



LUGLIO 2026

A cura di Matteo Testa

COMUNE DI GERMIGNAGA

DOCUMENTO DI INDIRIZZO POLITICO-STRATEGICO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EX "CASA DEL POPOLO"

Biblioteca Aggregativa • Polo Culturale • Spazio Multifunzione

INDICE

PARTE I: IDENTITÀ E VISIONE

1. Premessa, Valori e Obiettivi Strategici
2. La Casa del Popolo: Storia e Memoria Collettiva
3. Analisi del Bisogno e Target di Riferimento
 - 3.1 Inquadramento territoriale
 - 3.2 Ambito territoriale
 - 3.3 Analisi dei dati demografici
 - 3.4 Considerazioni e definizione dell'Utenza Potenziale
4. Dalla visione alla gestione: lo strumento dell'Amministrazione Condivisa
 - 4.1 La scelta della co-programmazione (Art. 55 CTS) per intercettare i bisogni reali
 - 4.2 Gli attori coinvolti: il ruolo del Terzo Settore e degli stakeholder locali
 - 4.3 Obiettivi e temi dei tavoli di lavoro imminenti

PARTE II: IL PROGETTO FUNZIONALE (ipotesi di partenza)

5. Concept: La Biblioteca Aggregativa *(Il cuore del progetto: il superamento del modello tradizionale verso un polo multifunzionale)*
6. Quadro dell'offerta comunale esistente
 - 6.1 La biblioteca di vicolo del Torchio
7. Analisi dei dati sull'utenza del Sistema Bibliotecario dei Laghi
8. Ipotesi di articolazione funzionale

PARTE III: SOSTENIBILITÀ ECONOMICA E GESTIONALE

9. Piano degli Investimenti (Riqualificazione) *(Focus sui costi fissi: ristrutturazione, efficientamento energetico, arredi e tecnologie. Analisi delle fonti di finanziamento e bandi)*
 - 9.1 Stima del costo complessivo del progetto
 - 9.2 Strategia di copertura finanziaria
10. Modello di Gestione Corrente (Sostenibilità Operativa) *(Focus sulle spese vive: utenze, manutenzione, personale. Strategie di contenimento costi tramite convenzioni e gestione dei volontari)*

PARTE IV: VALUTAZIONE E TEMPISTICHE

11. Analisi SWOT *(Punti di forza, debolezza, opportunità e minacce del progetto)*
12. Cronoprogramma delle Fasi di Attuazione *(Dalla definizione della strategia al completamento dei lavori)*



1. Premessa, Valori e Obiettivi strategici

La **Casa del Popolo di Via Cadorna** rappresenta un patrimonio identitario per Germignaga: un edificio centrale, riconoscibile, legato alla memoria collettiva e, per questi motivi, con un forte potenziale di servizio pubblico. La sua riqualificazione offre l'occasione per restituire alla comunità uno spazio capace di interpretare i bisogni contemporanei di cultura, incontro, studio e partecipazione.

Il progetto nasce dalla volontà di rigenerare un edificio simbolico e trasformarlo in uno spazio culturale capace di rispondere ai bisogni reali di un territorio di frontiera, spesso caratterizzato da una povertà di spazi pubblici di qualità, da un'offerta culturale limitata e dalla mancanza di opportunità concrete per giovani, famiglie, anziani ed associazioni.

La riqualificazione assume quindi un valore strategico: restituire vita e centralità a un luogo che può diventare un punto di riferimento per l'intera area.

Alla base del progetto vi sono alcuni **valori fondamentali**, tra cui l'**innovazione sociale**, che si traduce nella creazione di servizi culturali e non, capaci di includere tutte le fasce della popolazione; la **rigenerazione urbana**, che ridà significato e funzione a un edificio storico; la **coesione comunitaria**, promossa attraverso spazi che facilitano l'incontro tra persone e generazioni; e la convinzione che la **cultura sia un motore di sviluppo**, ovvero una leva di crescita per l'intero territorio e per le persone che lo abitano.

Gli **obiettivi del progetto** derivano direttamente da questi valori: creare **un polo culturale contemporaneo e aperto, offrire ambienti flessibili in grado di accogliere studio, creatività ed eventi, favorire l'inclusione e la partecipazione attiva**, e trasformare un luogo inutilizzato in una risorsa viva, capace di generare nuove opportunità per tutta l'area. L'intento è costruire uno spazio che non sia soltanto una biblioteca, ma un vero centro di comunità, una piattaforma culturale e sociale capace di contrastare l'isolamento e di sostenere un territorio che ha bisogno di nuovi strumenti, nuove energie e nuove prospettive.



2. La casa del Popolo, Storia e Memoria Collettiva

Gli immobili oggetto dell'intervento di riqualificazione della ex "Casa del Popolo" di Germignaga presentano, dal punto di vista storico, diversi elementi di grande interesse. La presente **ricostruzione storica, condotta a titolo informale dall'appassionato di storia locale Renzo Fazio**, rappresenta un primo, prezioso contributo che, per quanto parziale e meritevole di successivi approfondimenti, permette di fare luce sulle vicende del complesso. A causa dei due

conflitti mondiali e delle diverse traversie che hanno caratterizzato il lungo trascorso dell'edificio, la documentazione originale sopravvissuta è purtroppo pochissima. È stato pertanto necessario ricostruire i principali passaggi storici attraverso i pochi materiali conservati presso l'Archivio Storico del Comune di Germignaga, consultando articoli di giornali d'epoca, contributi inseriti in libri e riviste, siti internet e raccogliendo le preziose testimonianze di alcuni anziani del luogo.

Le origini di questo sodalizio sono certamente remote: risale infatti al 1896 la costituzione del primo Circolo Socialista, formatosi all'interno di un'osteria germignaghese da parte di 29 compagni, ai quali si aggiunsero in breve tempo altri 25 membri. Questo sviluppo fu possibile grazie al sostegno dei molti appartenenti alla disciolta Lega dei Ferrovieri (attiva a Luino fino al 1894) e all'interessamento del conte prof. Francesco Lorenzo Pullè, uno dei principali promotori nel territorio degli ideali sostenuti dal Partito dei Lavoratori Italiani, costituitosi a Genova il 14 agosto 1892 e divenuto poi nel 1895 Partito Socialista Italiano.

Il movimento operaio trovò ben presto ampio consenso a Germignaga e nella vicina Luino, entrambe caratterizzate da un'alta presenza di attività manifatturiere; basti ricordare che già nel 1877, presso lo stabilimento Battaglia di Luino, si registrò uno dei primi scioperi dei lavoratori per protestare contro le condizioni di lavoro. La realizzazione della ferrovia del Gottardo, inaugurata nel 1882 con l'edificazione dell'imponente stazione internazionale di Luino, aumentò ulteriormente il numero di operai presenti nel circondario. Anche la necessità di ritrovarsi in circoli ricreativi o di costituire cooperative di consumo si manifestò precocemente: fin dal 1869 si era costituita a Luino una Società di Mutuo Soccorso fra i Lavoratori, mentre a Germignaga un'analogia istituzione nacque nel 1884.

Non è noto con precisione in quale edificio avesse sede il primo circolo socialista germignaghese. Da una relazione amministrativa del primo decennio del Novecento, conservata nell'Archivio Storico del Comune, risulta che presso la "casa eredi Battaglia" si trovasse il Circolo dei Ferrovieri; nella stessa relazione è citata la "Cooperativa Popolare di Consumo" in Piazza Cavallotti (l'attuale Piazza Partigiano), gestita dal locale Circolo Cattolico costituito nel 1895. Sempre nel primo Novecento era attivo il "Circolo Giuseppe Garibaldi", ma non se ne conosce l'esatta ubicazione. Fu probabilmente in quest'ultimo che trovò ospitalità, almeno dal 1919, il "**Circolo Sempre Avanti**": la prima menzione di questa denominazione risale all'agosto di quell'anno, quando vi è documentata la convocazione di una riunione della Sezione Socialista di Germignaga, della cui Federazione Giovanile era già stato costituito un nucleo a maggio. A novembre dello stesso anno vennero inoltre inaugurati il vessillo e una lapide dedicata ai compagni caduti in guerra.

Sempre nel 1919 i socialisti germignaghesi promossero un'iniziativa che in pochi mesi arrivò a coinvolgere oltre 1.000 disoccupati, provocando notevoli ripercussioni politiche che si protrassero fino all'anno successivo. Protagonista della vicenda fu il germignaghese **Giuseppe Quadri**, che si pose alla guida dei lavoratori avviando le opere di incanalamento del fiume Margorabbia da Grantola a Germignaga.

Dopo che nel gennaio 1921 venne costituito a Livorno il Partito Comunista d'Italia, la quasi totalità dei socialisti germignaghesi confluì nel nuovo movimento politico.

La prima sede certa del Circolo "Sempre Avanti" è documentata dal rogito di acquisto datato 8 luglio 1923, redatto dal notaio Giuseppe Ferrini a Porto Valtravaglia, con cui venne registrato l'acquisto dell'immobile della prima fabbrica Battaglia, ubicata sul torrente San Giovanni. La fruizione di questa sede fu però assai limitata: nel marzo 1924, l'aggressione di un giovane fascista avvenuta tra Cuveglio e Vergobbio provocò la ritorsione delle autorità locali, che arrestarono nei dintorni 39 militanti definiti "sovversivi" e disposero la chiusura dei circoli

socialisti e comunisti di Creva, Voldomino e di quello germignaghese. In questo immobile, successivamente requisito, venne inaugurata nel maggio 1928 la prima “Casa del Balilla” fascista della provincia di Varese, dotata al suo interno di un asilo nido, di una sala per il lavoro delle “Giovani Italiane” e di una palestra coperta per ginnastica, scherma e boxe.

La ricostituzione della Casa del Popolo “Sempre Avanti” di Germignaga avvenne il 10 ottobre 1948, con sede proprio negli immobili oggi oggetto degli interventi di recupero. L'anno successivo venne richiesta la concessione in uso di una porzione del parco “Boschetto” per realizzare un campo da calcio, mentre parallelamente iniziarono a essere organizzate conferenze di vario genere. Fra i primi a collaborare vi fu l'Unione Donne Italiane (UDI) della sezione di Germignaga che, già dal 1946, utilizzava nei mesi invernali la colonia elioterapica per le proprie riunioni. Presso la Casa del Popolo si attivarono corsi di **taglio e cucito** per le signore, della durata di quattro mesi ciascuno, mentre per gli uomini fu particolarmente apprezzata la costruzione di **due campi da bocce**. È presumibilmente contemporanea la nascita dell'Unione Sportiva Germignaghese, attestata già dal 1955 con l'organizzazione periodica di gare a livello interprovinciale. Almeno dal 1956 è inoltre documentata la presenza di una biblioteca circolante, dotata di numerosi volumi e aperta a tutta la cittadinanza ogni lunedì e giovedì sera. Nel 1959 venne presentato un progetto di ampliamento dei caseggiati più interni, che prevedeva la modifica di alcuni locali e la realizzazione di un piano rialzato, che tuttavia non fu mai realizzato. Negli anni Sessanta è attestata la presenza di un negozio cooperativo situato in piazza XX Settembre, in seguito spostato nei locali al piano terra prospicienti via Cadorna. Negli anni Settanta e Ottanta le attività svolte presso la Casa del Popolo furono molteplici: **pranzi e cene di gruppo, eventi ricreativi per adulti e bambini, tombole, feste danzanti, tornei di bocce, di biliardo e giochi di carte**. Inoltre, ogni autunno si procedeva all'imbottigliamento del vino prodotto con l'uva fatta arrivare in grandi quantità tramite autotreni, poi suddiviso fra gli associati.

Le ultime trasformazioni urbanistiche degli immobili avvennero nel 1995, quando tutte le attività del circolo vennero trasferite al piano inferiore e le sale da biliardo furono smantellate. Dopo il 2000, i locali del primo piano vennero dati in gestione esterna per l'apertura di un pub con pizzeria e sala da ballo; successivamente, anche i locali fronte strada – precedentemente occupati dalla Cooperativa di consumo, ormai chiusa da parecchi anni – vennero trasformati per ospitare un ristorante, anch'esso gestito da privati.

