

Castello

informa



Pag. 3 Editoriale

Pag. 5 La lunga attesa e le speranze
si sono finalmente concretizzate

Pag. 6 - 21 Prima della ristrutturazione

La nostra giovinezza nella Masseria Cuntitt
Il lungo cammino della Masseria Cuntitt e del Centro civico
L'importante donazione della famiglia Bernasconi/Bettex
Ogni manufatto architettonico è opera di cultura

Pag. 22 - 42 Il cantiere 2015-2018

Prima e dopo la ristrutturazione
L'operato del Gruppo di lavoro
La Commissione eventi

Pag. 43 - 47 L'inaugurazione del 26 e 27 maggio 2018

EDIZIONE
SPECIALE
MASSERIA
CUNTITT

Volontari della redazione di "Castello informa"

Indirizzo

Redazione "Castello informa"
c/o Municipio
Via alla Chiesa 10
6874 Castel San Pietro
info2@castelsanpietro.ch

In redazione

Ceppi Marta
Cottarelli-Guenther Teresa
Fontana Lorenzo
Jacobello Linuccio
Janner Maria Chiara
Levi Ercole
Nicolì Serenella
Ponti Alessia
Teoldi Claudio

Hanno collaborato a questo numero:

Bassi Lorenzo
Falconi Carlo
Gaffuri Luigia, Emiliana, Renata,
Francesco e Mario
Janner Fabio
Parravicini Fernando
Quaglia Edy
Valsecchi Marcello

Indirizzi e numeri utili

Municipio

Via alla Chiesa 10
6874 Castel San Pietro

Tel.: 091 646 15 62
Fax: 091 646 89 24
info@castelsanpietro.ch
www.castelsanpietro.ch

Servizio sociale comunale

sociale@castelsanpietro.ch

Scuole Elementari

Via Vignò 2
Casella postale 11
6874 Castel San Pietro

Tel.: 091 646 02 66
dirscuole@castelsanpietro.ch

Scuola dell'Infanzia

Largo Bernasconi 4
Casella postale 11
6874 Castel San Pietro

Tel.: 091 646 55 18
dirscuole@castelsanpietro.ch

Orario sportelli

Cancelleria

Lunedì - venerdì
08.30 - 12.30

Ufficio Tecnico

Lunedì - venerdì
08.30 - 12.00

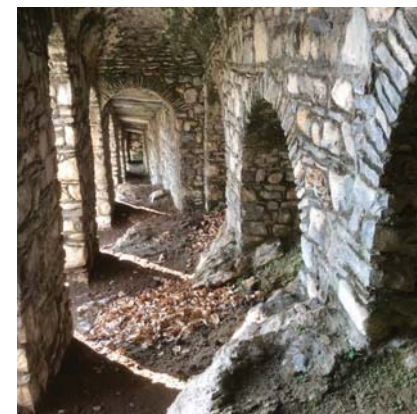
Note e informazioni

Online

La rivista "Castello informa" è disponibile sul sito www.castelsanpietro.ch

Concorso "Scopri dov'è"

Nel concorso "Scopri dov'è" pubblicato sul numero di aprile 2018 bisognava indovinare il luogo ritratto nella foto qui sotto. La soluzione è *Le volte sotto la rampa di accesso alla Chiesa di Obino*. Alla vincitrice estratta a sorte, Mariangela Ceppi, sono andate le due bottiglie del vino comunale "Riserva dei Conti - Loverciano".



Un anniversario importante

Quest'anno ricorrono i 675 anni (1343 - 2018) dalla costruzione della Chiesa Rossa. La Parrocchia di Castel San Pietro, con la collaborazione dell'Ufficio dei Beni Culturali e del Municipio, intende sottolineare l'anniversario di questo importante edificio storico situato sul nostro territorio comunale, tutelato a livello federale, con un ricco programma nei giorni tradizionali di fine giugno (festività di SS. Pietro e Paolo) e con tre serate sulla storia e sull'archeologia dell'area della chiesa stessa e dell'ex castello, che si terranno a settembre e ottobre. Un programma dettagliato verrà distribuito a tutta la popolazione.



Il valore della Masseria Cuntitt

Per il suo lavoro di diploma, Andrea Toriggiani, uno studente del corso di Master in *Business Administration* alla Scuola Universitaria Professionale della Svizzera Italiana (SUPSI), ha presentato una tesi dal titolo *Un immobile intergenerazionale per rafforzare la qualità di vita in un piccolo Comune*. Benché si riferisca in primo luogo a un immobile situato nel Comune di Lumino, nella sua interessante ricerca non mancano degli importanti riferimenti ad altri immobili intergenerazionali in Ticino, tra cui figura anche la Masseria Cuntitt.

Basandosi sul "modello di *Business Canvas*", uno strumento di lavoro ideato da Alexander Osterwalder (in pratica uno schema grafico) composto da nove requisiti cardine (cfr. en.wikipedia.org/wiki/Alexander_Osterwalder), Toriggiani spiega innanzitutto come un'azienda o un'organizzazione deve comportarsi per creare, distribuire e catturare del valore, indipendentemente dal suo ambito d'attività. Un'ulteriore premessa: un'azienda crea del valore per i propri clienti quando questo le permette di risolvere un problema, di soddisfare un desiderio e di svolgere un compito definito come importante. A questo punto vi chiederete: come si misura questo valore? La risposta potrebbe senz'altro essere che «il valore percepito dal cliente è dato dalla differenza tra benefici ricevuti e costi sostenuti». Mantenere uno standard di qualità elevato e applicare un prezzo finale accessibile è, ad esempio, uno dei migliori modi per accrescere il valore percepito.

Questa articolata introduzione semplicemente per dire che la Masseria Cuntitt, quale immobile intergenerazionale, dispone, secondo Toriggiani, di alcune delle caratteristiche distintive richiamate nello schema di Osterwalder, le quali evidenziano il modo di creare, distribuire e catturare valore.

Vediamo allora queste caratteristiche.

Risorse chiave

Una risorsa chiave della Masseria è sicuramente la sua posizione strategica: essa è situata all'inizio del nucleo storico, accanto alla chiesa parrocchiale e all'Amministrazione comunale. Per possedere una dinamica intergenerazionale è infatti di fondamentale importanza che l'immobile sia situato in una posizione centrale. Il Comune stesso, inteso come Amministrazione

comunale, è anch'esso una risorsa chiave in quanto dispone di informazioni importanti, dato che conosce la popolazione e le sue necessità. Infine non va evidentemente dimenticato l'importante lascito grazie al quale il progetto ha potuto essere realizzato.

Attività chiave

In merito alle attività chiave è importante quello che la struttura riuscirà a offrire in futuro. In questo contesto il primo pensiero va agli spazi pubblici della sala polivalente e delle sale riunioni, alla grande e bellissima corte e all'ampio spazio verde che si affacciano sulla sottostante pianura del Basso Mendrisiotto, luoghi ideali per eventi pubblici all'aperto. Non bisogna dimenticare l'osteria che è stata creata al suo interno e le capacità del gestore di creare eventi e attività che favoriscano i rapporti tra i residenti e la comunità. Ma una parte importante sarà svolta anche dalle associazioni e società ricreative del paese che, con le loro attività, potranno coinvolgere persone di fasce d'età diverse e stimolare così i rapporti intergenerazionali. Gli appartamenti affittati ad anziani, famiglie con bimbi e giovani proporranno intergenerazionalità anche nella vita quotidiana della corte.

Partner chiave

I partner chiave della Masseria sono senz'altro la comunità di Castello e le varie associazioni e società ricreative già menzionate, ma potranno esserlo pure le due case anziani presenti sul territorio comunale, così come le ditte e aziende private che potrebbero usufruire degli spazi pubblici per svolgere, in una cornice diversa e accattivante, alcune delle loro attività aziendali, quali ad esempio assemblee, riunioni o incontri di lavoro, senza dimenticare gli eventi extra-professionali come aperitivi, cene o altro.

In sintesi, il Municipio ritiene che la rinata struttura della Masseria Cuntitt sia in grado di offrire quel **valore che permette di migliorare la qualità di vita dei suoi abitanti**.

Buona lettura!

La Redazione

Fonte: Andrea Toriggiani, "Un immobile intergenerazionale per rafforzare la qualità di vita in un piccolo Comune", tesi di Master, SUPSI, 2018.



