



7 marzo 2022

## **PRESA DI POSIZIONE DI ONDA ROSSA SUGLI STABILI COMUNALI**

Lodevoli municipali,

Care/i colleghe/i,

In riferimento al documento "Stabili comunali - Prospettive aggiornate 2022" vorremmo qui condividere con il Municipio e i/le colleghi/e del Consiglio Comunale alcune nostre considerazioni.

### **1. Premessa**

La questione dell'utilizzo e della valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale "tiene banco" e fa discutere da ormai diversi anni. Già nel 2015, con il documento "Quale futuro per gli edifici pubblici comunali di Capriasca", la sinistra capriaschese avanzava un insieme di riflessioni e di proposte volte a stimolare il dibattito sul tema. Tre anni dopo, anche il Municipio si chinava sul tema sottoponendo al Consiglio comunale delle prospettive per definire il destino degli immobili di proprietà del Comune. Seppur condividendo alcuni degli spunti proposti dall'esecutivo, il gruppo PS&SI pensava che il Comune dovesse "essere più aperto, propositivo, avere visioni e più progettualità". Contestualmente a questo dibattito, svariate mozioni ed interpellanze sono state depositate per dare un futuro ad alcuni stabili di particolare valore, in parte già affrontate dal Consiglio comunale durante la scorsa legislatura.

L'aggiornamento oggi in discussione risulta indubbiamente più articolato, più coraggioso e progettuale rispetto al semplice inventario proposto dal Municipio nel 2018: non possiamo dunque che esprimere la nostra soddisfazione per questo positivo sviluppo, di cui comprendiamo le necessità logistiche e di cui condividiamo i principi guida. Mettere a disposizione spazi per la comunità nelle zone periferiche denota sensibilità e considerazione per i quartieri.

### **2. Rispondere ai bisogni più impellenti della popolazione e dell'amministrazione**

La situazione attuale delle infrastrutture scolastiche può ritenersi quasi idonea alle necessità del nostro Comune che ha subito un notevole sviluppo demografico negli anni. Ora resta da realizzare una **nuova palestra**, che peraltro era già contemplata nel progetto della sede del primo ciclo SE in fase di costruzione e permetterebbe un allineamento alle disposizioni della Legge sulla scuola. Da troppi anni non vengono soddisfatte le disposizioni che regolano lo svolgimento delle lezioni di ginnastica. Il DECS ha sempre tollerato la situazione in virtù dell'impegno del Municipio nel trovare soluzioni provvisorie accettabili sia dal profilo didattico che finanziario. Ora però il Gruppo Onda Rossa auspica una soluzione definitiva in tempi brevi. Siamo lieti di apprendere che, nel documento citato sopra, il Municipio abbia incluso la costruzione di una nuova palestra.

Siamo d'accordo che, come indicato nel documento prospettico, il corpo della **Polizia Torre di Redde** potrebbe essere collocato in un sito più idoneo alle proprie esigenze logistiche e funzionali, benché a nostro avviso la situazione non sia così grave da necessitare di un intervento prioritario.

Ciò che ci preoccupa di più è però la situazione dei/delle dipendenti comunali che sono costretti/e ad operare in una situazione per niente ideale. Questo pregiudica l'organizzazione funzionale del loro lavoro quotidiano poiché confrontati/e con condizioni di lavoro non idonee. Dovremmo poter offrire loro un **magazzino** più grande, con spazi dedicati alle attività delle varie squadre di operai a seconda delle mansioni svolte. Attualmente i/le dipendenti non hanno spogliatoi adeguatamente attrezzati e spaziosi. Abbiamo avuto modo di visitare l'attuale magazzino in Piazza Lepori e di prendere coscienza dello stato in cui gli/le operai/e

lavorano. Ci teniamo a ringraziare le squadre esterne che per così tanto tempo hanno operato in queste condizioni, svolgendo il loro compito con dedizione e impegno nonostante la situazione. Ci spiace che il problema non potrà essere risolto prima di almeno 4 anni, anche ipotizzando l'approvazione del MM 10/2020 aggiornato (acquisto del capannone ARL).