Con la progressiva diminuzione degli associati, queste operazioni avrebbero dovuto contribuire a garantire la sopravvivenza dell'originaria Società Cooperativa, ma la gestione non diede gli esiti sperati. Nonostante altri tentativi effettuati in extremis e l'immissione di nuova liquidità da parte di alcuni storici soci, a causa delle passività accumulate la Società Cooperativa “Casa del Popolo” venne messa in liquidazione pochi anni dopo.

Dal punto di vista storico, l'edificio di maggior pregio è certamente quello affacciato su via Cadorna, censito nel catasto del 1873 come proprietà del sig. Giovanni Battaglia, già sindaco di Germignaga dal 1881 al 1885 e, soprattutto, fondatore nel 1855 delle Officine Battaglia (originariamente situate sul torrente San Giovanni e in seguito trasferite a Luino). Si tratta di un'attività che ha dato molto lustro al paese sia in Italia sia all'estero, così come il suo fondatore, ricordato anche per aver istituito l'asilo infantile inaugurato nel 1885.



3. Analisi del Territorio e del Target di Riferimento

Una progettazione culturale efficace deve fondarsi su una comprensione solida e approfondita del contesto in cui si inserisce. Per individuare servizi utili, spazi adeguati e funzioni realmente significative, è necessario partire da una lettura attenta del territorio e delle sue comunità.

3.1 Inquadramento territoriale

L'area in cui Germignaga è inserita rappresenta uno dei territori più peculiari dell'Alto Verbano, caratterizzato da una forte interdipendenza tra piccoli comuni, una mobilità quotidiana diffusa e una condizione geografica particolare, sospesa tra il Lago Maggiore, le vallate interne e il confine svizzero. Questo spazio territoriale, pur articolato in centri abitati di dimensioni contenute, si comporta come un unico sistema socioeconomico, nel quale servizi, scuole, attività commerciali e luoghi di aggregazione vengono condivisi da una popolazione dislocata su più comuni ma fortemente connessa.

Luino rappresenta il principale polo urbano, economico e scolastico, fungendo da punto di riferimento per gli spostamenti quotidiani dell'area. Germignaga si colloca in continuità con il centro luinese e ne condivide parte delle funzioni, presentando un assetto urbano più residenziale ma storicamente più partecipativo dal punto di vista associativo. A sud, Porto Valtravaglia e il suo lungolago collegano territori più turistici e residenziali, mentre verso l'interno Mesenzana e Grantola rappresentano una cerniera tra l'asse lacuale e le aree vallive. Maccagno con Pino e Veddasca, verso nord, e Lavena Ponte Tresa, verso est, estendono il baricentro dell'area lungo la direttrice transfrontaliera, accentuando la dimensione internazionale e pendolare del territorio.

Questa pluralità di centri produce un modello territoriale frammentato, ma altamente interconnesso, in cui la mobilità (scolastica, lavorativa e sociale) genera un flusso costante di persone che attraversano quotidianamente comuni diversi. Nonostante ciò, l'offerta di spazi pubblici moderni, accessibili, multifunzionali e adeguati ai bisogni contemporanei risulta limitata, soprattutto per giovani, studenti e famiglie. L'area, pur ricca di risorse di carattere naturalistico e di un suo patrimonio identitario, soffre infatti di una **cronica scarsità di luoghi neutri e non commerciali** capaci di ospitare studio, incontro, creatività, cultura e socialità.

La posizione geografica, il confine vicino, la dispersione insediativa e la presenza di popolazioni in costante movimento delineano quindi un territorio che necessita di poli culturali e aggregativi condivisi, in grado di superare i confini amministrativi e di diventare punti di riferimento sovracomunali. Il potenziale di questa area è elevato, ma per esprimersi richiede infrastrutture sociali nuove, adatte alle esigenze di un territorio di frontiera che vive tra centralità diffuse e carenze strutturali.

3.2 Ambito territoriale

L'ambito territoriale di riferimento del presente documento è individuato in coerenza con il distretto di Luino dei Piani di Zona e comprende i Comuni di Agra, Bedero Valcuvia, Brezzo di Bedero, Brissago Valtravaglia, Cadegliano Viconago, Castelveccana, Cremenaga, Cugliate Fabbiasco, Cunardo, Curiglia con Monteviasco, Dumenza, Ferrera di Varese, Germignaga, Grantola, Lavena Ponte Tresa, Luino, Maccagno con Pino e Veddasca, Marchirolo, Marzio, Mesenzana, Montegrino Valtravaglia, Porto Valtravaglia, Tronzano Lago Maggiore e Valganna.

L'area considerata presenta elementi di continuità territoriale e amministrativa, pur includendo contesti locali con caratteristiche differenti. Le relazioni tra i Comuni si sviluppano in modo non uniforme, con livelli di interazione variabili in funzione della prossimità geografica, dell'accessibilità e della presenza di servizi e funzioni sovracomunali.

La definizione di questo ambito risponde pertanto a criteri di programmazione e coordinamento delle politiche e degli interventi. L'adozione di tale perimetro poggia, da un lato, su una logica di sostanziale realismo rispetto alle dinamiche di gravitazione locale e, dall'altro, su evidenti ragioni di efficacia metodologica, legate alla disponibilità e alla più agevole reperibilità dei dati statistici e amministrativi. Tale scelta consente così una lettura complessiva del territorio e, al contempo, l'adozione di approcci differenziati e coerenti con le specificità dei singoli contesti locali.

3.3 Analisi demografica

Allo stesso modo, osservare la struttura demografica consente di riconoscere la presenza di gruppi eterogenei: **famiglie, studenti, giovani adulti, anziani attivi, associazioni culturali** che manifestano bisogni diversi ma convergono nella richiesta di luoghi più accoglienti, accessibili e inclusivi. La definizione dell'**utenza potenziale** non è quindi un esercizio teorico, ma il risultato di una lettura concreta delle dinamiche locali e delle trasformazioni sociali in atto.

L'analisi demografica della popolazione residente è stata ripresa da un documento relativo alla programmazione delle politiche dei Piani di zona del distretto di Luino, ed è stata condotta facendo riferimento ai dati ISTAT, quale fonte delle informazioni relativamente al censimento della popolazione al primo gennaio degli anni di interesse: 2021 e 2024.

La popolazione residente all'inizio del 2021 risultava essere pari a 55.102 residenti (a fronte di un analogo dato al 1° gennaio 2018, corrispondente a n. 55.415 unità), mentre al 1° gennaio 2024 la popolazione dell'Ambito si è attestata a n. 55.024 unità.

Si registra quindi, in valore assoluto, una diminuzione della popolazione residente nell'Ambito dal 2018 al 2024 di n. 391 persone, pari a una decrescita in percentuale dello 0,7%.

Per quanto riguarda il genere di appartenenza, si evidenzia quanto segue:

Genere	2018	2021	2024
Maschi	27.001	26.902	26.881
Femmine	28.414	28.200	28.143

Pur proseguendo la tendenza alla diminuzione della popolazione totale, la stessa sembra

conoscere un rallentamento nel periodo 2021-2024: -313 persone nel periodo gennaio 2018 – 2021 e -78 unità nel periodo 2021 – 2024.

Popolazione residente nell'ambito per sesso al 1.1.2024:

COMUNE	TOTALE	MASCHI	FEMMINE	DIFF. 2021-2024
AGRA	400	198	202	-1
BEDERO VALCUVIA	660	336	324	0
BREZZO DI BEDERO	1.204	628	576	-14
BRISSAGO VALTRAVAGLIA	1.312	644	668	+97
CADEGLIANO VICONAGO	2.173	1.049	1.124	-20
CASTELVECCANA	1.833	909	924	-67
CREMENAGA	791	377	414	+7
CUGLIATE FABIASCO	3.100	1.559	1.541	+80
CUNARDO	2.895	1.428	1.467	-28
CURIGLIA CON MONTEVIASCO	153	86	67	-2
DUMENZA	1.436	719	717	-33
FERRERA DI VARESE	683	339	344	0
GERMIGNAGA	3.708	1.825	1.883	-134
GRANTOLA	1.225	599	626	-7
LAVENA PONTE TRESA	5.669	2.711	2.958	-162
LUINO	14.190	6.769	7.421	-58
MACCAGNO CON PINO E VEDDASCA	2.361	1.174	1.187	-89
MARCHIROLO	3.589	1.769	1.820	+148
MARZIO	304	163	141	-3
MESENZANA	1.735	860	875	+128
MONTEGRINO VALTRAVAGLIA	1.503	739	764	+20
PORTO VALTRAVAGLIA	2.271	1.080	1.191	-16
TRONZANO LAGO MAGGIORE	233	119	114	+27
VALGANNA	1.596	801	795	+13
TOTALE	55.024	26.881	28.143	-114

È osservabile un movimento demografico di dimensione non ampia, ma piuttosto ben caratterizzato con un incremento della popolazione in Comuni dislocati in aree più montane o pedemontane (Brissago Valtravaglia, Cugliate Fabiasco, Marchirolo) oppure in Comuni

baricentrati rispetto alle principali vie stradali di transito (Mesenzana), mentre maggiore è la flessione dei residenti nei Comuni di Lavena Ponte Tresa e **Germignaga**.

Fatto salvo il saldo totale della popolazione residente nell'Ambito pari a 55.024 alla data del 1° gennaio 2024, può essere utile osservare, oltre la variabile di genere, la composizione per età.

In linea con la tendenza demografica italiana, si conferma l'incidenza della popolazione anziana (> 65) sul totale della popolazione (è pari al 23,9%) anche se il valore assoluto è in lieve decrescita (da 13.263 unità a 13.186), così come decresce peraltro in modo più significativo l'incidenza della popolazione giovanile o di minore età (0-17 anni) rispetto alla popolazione totale dell'Ambito (erano 8.753 nel 2021 e si attestano a 8.521 unità nel 2024, con una diminuzione di 232, pari a una percentuale del 15,4%). La **decrescita nella fascia anagrafica 0-17** è ormai costante: nel triennio che ha avuto inizio nel 2018 i minori presenti sul territorio erano 9.010, con una contrazione, dal 2018 al 2024, di n. 489 unità. Trova conferma il dato nazionale in ordine alla discesa della natalità che nel 2023 ha conosciuto una contrazione rispetto all'annualità precedente pari al 3,4%.

La tendenza demografica dell'Ambito sostanzialmente si allinea con quella nazionale in materia di natalità che trova rappresentazione nei seguenti dati di fonte ISTAT:

PRINCIPALI INDICATORI DI NATALITÀ E FECONDITÀ								
ANNI	2008	2013	2018	2019	2020	2021	2022	2023
NATI	576.659	514.308	439.747	420.084	404.892	400.249	393.333	379.890
TASSO NATALITÀ	9,7	8,5	7,3	7,0	6,8	6,8	6,7	6,4

Sempre rispetto alle fasce sopra individuate, e gettando lo sguardo nel dettaglio dei singoli Comuni, emerge, relativamente alla popolazione anziana, un incremento nel triennio 2021 – 2024 che ha riguardato in particolare i Comuni di Brissago Valtravaglia, Castelveccana, Cugliate Fabiasco e Luino, mentre un forte decremento si è registrato per il Comune di Cunardo. Per la popolazione di minore età il decremento, come detto, risulta generalizzato con alcune eccezioni: Brissago Valtravaglia, Marchirolo e Mesenzana.

Si evidenziano ora nelle tabelle che seguono la distribuzione anagrafica per singolo Comune distinte per le seguenti fasce d'età: **0-2; 3-5; 6-17; 18-64; >65**.