LA LUNGA ATTESA E LE SPERANZE SI SONO FINALMENTE CONCRETIZZATE

La ristrutturazione della Masseria Cuntitt, per il nostro Comune, è sicuramente un evento storico e tra i progetti più significativi degli ultimi trent'anni. Molte sono le attese che la caratterizzano. La nuova Masseria Cuntitt diventerà il centro del nostro villaggio; si tornerà a vivere la corte come si faceva un tempo. La corte fungerà da luogo di ritrovo, da aggregatore sociale, punto di partenza per diverse mete. Dalla corte le persone potranno ammirare il nostro bellissimo paesaggio da cartolina, incontrare amici e conoscenti, bere e mangiare qualcosa all'Osteria Enoteca. Attraverso questo nuovo spazio polifunzionale che la Masseria Cuntitt rappresenta, il nostro Comune vuole avvicinarsi alla sua popolazione e alle aziende del territorio per creare diverse opportunità di incontro e soddisfare le esigenze di spazi liberi. La sala polifunzionale ben si adatta a necessità di conferenze; ci sono diversi locali pensati per organizzare riunioni.

Questa ristrutturazione è stata vissuta dalla popolazione con interesse e partecipazione. Chi visitava il cantiere, chi guardava il prosieguo dei lavori con curiosità ed entusiasmo, chi iniziava a delineare la corte e i suoi spazi a lavori ultimati. Questo percorso l'abbiamo vissuto anche noi politici; abbiamo fantasticato e immaginato la Masseria pronta per essere vissuta e oggi, ai nostri occhi, si presenta un ottimo risultato. Antico e moderno si abbracciano armonicamente e suggeriscono un nuovo modo di vivere il paese; si utilizzano tutte le infrastrutture e comodità della modernità, ma non si dimentica – anzi si rivalorizza – quanto di buono avevano i nostri avi, come ad esempio il valore della collettività, vivere il prossimo, condividere gli spazi, curare il territorio.

Personalmente sono una nostalgica e a volte guardo al passato con un po' di malinconia. **La Masseria Cuntitt e i suoi spazi hanno conservato il passato; oggi lo fanno rivivere e lo propongono alle nuove generazioni in tutto il suo splendore.**

Alessia Ponti

Sindaco di Castel San Pietro

PRIMA DELLA RISTRUTTURAZIONE





La colonna centrale delle quattro volte di una stalla.



Vista sul ballatoio sopra il portone di ingresso.



Vista dalla corte sui ballatoi, lato Municipio, con le porte di ingresso alle varie camere.



In primo piano l'angolo del terreno antistante la Masseria dedicato un tempo a orto e vigneto, che si estendeva anche sul lato di fronte al Municipio.



Altre due vedute sui ballatoi, dove un tempo si appendevano il tabacco e il granoturco a essiccare.





Vista dal centro della corte sul lato di ingresso. Sopra il portone, le porte di accesso alle camere su questo lato della Masseria.



Beniamino Gaffuri con il suo cavallo e, sullo sfondo in alto, il tabacco appeso al ballatoio a essiccare.



Gli attrezzi di lavoro di Beniamino.

La nostra giovinezza nella Masseria Cuntitt

Era il giorno di San Martino del 1955 quando tutta la nostra famiglia ha traslocato dalla masseria di Viginò, con il *charabanc*¹ e il carro carico delle poche cose che avevamo, alla Masseria Cuntitt in centro paese. Papà Beniamino, mamma Rosa e le tre sorelle: Luigia, Emiliana, Renata e il piccolo Francesco, appena nato. L'inverno allora era molto freddo.

Abitavamo sulla destra del portone, appena entrati: lì c'era la nostra cucina, una stufa a legna che serviva per riscaldare il locale, per cucinare e avere l'acqua calda: l'acqua c'era solo alla fontana all'esterno, sotto la vite di uva americana che quando era matura emanava un intenso profumo dolce; dalla lobbia ci si sporgeva per coglierla e mangiarla. Questo ricordo ci è rimasto nel cuore.

Nella masseria, sul lato sinistro della corte, abitavano già la famiglia Bernasconi: Palmira, Rosa, Giorgio e i nipoti Mariangela, Riccardo e Renato, e la famiglia Visconti: *ul Cichin*, la Sandra e le figlie Ines e Maria. Questi ultimi avevano la cucina sul lato destro della corte, vicino alla nostra, mentre le camere erano a sinistra, sul lato del Municipio; ognuno rispettava comunque gli spazi degli altri. Per andare a dormire tutti passavano dalla stessa scala attraversando il cortile e la lobbia per arrivare nelle proprie camere. Sulla lobbia mamma Rosa stendeva il bucato lavato alla fontana e bollito nella *lisseuse*. Per scaldare le mani le metteva in un catino con l'acqua calda. Il nostro gabinetto era in comune con la famiglia Visconti ed era vicino alla stalla, all'esterno. Gli adulti lo usavano di giorno e di notte, mentre i bambini avevano il vasetto nelle camere. A letto l'unico riscaldamento erano le *bouillottes* di latta contenenti l'acqua calda.

Le donne, a quei tempi, vestivano sempre di scuro; anche Palmira e Rosa Bernasconi, e a noi bambini facevano paura. Le sorelle Ines e Maria Visconti avevano lunghe trecce; per noi era un mistero come facessero a dormire: loro ci dicevano che le mettevano sul comodino! Nonna Maria (mamma di nostra mamma Rosa) scendeva da Obino per aiutarci. La nostra gioia era di trovarla in casa al ritorno dalla scuola e dall'asilo. Purtroppo dopo un anno ci lasciò; nonno Emilio da quel giorno venne ad abitare con noi ed era sempre d'aiuto nei lavori in casa e fuori.

Tutte e tre le famiglie avevano la stalla, il pollaio e l'orto. In famiglia avevamo sempre del buon cibo: verdura, frutta, carne, uova, vino e il latte delle nostre mucche, che veniva in parte portato alla latteria sociale che c'era qui a Castello, a *Cantun Sura*, dalla mamma con il brentello in spalla.

Papà Beniamino accudiva le mucche, i maiali, le capre, i conigli, le galline e la vigna. Il maiale era allevato tutti gli anni affinché ci fornisse dei prodotti sani e genuini, che consumavamo in famiglia. Tutti gli animali venivano nutriti con cura e con prodotti coltivati in masseria; dai cereali alle patate, al granturco e altro: oggi si direbbe a chilometro zero! Per i lavori in campagna c'erano i buoi e il cavallo; in inverno entrambi venivano utilizzati per trainare la cala-neve per le strade del Comune. Tutti noi figli aiutavamo i genitori nel lavoro dei campi; avevamo poco tempo per giocare ma eravamo comunque sempre contenti. La mamma preparava i pomodori puliti e messi in ordine nelle cassette, così come altre verdure, per la consegna alla FOFT (NdR: Federazione Orto Frutticola Ticinese) che ce li ritirava; il tabacco veniva infilato e appeso sopra la lobbia a essiccare, per poi essere consegnato alla Polus di Balerna. Dopo averlo raccolto, si appendeva il

granturco a essiccare nelle lobbie e il mugnaio Vanini di Caneggio, con il suo carretto in legno trainato da un mulo, passava a ritirarlo per macinarlo nel suo mulino e farne farina per la nostra polenta. Le verdure e le uova le portavamo invece alla bottega di paese, gestita da Ermanno e Teresina Bernasconi, dove la mamma faceva anche la spesa.

Nel 1958 è nato Mario, l'ultimo di noi fratelli Gaffuri. Tutti abbiamo frequentato l'asilo dove ora c'è il Municipio; le elementari e anche le maggiori nello stabile delle scuole vecchie situato lì di fianco. Luigia, la più grande, ha iniziato a lavorare in fabbrica nel 1961: era una fabbrica di orologi qui in paese. Emiliana è invece sempre rimasta in famiglia ad aiutare, essendo il nonno paralizzato a letto. Renata, Francesco e Mario, terminate le scuole dell'obbligo, hanno iniziato il loro apprendistato rispettivamente di commessa ed elettricista, mentre Mario ha frequentato la scuola agraria di Mezzana.

Era il 1968 quando tutta la nostra famiglia si è trasferita dalla Masseria Cuntitt nella nuova abitazione di Via Cava. Mario, per l'attività agricola, nella masseria ha sempre aiutato il papà Beniamino fino al momento d'inizio dei lavori preparatori di ristrutturazione.

Tutti noi che abbiamo trascorso parte della nostra vita nei Cuntitt non possiamo ricevere miglior regalo che il vedere ora rivivere questo magnifico luogo.