Il magazzino in Piazza Lepori, che vorrebbe essere trasformato in appartamenti a pigione moderata, potrebbe presentare dei problemi dal punto di vista pianificatorio, in quanto inserito in zona di pericolo. Al Municipio di eseguire le indagini necessarie ed effettuare le valutazioni del caso. Auspichiamo però che, qualora questa ipotesi venisse a cadere, l'esecutivo si impegni per promuovere un vero programma di "edilizia popolare" che tenga conto delle altre possibilità a disposizione: si tratta infatti per noi di una priorità che non può essere accantonata per questioni pianificatorie proprie di un fondo specifico.

### **3. Gli stabili da valorizzare: un patrimonio da preservare ed aprire alla cittadinanza**

Con diverse mozioni approvate da tempo, il Consiglio comunale ha chiesto la valorizzazione dei **tre principali stabili** che hanno caratteristiche storiche e architettoniche importanti. Il documento ne contiene una descrizione esaustiva e ne indica delle possibili destinazioni, che sono condivise da parte nostra. **Casa Battaglini** è già in parte utilizzata per gli scopi menzionati, come pure la **ex-SE di Sala Capriasca**. Con gli ulteriori interventi descritti dal Municipio se ne potrà consolidare la fruizione per scopi culturali e sociali.

Un po' diverso il discorso per **Casa Cattaneo** che necessita di interventi conservativi urgenti in modo da non peggiorare ancora lo stato dello stabile. Invitiamo il Municipio a dare la priorità a questo stabile che potrebbe essere ristrutturato a tappe. Va d'altronde precisato che per quanto riguarda quest'ultimo immobile, una specifica commissione *ad hoc* aveva licenziato nel marzo dello scorso anno un dettagliato rapporto che, evadendo una mozione presentata dal nostro gruppo, delineava uno scenario leggermente diverso da quello oggi presentato dal Municipio. Sulla base della volontà dell'associazione Casa Cattaneo Incontri, la commissione aveva infatti proposto di installarvi un "**Centro di competenze sulla biodiversità e sul territorio**", per il quale ci si potrebbe avvalere del sostegno (anche finanziario) del Cantone e dell'Ente regionale di sviluppo del Luganese (ERSL), che avevano già manifestato il loro interesse in questo senso. Senza stravolgere il progetto iniziale dell'associazione (riproposto dall'esecutivo nella sua versione iniziale), questo progetto potrebbe permettere di combinare gli spazi pubblici per associazioni (come Capriasca Ambiente, Pro Frutteti, ecc.) e per attività creative e micro-imprenditoriali con un innovativo centro di ricerca di valenza regionale, capace di fungere da induttore di attività e sinergie che andrebbero ben al di là della Capriasca, garantendo un importante valore aggiunto al nostro Comune.

Auspichiamo dunque il rapido licenziamento dei Messaggi municipali concernenti gli interventi su Casa Battaglini a Cagiallo e sulla ex-Scuola di Sala Capriasca e la messa in agenda del rapporto sulla mozione "Salviamo Casa Cattaneo" di Zeno Casella e cofirmatari per una delle prossime sedute di Consiglio comunale, così da poter concretizzare al più presto gli importanti progetti di cui sopra.

### **4. Alienazioni: un'ultima ratio, non un modo per "far cassetta"**

Il nostro gruppo ritiene che gli stabili che generano delle entrate tramite degli affitti e quindi contribuiscono al loro mantenimento non devono essere messi in discussione. Mentre altri, la cui situazione logistica o il loro stato non ne permettono la fruizione a costi ragionevoli, potrebbero anche essere ceduti.

Sull'alienazione della ex-Casa comunale di Lopagno il Consiglio comunale si era espresso a favore, anche in virtù del fatto che avrebbe dovuto essere venduto al Patriziato di Lopagno. La vicenda intercorsa da quella

decisione è però particolarmente istruttiva in vista di future alienazioni: non sempre tutto va come previsto e la decisione di vendere un immobile comunale non sempre è la migliore.