Popolazione suddivisa per fasce d'età e per Comune:

COMUNI	Popolazione	0-2	3-5	6-17	Totale fascia 0-17	18-64	>65
AGRA	400	6	7	53	66	213	121
BEDERO VALCUVIA	660	15	9	74	98	405	157
BREZZO DI BEDERO	1204	37	33	134	204	742	258
BRISSAGO VALTRAVAGLIA	1312	27	32	166	225	796	291
CADEGLIANO VICONAGO	2173	51	54	271	376	1322	475
CASTELVECCANA	1833	27	33	193	253	1041	539
CREMENAGA	791	17	18	95	130	480	181
CUGLIATE FABIASCO	3100	56	74	383	513	1934	653
CUNARDO	2895	60	70	332	462	1820	613
CURIGLIA CON MONTEVIASCO	153	1	0	15	16	83	54
DUMENZA	1436	30	26	182	238	842	356
FERRERA DI VARESE	683	13	17	83	113	443	127
GERMIGNAGA	3708	86	69	407	562	2258	888
GRANTOLA	1225	29	25	150	204	773	248
LAVENA PONTE TRESA	5669	119	137	634	890	3496	1283
LUINO	14190	293	291	1497	2081	8333	3776
MACCAGNO CON PINO E VEDDASCA	2361	44	41	210	295	1374	692
MARCHIROLO	3589	83	94	441	618	2244	727
MARZIO	304	4	5	27	36	184	84
MESENZANA	1735	47	39	252	338	1103	294
MONTEGRINO VALTRAVAGLIA	1503	34	43	190	267	917	319
PORTO VALTRAVAGLIA	2271	36	40	203	279	1382	610
TRONZANO LAGO MAGGIORE	233	2	6	16	24	143	66
VALGANNA	1596	27	32	174	233	989	374
TOTALE	55024	1144	1195	6182	8521	33317	13186

3.4 Analisi della struttura demografica, dei bisogni emergenti e definizione dell'utenza potenziale

L'analisi della composizione per età della popolazione dell'Ambito di Luino restituisce un quadro complesso ma chiaro, in linea con le principali tendenze demografiche nazionali e regionali. Il territorio è caratterizzato da una significativa incidenza della popolazione anziana, da una progressiva contrazione della fascia giovanile e da una consistente presenza di popolazione in età attiva, che rappresenta la componente numericamente più rilevante, ma anche quella meno intercettata dai servizi culturali e di aggregazione esistenti.

Sulla base delle dinamiche demografiche analizzate, la Casa del Popolo si configura come un ecosistema capace di accogliere e far dialogare cinque specifiche fasce d'utenza, ognuna portatrice di bisogni propri ma potenzialmente interconnessi attraverso lo spazio fisico. In quest'ottica, il prospetto seguente delinea le possibili linee di attività da sviluppare per ciascuna fascia d'utenza.

- **Fascia 0-5 anni (Prima Infanzia):**
rappresenta l'investimento sulla "comunità di domani". In un contesto di calo della natalità, lo spazio deve offrire un'area di alfabetizzazione precoce e socialità protetta. Non si tratta solo di accogliere il bambino, ma di offrire un presidio alla genitorialità, creando un'abitudine alla frequenza della biblioteca intesa come luogo familiare e sicuro. Qui, la multifunzionalità si traduce in comfort, accoglienza e supporto educativo sin dai primi mesi di vita.
- **Fascia 6-14 anni (Età Scolare):**
è il target che vive la transizione verso l'autonomia. Per questi utenti la struttura agisce come un'estensione dello spazio scolastico, ma con una connotazione libera e creativa. Il bisogno emergente è quello di luoghi dove il "learning by doing" (imparare facendo) si affianchi al supporto allo studio, offrendo alternative stimolanti e non commerciali alla vita domestica, contrastando così il rischio di povertà educativa e isolamento tecnologico.
- **Fascia 15-25 anni (Studenti e Giovani Adulti):**
è la fascia che richiede il cambiamento di paradigma più netto, ispirato ai modelli internazionali come il Dokk1. Per questi utenti la biblioteca deve diventare il "Terzo Luogo" per eccellenza: uno spazio di autonomia, studio concentrato e co-creazione. L'implementazione di aule studio con orari estesi e tecnologie avanzate risponde alla necessità di restare sul territorio senza dover forzatamente migrare verso i centri universitari per trovare spazi di studio adeguati e stimolanti.
- **Fascia 26-64 anni (Popolazione Attiva e Nuovi Residenti):**
rappresenta il segmento numericamente più rilevante e la vera sfida del progetto. Per questa utenza, spesso "invisibile" ai servizi tradizionali a causa dei ritmi lavorativi e del pendolarismo, la Casa del Popolo offre flessibilità: co-working informale, connettività d'eccellenza e servizi di prossimità digitale. Seguendo il modello de La Filanda di Mendrisio (caso che verrà approfondito maggiormente nel capitolo 4), la biblioteca si integra nei flussi quotidiani, diventando un luogo dove il tempo della cultura si mescola al tempo del lavoro e della socialità adulta.

- **Fascia Over 65 (Terza Età e Invecchiamento Attivo):**

è la componente che garantisce la memoria storica e la continuità del luogo. Il bisogno è il contrasto all'isolamento attraverso la partecipazione culturale e il superamento del digital divide. In una biblioteca multifunzionale, l'anziano non è solo utente, ma risorsa: uno spazio accogliente che favorisca l'incontro intergenerazionale permette di trasformare la quiescenza in un tempo di apprendimento permanente e di impegno civile nel cuore del borgo.

Tabella 3.4.1 – Scenari di Coesione: Fabbisogni Rilevati e Ipotesi di Risposta

Fascia d'Età	Criticità Rilevata sul Territorio	Necessità Specifiche dell'Utenza	Risposta Progettuale (Casa del Popolo)
0-5 anni (Prima Infanzia)	Mancanza di spazi pubblici gratuiti e "neutri" oltre al nido. Isolamento delle neo-famiglie.	Ambienti sicuri, accessibilità (passeggini), aree per allattamento e cura, stimolazione precoce.	Area "Morbida" e Nati per Leggere: Presidio di welfare leggero per la genitorialità e l'alfabetizzazione culturale.
6-14 anni (Età Scolare)	Offerta extrascolastica limitata o puramente commerciale. Rischio povertà educativa.	Supporto allo studio, laboratori manuali/digitali, socialità protetta fuori casa.	Learning by Doing: Spazi doposcuola integrati a laboratori "Maker" per sperimentare creatività e tecnologia.
15-25 anni (Studenti e Giovani)	Fuga verso i centri urbani. Mancanza di spazi per lo studio concentrato e l'aggregazione.	Connettività ultra-veloce, orari estesi, autonomia e protagonismo giovanile.	Modello Dokk1: Aule studio high-tech e Hub partecipativo per podcast, eventi e co-creazione culturale.
26-64 anni (Popolazione Attiva)	Pendolarismo e ritmi frammentati. Difficoltà a conciliare lavoro, famiglia e cultura.	Flessibilità, postazioni di lavoro temporaneo, servizi rapidi, aree relax/caffè.	Modello La Filanda: Hub di prossimità per co-working informale e servizi digitali integrati nel flusso quotidiano.
Over 65 (Terza Età)	Digital divide e rischio di isolamento sociale post-pensionamento.	Supporto ai servizi digitali (PA/Sanità), socialità inclusiva, trasmissione dei saperi.	Piazza del Sapere: Facilitazione digitale e ruolo attivo dell'anziano come custode della memoria storica del luogo.



4. Dalla visione alla gestione: la strategia dell'Amministrazione Condivisa

La rigenerazione dell'ex "Casa del Popolo" e la sua trasformazione in un polo multifunzionale non possono prescindere da un radicamento profondo e strutturato nel tessuto sociale locale. Il successo della nuova "Biblioteca Aggregativa" è strettamente legato alla capacità dell'Amministrazione di porsi in una condizione di **ascolto attivo e sistematico dei bisogni emergenti della comunità**, garantendo al contempo un **coordinamento organico con le altre**

proposte culturali ed educative già attive sul territorio, per evitare frammentazioni o duplicazioni di servizi.

In quest'ottica, l'attivazione di un percorso di co-programmazione si configura come la leva metodologica e strategica ideale. Essa risponde alla necessità dell'Ente di **attrarre partner qualificati**, capaci di apportare valore aggiunto al progetto lungo tre direttrici fondamentali:

- **Idee progettuali innovative:** soluzioni flessibili e risposte creative ai bisogni socio-culturali, generate da chi opera sul territorio quotidianamente.
- **Capacità operativa:** competenze di gestione, animazione e facilitazione che integrano e potenziano la struttura del personale comunale.
- **Capacità finanziaria e di co-investimento:** attivazione di economie civili, attrazione di finanziamenti da bandi di fondazioni o enti sovra-comunali, e attivazione di logiche di co-finanziamento diffuso.

Il percorso istruttorio si articola pertanto secondo i seguenti livelli normativi, operativi e partecipativi:

4.1 La scelta della co-programmazione (Art. 55 CTS) e la consultazione diffusa

Il ricorso all'istituto della co-programmazione, ai sensi dell'Art. 55 del D.Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo Settore) e in linea con il principio costituzionale di sussidiarietà orizzontale (Art. 118 Cost.), permette di configurare il rapporto tra Comune ed Enti del Terzo Settore come una partnership paritaria e convergente verso l'interesse generale.

Al fine di garantire la massima democraticità e capillarità del percorso, l'Amministrazione adotta una **strategia partecipativa a doppio binario**. Se la co-programmazione formale costituisce lo spazio di confronto istituzionale con i soggetti strutturati del Terzo Settore, essa sarà integrata e alimentata da una **campagna di consultazione pubblica diffusa rivolta alla cittadinanza**. Attraverso la somministrazione di **questionari mirati** (sia digitali che cartacei, distribuiti nei punti nevralgici del territorio), l'Ente intende raccogliere i desiderata, le abitudini di lettura, i bisogni aggregativi e le disponibilità al volontariato dei singoli cittadini, delle famiglie e della popolazione giovanile. I dati quantitativi e qualitativi emersi dai questionari costituiranno la base informativa di partenza che i tavoli di co-programmazione saranno chiamati ad analizzare e tradurre in proposte progettuali.

4.2 Gli attori coinvolti: il ruolo del Terzo Settore e degli stakeholder locali

Il successo del nuovo polo dipenderà dalla capacità di attivare un ecosistema plurale e rappresentativo. Il procedimento di co-programmazione definisce una governance partecipativa che vede la convergenza di diversi attori strategici:

- **Il Comune (Settore Servizi alla Persona, settore Ragioneria e Tributi e Ufficio Tecnico):** mantiene il ruolo di regia pubblica, garante dell'interesse generale, della trasparenza del procedimento e dei vincoli strutturali e di bilancio dell'Ente.
- **Gli Enti del Terzo Settore (ETS):** associazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale, cooperative sociali e fondazioni dotate di radicamento territoriale ed esperienze specifiche nei campi della cultura, dell'agggregazione giovanile e dell'inclusione.

- **Stakeholder istituzionali e di rete:** il Sistema Bibliotecario dei Laghi, le istituzioni scolastiche del territorio e l'Ufficio di Piano essenziali per connettere il centro alle reti sovracomunali e alle filiere educative formali.

4.3 Obiettivi e temi dei tavoli di lavoro imminenti

I tavoli di co-programmazione opereranno come sessioni istruttorie congiunte finalizzate alla redazione del *Documento Finale di Co-programmazione*, strutturandosi attorno a tre obiettivi operativi:

- **Tavolo 1: Validazione dei bisogni e mappatura delle funzioni (Cultura e Socialità)**
 - *Obiettivo:* Confrontare l'analisi dei dati demografici e bibliotecari del Comune (cfr. Cap. 3 e 6) con l'esperienza sul campo degli ETS e, in modo prioritario, con gli esiti dei questionari somministrati alla cittadinanza.
 - *Temi:* Analisi dei dati della consultazione pubblica; definizione delle attività per i target prioritari (giovani, famiglie, anziani); bilanciamento tra la funzione tradizionale di studio/lettura e le nuove funzioni aggregative, digitali e laboratoriali.
- **Tavolo 2: Integrazione e Reti territoriali**
 - *Obiettivo:* Definire le connessioni e l'integrazione logistica e funzionale tra il nuovo polo dell'ex Casa del Popolo, l'attuale biblioteca di vicolo del Torchio e i servizi del Sistema Bibliotecario dei Laghi, nonché altre proposte aggregative e socioculturali della zona, evitando sovrapposizioni e massimizzando l'efficacia dell'offerta culturale complessiva.
- **Tavolo 3: Sostenibilità, Governance e Modelli di gestione**
 - *Obiettivo:* Esplorare i possibili modelli giuridici ed economici per la futura gestione degli spazi, con particolare attenzione alle forme di economia civile e di co-finanziamento diffuso.
 - *Temi:* Sperimentazione di modelli di **Crowdfunding Civico** come strumento di democrazia economico-partecipativa per il finanziamento di allestimenti o micro-progetti interni (es. laboratori, aree digitali), valutando meccanismi di *match-funding* comunale. Mappatura delle altre risorse finanziarie attivabili (bandi, fondazioni) e stima dei costi vivi di gestione.