In coro ringraziano

**Luigia, Emiliana, Renata,
Francesco e Mario Gaffuri**

Il lungo cammino della Masseria Cuntitt e del Centro civico del Comune



Veduta aerea del 15.06.1945; al centro, la Masseria Cuntitt evidenziata in colore.

Testo di **Fabio Janner** e **Erocle Levi**

Negli anni Sessanta: Masseria Cuntitt = Casa dell'Infanzia e Centro scolastico

Quella dei Cuntitt è una lunga, lunghissima storia a puntate iniziata più di cinquanta anni fa! Per ascoltarla dobbiamo chiedere al lettore un po' di pazienza; per raccontarla abbiamo dovuto leggere parecchi documenti raccolti nell'Archivio Comunale.

Il "*C'era una volta...*" della nostra storia risale al 1962, quando si pensava di ampliare, spostandole nei Cuntitt, la Casa dell'Infanzia (che si trovava al pianterreno dell'odierna Casa Comunale) e le Scuole (che si trovavano nell'edificio accanto). Con una lettera del 19 ottobre 1962 il Municipio chiese infatti all'Amministrazione dell'Ospedale Beata Vergine di Mendrisio (OBV) di poter acquisire il mappale n° 107 (cioè la Masseria e i giardini

annessi) "in previsione di una soluzione della sistemazione delle scuole e dell'asilo". Passarono sei anni senza grandi novità, a parte qualche contatto interlocutorio. Il 4 giugno 1968 l'Amministrazione OBV informò il Municipio che l'affittuario – Beniamino Gaffuri – aveva disdetto il contratto d'affitto della Masseria per l'11 novembre, per cui chiedeva di "comunicare le proprie intenzioni sull'eventuale (suo) acquisto". Passarono altri tre anni, fino al 20 luglio 1971, quando il Municipio confermò all'Amministrazione OBV il proprio interesse all'acquisto dei Cuntitt.

Negli anni Settanta: Cuntitt e Piano Regolatore comunale

Negli anni Sessanta non si parlava ancora di Piano Regolatore comunale (PR), nonostante il *boom* economico stesse già manifestando ovunque i

primi effetti sull'attività edilizia. Sarà nel 1972 che la Confederazione, a seguito dei problemi sempre più importanti posti dal *boom* (edilizia, motorizzazione, ecc.), promulgherà il Decreto federale urgente su alcune misure in materia di pianificazione del territorio (DFU), che porterà al blocco delle costruzioni all'esterno delle zone già abitate. A partire dal 1972 le nuove zone edificabili sarebbero state autorizzate soltanto se previste da una pianificazione locale approvata dal Cantone. Di conseguenza, tra il 1972 e il 1974, il Comune dovette riflettere per la prima volta su dove prevedere le zone residenziali, separandole dalla zona agricola¹. In quel contesto si sarebbe pure dovuto decidere dove collocare l'asilo e il Centro scolastico.

Di questo momento importante per la storia del territorio comunale troviamo traccia nella lettera con la quale, il 4 luglio 1972, il dottor Giuseppe Piffaretti², Consigliere comunale, chiese

¹ Si trattava di una vecchia auto Fiat Balilla, a metà tra un carro e un'autovettura. Il termine proviene dal francese *Char à banc* o *Charà-banc*.

al Municipio di scrivere all'Amministrazione dell'OBV che "non si può prendere una decisione definitiva per l'acquisto dei Cuntitt perché il PR è allo studio e non è ancora operativo" e che "il PR conterrà delle forti limitazioni sulle costruzioni che dovessero sorgere sul sedime". Il Municipio diede seguito alla richiesta del dottor Piffaretti con la lettera del 19 settembre

stato costruito, in quanto esso si trova in posizione baricentrica rispetto a Castello e alle frazioni. E i Cuntitt? A seguito delle scelte fatte per l'asilo e per il Centro scolastico era chiaro che la Masseria non avrebbe più ospitato questi due edifici scolastici. Pertanto su questo sedime il Piano Regolatore del 1975 inserisce gli edifici della Masseria nel nucleo di Castello e il



Estratto del Piano Regolatore (PR) del 1975.

1972 all'Amministrazione OBV, nella quale precisava che "nel frattempo è stato pubblicato il PR, il quale prevede particolari norme per quanto riguarda il nucleo tradizionale". E cosa prevedeva il primo Piano Regolatore comunale? Per la costruzione dell'asilo fu scelto il sedime dell'ex Villa Buenos Aires, demolita proprio in quegli anni e situata in posizione centrale nel nucleo allargato di Castello. Il Centro scolastico fu pensato invece a Loverciano, là dove è poi

terreno circostante (compreso il grande pendio che scende fino al cimitero!) nella zona residenziale R2. È chiaro che, a quel punto, ci si chiese quale potesse essere l'interesse del Comune per i Cuntitt. E, in effetti, il Municipio rinunciò poco dopo all'idea di acquistare la proprietà: nel Messaggio municipale del 1982³ scriverà infatti che "il problema si era già posto alcuni anni fa ed in quel momento si era rinunciato all'acquisto".

Nei primi anni Ottanta: i Cuntitt quale elemento costitutivo del Centro civico

Come mai all'inizio degli anni Ottanta l'acquisto dei Cuntitt tornò d'attualità? Fu l'Amministrazione OBV a rilanciare la questione dal momento che, a Castello, essa desiderava vendere tutti i suoi beni, eccezion fatta per la masseria di Vigino. Di conseguenza si è "posto nuovamente al Municipio l'interrogativo se sia conveniente o no procedere all'acquisto della Masseria Cuntitt".⁴ Il Messaggio municipale forniva le argomentazioni favorevoli al riguardo: "Il sedime della part. 107 permette una sistemazione più confacente di questa parte del nucleo, in particolare in relazione alla viabilità e ai posteggi", in quanto "può eliminare il transito di veicoli sul sagrato e limitarne l'uso come posteggio", cosicché "il sagrato riacquisterebbe la sua funzione di luogo di sosta (delle persone) e di tranquillità". Per quanto riguarda gli edifici, l'Esecutivo segnalava che "lo stato di manutenzione è tale da lasciar prevedere la necessità di una completa ricostruzione. La destinazione da dare al nuovo stabile è – a mente del Municipio – quella di casa d'appartamenti", dove "potrebbero eventualmente trovar posto locali destinati ad uffici da affittare o l'ambulatorio medico". Il Messaggio segnalava in proposito che "È indispensabile che (l'opera) si autofinanzi" in quanto "non deve essere concorrenziale con il Centro scolastico". Il credito di Fr. 250'000.00 fu deciso all'unanimità dai venticinque Consiglieri comunali presenti.

Quindi l'acquisto dei Cuntitt è stato deciso pensando di destinare l'edificio a scopi privati: scopi residenziali e lavorativi. L'area circostante avrebbe invece dovuto essere destinata a scopi pubblici. Tutto ciò per non aggiun-

gere ulteriori, importanti investimenti a quello dell'asilo (appena terminato) e a quello del Centro scolastico (allo studio).

Subito dopo la firma del rogito di compra-vendita (23 settembre 1982) fu costituita la Commissione municipale Masseria Cuntitt, la quale avrebbe dovuto formulare il programma per la sua utilizzazione. Nel proprio rapporto del 5 ottobre 1982 essa riprese l'idea di utilizzare il complesso edilizio per l'abitazione e per le attività lavorative e ne aggiunse una nuova, di carattere pubblico: quella di luogo d'incontro, di animazione che coinvolgesse gli enti e le associazioni del Comune.

C'erano stati, all'epoca, gli interessati da parte della Sezione Samaritano, dell'Associazione Sportiva; le sollecitazioni a inserire l'ambulatorio medico, i servizi del Consorzio aiuto domiciliare, del Consorzio profilattico materno; a creare un Centro diurno per gli anziani. Anche la Cassa Raiffeisen manifestò a un certo punto l'interesse a insediarsi nella struttura. La Commissione suggerì inoltre di prevedere, nel terreno attiguo alla masseria, i posteggi necessari per i residenti e gli utenti del complesso ed eventualmente per i "cittadini che risiedono nel nucleo vecchio del paese dove è segnalata una penuria". E per gli stabili della Masseria aggiunse una considerazione generale nuova e interessante: "Il tipo di intervento dovrà funzionare da esempio ed essere poi esteso agli altri edifici attigui in modo da salvaguardare l'omogeneità del nucleo (di) villaggio".