Vogliamo sottolineare che non siamo contrari a prescindere per quanto riguarda le **alienazioni**, tuttavia chiediamo che venga fatta un'attenta valutazione di possibili utilizzi prima di proporre una vendita che potrebbe risultare in un'azione irreversibile e pericolosa. Riteniamo che avere dei luoghi che in futuro potrebbero essere messi a disposizione della comunità sia da preferire rispetto all'acquisto di stabili esistenti o terreni dove costruire al momento in cui ci si accorge del bisogno (ARL insegna). Un'analisi sotto il profilo geografico è inoltre interessante: quali sono gli edifici la cui posizione strategica permetterebbe un minor utilizzo dell'automobile? I bisogni della popolazione, come anche la rete di trasporto pubblico sono elementi fondamentali a questo tipo di analisi.

Un ulteriore appunto va fatto in merito all'alienazione dei sedimi di proprietà comunale. Nelle "prospettive" del 2018, il Municipio ipotizzava ad esempio l'alienazione di un "terreno edificabile di pregio" sito a Sureggio. Prima di procedere ad una vendita di simili sedimi, riteniamo opportuno riflettere alla possibilità di concederne l'usufrutto a terzi attraverso la concessione di un **diritto di superficie**: senza perdere la proprietà dei terreni e senza dover provvedere direttamente alla loro talvolta costosa valorizzazione in termini edificatori, il Comune potrebbe avvalersi della collaborazione di enti esterni e di privati per realizzare investimenti di valore per la nostra regione. La messa a disposizione di un sedime ad una cooperativa abitativa per la realizzazione di alloggi a pigione moderata è solo un esempio di come il diritto di superficie potrebbe venire impiegato in questo senso, modulandone durata e valore in funzione della necessità.

#### **5. Centralizzare o decentralizzare? Qualche spunto di riflessione**

Benché il documento municipale non si soffermi in modo particolare sulla questione, riteniamo importante avanzare alcuni spunti di riflessione in merito alla necessità di "far vivere" i quartieri garantendo al contempo la funzionalità e l'accessibilità dei servizi comunali. Sappiamo infatti che quello della centralizzazione e della dinamica "Tesserete-centrica" è un tema molto sentito dalla popolazione, comprensibilmente preoccupata dal pericolo di un deperimento della vita sociale nelle frazioni più discoste e ad un loro conseguente progressivo spopolamento.

A nostro avviso l'equilibrio fra centralizzazione e decentralizzazione va perseguito dando innanzitutto priorità all'accessibilità dei servizi comunali aperti a tutta la cittadinanza, incentrando la strategia di valorizzazione dei quartieri sulla messa a disposizione di spazi che possano essere vissuti e animati dai cittadini che li abitano. Se è ad esempio probabilmente poco indicato situare una "casa delle associazioni" o una biblioteca comunale a Bidogno o a Lelgio – con il rischio di escludere così parte importante della cittadinanza della bassa valle dall'utilizzo di tali spazi e servizi – sarebbe invece sicuramente più apprezzato ed utile mettere a disposizione dei suoi abitanti degli spazi di riunione, di incontro e di svago.

L'esperienza della città di Lugano è molto interessante da questo punto di vista: trovandosi in possesso di numerose ex-case comunali in seguito alle varie fusioni degli ultimi decenni, la città ha deciso di trasformarle in "case di quartiere", ossia in stabili condivisi in cui i cittadini, le commissioni di quartiere e le associazioni interessate possono svolgere delle attività di vario genere sul corso dell'anno. Un simile ragionamento potrebbe essere preso in considerazione anche nella nostra realtà, integrando il progetto municipale che prevede ad esempio lo spostamento di alcuni servizi nella bassa pieve (come l'Archivio audiovisivo che dovrebbe trovare posto nella "casa della memoria" di Sala), lasciando liberi degli spazi (come in questo caso l'ex-casa comunale di Roveredo) che potrebbero essere adibiti a "case di quartiere", a tutto vantaggio della cittadinanza e del tessuto associativo che potrebbero animarle.