5. Concept: la Biblioteca Aggregativa

Il progetto della nuova Casa del Popolo si fonda sul paradigma sociologico del "**Terzo Luogo**" teorizzato da Ray Oldenburg: uno spazio di aggregazione che non è né la casa (primo luogo), né il lavoro (secondo luogo), ma un territorio neutro e inclusivo essenziale per la vitalità della democrazia e il benessere della comunità. Si evidenzia come l'interpretazione di questo concetto, sviluppata nel presente progetto, ponga come sostrato di tali funzioni uno spazio fisico, in

controtendenza rispetto alla lettura secondo cui i terzi luoghi sarebbero ormai assorbiti dalla dimensione virtuale, e li consideri come spazi che resistono e si ridefiniscono nella presenza.

Questa visione, ampiamente sostenuta in Italia da **Antonella Agnoli**, in particolare nel saggio *"La casa di tutti"*, propone il superamento del modello tradizionale di biblioteca come "tempio del silenzio" a favore di una **"Piazza del Sapere"**. In quest'ottica, la biblioteca agisce come una vera e propria **infrastruttura sociale** capace di riparare il tessuto relazionale del territorio attraverso l'incontro tra persone diverse.

Per declinare questa visione nel contesto preso in esame in questo documento, il concept si ispira a due modelli di riferimento d'eccellenza:

L'ispirazione internazionale: Dokk1 (Aarhus). Mutuiamo dal modello danese l'idea di un edificio "ibrido" e "centrato sull'utente". Come nel Dokk1, la biblioteca della Casa del Popolo non è un semplice contenitore di libri, ma un organismo flessibile dove il cittadino è co-creatore. È lo spazio fisico che abilita la partecipazione, garantendo accessibilità e una costante interazione con lo spazio pubblico circostante.

Il modello di prossimità: La Filanda (Mendrisio). Rappresenta il riferimento operativo più affine per scala e sensibilità territoriale. La Filanda dimostra l'efficacia della convivenza tra servizi bibliotecari, spazi per il tempo libero e attività di volontariato. Da questo esempio traiamo la lezione della "permeabilità": un luogo dove la cultura si mescola alla vita quotidiana (il caffè, il gioco, lo scambio manuale), abbattendo le barriere all'ingresso per le fasce di popolazione meno abituate a frequentare istituzioni culturali classiche.

Scheda 1 – Dokk1 (Aarhus, Danimarca): il riferimento metodologico

DOKK1	<i>Urban Mediaspace – Aarhus Public Libraries</i>
Natura e apertura	Biblioteca centrale di Aarhus e centro civico ibrido; inaugurato nel giugno 2015 all'esito di un concorso internazionale (2009), nell'ambito del masterplan Urban Mediaspace di rigenerazione del waterfront. Public Library of the Year IFLA 2016.
Contesto e bacino	Aarhus, seconda città danese (~350.000 abitanti). Ruolo di hub metropolitano e regionale.
Superficie	~30.000 mq complessivi, di cui ~18.000 mq destinati alle funzioni bibliotecarie e pubbliche; 1.150 posti a sedere.
Utenza	~1,3–1,4 milioni di visitatori/anno (circa 4.000 al giorno), più del doppio della precedente sede centrale (~500.000/anno): la trasformazione multifunzionale ha raddoppiato la frequentazione.
Orari e modello di apertura	Lun-ven 8-22, con fascia serale 19-22 in modalità non presidiata (open library ad accessi automatizzati); sab-dom 10-16.

DOKK1	<i>Urban Mediaspace – Aarhus Public Libraries</i>
Integrazione servizi civici	Ospita il Citizens' Service Centre comunale (documenti, anagrafe): circa il 10% dei visitatori accede per servizi al cittadino. È il precedente diretto dell'ipotesi di trasferimento degli uffici Servizi alla Persona nella Casa del Popolo.
Modello gestionale	Gestione pubblica comunale; ~50 FTE complessivi (incluse funzioni amministrative e comunicazione). Ampio programma di eventi e co-creazione con partner e reti.
Investimento	Progetto Urban Mediaspace complessivo ~280 M€ (incluse opere urbane, parcheggio automatizzato da 1.000 posti, piazze portuali): scala non comparabile, valore metodologico.
Rilevanza per il progetto	Fonte del Four Space Model (ispirazione, apprendimento, incontro, performance) adottato come ipotesi di lavoro al Cap. 5; dimostra che apertura estesa non presidiata e ibridazione biblioteca-servizi civici sono operativamente sostenibili.

Scheda 2 – LaFilanda (Mendrisio, Svizzera): il riferimento operativo di scala

LAFILANDA	<i>Città di Mendrisio – Cantone Ticino – Associazione LaFilanda</i>
Natura e apertura	Centro culturale polivalente aperto il 15 settembre 2018 in un ex opificio serico (filanda attiva fino al 1931, poi centro commerciale): caso di riuso di un edificio produttivo identitario, analogo alla Casa del Popolo. Ospita la Biblioteca cantonale di Mendrisio.
Contesto e bacino	Mendrisio (~15.000 abitanti); bacino effettivo: regione del Mendrisiotto e Basso Ceresio, ~50.000 abitanti — dimensione pressoché identica all'Ambito di Luino (55.024 residenti). È il benchmark di scala.
Superficie	~2.000 mq accessibili al pubblico, con ampliamento al piano superiore avviato già dal primo anno per la pressione della domanda.
Utenza	Oltre 150.000 visitatori nel 2024 (~148.000 nel 2023, media superiore a 400 presenze/giorno; ~350/giorno già nel primo anno). Composizione trasversale: 45% adulti, 35% bambini, 20% senior.
Uso dello spazio	Il 60% dei frequentatori entra per ragioni diverse dal prestito librario (incontro, corsi, eventi, studio, gioco, bar): conferma empirica del paradigma "biblioteca aggregativa" su cui poggia il concept del progetto.
Orari e modello di apertura	7 giorni su 7, 9:00-21:00 (84 ore settimanali), ~355 giorni/anno: contro le 12 ore settimanali dell'attuale biblioteca di Germignaga e le 36,5 di Luino.
Modello gestionale	Modello ibrido pubblico-comunitario: Città di Mendrisio con contributo del Cantone Ticino (personale bibliotecario cantonale) + Associazione LaFilanda

LAFILANDA	<i>Città di Mendrisio – Cantone Ticino – Associazione LaFilanda</i>
	(costituita nel 2018) che raccoglie fondi per animazione e funzionamento e coordina i volontari “Filanderi”, presidio essenziale dell’apertura estesa.
Rilevanza per il progetto	Dimostra su scala comparabile la sostenibilità del binomio ente pubblico + associazione di volontariato per garantire orari estesi, e la capacità attrattiva sovracomunale di un polo di prossimità ben posizionato.

Tabella comparativa di sintesi

Dimensione	Dokk1 (Aarhus, DK)	LaFilanda (Mendrisio, CH)	Casa del Popolo (Germignaga) – progetto
Anno di apertura	2015	2018	obiettivo 2029-2030
Bacino di riferimento	~350.000 ab. (area metropolitana)	~50.000 ab. (Mendrisiotto)	~55.000 ab. (Ambito di Luino)
Superficie pubblica	~18.000 mq (su 30.000 totali)	~2.000 mq	da definire in sede di PFTE (attuale biblioteca: 110 mq)
Visitatori/anno	~1.300.000	~150.000 (2024)	target da definire; utenza latente quantificata: 747 iscritti a Luino di cui 127 attivi
Ore di apertura settimanali	~82 (di cui 15 non presidiate)	84 (7/7)	obiettivo: estensione oltre le 12 attuali tramite open library + presidio ETS
Quota usi non bibliotecari	~10% solo servizi civici; ampio uso eventi/studio	60% degli ingressi	assunzione di progetto: prevalenza funzioni aggregative
Modello gestionale	Pubblico (comunale), ~50 FTE	Pubblico + associazione e volontari (Filanderi)	ipotesi: Comune + ETS via co-programmazione art. 55 CTS
Servizi civici integrati	Citizens’ Service Centre (anagrafe, documenti)	Archivio storico comunale in sede	ipotesi: trasferimento uffici Servizi alla Persona
Tipo di edificio	Nuova costruzione (waterfront)	Riuso ex opificio serico	Riuso ex Casa del Popolo (edificio storico, catasto 1873)

Dimensione	Dokk1 (Aarhus, DK)	LaFilanda (Mendrisio, CH)	Casa del Popolo (Germignaga) – progetto
Ruolo nel documento	Riferimento metodologico (Four Space Model, open library)	Riferimento operativo di scala e gestione	—

Lezioni trasferibili da Dokk1

Elemento del modello	Cosa mutuare a Germignaga	Cosa NON è trasferibile / condizioni
Four Space Model	Adottarlo come griglia di progettazione funzionale (già previsto al Cap. 5), usandolo anche come criterio di verifica del layout in fase di PFTE	La compresenza fisica dei quattro spazi richiede superfici e insonorizzazione adeguate: da validare con l'Ufficio Tecnico
Open library (fasce non presidiate)	Controllo accessi automatizzato (badge/app) per estendere l'orario serale agli studenti senza costi di personale	Richiede investimento tecnologico iniziale, regolamento d'uso e videosorveglianza; da prevedere nel quadro economico
Integrazione servizi civici	Il 10% di visitatori per servizi al cittadino di Dokk1 legittima l'ipotesi di trasferimento dei Servizi alla Persona: genera flusso, presidio e riconoscibilità	A Dokk1 l'integrazione è nativa nel progetto architettonico: a Germignaga va risolta la separazione dei flussi (riservatezza dei colloqui sociali vs apertura dello spazio)
Scala e investimento	—	Superficie, budget (~280 M€) e dotazione di personale non sono comparabili: Dokk1 è fonte di metodo, non di dimensionamento

Lezioni trasferibili da LaFilanda

Elemento del modello	Cosa mutuare a Germignaga	Cosa NON è trasferibile / condizioni
Binomio ente pubblico + associazione dedicata	Valutare al Tavolo 3 la costituzione di un'associazione "amici della Casa del Popolo" con funzione di raccolta fondi per l'animazione e coordinamento dei volontari, sul modello dell'Associazione LaFilanda	Il volontariato regge se esiste un nucleo professionale stabile (a Mendrisio: bibliotecari cantonali); i volontari integrano, non sostituiscono
Apertura 7/7 con volontari	Obiettivo graduale di estensione oraria su fasce serali/festive presidiate da ETS, come già ipotizzato al Cap. 10	84 ore settimanali dal giorno uno non sono realistiche: definire una progressione (es. 30 → 50 → 70 ore) legata alla crescita della base volontaria

Elemento del modello	Cosa mutuare a Germignaga	Cosa NON è trasferibile / condizioni
Bacino sovracomunale di ~50.000 ab.	Usare il caso Filanda come evidenza nei rapporti con i Comuni dell'Ambito e nelle candidature a bando: un polo di prossimità può servire un territorio di questa scala	Mendrisio gode di un co-finanziamento cantonale strutturale (personale bibliotecario): l'equivalente va costruito via convenzioni con i Comuni dell'Ambito e con il Sistema Bibliotecario dei Laghi
Mix d'uso (60% non bibliotecario)	Dimensionare gli spazi assumendo la prevalenza delle funzioni aggregative su quelle di prestito: bar/ristoro, sale corsi, area bimbi come funzioni primarie e non accessorie	Il dato è rilevato su un contesto transfrontaliero ad alta densità di flussi: a Germignaga va verificato con i questionari della consultazione pubblica (Cap. 4.1)
Riuso di edificio identitario	Valorizzare il parallelismo narrativo (filanda serica / Casa del Popolo operaia) nella comunicazione e nelle candidature a bandi su rigenerazione e memoria	Il vincolo storico dell'edificio Battaglia può limitare la flessibilità del layout più di quanto avvenuto a Mendrisio

Fonti: Aarhus Public Libraries / IFLA (dati Dokk1: superficie, visitatori, orari, organico); Città di Mendrisio e Rapporti annuali di attività dell'Associazione LaFilanda 2018-2024 (dati LaFilanda: visitatori, composizione dell'utenza, modello gestionale). Dati di progetto: Documento di indirizzo politico-strategico, Comune di Germignaga, luglio 2026. I valori sono arrotondati e hanno funzione comparativa.