Il Municipio condivise solo parzialmente queste considerazioni della Commissione. In una nota interna del 24 giugno 1983 al rapporto della Commissione dell'ottobre 1982 esso segnalò infatti che nel nuovo Centro scolastico e nelle vecchie scuole ci sarebbero stati gli spazi necessari per "soddisfare i bisogni di società o di gruppi" e che "nella Masseria Cuntitt si è pensato quasi unicamente all'inserimento dell'ambulatorio e di un centro per anziani", oltre all'eventuale presenza della Cassa Raiffeisen. Aggiungeva però una considerazione importante: "l'intervento deve tener conto del complesso costituito dal Municipio, dalla chiesa e dal sagrato, la cui funzione di luogo di ritrovo e di sosta dovrebbe essere possibilmente ripristinata".

Nel giugno 1984 il Municipio incaricò gli architetti Carlo Crivelli e Paolo Zürcher di elaborare un rapporto sull'indirizzo da dare alla progettazione. In considerazione del fatto che "un intervento alla Masseria Cuntitt rendeva automaticamente necessaria la sistemazione delle aree circostanti, lo studio veniva esteso alla sistemazione dell'intero Centro civico che – oltre all'immobile Cuntitt – comprende le attuali scuole⁵, il Municipio, lo spazio tra quest'ultimo e la masseria, il piazzale antistante la chiesa".⁶

Alla fine degli anni Ottanta: il Piano d'indirizzo per il Centro civico e la riattazione della Masseria

Gli architetti consegnarono il rapporto nel dicembre 1984. Esso prospettava tre soluzioni: due con la demolizione parziale e successiva ricostruzione della masseria (una delle quali con inserimento di un nuovo corpo di fabbrica che avrebbe chiuso il cortile sul lato sud), la terza con la totale demolizione dei fabbricati esistenti e successiva costruzione di un nuovo edificio. La Commissione Masseria Cuntitt formulò le sue osservazioni in merito nell'aprile 1986. Quattro dei suoi membri si espressero a favore della terza variante, uno per quella che prevedeva la costruzione del nuovo corpo di fabbrica a chiusura del cortile e gli altri due per l'altra variante. La Commissione ribadiva pure la necessità di continuare a studiare il progetto di intervento sui Cuntitt nel contesto più

ampio del Centro civico, considerando – oltre a quelli residenziali – anche i contenuti di interesse pubblico già evidenziati nel 1982. Essa rilevava altresì che "Nel caso il Comune non fosse finanziariamente in grado di provvedere alla ristrutturazione (...) il Municipio viene invitato a esaminare la vendita della masseria a privati".

Con il Messaggio al Consiglio comunale del 16 novembre 1987 il Municipio chiese e ottenne il credito di Fr. 45'000.00 necessario per "la stesura in scala 1:200 del progetto della Masseria Cuntitt". Il Messaggio segnalava che "la progettazione (...) si rende oggi molto urgente poiché lo stato dei manufatti è alquanto precario". Si prevedeva lo studio delle due varianti: quella con "intervento di restauro della volumetria esistente" e quella con la loro demolizione e "studio accurato di una nuova realizzazione con concetti architettonici rispettosi del nucleo e dell'ambiente". E si segnalava pure che "Una proposta d'intervento non può limitarsi allo stabile Cuntitt ma dovrebbe considerare l'intero Centro civico proponendone una sistemazione definitiva".

L'incarico venne dato ai progettisti il 12 gennaio 1988 e portò alla presentazione del loro studio del 22 novembre 1988, che prevedeva tre varianti: la A) con ristrutturazione della masseria, della Casa comunale e delle vecchie scuole, costi valutati 6,8 milioni; la B) con demolizione dei tre edifici, costi 6,8 milioni; la C) con demolizione della masseria, ristrutturazione della Casa comunale e delle vecchie scuole, aggiunta di un nuovo corpo di raccordo tra la Casa comunale e le vecchie scuole, costi 7,5 milioni di franchi. Secondo i progettisti, dalla lettura storico-urbanistica della situazione esistente risulta che "La palazzina adibita a Municipio è stata costruita senza criterio e in una posizione contrastante gli altri manufatti", mentre "Il sagrato e la piazza nati quali raccordo tra il nucleo e la chiesa erano ad un

¹ Il PR di Castel San Pietro è stato studiato all'inizio degli anni Settanta e fu approvato dal Consiglio di Stato il 31 gennaio 1975: uno dei primi del Cantone.

² Medico del Comune e persona di spicco nella vita sociale e politica di quegli anni.

³ Messaggio al Consiglio comunale del 29 marzo 1982 per la concessione del credito di Fr. 250'000.00 per l'acquisto della Masseria.

⁴ Ivi.

⁵ Si tratta delle scuole vecchie, situate vicino alla casa comunale.

⁶ Dal Messaggio municipale al Consiglio comunale del 16 novembre 1987 per la concessione di un credito di Fr. 45'000.00 per lo studio e la stesura in scala 1:200 del progetto della Masseria Cuntitt.

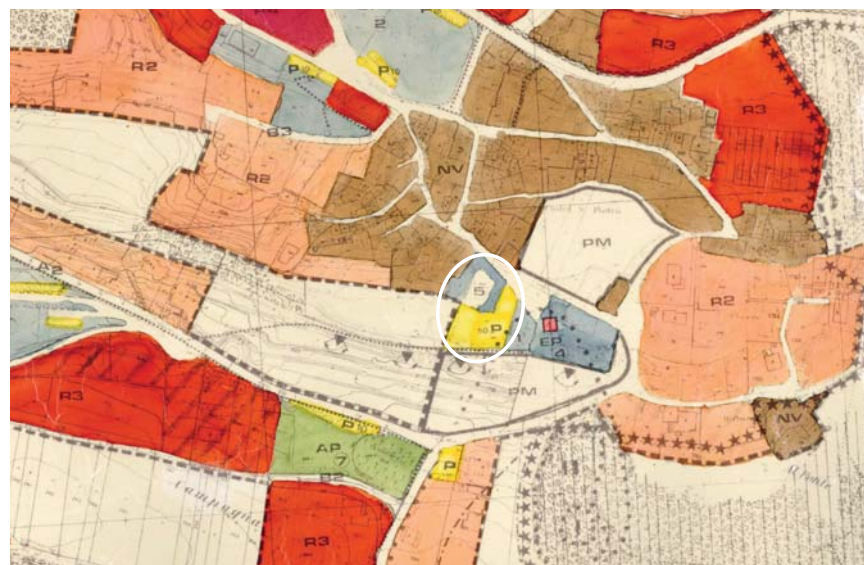
tempo la zona di contatto tra la popolazione e contemporaneamente un grande balcone sul Mendrisiotto". Essi aggiungevano poi che "I Cuntitt è nata come masseria (...) e quindi le caratteristiche non sono di tipo abitativo nella sua totalità ma solo in una piccola percentuale", per cui "la sua ristrutturazione significa un cambio radicale di destinazione". Da qui l'idea di fondo: "I progettisti intendono (...) sensibilizzare il Municipio e le Commissioni della necessità di un intervento radicale per ricomporre il nucleo e dare alla piazza nuova importanza e correggere le parti inserite in modo errato."

riante B) è da scartare poiché avrebbe "cancellato tutti i 'segni' esistenti di una nostra cultura del passato". La Variante C) è invece ritenuta "non adeguata (...) alle caratteristiche architettoniche del nostro paese".

Sulla scorta di questa documentazione, il 3 aprile 1990 il Municipio decise di far rielaborare dai progettisti la Variante A) riprendendo buona parte delle indicazioni della Commissione, alle quali ne aggiunse alcune degne di nota: nella masseria riattata prevedere il maggior numero possibile di appartamenti; utilizzare la stalletta

munale risulta sufficiente per qualche decennio". Ritenne anche che al primo piano delle vecchie scuole si sarebbe potuta inserire la sala per il Consiglio comunale.

È di quegli anni l'elaborazione della Revisione del Piano Regolatore comunale, approvata dal Cantone il 20 dicembre 1994. Il nuovo PR inserisce la Masseria nella zona per gli edifici pubblici (EP), mentre sul terreno attiguo è previsto un posteggio pubblico (P) con 50 posti auto. È invece stralciata la zona R2 che il vecchio PR prevedeva nel pendio tra il nucleo e il cimitero.



Estratto del Piano Regolatore (PR) del 1994.

