



Tesserete, 3 dicembre 2024

Ris. mun. n° 1323 del 02.12.2024

Risposta all'interpellanza di Zeno Casella denominata: "Casa Cattaneo-Quadri: quando e come si intende intervenire?"

Egregio Signor Casella,

la presente in risposta all'interpellanza pervenuta il 7 ottobre scorso mediante la quale ci interpella in merito al tema in oggetto.

Di seguito le puntuali domande con le relative risposte.

- 1) *Quando verrà sottoposto al Consiglio comunale il preavviso municipale sul rapporto commissionale del marzo 2021? Quando potrà essere trattata la mozione in CC?*
- 2) *Il Municipio intende perseguire il progetto di Centro di competenze sulla biodiversità ed il territorio promosso dai competenti enti regionali per Casa Cattaneo? Quali sono altrimenti gli intenti dell'esecutivo circa i contenuti da insediarvi?*

Per rispondere a questi due quesiti riprendiamo integralmente quanto il Municipio aveva risposto all'analogo quesito posto dalla consigliera comunale Fiorenza Rusca Franzoni, con un'interpellanza del 14 novembre 2022:

Il termine in oggetto non è stato rispettato poiché il Municipio ha informato a più riprese il Legislativo e i mozionanti che, nell'intento di formulare un preavviso sostenibile e soprattutto che potesse conciliare il volere espresso dalla mozione con quello proposto dalla Commissione – notevolmente diversi tra essi – ha deciso di approfondire il tema con l'assegnazione di un mandato di studio e di progetto per la ristrutturazione di Casa Cattaneo. E ciò lo si evince anche dalle lettere del 29 gennaio e 4 febbraio 2020 indirizzate ai mozionanti, alla Commissione istituita ad hoc e all'intero CC con le quali era stato richiesto il congelamento della mozione.

Oltre a ciò, e a quanto riferito in passato in diversi ambiti al Legislativo, va poi considerato il documento prospettico licenziato lo scorso 17 gennaio 2022 denominato: STABILI COMUNALI – PROSPETTIVE AGGIORNATE 2022.

Proprio con tale documento, avevamo ulteriormente informato il Legislativo circa le intenzioni chiare di voler ristrutturare l'edificio in oggetto e ciò anche in risposta ai diversi atti legislativi che hanno avuto per oggetto Casa Cattaneo (cfr. entrata a pagina 3).

Nel frattempo, il progettista incaricato ha elaborato un progetto di massima, da poco consegnatoci che necessita di un congruo tempo per essere esaminato e approfondito.



Progetto seppur di massima, ben dettagliato che ci ha da subito fornito le necessarie indicazioni dal profilo finanziario, sono ora stati confermati gli importanti oneri finanziari necessari alla ristrutturazione dell'immobile (ca. 2 mio), investimento che unitamente agli altri in discussione (vedi quanto indicato nel documento prospettico) possono ora essere pianificati grazie al Piano Finanziario in fase di elaborazione. Solo una volta approvato detto Piano Finanziario, potremo unitamente a voi definire quali e in che ordine questi interventi saranno effettuati.

Sempre in quell'interpellanza vi era pure una seconda risposta che riassumiamo di seguito per introdurre la risposta 3 seguente:

La mozione chiedeva al Municipio di ristrutturare Casa Cattaneo usando fondi propri o di terzi, basandosi sul progetto dell'associazione Casacattaneo Incontri. Il progetto includeva vari interventi strutturali, tra cui il rifacimento del tetto, impianti, e spazi interni per attività culturali e uffici per piccole imprese. La mozione proponeva anche di destinare gli spazi ristrutturati ad attività culturali e aggregative e di valutare la costituzione di una fondazione per gestire l'edificio.

Tuttavia, il rapporto della Commissione ha suggerito modifiche, tra cui la presentazione di un piano di manutenzione straordinaria e uno studio di fattibilità economica e architettonica. Il Municipio si è impegnato a chiarire vari aspetti legati alla fattibilità e a cercare una soluzione per valorizzare l'edificio.

3) *Quando verrà presentato al Consiglio comunale il progetto e la relativa richiesta di credito per la ristrutturazione e la valorizzazione di Casa Cattaneo?*

Come già menzionato, dal 2022 disponiamo di un progetto preliminare di massima che stima un investimento di circa 2 milioni di franchi per la ristrutturazione dell'immobile in questione. Da allora, stiamo cercando soluzioni che rendano sostenibile questo investimento.

Abbiamo avviato contatti con promotori privati e associazioni, ma finora non abbiamo trovato soggetti disposti a impegnare risorse significative per il progetto.