5.1 La Traduzione Spaziale: Il Modello dei "Quattro Spazi"

Per dare corpo alla visione di una biblioteca intesa come infrastruttura sociale, il progetto della Casa del Popolo troverebbe un valido punto di riferimento nel "Four Space Model". Questo framework metodologico, sviluppato dai ricercatori della *Royal School of Library and Information Science* di Copenaghen e applicato nel modello Dokk1 di Aarhus, viene qui assunto come ipotesi di lavoro e orizzonte progettuale. Secondo questa impostazione, la struttura potrebbe superare la logica delle "stanze" chiuse per articolarsi in quattro ambiti funzionali sovrapposti, capaci di soddisfare le diverse esigenze della comunità di Germignaga e dell'Alto Verbano:

A. Lo Spazio dell'Ispirazione (Inspiration Space)

È l'area dell'accoglienza e della scoperta, dove si rompe la soglia psicologica tra strada e istituzione.

- **Declinazione pratica:** Una "piazza interna" (ispirata alla **Filanda di Mendrisio**) dotata di emeroteca, area ristoro informale e arredi mobili.
- **Obiettivo:** Stimolare esperienze e curiosità attraverso mostre, eventi "pop-up" e la libera circolazione di persone e idee, anche per chi non entra specificamente per leggere.

B. Lo Spazio dell'Apprendimento (Learning Space)

L'area dedicata all'acquisizione di nuove competenze e al supporto educativo.

- **Declinazione pratica:** Un "Learning Hub" con postazioni multimediali, aule studio con orari flessibili (modello h24) e corner per il supporto al digital divide degli anziani.

- **Obiettivo:** Offrire strumenti per l'empowerment individuale e la formazione continua, rispondendo alla carenza di spazi studio nel territorio.

C. Lo Spazio dell'Incontro (Meeting Space)

Il luogo della partecipazione e del protagonismo del cittadino, dove il sapere viene condiviso.

- **Declinazione pratica:** Un "Maker Space" e sale polifunzionali per laboratori creativi, co-working per i professionisti locali e riunioni associative.
- **Obiettivo:** Trasformare l'utente da consumatore passivo a "prosumer" (produttore e consumatore) di cultura, favorendo il dialogo intergenerazionale.

D. Lo Spazio della Performance (Performative Space)

L'ambito dedicato alla narrazione, al gioco e alla messa in scena.

- **Declinazione pratica:** Un'area bambini dinamica e spazi per la presentazione di progetti, conferenze o laboratori artistici.
- **Obiettivo:** Fornire un palcoscenico alla creatività locale e alle eccellenze del Polo Culturale cittadino.

5.2 L'Infrastruttura Tecnologica come Fattore Abilitante

In quest'ottica, un valido supporto alla multifunzionalità è individuato nelle opportunità offerte dalla **dotazione tecnologica** della struttura:

- **Self-Check Out:** Sistemi di autoprestito per liberare il personale dalle mansioni burocratiche e permettergli di svolgere il ruolo di "facilitatore di comunità".
- **Prenotazione Spazi Online:** Un sistema digitale per riservare sale riunioni o postazioni co-working, rendendo la struttura un vero ufficio diffuso.
- **Accessibilità Smart:** L'uso di sistemi di controllo accessi automatizzati (tramite badge o app) abilita il modello di "**Open Library**", estendendo l'orario di apertura della Casa del Popolo oltre i turni del personale, garantendo sicurezza e autonomia agli studenti.
- **Connettività Totale:** Wi-Fi 6 di ultima generazione in tutto l'edificio e nelle aree esterne di pertinenza.



6. Quadro dell'offerta comunale esistente

L'offerta esistente promossa dal Comune di Germignaga.

Coerentemente con gli obiettivi delineati nei paragrafi precedenti, si riporta di seguito una descrizione dell'offerta di servizi e attività già esistente e consolidata nel tempo, promossa dal Comune di Germignaga. Tale offerta costituisce il quadro di riferimento entro cui si colloca il progetto della nuova Casa del Popolo, rappresentando una base strutturata di interventi culturali, educativi e di aggregazione sociale che potranno trovare nella nuova struttura una sede più idonea, funzionale e centralizzata.

Missione	Programma	Ambito di intervento	Servizi / Attività principali
Missione 5 – Tutela e valorizzazione dei beni e delle attività culturali	Programma 02 – Attività culturali e interventi diversi nel settore culturale	Cultura e promozione culturale	Eventi culturali, laboratori, incontri tematici, iniziative per la cittadinanza; utilizzo <u>Colonia Elioterapica</u> , <u>Polo culturale di Vicolo del Torchio</u> e <u>Cinema Italia</u>
		Servizi culturali permanenti	Biblioteca comunale (12 ore settimanali, circa 110mq q)
Missione 6 – Politiche giovanili, sport e tempo libero	Programma 01 – Sport e tempo libero	Politiche giovanili e tempo libero	Organizzazione dei campus estivi per minori e giovani
Missione 4 – Istruzione e diritto allo studio	Programma 06 – Servizi ausiliari all'istruzione	Supporto al sistema scolastico e alle famiglie	Mensa scolastica, servizi di pre-scuola e post-scuola (doposcuola fino alle ore 18.00)

Descrizione dell'offerta:

Il Comune di Germignaga presenta un'offerta articolata di servizi e iniziative riconducibili principalmente alle **politiche culturali, educative e giovanili**, sviluppate attraverso una programmazione stabile e continuativa.

In riferimento alla **Missione 5 – Tutela e valorizzazione dei beni e delle attività culturali**, l'Amministrazione comunale promuove numerose iniziative culturali che trovano sede prevalentemente negli spazi della Colonia Elioterapica e del Polo culturale di Vicolo del Torchio, riconosciuti come principali luoghi di aggregazione e produzione culturale di proprietà

comunale. In tali contesti vengono realizzate attività diversificate, quali **eventi culturali, laboratori, incontri tematici e iniziative** rivolte a differenti fasce di popolazione. In un'ottica di collaborazione con il tessuto locale, alcune attività sono ospitate anche presso il Cinema Italia, struttura di proprietà della Parrocchia, ampliando così le opportunità di partecipazione e fruizione culturale.

All'interno del Polo culturale di Vicolo del Torchio è attiva la **Biblioteca comunale**, servizio culturale permanente che svolge un ruolo centrale nella promozione della lettura e dell'accesso alla conoscenza. La biblioteca è attualmente operativa per **12 ore settimanali** in uno spazio di circa 110 mq complessivi distribuiti su due piani e rappresenta un punto di riferimento consolidato per gli studenti della scuola primaria, della scuola dell'infanzia e dell'asilo nido. Nel corso dell'ultimo anno sono state anche avviate collaborazioni con il gruppo anziani dell'OPAAR, che hanno portato alla proposta di un "gruppo di lettura". Questa pluralità di target e di relazioni appare un buon viatico alla proposta di una biblioteca aggregativa.

Con riferimento alla **Missione 6 – Politiche giovanili, sport e tempo libero**, il Comune realizza interventi mirati a favore dei minori e dei giovani, tra cui l'organizzazione dei campus extrascolastici, che rispondono a finalità educative, ricreative e di socializzazione, sostenendo al contempo le esigenze delle famiglie nei periodi di sospensione delle attività scolastiche.

Infine, nell'ambito della **Missione 4 – Istruzione e diritto allo studio, Programma 06 – Servizi ausiliari all'istruzione**, il Comune garantisce una serie di servizi essenziali di supporto al percorso scolastico e alla conciliazione dei tempi di vita e di lavoro delle famiglie. Tali servizi comprendono la mensa scolastica, nonché le attività di pre-scuola e di post-scuola (doposcuola), con estensione dell'orario di permanenza degli alunni fino alle ore 18.00.

Un'altra iniziativa simile è il progetto "**Tempo per le famiglie**", uno spazio di gioco e socializzazione per bambini da 0 a 3 anni e i loro genitori. Attualmente il servizio, gestito da un'educatrice professionale, conta 13 iscritti: i posti sono esauriti ed è attiva una lista d'attesa.

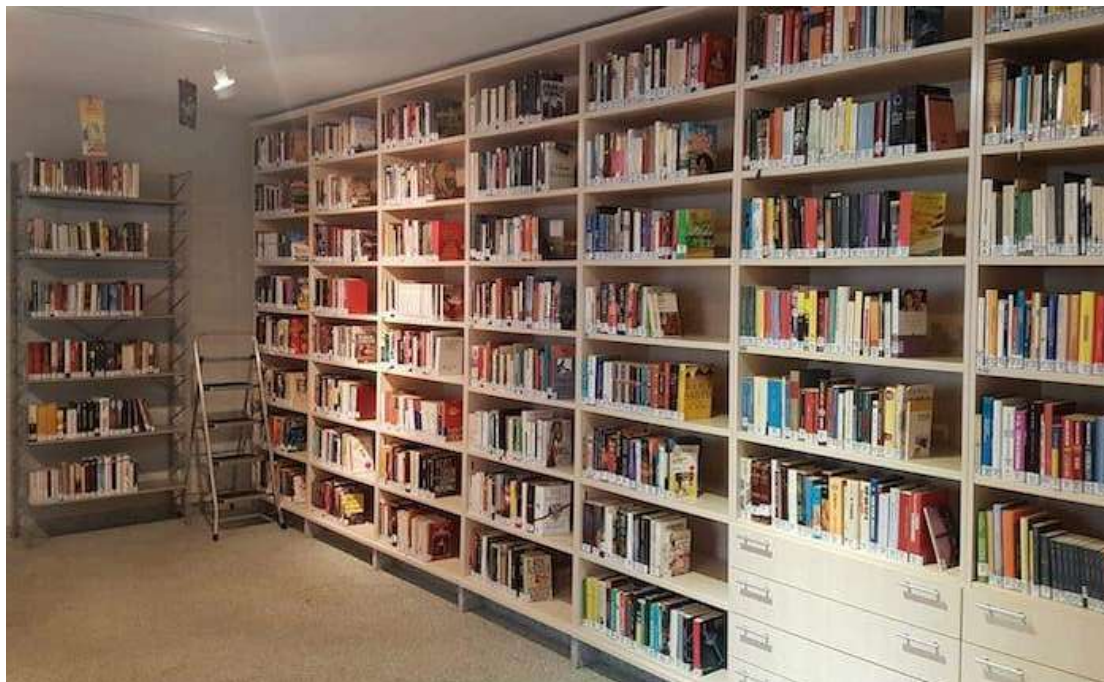
Nel suo complesso, l'offerta attualmente esistente costituisce una base solida e significativa su cui la nuova Casa del Popolo potrà innestarsi ed espandersi, rafforzando e integrando le politiche culturali, educative e di aggregazione già attive, ampliandone l'accessibilità, la continuità e la capacità di risposta ai bisogni della comunità locale.

5.1 La Biblioteca di vicolo del Torchio

Patrimonio: 4.537 libri su scaffale (su un patrimonio totale di 5001 libri.)

Spazio: 110 mq

Presente una piccola collezione di fossili.



7. Analisi dei dati sull'utenza del Sistema Bibliotecario dei Laghi

Questo capitolo analizza le biblioteche appartenenti al **Sistema Bibliotecario dei Laghi**, che operano all'interno dell'ambito territoriale delineato, comprendente i comuni del distretto di Luino e delle aree circostanti. L'obiettivo è fornire una panoramica delle strutture bibliotecarie, delle loro risorse e della loro utenza a confronto. L'analisi si concentrerà sulle specificità di ogni biblioteca, mettendo in evidenza il numero di utenti totali e quelli attivi, divisi per fasce d'età e occupazione.

Breve nota esplicativa:

La tabella riporta due diverse tipologie di dato:

Utenti attivi: si intendono tutti gli utenti che hanno effettuato **almeno un prestito** presso la biblioteca nel periodo compreso tra il 01/01/2025 e il 31/12/2025.

Utenti iscritti (utenti totali): si intende la consistenza complessiva degli utenti iscritti al

31/12/2025, comprendendo sia gli utenti iscritti direttamente alla biblioteca sia quelli che l'hanno indicata come biblioteca preferita.

Questa distinzione consente di rappresentare in modo più completo sia il livello di utilizzo effettivo del servizio sia la **dimensione complessiva dell'utenza potenziale**.

Con l'espressione **totale movimenti globali** si fa riferimento all'insieme delle operazioni di prestito e circolazione del materiale bibliotecario, comprendendo sia i movimenti interni alla biblioteca sia quelli effettuati nell'ambito del servizio di **interprestito**, in entrata e in uscita relativamente al periodo compreso tra 01/01//2025 e il 31/12/2025.