Il 23 gennaio 1990 la Commissione si esprime come segue sulle proposte di intervento sulla masseria contenute nello studio in questione: la Variante A) "si addice meglio alle caratteristiche di Castel San Pietro" in quanto "i volumi (...) meglio soddisfano le esigenze di conservare al complesso spazi e caratteristiche che hanno fatto la storia e che sono ancora giustificabili dalla richiesta di mantenere aperta il più possibile a sud la corte". La Va-

riante B) è da scartare poiché avrebbe "cancellato tutti i 'segni' esistenti di una nostra cultura del passato". La Variante C) è invece ritenuta "non adeguata (...) alle caratteristiche architettoniche del nostro paese". Sulla scorta di questa documentazione, il 3 aprile 1990 il Municipio decise di far rielaborare dai progettisti la Variante A) riprendendo buona parte delle indicazioni della Commissione, alle quali ne aggiunse alcune degne di nota: nella masseria riattata prevedere il maggior numero possibile di appartamenti; utilizzare la stalletta

Gli anni Novanta: una lunga pausa...

Seguirono due anni nei quali l'architetto elaborò alcune varianti del progetto di Centro civico nel tentativo di ridefinire gli spazi e i volumi edilizi secondo un disegno architettonico e urbanistico condivisibile. Nessuna delle proposte che seguirono convinse il Municipio e la Commissione al punto da pensare di poter passare alla

progettazione definitiva⁷. Si cominciò così a pensare a un concorso pubblico di idee, in vista del quale il Municipio ebbe a scrivere: "riteniamo estremamente importante che la valorizzazione dello spazio centrale del paese sottostia ad una precedente lettura urbanistica". Pertanto a tale scopo tra la fine del 1992 e l'autunno 1993 furono presi contatti con le facoltà d'architettura degli atenei svizzeri e con la Scuola tecnica cantonale per trovare la necessaria collaborazione in tal senso. La ricerca fu vana, per cui sembrò inevitabile di dover passare all'organizzazione del concorso d'idee. In realtà il Municipio si poneva anche un'altra domanda: quella della sostenibilità finanziaria di un investimento che tutti gli studi fatti fino ad allora quantificavano in almeno 6 milioni di franchi. E in attesa della risposta a un interrogativo così importante, il Messaggio municipale richiedente il credito di Fr.125'000.00 necessario per il concorso d'idee (preparato nel giugno

1997) rimase per alcuni anni sul tavolo del Municipio. Il 5 novembre 2001 il Consiglio comunale approvò la mozione Bottoni-Ceppi-De Paris che domandava "al Municipio di bandire un concorso di idee (...) per la riattazione della Masseria Cuntitt e la formazione di un Centro civico". In quella seduta il Consiglio comunale approvò anche il Rapporto con il quale la Commissione petizioni chiedeva di "estendere il concorso di idee a tutta l'area del nucleo di Castello ed agli spazi pubblici disponibili", aggiungendo che "Il concorso d'idee dovrà essere preceduto da uno studio di utilizzazione volto a dare allo stesso un indirizzo concreto".

Gli anni duemila: la svolta politica, la rinascita definitiva della Masseria

Passarono altri due anni, tra il 2003 e il 2005, durante i quali l'Amministrazione comunale e le Commissioni

congiunte Masseria Cuntitt e Centro civico analizzarono attentamente la situazione del Comune e allestirono l'elenco dei bisogni e dei possibili contenuti del comparto.⁸

Il periodo interlocutorio che durò fino al 2007 fu il preludio alla prima grande svolta politica. Il lascito milionario al nostro Comune del Fondo Dott. Francesco e Ada Bernasconi (Fondo Bettex) aprì un importante varco verso la ristrutturazione del manufatto. Fondamentali risultarono i presupposti della destinazione di questo ricco tesoretto: "destinato alle attività sociali e culturali del Comune e più specificamente alla creazione e alla gestione di un centro sociale e culturale, nello stabile Cuntitt o altrove".

Le elezioni comunali dell'aprile 2008 sancirono la pausa di metà tempo e, una volta insediati Esecutivo, Legislativo e definite le composizioni delle Commissioni, i lavori poterono riprendere con rinnovato vigore, culminando con il concorso d'idee, lan-



⁷ Una variante fu presentata anche al Consiglio comunale nella seduta del 28 settembre 1992.

⁸ V. documento *Masseria Cuntitt e Centro civico-religioso: situazione attuale della questione e proposta d'intervento del giugno 2005*.

ciato verso fine 2009 e il cui credito di Fr.135'000.00 fu approvato dal Consiglio comunale sul finire dell'anno. La principale novità di questo concorso d'idee fu quella di limitare l'intervento alla sola area della Masseria Cuntitt, tenendo tuttavia ben presente la relazione tra il manufatto e le proprietà circostanti (strade, piazzale, percorso pedonale).

Come non citare un significativo passaggio della storia di questa Masseria e cioè quello relativo alla proposta di vendita della stessa, formalizzata in una mozione e che il Consiglio comunale, contestualmente all'accettazione del credito per il concorso d'idee, bocciò.

L'argomento su una possibile vendita non fu una novità. Già negli anni passati, la soluzione di chiudere definitivamente il capitolo Masseria attraverso una vendita *tout court* della proprietà dischiudeva una seducente tentazione. Ma il solo pensiero di privarsi di un gioiello di famiglia, sia dal punto di vista strutturale sia sentimentale, significava compiere un sacrificio troppo grande, che forse nessuno si sentiva veramente di mettere in atto. Con il passaggio al nuovo anno – siamo nei primi mesi del 2010 – ecco apparire il bando di concorso di architettura. La giuria nominata dal Municipio designò vincente, nel luglio dello stesso anno, il lavoro dell'arch. Quaglia. Il progetto vincente diede poi luogo alla variante di PR del marzo 2015, che ridimensionò l'area della Masseria da destinare a posteggio e modificò la viabilità pedonale e veicolare locale.

Arrivò l'anno 2012, siamo a febbraio, che portò con sé l'approvazione del credito di Fr. 317'000.00, per l'onorario di progettazione inerente la ristrutturazione della Masseria.

Ma la vera, grande e definitiva svolta si ebbe nel 2013. I ricordi corrono a quell'anno per la scomparsa di grandi personaggi, quali Nelson Mandela o la "Lady di ferro" Margaret Thatcher, o per la nomina del nuovo pontefice, Papa Francesco. Ma i nostri concittadini lo ricorderanno anche per il referendum lanciato contro il credito di 5,8 milioni di franchi votato dal Consiglio comunale nel mese di aprile e volto a



Variante di Piano Regolatore (PR) del marzo 2015.

impedire la spesa della ristrutturazione. In una civile tenzone, i contendenti si prodigarono nel cercare di far comprendere ai castellani l'opportunità o l'inopportunità di sostenere tale spesa. La contesa trovò il suo epilogo nel segreto dell'urna, dove, per una manciata di schede, i sostenitori della ristrutturazione uscirono vincitori. Da qui in avanti, nessun ostacolo si frappose più alla definitiva rinascita della Masseria. L'alba dell'ultimo rito

di questa per certi versi incredibile storia si consumò il 23 novembre 2015: il cantiere aprì finalmente i battenti, con buona pace, forse, di tutti.

L'importante donazione della famiglia Bernasconi/Bettex (Fondo Dott. Francesco e Ada Bernasconi)

Testo di **Lorenzo Bassi**
Sindaco di Castel San Pietro dal 2003 al 2014

Un mercoledì come tanti altri di ormai 11 anni fa, siamo nell'estate del 2007, squilla il telefono. Ero al lavoro e la

Cancelleria chiama. «Lorenzo, scusa il disturbo, ma un signore anziano vuole vedere la cappella nel cimitero qui di Castello, che gestiamo come Comune, di due persone defunte che hanno i parenti a Losanna; parla francese. Dovresti venire da noi, è abbastanza urgente».