## 6. Riflettiamo già oggi ai bisogni di domani

Nel documento prospettico si ragiona principalmente sulle esigenze attuali: sarebbe però auspicabile che riflettessimo attentamente su cosa sia veramente necessario per la popolazione del nostro Comune in termini di spazi e, come si legge nelle conclusioni, cercassimo di avere il più possibile una visione lungimirante e sostenibile a medio-lungo termine. Questo non solo da un punto di vista **finanziario**, ma anche e soprattutto **ambientale e sociale**. Ecco alcuni spunti che desideriamo iniziare a porre sul tavolo affinché si possa avviare un dibattito in merito, anche in vista di possibili alienazioni che potrebbero inficiare la realizzazione di simili progetti futuri:

- **Una “filanda” capriaschese:** sulla base del modello sperimentato con grande successo a Mendrisio, sarebbe interessante riflettere all’opportunità di realizzare una biblioteca comunale che, senza sovrapporsi alla “Biblioteca il Gatto”, si rivolga alla popolazione adulta, fornendo uno spazio d’incontro, di lettura e di studio, nonché per altre attività (ad es. atelier riparazione, ecc.). Sempre ispirandosi alla Filanda di Mendrisio, un progetto di questo tipo avrebbe anche un potenziale di coesione intergenerazionale, oltre che di luogo di incontro e coinvolgimento per le persone anziane.
- **Spazi di incontro per giovani:** degli spazi simili permetterebbero di rispondere al bisogno dei/delle giovani di interazioni e momenti positivi, dove attività ludiche, ricreative e d’apprendimento potrebbero essere le protagoniste. Come viene sottolineato nell’interpellanza “Giovani e pandemia”, in un Comune come il nostro degli spazi sicuri per giovani sono più che mai necessari.
- **Banco alimentare:** al fine di incrementare la vendita diretta di generi alimentari da parte delle aziende locali, di avvicinare produttori e consumatori e di fornire un aiuto concreto agli agricoltori della Capriasca, si potrebbe ipotizzare - come proposto dalla nostra interpellanza sulla sovranità alimentare - la realizzazione di un banco alimentare gestito dal Comune.
- **Ufficio turistico:** vista l’imminente chiusura dell’infopoint di Lugano Region presso la stazione ARL di Tesserete, si rende urgente la ricerca di alternative per l’accoglienza e la consulenza ai turisti che visitano la Capriasca. Il Comune, mobilitando e se del necessario potenziando i servizi già esistenti, potrebbe valutare l’apertura di un nuovo ufficio turistico presso un immobile di sua proprietà.
- **“Casa dell’innovazione:** qualora in corso di realizzazione del Centro di competenze dovesse mancare lo spazio all’interno di Casa Cattaneo, il Comune potrebbe mettere a disposizione altri locali per lo sviluppo di micro-imprese e di attività creative, artigianali, start-up e co-working in un’altra sede, favorendo l’occupazione e le sinergie fra i giovani della regione
- **“Casa dell’accoglienza”:** casa con spazi in comune per chi si trova in un’emergenza temporanea (ad es. divorzio, licenziamento improvviso, giovani adulti che non possono più stare con i genitori) o persone provenienti da paesi in guerra che necessitano aiuto immediato.

Dobbiamo affrontare le sfide che ci aspettano con coraggio e prepararci a qualche sacrificio se vogliamo fare qualcosa di buono a favore delle future generazioni. Abbiamo questo dovere e non possiamo sottrarci alla responsabilità di prendere le decisioni giuste, magari finanziariamente impegnative ma che daranno un avvenire ai/alle giovani di oggi.

Ringraziamo per l’attenzione ed in attesa di incontrarci per la discussione, porgiamo i più cordiali saluti.

### **Il Gruppo PS & SI Capriasca**

Fiorenza Rusca Franzoni - Zeno Casella - Tea Maffioli - Francesca Cocchi Ghielmi - Debora Carbonetti - Daniela Stampanoni - Furio Gianoli - Fernando Marinelli