In particolare, nel totale sono inclusi:

- i prestiti del materiale posseduto dalla biblioteca effettuati direttamente agli utenti;
- i prestiti del materiale della biblioteca inviato ad altre biblioteche tramite interprestito in uscita;
- i prestiti di materiale proveniente da altre biblioteche e concessi agli utenti locali;
- i reinoltri relativi a richieste di prestito, sia per materiale posseduto sia per materiale di altre biblioteche;
- le restituzioni presso la biblioteca di materiale appartenente ad altre biblioteche.

Questo indicatore consente di rappresentare in modo completo il **volume complessivo di attività di circolazione documentaria**, offrendo una visione reale dell'intensità del servizio svolto dalla biblioteca.

BIBLIOTECA COMUNALE DI CASSANO VALCUVIA

Categoria	Descrizione	N. Utenti (TOTALE ISCRITTI)	N. Utenti (SOLO ATTIVI)
Totale utenti	Utenti complessivi	258	97
Tipologia di utente	Artigiano o agricoltore	2	1
	Bambino età prescolare	1	1
	Condizione non lavorativa	3	5
	Disoccupato	1	3
	Impiegato	1	0
	Militare	21	5
	Non definito	196	68
	Operatore commercio	1	0
	Pensionato	1	1
	Professionista	4	1
	Studente sc. primaria e secondaria di 1° grado	2	3
	Studente universitario	3	2
	Tecnico	22	6
Sesso	Maschi	79	27
	Femmine	159	67
	Non dichiarato	20	3
Fasce d'età	0 – 4 anni	1	0
	5 – 9 anni	4	3
	10 –14 anni	28	19
	15 – 19 anni	19	7
	20 – 24 anni	18	4
	25 – 34 anni	18	1
	35 – 64 anni	92	28
	65 – 79 anni	47	27
	> 80 anni	28	7
Residenza	Residenti nello stesso comune	156	55
	Residenti nei restanti comuni dell'ambito territoriale	46	12
	Residenti in comuni esterni all'ambito territor.	50	30
TOTALE PRESTITI GLOBALI			1122
TOTALE ORE APERTURA A SETTIMANA			4

BIBLIOTECA COMUNALE DI CUNARDO

Categoria	Descrizione	N. Utenti (TOTALE ISCRITTI)	N. Utenti (SOLO ATTIVI)
Totale utenti	Utenti complessivi	1157	146
Tipologia di utente	Artigiano o agricoltore	0	0
	Casalinga	15	6
	Bambino in età prescolare	78	11
	Condizione non lavorativa	489	14
	Disoccupato	85	15
	Impiegato	0	0
	Militare	1	0
	Non definito	249	66
	Operatore commercio o turismo	0	0
	Pensionato	91	10
	Professionista	0	0
	Studente sc. primaria e secondaria di 1° grado	66	13
	Studente scuola secondaria di 2° grado	59	8
	Studente universitario	24	3
	Tecnico	0	0
Sesso	Maschi	428	32
	Femmine	707	112
	Non dichiarato	22	2
Fasce d'età	0 – 4 anni	27	2
	5 – 9 anni	85	18
	10 – 14 anni	71	18
	15 – 19 anni	140	2
	20 – 24 anni	189	2
	25 – 34 anni	177	11
	35 – 64 anni	298	59
	65 – 79 anni	99	24
	> 80 anni	67	10
Residenza	Residenti nello stesso comune	496	83
	Residenti nei restanti comuni dell'ambito territoriale	439	42
	Residenti in comuni esterni all'ambito territoriale	222	21
TOTALE PRESTITI GLOBALI			2053
TOTALE ORE APERTURA A SETTIMANA			6

BIBLIOTECA COMUNALE DI LUINO

Categoria	Descrizione	N. Utenti (TOTALE ISCRITTI)	N. Utenti (SOLO ATTIVI)
Totale utenti	Utenti complessivi	9224	1822
Tipologia di utente	Artigiano o agricoltore	0	0
	Casalinga	76	14
	Bambino in età prescolare	267	56
	Condizione non lavorativa	2883	232
	Disoccupato	420	132
	Impiegato	2	1
	Militare	3	0
	Non definito	4883	1255
	Dirigente	1	0
	Pensionato	285	52
	Docente	3	2
	Studente scuola primaria e secondaria di 1° grado	166	37
	Studente scuola secondaria di 2° grado	148	22
	Studente universitario	87	19
	Tecnico	0	0
Sesso	Maschi	3577	590
	Femmine	5580	1291
	Non dichiarato	66	1
Fasce d'età	0 - 4 anni	122	62
	5 - 9 anni	460	306
	10 - 14 anni	775	223
	15 - 19 anni	979	124
	20 - 24 anni	995	86
	25 - 34 anni	1849	178
	35 - 64 anni	2792	544
	65 - 79 anni	821	245
	> 80 anni	384	52
Residenza	Residenti nello stesso comune	4315	804
	(Residenti a Germignaga)	747	127
	Residenti nei restanti comuni dell'ambito territoriale	2858	660
	Residenti in comuni esterni all'ambito territor.	625	231
TOTALE PRESTITI GLOBALI			23214
TOTALE ORE APERTURA A SETTIMANA			36,5

BIBLIOTECA COMUNALE DI GERMIGNAGA

Categoria	Descrizione	N. Utenti (TOTALE ISCRITTI)	N. Utenti (SOLO ATTIVI)
Totale utenti	Utenti complessivi	218	94
Tipologia di utente	Casalinga	1	1
	Bambino in età prescolare	2	2
	Condizione non lavorativa	5	5
	Disoccupato	4	4
	Non definito	218	73
	Pensionato	2	2
	Studente scuola primaria e secondaria di 1° grado	3	3
	Studente scuola secondaria di 2° grado	3	3
	Studente universitario	1	1
Sesso	Maschi	154	24
	Femmine	60	68
	Non dichiarato	5	2
Fasce d'età	0 - 4 anni	21	12
	5 - 9 anni	10	5
	10 -14 anni	51	12
	15 - 19 anni	37	4
	20 - 24 anni	27	1
	25 - 34 anni	9	5
	35 - 64 anni	55	34
	65 - 79 anni	24	18
	> 80 anni	9	3
Residenza	Residenti nello stesso comune	103	41
	Residenti nei restanti comuni dell'ambito territoriale	45	20
	Residenti in comuni esterni all'ambito territor.	71	33
TOTALE PRESTITI GLOBALI			886
TOTALE ORE APERTURA A SETTIMANA			12

BIBLIOTECA COMUNALE DI PORTO VALTRAVAGLIA

Categoria	Descrizione	N. Utenti (TOTALE ISCRITTI)	N. Utenti (SOLO ATTIVI)
Totale utenti	Utenti complessivi	1014	167
Tipologia di utente	Casalinga	1	2
	Bambino in età prescolare	5	10
	Condizione non lavorativa	15	15
	Disoccupato	10	10
	Impiegato	0	1
	Militare	0	2
	Non definito	955	109
	Pensionato	4	4
	Studente scuola primaria e secondaria di 1° grado	23	8
	Studente scuola secondaria di 2° grado	0	1
	Studente universitario	1	5
Sesso	Maschi	351	34
	Femmine	659	132
	Non dichiarato	4	1
Fasce d'età	0 – 4 anni	2	10
	5 – 9 anni	14	7
	10 –14 anni	111	8
	15 – 19 anni	120	9
	20 – 24 anni	80	9
	25 – 34 anni	85	3
	35 – 64 anni	245	75
	65 – 79 anni	156	40
	> 80 anni	200	6
Residenza	Residenti nello stesso comune	767	99
	Residenti nei restanti comuni dell'ambito territoriale	174	51
	Residenti in comuni esterni all'ambito territor.	73	17
TOTALE PRESTITI GLOBALI			2117
TOTALE ORE APERTURA A SETTIMANA			13 (dato non affidabile)

L'analisi della collocazione geografica di Germignaga rivela una natura di "**Cerniera Territoriale**" che la vede posizionata al centro della sponda lombarda dell'Alto Verbano. La sua posizione all'intersezione tra la Valtravaglia e l'asse urbano di Luino le permette di intercettare flussi che superano i confini comunali. Un dato rilevante, seppur estremamente contenuto, in questo senso è la percentuale di frequentatori esterni della biblioteca: il 35% degli utenti attivi di Germignaga non risiede nel comune. La stessa tendenza è riscontrabile anche in relazione ad altri servizi presenti, su tutti le scuole e l'asilo nido.

Parallelamente, l'analisi del fenomeno del **drenaggio verso Luino** evidenzia una criticità che è allo stesso tempo una straordinaria opportunità di crescita. Ad oggi si assiste a una vera e propria "fuga" dei residenti di Germignaga verso i servizi culturali del comune confinante: sono ben 747 i cittadini che risultano iscritti a Luino, con una componente di 127 utenti attivi che scelgono sistematicamente di spostarsi fuori dal proprio territorio. Il confronto con i soli 41 residenti che frequentano la biblioteca locale rende palese il paradosso di una domanda interna vivace ma insoddisfatta dall'attuale offerta. La Casa del Popolo ha il potenziale di riassorbire questa quota di cittadinanza, offrendo non una replica dei servizi luinesi, ma un'alternativa basata sulla prossimità e sulla multidisciplinarietà. Recuperare questa utenza latente significa non solo dare una risposta ai propri cittadini, ma anche capitalizzare l'altissimo indice di fedeltà riscontrato a Germignaga, dove il rapporto tra iscritti e utenti reali è il più alto del territorio, superando di gran lunga le medie di Luino e Cunardo.



8. Ipotesi di articolazione funzionale

1. Area biblioteca moderna
2. Aule studio e coworking
3. Sala polifunzionale
4. Laboratori creativi e STEM
5. Spazi associativi/area relax
7. Uffici servizi alla Persona

8.2 Articolazione gerarchica delle Funzioni

LIVELLO 1 - Servizi di base (sempre attivi, sono il motore quotidiano)

- Spazio studio e lettura libero
- Biblioteca / Book crossing, WiFi, prese, tavoli

- Spazio caldo, sicuro e accogliente

LIVELLO 2 - Servizi di socialità “leggera”

- Gruppi di lettura
- Serate gioco (da tavolo, quiz, proiezione film)
- Sala musica/creatività

LIVELLO 3 - Servizi di crescita semplice (brevi, modulari e accessibili)

- Mini-corsi (3-4 incontri)
- Laboratori creativi

LIVELLO 4 - Servizi di Comunità

- Spostamento uffici Servizi alla Persona



9. Piano degli investimenti [Riqualificazione]

9.1 Stima del costo complessivo del progetto

A partire dalle informazioni contenute nella prima stima, datata luglio 2024 e condotta da **Alterstudio Partners s.r.l.** nella persona del dal Arch. Marco Muscogiuri, il calcolo dei costi per il progetto di riqualificazione dell'ex Casa del Popolo è stata elaborato sulla base di un calcolo parametrico. Il totale delle spese previste per i vari interventi è così suddiviso: 855.000 € per opere edili, finiture e restauro delle facciate; 456.000 € per strutture e opere di consolidamento; i costi relativi agli impianti meccanici, di climatizzazione, elettrici e speciali, e alla riqualificazione dell'area esterna e a verde non sono ancora definiti in modo preciso, ma si è ipotizzato un costo di 1.900 €/mq per le opere edili, strutturali e impiantistiche, e di circa 300 €/mq per l'area esterna. Sebbene questi costi siano indicativi, l'autore della stima ha chiarito la scarsa precisione della stessa data dalla mancanza di dati in questa primissima fase.

In parallelo, è stata proposta una relazione dettagliata per la redazione di uno Studio di Fattibilità Tecnico Economica, con un compenso di 24.000 € (esclusa IVA e Inarcassa). Tuttavia, qualora si decidesse di procedere direttamente alla progettazione vera e propria, comprendente il Progetto Preliminare e il Progetto Definitivo, il totale stimato si attesterebbe su 139.000 €, cifra che permetterebbe comunque di rimanere sotto la soglia per un affidamento diretto, secondo le disposizioni del nuovo Codice degli Appalti (D.Lgs. 36/2023).

Infine, sono stati delineati alcuni lavori preliminari, tra cui indagini strutturali, verifica della vulnerabilità sismica e rilievi geotecnici, che dovranno essere realizzati prima dell'avvio del progetto esecutivo. La fase di indagini, in particolare, è fondamentale per una valutazione più precisa delle condizioni dell'edificio e per determinare gli interventi necessari a garantirne la sicurezza e la durabilità.