Nel tragitto dal lavoro al Comune pensavo a cosa non andasse bene, se c'era un problema nella gestione della cappella, se avevamo dimenticato i fiori, se era sporca, insomma una specie di esame di coscienza rapido. Ad attendermi trovai un distinto signore oramai in là con gli anni, molto calmo. E questo era già un buon segno. Dopo i convenevoli, il signor Raymond Bettex, questo il suo nome, inizia a lodare il Comune per come ha tenuto fino a oggi la cappella in cui sono sepolti Francesco e Ada Bernasconi. Proseguendo, inizia a raccontarmi la vita dei coniugi Bernasconi, che si sono dedicati a coloro che avevano bisogno nella regione del Mendrisiotto. Una delle ultime volontà della signora Rosa Maria, figlia dei coniugi Bernasconi e moglie di Raymond, morta solo l'anno precedente, era quella di lasciare una certa somma di denaro a un'associazione del Mendrisiotto che purtroppo era stata sciolta. Vistolo in difficoltà, mi balenò all'improvviso un'idea. Gli esposi un progetto, che allora era solo nella mia testa: riattare uno spazio per inserire dei negozi e degli appartamenti protetti per alcuni ragazzi del Canisio in cui avevo lavorato anni prima. Lo stabile esisteva, ma aveva necessità di una ristrutturazione: **i Cuntitt**.

Il progetto aveva molteplici finalità: aiutare dei ragazzi/adulti che ormai non avevano più una sistemazione, rendere vivo il nucleo del paese con nuovi negozi e sistemare il casolare dopo le trentennali discussioni sulla loro destinazione. Di primo acchito l'i-

dea piacque al signor Raymond, ma doveva sottoporla anche al fratello, che sarebbe sceso a Lugano di lì a poco. Ci lasciammo con l'impegno di sottoporre un progetto più articolato anche al fratello in un secondo tempo. Chiesi all'Amministrazione comunale il dossier, ma specialmente le fotografie, numerose, di cui eravamo in possesso. Dopo nemmeno un paio di settimane mi recai, con la mia indimenticabile Vespa Piaggio 125 SX, a Paradiso – il signor Raymond, quando scendeva in Ticino, soggiornava in un albergo di questo Comune – per portare l'incarto e intanto mi chiedevo se, per pochi franchi, valesse la pena di imbarcarmi in questo progetto. Non avevo molto da raccontare in più di quello che avevo già detto, ma l'entusiasmo era raddoppiato. In albergo illustrai le foto e tutto quello che si sarebbe potuto fare. Negli occhi dei fratelli Bettex (Raymond e il gemello Claude) si vedeva che l'edificio piaceva. Seguirono altri incontri a Lugano/Paradiso e altre telefonate, fino al giorno dell'accettazione o meno. Dopo una breve chiacchierata, dal salone dell'albergo uscii con una bozza di progetto e la cifra disponibile di 5 milioni di franchi. Non mi pareva vero: una bella somma per un progetto che doveva ancora essere discusso, affinato e che forse non sarebbe neppure andato in porto.

Dopo la comunicazione al Municipio, i contatti si intensificarono e si arrivò alla ratifica dell'atto di cessione gratuita a Losanna. Presenti gli avvocati dei signori Bettex e, per il Comune di Castel San Pietro, il Vice Sindaco Luigi Rezzonico e il sottoscritto. Ora inizia il vero cammino in salita: l'approvazione della donazione da parte del Consiglio comunale, lo studio di un progetto con l'obbligo di svolgere un concorso di architettura con la stima dei costi, la sua seguente approvazione da parte del Consiglio comunale ed eventualmente della popolazione. A raccontarlo in poche righe si riesce a delinearne un certo *fil rouge*, però i fatti sono stati innumerevoli e intrisi di paterni d'animo. Ma andiamo con ordine. Per ideare un progetto avevamo bisogno di co-

noscere gli ipotetici inquilini. Quindi si è dovuto prendere contatto con le diverse associazioni: con i direttori del Canisio e della Provvida Madre; in seguito con il Cantone, per sottoporli le idee che via via iniziavano a essere più precise e che avrebbe dovuto approvare. Naturalmente più la precisione era definita, più tante strade si tralasciavano. Si formarono delle Commissioni del Consiglio comunale e non. Discussioni intense e passionali, dettate da buone idee, ma anche dal desiderio che tutti fossero attori protagonisti e non solo alcuni. La conseguenza fu che l'affinamento durò nel tempo. Come detto, si indisse un concorso di architettura per la ristrutturazione, si formò una giuria. Vidi progetti bellissimi e allo stesso tempo fantasmagorici, ma di difficile attuazione, più per la spesa che per altro. Tutto sempre sotto l'egida del Consiglio comunale e delle sue democratiche istituzioni, con le conseguenti discussioni e approvazioni. Serate che impegnarono parecchie persone per molto tempo. Alla fine si giunse, il 22 aprile 2013, all'accettazione da parte del Consiglio comunale del progetto con il relativo credito per la realizzazione dell'opera.

Ma la storia riserva sempre qualche imprevisto. Il referendum con la conseguente votazione popolare. La spesa prevista, con una copertura superiore al 70% grazie alla donazione, non pareva mettere in discussione la buona salute del progetto. Paure per un fantomatico aumento del moltiplicatore dietro l'angolo e per il successivo declino finanziario del Comune, oppositori che non volevano fare il passo più lungo della gamba e che temevano un tracollo del Comune. La luce che brillava negli occhi dei due fratelli Bettex pareva essere annebbiata dai discorsi ammaliatori del "meglio un uovo oggi che una gallina domani". Si doveva davvero rinunciare alla donazione per paura? Ogni investitore avrebbe firmato per avere una partenza d'investimento come la nostra, eppure il dubbio si insinuava. Da Sindaco ero convinto che pochi facinorosi avrebbero esitato, invece. Il risultato della votazione sull'accettare

o meno la ristrutturazione dei Cuntitt passò con la differenza di 72 voti. Era poco dopo il mezzogiorno di domenica 22 settembre 2013. Questa volta tutti gli ostacoli furono sbaragliati e si poteva iniziare. Il cammino sarebbe stato impegnativo, certo, ma con un

obiettivo sicuro da seguire.

Mai avrei detto che quel mercoledì d'estate avrebbe cambiato il nucleo di Castel San Pietro, incastonandovi un gioiellino nato dal sudore democratico del paese. Penso che ora tutti possano godere di questo nuovo stabile a

servizio della popolazione, come volevano i signori Bettex e secondo il desiderio della signora Bernasconi, per attività sociali e culturali di interesse pubblico e per i bisogni della gente.



Ogni manufatto architettonico è opera di cultura

Testo di **Edy Quaglia**

Architetto progettista e direttore dei lavori di ristrutturazione

Prima di iniziare i lavori di ristrutturazione della Masseria, avevo scritto un pensiero sul metodo:

«Ogni manufatto architettonico è opera di cultura. Cultura nel senso di conseguenze tecniche, di lavoro, di tradizioni e invenzioni costruttive, sfruttamento di risorse, saperi e creatività, aspirazioni sociali e individuali. L'oggetto del restauro è prima di tutto un edificio o manufatto che riassume e raccoglie residui linguistici, una serie di tracce che noi attribuiamo ai tempi del passato ma che tuttavia sono nel nostro presente. La questione del metodo è insieme la più avvertita e problematica. Nasce dal bisogno di capire come regolare i nostri comportamenti in un'avventura che, per un verso, investe gli oggetti storici reclamandone però l'ammendamento delle funzioni e, per un altro, percorre le vie dell'innovazione ma con la responsabilità di custodire

il passato. Le risposte metodologiche al restauro ci sono, ma vanno ricercate nelle domande che riusciamo a formulare e nel groviglio di problemi che suscitano. Il restauro ci costringe a fare i conti con gli enigmi dell'opera e con gli interrogativi che suscita. Il nostro modo di intendere il restauro si oppone all'antagonismo fra tradizione e innovazione, specialmente se ci troviamo a dover scegliere fra materiali antichi o nuovi, incerti nel seguire le antiche regole dell'arte o nel privilegiare le tecniche odierne. L'architetto deve ascoltare e leggere l'edificio e il manufatto da restaurare. Dobbiamo riprendere senza pudore il tema della bellezza, di quel fine misterioso che ogni architetto ritiene di dover rincorrere, consapevolmente o meno».

Oggi, a distanza di due anni e mezzo da quel gennaio 2016 data di inizio lavori, con l'inaugurazione del 26 e 27 maggio 2018 con la quale si è sancita la conclusione dell'opera, posso tranquillamente affermare che il metodo descritto è riuscito e questo grazie a tutti gli specialisti e alle maestranze

impegnate sul cantiere, che hanno contribuito alla riuscita di questo importante lavoro.

Mi preme precisare che senza l'apporto di tutte le ditte, maestranze, ingegneri non saremmo arrivati a un risultato positivo. Strada facendo abbiamo camminato tutti insieme in un'unica direzione, quella di consegnare alla popolazione di Castel San Pietro una preziosa testimonianza rinata a nuova vita.

