione civile	
Tesserete	palestra	palestra	palestra	
Tesserete	II. ciclo scuole elementari, cantine archivi (comunale, audiovisivo, patriziati). Ev. sottotetto filarmonica	scuola	ex caserma	
Tesserete	Arena sportiva (d'estate sotto piscina)	deposito	sotto centro balneare	
Vaglio	affittare come studio / atelier / piccolo artigiano	spazio libero	ufficio postale	330
Vaglio	scuola infanzia 1-2 sezioni con tutte le relative esigenze (refezione e sala riposo)	scuola	scuola	

La proposta nasce dalle seguenti analisi:

1. È importante fare vivere anche l'Alta Capriasca, permettendo lo sviluppo d'attività per tutta la popolazione.
2. È opportuno che l'amministrazione comunale non sia centralizzata in un unico stabile. Questo sia per ragioni di privacy (ad es. usufruire dei servizi sociali o essere chiamati dalla polizia) che per problemi di posteggi e di affluenza in certi orari o giorni della settimana. Oggigiorno, grazie a connessioni veloci, non è più necessario operare uno accanto all'altro.
3. Il Comune Capriasca può favorire lo sviluppo di nuove start-up o l'avviamento di nuove attività da parte di giovani della Capriasca, affittando spazi a pigione moderata sull'esempio di spazio 1929 a Lugano, magari in collaborazione ad es. con il centro promozione start-up dell'USI
4. Casa Cattaneo, lascito ereditario in favore della comunità, merita di essere valorizzata come edificio pubblico. Il costo per una sua riattazione quale centro sociale o per eventi difficilmente si giustifica; integrare però nello stabile gli uffici tecnici può essere una proposta sicuramente interessante, visti anche gli interessi molto bassi per nuove ipoteche. Una valida variante potrebbe essere il trasferimento del Museo etnografico da Roveredo. Questo potrebbe però avvenire solo grazie anche a fondi esterni. Vi sono interessanti fondazioni (quali ad es. la fondazione UBS per la cultura www.ubs.com/global/it/about_ubs/stiftungen/kultur/home.html) che potrebbero credere in un valido progetto dove c'è un contenuto molto apprezzato (il Museo etnografico) e un contenitore di prestigio (Casa Cattaneo). Si potrebbe anche coinvolgere ad esempio la SUPSI, l'accademia d'architettura, l'USI per fare nascere nuove idee, proposte, progetti non solo locali. Il monastero di Monte Carasso è divenuto uno spazio utilizzato anche per conferenze organizzate da enti federali, perché non potrebbe esserlo per Casa Cattaneo?

Con questa nuova proposta avremmo un recupero per affitti o affitti risparmiati pari a Fr.8'835.-, così suddivisi:

Affitti presso il centro Arca	
Filarmonica	16000
Arena sportiva	24000
Biblioteca Al Gatto	11000
Al mese	4250
Start up a Lugaggia	2000
Casa patriziale Roveredo	1000
Studio a Roveredo	500
ex Posta Vaglio	1085
Totale	8835

Sull'arco di 20 anni questo corrisponde a fr.2'120'000.-, superiore alla cifra che il Municipio di Capriasca si era prefissato di recuperare dagli stabili liberi (fr. 2'000'000.-). quale contributo per la nuova edificazione scolastica. È evidente che ciò comporta degli investimenti iniziali e dei costi di manutenzione, ma permetterebbe al Comune di rispondere meglio alle necessità dell'amministrazione e delle associazioni e mantenere per le prossime generazioni ciò che abbiamo ricevuto in eredità. Potrebbero inoltre nascere interessanti iniziative private che potrebbero favorire lo sviluppo del nostro Comune.



Bisogna inoltre considerare che con i fr.51'000 spesi per gli spazi presso lo stabile Arca (che diventeranno liberi per gli artigiani locali che faticano a trovare spazi liberi) si potrebbe finanziare gli interessi per un ammontare di 4 milioni. Due di questi milioni potrebbero essere usati per ristrutturare spazi atti a ospitare le 3 attività che sono attualmente presso l'Arca, mentre gli altri due equivalgono a quanto il Municipio vorrebbe realizzare con la vendita di stabili.

In conclusione la nostra è una semplice proposta di stimolo e niente più; è un seme che vorrebbe diventare pianta con la cura di tutti. E crescerà con una bella forma con i pensieri della gente che ci vive vicino. Edifici che possono sembrare inutili potrebbero non esserlo per le generazioni future; i giovani hanno sempre delle idee di utilizzo. Forse non le capiremo, ma sono loro che costruiscono il futuro del nostro Comune. Diamogli fiducia e spazio.

Per il gruppo PS&SI

Il segretario
Marco Quadri

Tesserete marzo 2015