Verifica statica e vulnerabilità sismica dell'Ing. R. Aceti

La seguente relazione, redatta dall'Ing. R. Aceti e datata novembre 2024, fornisce un'analisi approfondita delle condizioni strutturali dell'edificio, evidenziando le potenzialità e le necessità di intervento per adeguare la struttura alle normative sismiche e alle future destinazioni d'uso. In particolare, il documento si concentra sulle soluzioni per il miglioramento strutturale e il rafforzamento dei solai, con l'obiettivo di garantire la sicurezza e la funzionalità dell'edificio nel lungo periodo.

Il volume esistente, sebbene costituito da diverse tipologie strutturali che probabilmente si sono succedute nel tempo in base alle differenti fasi di costruzione, presenta solide strutture controventanti verticali, come i muri portanti di spina e perimetrali. Questi elementi suggeriscono la possibilità di realizzare piani rigidi mediante interventi mirati sui solai esistenti, con l'intento di migliorare e adeguare l'edificio anche rispetto alle forze sismiche, tenendo conto delle future modifiche d'uso, incluse quelle di tipo pubblico.

Gli interventi proposti, che saranno meglio definiti durante la progettazione di futuri interventi di riqualificazione architettonica e funzionale, riguardano principalmente i solai dell'edificio, comprese alcune porzioni del volume sottotetto. Gli interventi includono sistemazioni e ripristini ove necessario, con una stima preliminare del costo complessivo pari a circa 300.000 € + IVA e oneri di legge.

9.2 Strategia di copertura finanziaria e scenari programmatori

La realizzazione del progetto richiede una programmazione economica flessibile e accurata, capace di adattarsi all'evoluzione del quadro delle risorse attivabili e all'esito dei percorsi di amministrazione condivisa avviati dall'Ente. Nella Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione Semplificato (DUPS) 2026/2028, che costituisce la sintesi dell'indirizzo strategico dell'Ente, sono stati stanziati gli importi di 300.000 euro per l'anno 2027 e di 400.000 euro per l'anno 2028. Tali risorse costituiscono il nucleo finanziario certo stanziato dal Comune. Tuttavia, a fronte di un quadro complessivo dell'intervento ancora in via di definizione — che comprenderà la progettazione definitiva, i lavori di ristrutturazione, l'adeguamento funzionale e l'efficientamento energetico — l'Amministrazione prevede una strategia di copertura finanziaria dinamica, finalizzata a integrare gli stanziamenti propri attraverso una pluralità di canali sia pubblici sia privati.

In relazione al fabbisogno finanziario complessivo che emergerà progressivamente dal completamento del quadro tecnico-economico e dall'esito dei tavoli di co-programmazione, i quali avranno anche l'obiettivo di intercettare finanziamenti esterni, risorse dei partner e campagne di crowdfunding civico, l'Amministrazione contempla, quale opzione programmatoria potenziale e

sussidiaria, il ricorso al finanziamento a debito. L'eventuale accensione di un mutuo a medio-lungo termine viene configurata in questa fase come uno scenario di flessibilità finanziaria, da attivare esclusivamente per la quota di fabbisogno residuo che non dovesse trovare copertura nelle altre fonti di finanziamento extracomunali in corso di esplorazione.

Al fine di garantire la sostenibilità di tale scenario, l'Ente ha preventivamente verificato la propria capacità di indebitamento nel rispetto della normativa vigente stabilita dal Testo Unico degli Enti Locali (TUEL), dai principi contabili armonizzati e dalle disposizioni in materia di equilibrio di bilancio. In primo luogo, trova piena conferma il vincolo di destinazione imposto dall'articolo 202 del TUEL, poiché l'eventuale ricorso all'indebitamento sarà riservato esclusivamente al finanziamento di spese di investimento per la riqualificazione della struttura, escludendo qualsiasi utilizzo per la spesa corrente. In secondo luogo, in conformità agli articoli 203 e 204 dello stesso testo normativo, l'Amministrazione ha accertato in via prudenziale che la propria capacità di bilancio presenta ampi margini di capienza, verificando che l'onere annuale complessivo per interessi, comprensivo del potenziale nuovo mutuo, rimanga ampiamente al di sotto dei tetti massimi percentuali calcolati rispetto alle entrate correnti del penultimo rendiconto approvato. Infine, viene assicurato il costante mantenimento degli equilibri strutturali del bilancio di previsione e pluriennale, sia in termini di competenza sia di cassa, garantendo che le potenziali rate di ammortamento risultino pienamente compatibili con le previsioni finanziarie dell'Ente.

La stabilità finanziaria dell'Ente, certificata dall'assenza di condizioni di dissesto o riequilibrio pluriennale e dal rispetto dei parametri di deficitarietà strutturale, garantisce la piena fattibilità tecnica di questo scenario. Il ricorso al debito rimane pertanto una facoltà programmatica pienamente sostenibile, la cui attivazione quantitativa sarà valutata solo a seguito della definizione del piano di gestione e co-investimento derivante dal percorso partecipativo.

Integrazione delle risorse: il ricorso al finanziamento a debito.

Alla luce dell'impossibilità di coprire interamente i costi con i soli stanziamenti previsti, si rende necessario ricorrere a un finanziamento a debito, in particolare attraverso l'accensione di un mutuo a medio-lungo termine.

La decisione di procedere con un mutuo si basa anche su considerazioni di sostenibilità finanziaria, in quanto l'ente sarà in grado di distribuire l'onere del debito su un orizzonte temporale adeguato, preservando gli equilibri di bilancio e rispettando i vincoli di finanza pubblica.

Il ricorso all'indebitamento mediante contrazione di mutuo avviene nel rispetto della normativa vigente in materia di finanza degli enti locali, con particolare riferimento al Decreto Legislativo 267/2000 (Testo Unico degli Enti Locali), nonché ai principi contabili armonizzati di cui al D.Lgs. 118/2011 e alle disposizioni in materia di equilibrio di bilancio previste dalla Legge 243/2012.

Ai sensi dell'articolo 202 del TUEL, l'ente può ricorrere all'indebitamento esclusivamente per il finanziamento di spese di investimento. Il mutuo oggetto della presente richiesta è pertanto finalizzato alla realizzazione di interventi aventi natura di investimento, con esclusione di qualsiasi utilizzo per il finanziamento di spese correnti.

In conformità a quanto disposto dagli articoli 203 e 204 del TUEL, l'attivazione del mutuo è subordinata alla verifica della sostenibilità finanziaria dell'operazione. In particolare, è stato accertato che l'importo annuale complessivo degli interessi derivanti dall'indebitamento, comprensivo del nuovo mutuo, rientra nei limiti di legge, non superando la percentuale prevista rispetto alle entrate correnti risultanti dal rendiconto del penultimo esercizio approvato.

È inoltre garantito il rispetto degli equilibri di bilancio, sia in termini di competenza sia in termini di cassa, nonché il mantenimento degli equilibri strutturali dell'ente nel bilancio di previsione e nel

bilancio pluriennale. Le rate di ammortamento risultano compatibili con le previsioni finanziarie dell'ente e trovano adeguata copertura nelle risorse correnti.

L'ente non versa in condizioni di dissesto finanziario né in situazioni di riequilibrio pluriennale tali da impedire il ricorso all'indebitamento, e rispetta i parametri di deficitarietà strutturale previsti dalla normativa vigente.

Alla luce delle verifiche effettuate, il ricorso al mutuo risulta conforme ai vincoli normativi e finanziari vigenti, sostenibile nel medio-lungo periodo e coerente con gli obiettivi di programmazione dell'ente.

Di seguito il prospetto dell'indebitamento dell'ultimo rendiconto approvato (2024):

ENTRATE DA RENDICONTO anno 2022	Importi in euro	%
1) Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa (Titolo I)	€ 2.468.468,37	
2) Trasferimenti correnti (Titolo II)	€ 503.151,21	
3) Entrate extratributarie (Titolo III)	€ 636.217,84	
(A) TOTALE PRIMI TRE TITOLI ENTRATE RENDICONTO anno 2022	€ 3.607.837,42	
(B) LIVELLO MASSIMO DI SPESA ANNUA AI SENSI DELL'ART. 204 TUEL (10% DI A)	€ 360.783,74	
ONERI FINANZIARI DA RENDICONTO Anno 2024		
(C) Ammontare complessivo di interessi per mutui, prestiti obbligazionari, aperture di credito e garanzie di cui all'articolo 207 del TUEL al 31/12/2024(1)	€ 52.369,42	
(D) Contributi erariali in c/interessi su mutui	€ -	
(E) Ammontare interessi riguardanti debiti espressamente esclusi dai limiti di indebitamento	€ -	
(F) Ammontare disponibile per nuovi interessi (F=B-C+D+E)	€ 308.414,32	
(G) Ammontare oneri finanziari complessivi per indebitamento e garanzie al netto dei contributi esclusi (G=C-D-E)	€ 52.369,42	
Incidenza percentuale sul totale dei primi tre titoli delle entrate rendiconto anno 2022 (G/A)*100		1,452

Prodotto	
Data Stipula	16/02/2026
Durata Ammortamento	29 Anni
Data Inizio Ammortamento	01/01/2027
Tasso (%)	4,300
Nozionale (Euro)	1.000.000,000

PDA				
Data Scadenza	Debito Residuo (Euro)	Quota Capitale (Euro)	Quota Interesse (Euro)	Rata (Euro)
30/06/2027	1.000.000,00	8.832,47	21.500,00	30.332,47
31/12/2027	991.167,53	9.022,37	21.310,10	30.332,47
30/06/2028	982.145,16	9.216,35	21.116,12	30.332,47
31/12/2028	972.928,81	9.414,50	20.917,97	30.332,47
30/06/2029	963.514,31	9.616,91	20.715,56	30.332,47
31/12/2029	953.897,40	9.823,68	20.508,79	30.332,47
30/06/2030	944.073,72	10.034,89	20.297,58	30.332,47
31/12/2030	934.038,83	10.250,64	20.081,83	30.332,47
30/06/2031	923.788,19	10.471,02	19.861,45	30.332,47
31/12/2031	913.317,17	10.696,15	19.636,32	30.332,47
30/06/2032	902.621,02	10.926,12	19.406,35	30.332,47
31/12/2032	891.694,90	11.161,03	19.171,44	30.332,47
30/06/2033	880.533,87	11.400,99	18.931,48	30.332,47
31/12/2033	869.132,88	11.646,11	18.686,36	30.332,47
30/06/2034	857.486,77	11.896,50	18.435,97	30.332,47
31/12/2034	845.590,27	12.152,28	18.180,19	30.332,47
30/06/2035	833.437,99	12.413,55	17.918,92	30.332,47
31/12/2035	821.024,44	12.680,44	17.652,03	30.332,47
30/06/2036	808.344,00	12.953,07	17.379,40	30.332,47
31/12/2036	795.390,93	13.231,57	17.100,90	30.332,47
30/06/2037	782.159,36	13.516,04	16.816,43	30.332,47
31/12/2037	768.643,32	13.806,64	16.525,83	30.332,47
30/06/2038	754.836,68	14.103,48	16.228,99	30.332,47

31/12/2038	740.733,20	14.406,71	15.925,76	30.332,47
30/06/2039	726.326,49	14.716,45	15.616,02	30.332,47
31/12/2039	711.610,04	15.032,85	15.299,62	30.332,47
30/06/2040	696.577,19	15.356,06	14.976,41	30.332,47
31/12/2040	681.221,13	15.686,22	14.646,25	30.332,47
30/06/2041	665.534,91	16.023,47	14.309,00	30.332,47
31/12/2041	649.511,44	16.367,97	13.964,50	30.332,47
30/06/2042	633.143,47	16.719,89	13.612,58	30.332,47
31/12/2042	616.423,58	17.079,36	13.253,11	30.332,47
30/06/2043	599.344,22	17.446,57	12.885,90	30.332,47
31/12/2043	581.897,65	17.821,67	12.510,80	30.332,47
30/06/2044	564.075,98	18.204,84	12.127,63	30.332,47
31/12/2044	545.871,14	18.596,24	11.736,23	30.332,47
30/06/2045	527.274,90	18.996,06	11.336,41	30.332,47
31/12/2045	508.278,84	19.404,47	10.928,00	30.332,47
30/06/2046	488.874,37	19.821,67	10.510,80	30.332,47
31/12/2046	469.052,70	20.247,84	10.084,63	30.332,47
30/06/2047	448.804,86	20.683,17	9.649,30	30.332,47
31/12/2047	428.121,69	21.127,85	9.204,62	30.332,47
30/06/2048	406.993,84	21.582,10	8.750,37	30.332,47
31/12/2048	385.411,74	22.046,12	8.286,35	30.332,47
30/06/2049	363.365,62	22.520,11	7.812,36	30.332,47
31/12/2049	340.845,51	23.004,29	7.328,18	30.332,47
30/06/2050	317.841,22	23.498,88	6.833,59	30.332,47
31/12/2050	294.342,34	24.004,11	6.328,36	30.332,47
30/06/2051	270.338,23	24.520,20	5.812,27	30.332,47
31/12/2051	245.818,03	25.047,38	5.285,09	30.332,47
30/06/2052	220.770,65	25.585,90	4.746,57	30.332,47
31/12/2052	195.184,75	26.136,00	4.196,47	30.332,47

30/06/2053	169.048,75	26.697,92	3.634,55	30.332,47
31/12/2053	142.350,83	27.271,93	3.060,54	30.332,47
30/06/2054	115.078,90	27.858,27	2.474,20	30.332,47
31/12/2054	87.220,63	28.457,23	1.875,24	30.332,47
30/06/2055	58.763,40	29.069,06	1.263,41	30.332,47
31/12/2055	29.694,34	29.694,34	638,13	30.332,47



10. Modello di Gestione Corrente [Sostenibilità operativa]

Il cuore del progetto di **Hub Sociale Multifunzionale** è garantire un orario di apertura esteso e continuativo, trasformando la struttura in un presidio territoriale vivo, capace di superare i limiti degli orari d'ufficio tradizionali.