In questo pensiero non devo dimenticare Annalisa, Carlo e Marcello.

Concludo citando una frase a me cara: «Progettare architettura vuole anche dire disegnare un posto dove, al tramonto, due amici seduti per terra si raccontano, adagio, le storie della loro vita».

Ettore Sottsass, *Foto dal finestrino*

Un grazie a tutti.



Mario e Roberto (Taddei SA), rappresentati in questa fotografia come primi artefici di questa riuscita, mostrano la difficoltà delle maestranze che hanno operato nel cantiere.





Porta di ingresso del futuro appartamento di 2.5 locali al secondo piano.



Intervento di consolidamento di uno dei muri perimetrali.



Esecuzione della soletta di copertura dell'autorimessa (posteggi degli appartamenti).



Smantellamento del tetto originale con il mantenimento dei pilastri originali dei ballatoi in mattoni.



Fase di esecuzione della soletta degli appartamenti al primo piano.



Armatura e consolidamento di uno dei muri perimetrali.



Gettata del calcestruzzo della soletta dell'autorimessa.



Sottomurazioni del locale oggi adibito a deposito per la sala polivalente.



Altre due fasi di sottomurazione dei muri perimetrali.



Discussione di cantiere con l'Arch. Quaglia (sulla sinistra) e i responsabili dell'impresa di costruzione.



Costruzione del piano interrato adibito a locale tecnico e ad archivio comunale, sottostante la sala polivalente e le due sale riunioni.



La struttura metallica portante della sala polivalente (al pian terreno) e delle due salette riunioni al primo piano.



Il locale dell'osteria.



Il portone di ingresso alla corte.



Vista sui ballatoi, lato Municipio.



La colonna centrale di una delle ex stalle durante le fasi di costruzione del pavimento.



Vista dal ballatoio sulla corte in fase di pavimentazione.



Lato sud della vecchia Masseria con l'orto e il piccolo vigneto.



Lato sud dopo la ristrutturazione con l'area verde in primo piano.



Foto dei ballatoi, lato Municipio, poco prima dei lavori di ristrutturazione.



A sinistra il ballatoio sopra il portone di ingresso prima dei lavori e, a destra, la situazione attuale.



La situazione attuale dopo i lavori.



Vista sull'angolo della corte con la porta d'entrata della *bigatèra* di un tempo, oggi locale WC.





La scala esistente è stata mantenuta quale accesso secondario agli appartamenti. L'accesso principale è fornito dall'ascensore.



Il ballatoio al secondo piano prima e dopo la ristrutturazione. Accesso alle scale.



Il ballatoio al secondo piano prima e dopo la ristrutturazione.



Il porticato dove un tempo dimoravano i carri e i trattori, oggi adibito a sala polivalente (sala Bettex) e a salette riunioni (sala Caviano e sala Generoso).



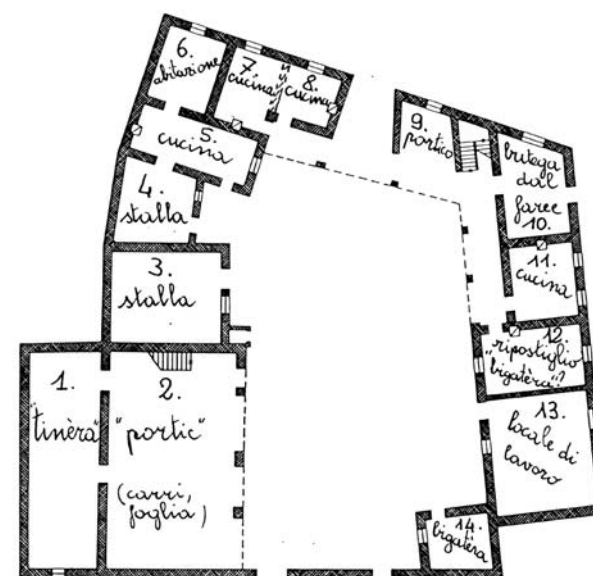


Sulla sinistra e al centro le porte d'entrata alle stalle con il soprastante fienile. Sulla destra del carrello la porta d'entrata a una cucina. Tutto a destra la porta d'entrata alla cucina di un altro appartamento.



La situazione come si presenta oggi con la porta di accesso all'enoteca sulla sinistra e, al primo piano, le finestre dell'appartamento di 3.5 locali. Sulla destra, in basso e al centro, i locali del preasilo.

Masseria Cuntitt. Destinazione dei locali (11 febbraio 1983)



Piano terreno

1° piano

- sopra 1. legniera
3.4. fienile
5. solaio
6.7.8. camere
9. camera
10. camera
11. camera
12. camera
13. camera
"granee"

2° piano

- sopra 10. camera
11. camera

CASTEL SAN PIETRO

Il rilievo è stato eseguito nel luglio 1975 in occasione di un seminario dell'università di Cornell, Ithaca, N.Y.

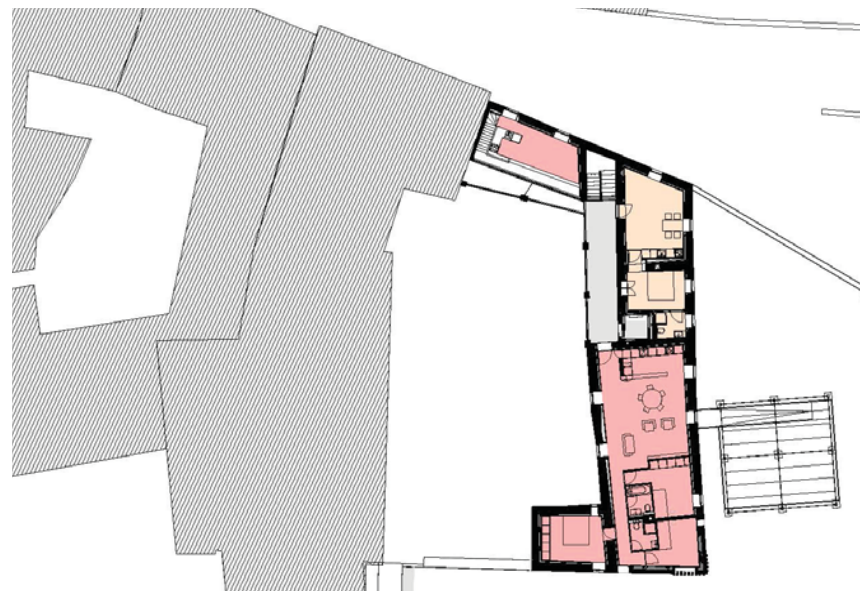
0 1 2 3 4 5 10



Planimetria del pianterreno. In viola la sala polivalente e i servizi. In giallo i locali adibiti a preasilo (vedi foto sotto), in blu i locali dell'osteria e dell'enoteca e in arancione il locale lavanderia.



Planimetria del primo piano. In viola le due salette riunioni, in rosso sulla sinistra l'appartamento di 3.5 locali, al centro, sopra il portone di ingresso, la zona notte dell'appartamento duplex e, sulla destra, l'appartamento di 4.5 locali. In arancione i due appartamenti di 2.5 locali.



Planimetria del secondo piano. In rosso, al centro, la zona giorno dell'appartamento duplex e, sulla destra, l'altro appartamento di 4.5 locali. In arancione, il terzo appartamento di 2.5 locali.

L'operato del Gruppo di lavoro

Sfide, emozioni, aneddoti

Testo di **Marcello Valsecchi**

Municipale e membro del Gruppo di lavoro insieme a Carlo Falconi (Ufficio Tecnico comunale)

La ristrutturazione della Masseria Cuntitt è stata molto più di un'interessante sfida, non solo per il Municipio, ma anche per l'Amministrazione comunale e naturalmente per l'Ufficio Tecnico comunale. Premetto innanzitutto che la sinergia messa in atto dal Gruppo di lavoro istituito dal Municipio ha permesso di gestire il cantiere seguendo un certo rigore tecnico-finanziario. È stato un grande lavoro di squadra, che era necessario per evitare di dover far fronte, a posteriori, a possibili spese straordinarie o non previste che difficilmente sarebbero state giustificabili. Contemporaneamente si sono gettate le basi per dare alla rinnovata Masseria il giusto valore, nel contesto innanzitutto del nostro territorio comunale, ma anche in quello della nostra regione. Ogni qual volta era possibile, la popolazione o gruppi di persone interessate hanno potuto "sbirciare" all'interno del cantiere e quasi toccare con mano i mutamenti che pian piano prendevano forma. Sono infatti state organizzate delle visite guidate, si sono tenute delle conferenze e si è invitata la stampa.