È importante sottolineare che, vista la situazione finanziaria attuale e i notevoli investimenti già in corso – in particolare quelli legati all'ultima fase dell'edilizia scolastica – la ristrutturazione di Casa Cattaneo non è sostenibile se finanziata esclusivamente con risorse comunali. Al momento, non disponiamo dei fondi necessari per procedere, soprattutto in assenza di una destinazione d'uso chiara per l'immobile.

Ci troviamo dunque in una situazione simile a quella dell'Associazione *Salviamo Casa Cattaneo*: pur avendo alcuni potenziali interessati, nessuno si è ancora concretamente impegnato a investire. Nonostante ciò, continuiamo a esplorare possibili soluzioni, tenendo conto anche delle necessità legate ad altri due edifici che richiedono interventi: la Casa Pasquali-Battaglini e l'ex Casa comunale di Sala. Questo lavoro si svolge parallelamente alla revisione del Piano Finanziario, attualmente in fase di elaborazione e che vi sarà sottoposto appena possibile.

Nel frattempo, abbiamo messo in sicurezza il tetto e preservato la struttura esterna dell'edificio, incluse le facciate. Il progetto preliminare ha infatti evidenziato interventi significativi necessari, come il rifacimento completo del solaio, delle solette, dei serramenti e dell'impiantistica.



4) *Il Municipio può confermare che i proventi della vendita della ex casa comunale di Lugaggia verranno destinati alla ristrutturazione di Casa Cattaneo?*

Si richiama quanto approvato nella seduta del 18 dicembre 2023, in occasione della trattazione del messaggio 22/2023 relativo all'alienazione dell'ex Casa Comunale di Lugaggia, con particolare riferimento all'emendamento proposto dalla maggioranza della Commissione della Gestione, a cui il Municipio ha aderito. L'emendamento prevede l'introduzione di un nuovo capoverso 2, che recita: "*La cifra ricavata da tale vendita sarà destinata alla ristrutturazione degli stabili comunali.*"

Detto ciò, la vendita degli stabili genera per il Comune una liquidità che ci permette di far fronte al pagamento degli investimenti senza dover aumentare i debiti presso Istituti finanziari.

Riportiamo di seguito quanto indicato dal manuale di contabilità MCA2 a pagina 22 che recita:

Non è per contro permesso costituire accantonamenti per coprire disavanzi d'esercizio futuri o per coprire spese che si concretizzeranno nel futuro. Per esempio:

– prefinanziamenti di investimenti futuri quali ad esempio spese di risanamento e di rinnovamento di stabili, ecc.;

.....

È comunque intenzione del Municipio, una volta deciso cosa fare e quanto investire nel risanamento della piscina, chinarsi dapprima seriamente sugli investimenti indispensabili per valorizzare lo stabile ex ARL. Quindi, alla luce degli spazi che rimarranno, tenuto anche conto degli altri investimenti che andremo a votare, ci chineremo seriamente sulla ristrutturazione di uno dei tre stabili comunali che il CC ha chiesto di mantenere. In questo senso faremo tutto il possibile per tener fede agli impegni assunti, fermo restando che la valorizzazione dovrà rispondere a necessità di utilizzo concrete e sostenibili.

Conclusione:

Si evidenzia, in particolare, che la Commissione avrebbe dovuto esprimere un preavviso sulla proposta originaria della mozione, piuttosto che avanzare una proposta alternativa che si discosta in modo significativo dal testo iniziale. Inoltre, le condizioni finanziarie sono cambiate in modo rilevante: il documento prospettico del 2022 non risulta più attuale e decisioni strategiche sulle priorità saranno possibili solo dopo l'elaborazione del prossimo Piano Finanziario.

Nel frattempo, il Municipio sta comunque esplorando possibili soluzioni alternative, cercando potenziali investitori interessati all'edificio. Alcuni contatti sono stati avviati, ma si tratta di trattative complesse e di lungo periodo.

Va inoltre considerato che l'edificio, pur apprezzabile dal punto di vista architettonico, presenta vincoli di protezione che ne limitano la trasformazione, oltre a restrizioni legate alla sua ubicazione, che rendono difficoltoso il suo utilizzo per attività di tipo terziario ad alta generazione di traffico veicolare.



Alla luce di queste considerazioni, nelle prossime settimane il Municipio procederà con l'elaborazione e la trasmissione di un preavviso negativo relativo alla mozione in oggetto in quanto l'accettazione della mozione limiterebbe il margine di manovra del Municipio nelle trattative e la possibilità di riuscita delle stesse.

Cordiali saluti.

Per il Municipio

Francesco Canonica, **Sindaco**

Davide Conca, **Segretario**