Per ottenere questo risultato garantendo la sostenibilità economica a lungo termine, si valuterà l'adozione di un modello gestionale ibrido basato sull'ottimizzazione delle risorse esistenti e sulla sinergia tra pubblico e terzo settore.

Sebbene la definizione puntuale del modello gestionale richiederà un'analisi più approfondita in fase esecutiva, è fondamentale delineare sin da ora alcune **strategie operative potenziali**. Questo approccio preventivo mira a scongiurare l'effetto "cattedrale nel deserto", garantendo la sostenibilità dell'Hub attraverso l'ottimizzazione delle risorse esistenti e senza gravare eccessivamente sul bilancio comunale.

In primo luogo, si procederà all'**ottimizzazione dei servizi esternalizzati**. Attualmente, il Comune si avvale di cooperative esterne per la gestione di servizi specifici, come le quattordici ore settimanali della biblioteca, oltre ad altri presidi educativi o sociali dislocati sul territorio. L'obiettivo è centralizzare parte di queste prestazioni all'interno della Casa del Popolo. Il personale esterno non cambierebbe mansione, ma semplicemente la sede di lavoro, garantendo l'aumento immediato della visibilità del servizio senza costi aggiuntivi per nuove assunzioni.

La seconda opportunità riguarda lo **spostamento degli uffici dei Servizi alla Persona** all'interno dell'hub. Questa mossa rappresenta il fulcro per garantire sicurezza e continuità operativa. Trasformando la Casa del Popolo nel "front-office" del sociale, si ottiene un presidio fisso negli orari d'ufficio, assicurando una sorveglianza passiva costante che scoraggia atti vandalici e degrado. Inoltre, la struttura diventerebbe un punto di riferimento noto e facilmente accessibile per la cittadinanza. La sfida tecnica principale, che verrà risolta in fase di progettazione architettonica, sarà quella di concepire uno **spazio altamente flessibile e modulare**. L'obiettivo è progettare l'ambiente in modo da permettere lo svolgimento ottimale delle diverse funzioni previste – garantendo, dove necessario, l'**insonorizzazione degli ambienti** e la gestione

funzionale dei flussi – affinché le diverse attività (istituzionali, di servizio o aggregative) possano coesistere senza interferire tra loro.

Infine, per coprire le fasce orarie serali e festive, il modello potrebbe avvalersi del **coinvolgimento attivo del Terzo Settore e del volontariato**. In questo scenario, le associazioni non si limiterebbero a proporre attività, ma contribuirebbero concretamente alla gestione dello spazio, garantendone l'apertura al pubblico e il presidio. Questo approccio garantirebbe una costante animazione culturale e sociale (corsi, laboratori, eventi) che restituisce lo spazio alla comunità, mantenendo i costi di gestione variabili e sostenibili. Fondamentale per il successo di questa sinergia sarebbe la definizione di un Regolamento d'uso chiaro e di un calendario condiviso, garantendo che l'impegno dei volontari sia coordinato e perfettamente integrato nel progetto complessivo.



11. Analisi SWOT del progetto

Fattori interni – Punti di forza (Strengths)

Punti di forza	Evidenza nel documento	Leva strategica
Posizione baricentrica di “cerniera territoriale” tra Valtravaglia e asse luinese	35% di utenti attivi della biblioteca non residenti; attrattività già dimostrata su scuole e asilo nido	Posizionare il polo come servizio sovracomunale, non municipale — base per convenzioni con i Comuni dell'Ambito
Domanda culturale interna vivace e fidelizzata	Miglior rapporto attivi/iscritti del territorio (43% vs ~20% Luino); 886 prestiti con sole 12 ore settimanali di apertura	L'estensione oraria (modello Open Library) è l'investimento a più alto rendimento atteso
Identità storica e simbolica dell'edificio (1896–oggi)	Ricostruzione storica documentata; continuità della funzione bibliotecaria dal 1956	Asset narrativo per bandi su rigenerazione e memoria; leva per il crowdfunding civico
Nucleo finanziario certo già stanziato	700.000 € a DUPS 2026/2028 (300.000 € nel 2027 + 400.000 € nel 2028)	Effetto leva: co-finanziamento comunale dimostrabile in ogni candidatura a bando
Capacità di indebitamento ampiamente capiente	Incidenza interessi 1,45% vs limite 10% (art. 204 TUEL); ~308.000 €/anno di margine disponibile	Il mutuo resta opzione sussidiaria credibile, non necessità dichiarata

Fattori interni – Debolezze (Weaknesses)

Debolezze	Evidenza nel documento	Risposta strategica
Quadro economico complessivo non ancora definito	Stima parametrica dichiarata imprecisa; 300.000 € + IVA solo per adeguamento solai	Priorità assoluta: adattamento delle indagini strutturali in vista della redazione del PFTE per chiudere il fabbisogno entro il 2027
Costi di gestione corrente non quantificati	Cap. 10 interamente qualitativo (utenze, manutenzione, personale)	Demandare al Tavolo 3 di co-programmazione una stima a tre scenari prima del bilancio 2027
Complessità gestionale della polifunzionalità	Coesistenza di uffici, biblioteca, laboratori ed eventi in un unico edificio	Regolamento d'uso e calendario condiviso come preconditione, non come esito; progettazione flessibile e insonorizzata
Capacità organizzativa comunale limitata (piccolo ente)	Biblioteca oggi esternalizzata; dotazione di personale ridotta	Modello ibrido: centralizzazione dei servizi già appaltati + presidio ETS su fasce serali/festive, senza nuove assunzioni

Fattori esterni – Opportunità (Opportunities)

Opportunità	Evidenza nel documento	Leva strategica
Recupero della domanda drenata verso Luino	747 residenti iscritti alla biblioteca di Luino, di cui 127 attivi, contro 41 attivi nella biblioteca locale	Target quantificato di riassorbimento dell'utenza: obiettivo misurabile per la valutazione del progetto
Bandi e finanziamenti esterni su rigenerazione urbana e spazi di comunità	Strategia di copertura "dinamica" già prevista al par. 9.2	Calendario bandi ancorato al cronoprogramma: PFTE pronto = candidabilità
Co-programmazione ex art. 55 CTS come attrattore di partner	Tre direttrici dichiarate: idee progettuali, capacità operativa, co-investimento	Trasformare i tavoli in pre-accordi di gestione, non in sola consultazione
Popolazione attiva 26-64 anni oggi non intercettata dai servizi	33.317 residenti in età attiva (60% dell'Ambito); modello La Filanda come riferimento di scala	Il co-working di prossimità è il servizio a domanda potenziale più ampia e meno presidiata
Crowdfunding civico con match-funding comunale	Previsto al Tavolo 3 per allestimenti e micro-progetti	Costruisce ownership comunitaria prima dell'apertura e mitiga il rischio di vandalismo

Fattori esterni – Minacce (Threats)

Minacce	Evidenza nel documento	Risposta strategica
Declino demografico strutturale dell'Ambito	-391 residenti 2018-2024; Germignaga -134 nel triennio; calo costante della fascia 0-17	Vocazione sovracomunale come compensazione del bacino; funzioni intergenerazionali per massimizzare la penetrazione
Vincoli storico-architettonici sull'edificio (ex proprietà Battaglia, catasto 1873)	Rischio di riduzione della flessibilità progettuale e di allungamento dei tempi	Coinvolgimento precoce della Soprintendenza già in fase PFTE, non in fase autorizzativa
Iter autorizzativi e procedurali prolungati	16 mesi tra chiusura PFTE e inizio lavori (giu 2027 → ott 2028)	Esplicitare progettazione definitiva/esecutiva e gara nel cronoprogramma; presidio dedicato sulle milestone
Fragilità finanziaria strutturale dei piccoli enti nel medio periodo	Rate mutuo ~60.700 €/anno per 29 anni in caso di attivazione piena (nozionale 1 M€ al 4,30%)	Attivazione del debito solo sul fabbisogno residuo post-bandi; monitoraggio annuale in sede di DUP
Effetto "cattedrale nel deserto" post-apertura	Rischio esplicitamente dichiarato al Cap. 10	Presidio fisso (uffici Servizi alla Persona) + animazione ETS: sorveglianza passiva e vitalità come scelta progettuale, non come auspicio



12. Cronoprogramma

Cronoprogramma delle fasi di attuazione

Riqualificazione dell'ex “Casa del Popolo” di Germignaga – rappresentazione grafica su base trimestrale (T4 2025 – T4 2029)

Fase / Attività	2025	2026				2027				2028				2029			
	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
FASE STRATEGICA E PARTECIPATIVA																	
Ricostruzione storica e definizione della strategia <i>dic 2025 – mag 2026</i>																	
Affidamento incarico co-programmazione <i>mar – apr 2026</i>																	
◆ Aggiornamento DUP <i>lug 2026 – milestone</i>				◆													
Tavoli di co-programmazione (art. 55 CTS) <i>ago – set 2026</i>																	
◆ Approvazione Bilancio di Previsione e Triennale OO.PP. <i>ott – dic 2026 – milestone</i>					◆												
FASE DI PROGETTAZIONE																	
Affidamento incarico di progettazione <i>inizio 2027</i>																	
Studio di Fattibilità Tecnico-Economica (PTE) <i>feb – giu 2027 · include indagini strutturali e sismiche</i>																	
Progettazione definitiva ed esecutiva <i>lug 2027 – mar 2028 · integrazione proposta</i>																	
Finestra candidature a bandi di finanziamento <i>da PTE approvato · integrazione proposta</i>																	
FASE DI AFFIDAMENTO																	
Procedura di gara e affidamento lavori <i>apr – set 2028 · integrazione proposta</i>																	
FASE DI CANTIERE																	
Esecuzione lavori di riqualificazione <i>da ott 2028</i>																	

Legenda

	Fase strategica e partecipativa		Milestone amministrativa ♦
	Progettazione		Affidamento / gara
	Cantiere		Integrazioni proposte (fasi implicite da esplicitare)
	Trimestre corrente (T3 2026)		

Note: le attività in tinta chiara (progettazione definitiva/esecutiva, finestra bandi, procedura di gara) non figurano nel cronoprogramma originario del documento strategico: sono integrazioni proposte per esplicitare le fasi implicite nell'intervallo tra la chiusura del PTE (giugno 2027) e l'avvio del cantiere (ottobre 2028), con date indicative da validare con l'Ufficio Tecnico. La finestra di candidatura ai bandi è ancorata alla disponibilità del PTE approvato, requisito minimo per la gran parte delle linee di finanziamento su rigenerazione. Le durate sono rappresentate per trimestre: un'attività che occupa parte di un trimestre colora l'intero trimestre.