Ha poi fatto molto piacere sia al Municipio, sia a tutti gli addetti ai lavori che questo importante progetto abbia vinto, nel 2016, il 1° Premio al concorso "Abitare bene a tutte le età", promosso



Carlo Falconi e Marcello Valsecchi con le belle foto della mostra allestita nella sala polivalente durante l'inaugurazione del 26 e 27 maggio scorso.

dall'ATTE (Associazione ticinese della terza età) in collaborazione con l'associazione "Generazioni e sinergie" e la Fondazione Federico Ghisletta.

Un graditissimo riconoscimento per un progetto che favorisce l'abitare bene a tutte le età grazie alla cura delle relazioni intergenerazionali e di quelle sociali, senza dimenticare la scelta appropriata del luogo, dell'edificio e dell'architettura flessibile adottata dal progettista; il tutto combinato con una doverosa attenzione agli aspetti economici. Ora la struttura rinnovata è pronta, ma non ci si ferma qui: il Municipio ha infatti istituito da diversi mesi una speciale Commissione eventi per questa *location*. Suo compito principale è stimolare e promuovere la vita sociale all'interno della Masseria, in primis nella bellissima corte pubblica rimessa a nuovo ma anche negli spazi pubblici che sono stati ricavati, come ad esempio la moderna e funzionale sala polivalente.

Vi starete magari chiedendo quale sia stato il mio ruolo specifico nell'ambito di questa ristrutturazione. In sintesi posso dirvi che, in stretta collaborazione con Carlo Falconi, rappresentavo il Municipio quale committente di questo progetto. All'apparenza può sembrare che si trattasse di un compito semplice, di sola supervisione "istituzionale", ma posso assicurarvi che nella realtà non è stato così, vista l'ampiezza e la complessità della struttura,

con le sue molteplici sfaccettature ed esigenze tecniche, strutturali, architettoniche e ingegneristiche. Un compito che a volte ha superato le mie capacità tecniche ma che con l'aiuto esperto di Carlo sono riuscito a far mio. Un lavoro insomma da "dietro le quinte", tuttavia molto impegnativo, di responsabilità, ma nel contempo stimolante e soprattutto arricchente, anche per il contatto umano che c'è stato. Sin dall'inizio del cantiere, cioè dai primi contatti con l'arch. Edy Quaglia e poi con le varie maestranze che si sono susseguite nei lavori, abbiamo cercato di trasmettere il messaggio di quanto fosse importante quest'opera per il nostro Comune, stimolando in loro la passione per il lavoro che stavano facendo. Come disse il maestro dell'architettura Le Corbusier, «**L'architettura è un fatto d'arte, un fenomeno che suscita emozione, al di fuori dei problemi di costruzione, al di là di essi. La Costruzione è per tener su: l'Architettura è per com-muovere**».

Visto il risultato ottenuto, possiamo ritenerci giustamente soddisfatti. Posso senz'altro dire che tutti coloro che hanno lavorato in questo cantiere, dall'impresa di costruzione a ogni singolo artigiano, hanno sempre dato il massimo, impegnandosi con dedizione, competenza e professionalità. Desidero qui ringraziare TUTTI, indistintamente.

Forse vi chiedete anche come è stato

lavorare a stretto contatto con un architetto del calibro e dell'esperienza di Edy Quaglia. Innanzitutto è doveroso ricordare che egli ha vinto il concorso pubblico indetto dal Municipio: il progetto di ristrutturazione conservativa che aveva presentato era stato valutato e giudicato da un'apposita giuria come il migliore tra le varie proposte ricevute. Lavorare con lui è stato molto gratificante e personalmente ho potuto imparare tantissimo, sin dal primo giorno, ma è stato anche impegnativo. Il fatto, ad esempio, di

volere (e dover) rispettare il preventivo di spesa ha portato a volte a discussioni animate, con una parte convinta delle proprie scelte tecniche-architettoniche e l'altra altrettanto convinta e risoluta nel far rispettare gli obblighi prefissati.

Concludo con un piccolo aneddoto. Eravamo ancora in fase di disegni operativi. Carlo mi telefona anticipandomi che gli è venuta un'idea ma me ne vuole parlare a quattr'occhi. Passo in Ufficio Tecnico e mi spiega che al posto dei due spaziosi appartamen-

ti di soli 2.5 locali cadauno previsti dall'architetto, se ne sarebbero potuti ricavare due da 4.5 locali. Sapendo che per qualsiasi architetto, per di più di spessore, la peggior cosa è vedere un cliente che si presenta nel suo studio con un foglietto di carta con disegnato quello che vorrebbe, Carlo e io ci siamo guardati negli occhi e in coro ci siamo detti «E adesso chi glielo dice all'architetto?».

La Commissione eventi della Masseria Cuntitt

Testo di **Fernando Parravicini**

Membro della Commissione eventi Masseria Cuntitt

I lavori di ristrutturazione della Masseria Cuntitt sono ormai conclusi. Dopo che sono spariti i ponteggi, le palizzate e la gru, sono state portate a termine anche le opere di sistemazione esterna. Il passante, che prima intravedeva solamente quello che sarebbe stato il nuovo volto di questo immobile, che da sempre caratterizza la parte iniziale del nucleo di Castello, ora lo può ammirare in tutta la sua completezza. È dunque prossima la messa in funzione di questo nuovo spazio polifunzionale caratterizzato da appartamenti, da un'osteria e un'enoteca, da locali per associazioni, sale multiuso, spazi genitori-figli, il tutto situato in una zona incantevole dove la vista spazia su gran parte del Men-

drisiotto e oltre, fino all'orizzonte.

Il Municipio ha deciso la costituzione di una speciale "Commissione eventi Masseria Cuntitt" allo scopo di meglio far conoscere la struttura e le sue potenzialità, per farne concretamente un luogo vivo di incontro e di aggregazione sociale, in linea con il desiderio della famiglia Bernasconi-Bettex a cui si deve la munifica donazione che ha permesso di concretizzare un sogno rincorso e cullato per decenni. La Commissione è formata da 3 Municipali, 2 Consiglieri comunali e 2 funzionari dell'Amministrazione comunale. Il suo primo compito è stato quello di organizzare la cerimonia di inaugurazione del 26-27 maggio scorso, che ha dato il giusto risalto al compimento di questo progetto epocale per il nostro Comune.

Per il futuro, invece, si tratterà di mettere a punto una strategia di gestione

atta ad animare e far vivere i nuovi spazi, anche esterni, con degli eventi complementari a quelli abitualmente offerti dalla Commissione cultura (teatro, rassegne musicali) e dalla Commissione stranieri (cinema). Si pensa, in particolare, a mostre, serate a tema, concerti e altri eventi destinati a portare nel nucleo nuove occasioni di svago e di incontro per la popolazione. Un altro modo, non meno importante, per portare animazione sarà quello di fare conoscere questi spazi e i servizi annessi anche ad associazioni, enti e aziende locali o con sede nel territorio circostante. Compito della Commissione eventi sarà dunque di coinvolgere questi potenziali attori offrendo loro la possibilità di approfittare della stupenda cornice per organizzare le proprie attività, come assemblee, riunioni, incontri interaziendali, pranzi di lavoro, conferenze, attività di pubbliche relazioni eccetera. Senza contare gli eventi extraprofessionali, quali aperitivi, festeggiamenti e ricorrenze di vario genere, cene conviviali e altro ancora. Tutto ciò sarà possibile grazie anche ai moderni sistemi audio e video interattivi di cui sono dotati i nuovi spazi destinati a riunioni e conferenze.

La Masseria Cuntitt, dunque, dopo un profondo restauro rispettoso del suo passato, che ne ha conservato l'essenza, è pronta a diventare un luogo privilegiato per molteplici occasioni: culturali, sportive, aziendali e per eventi pubblici e privati in genere. Alla Commissione eventi spetta il compito di farla conoscere a un vasto pubblico.



Un angolo della sala polivalente.

L'INAUGURAZIONE

26 e 27 maggio 2018







La scatola contenente alcuni degli oggetti ritrovati nella Masseria prima e durante la ristrutturazione, tra i quali una chiave e una vecchia serratura, con la quale l'arch. Quaglia ha voluto simbolicamente e artisticamente ufficializzare la consegna della Masseria ristrutturata al Comune di Castel San Pietro.