

Lo spazio giochi per i bambini nella cooperativa "storica" (1919) Freidorf a Muttenz (BL).

Cooperative d'abitazione, benefici economici e sociali

Il 13 settembre la SUPSI a Mendrisio ospita, per la prima volta in Ticino, il Forum sull'edilizia residenziale di utilità pubblica. Un'occasione per approfondire il tema dell'alloggio a costi accessibili e il modello cooperativo. Ne parliamo con l'architetta Monique Bosco-von Allmen, presidente della sezione della Svizzera italiana di Cooperative d'abitazione Svizzera (CASSI).

TESTO ISABELLA VISETTI

La disponibilità di alloggio e i suoi costi sono questioni di stretta attualità anche in Svizzera: quali le particolarità?

È un tema caldo in diversi centri urbani, come Ginevra, Zurigo, Losanna, Berna, confrontati con un forte aumento di abitanti e una carenza di alloggi. Colpiti sono soprattutto le fasce di popolazione a medio e basso reddito, che necessitano di un affitto che non superi il 25 per cento delle loro entrate. Mancano spazi abitativi accessibili dal punto di vista del costo e adeguati alle famiglie numerose, agli anziani, ai giovani, alle famiglie monoparentali, sia per la metratura, sia per la posizione. Questo bisogno è ormai riconosciuto anche dalla politica. Per individuare soluzioni sono già state organizzate due tavole rotonde con il capo del Dipartimento federale dell'economia Guy Parmelin e gli attori coinvolti, fra cui anche le Cooperative d'abitazione Svizzera.

Com'è la situazione in Ticino?

C'è una decrescita demografica e un importante numero di persone anziane. Questo invecchiamento della popolazione pone questioni rilevanti anche sul fronte dell'alloggio. Poi, c'è anche un tasso di sfitto elevato, e tanti appartamenti vuoti hanno standard e caratteristiche che non corrispondono alle necessità del ceto medio, dei giovani e delle famiglie. Occorrono quindi offerte abitative alternative e innovative. Si deve tornare a ragionare sul tema dell'alloggio, che è un diritto e un bisogno fondamentale dell'essere umano, non solo un modo per fare investimenti. L'abitare determina la qualità della nostra vita, delle nostre relazioni.

Occorre dunque ripensare i progetti abitativi?

Sì, perché il modo di progettare e costruire immobili residenziali ha un grande influsso sul nostro sentimento di appartenenza a una comunità, sulle relazioni interpersonali, sui rapporti di buon vicinato, sulle dinamiche fra inquilini. L'architettura ha un ruolo al pari della pianificazione urbanistica per densificare e risparmiare suolo, però la sostenibilità non è solo finanziaria ed ecologica, ma anche sociale. Servono progetti

compatti, con un giusto rapporto di metri quadrati di superficie per persona, con spazi condivisi per le attività del tempo libero o conviviali, per preservare un tessuto sociale indispensabile al nostro benessere.

Su queste riflessioni attorno all'abitare, si innestano quelle sulle cooperative d'abitazione: cosa sono?

La cooperativa è una società giuridica senza scopo di lucro prevista dal Codice delle obbligazioni che si fonda con almeno sette soci. Lo scopo principale delle cooperative d'abitazione è offrire alloggi adeguati ai propri soci. Come Cooperative d'abitazione Svizzera mettiamo a disposizione un modello di statuto e sosteniamo quelle che realizzano spazi abitativi di utilità pubblica. Per poter usufruire dei finanziamenti della Confederazione e del Fondo di solidarietà delle Cooperative d'abitazione Svizzera si devono rispettare dei limiti di costo in base al numero di locali e all'ubicazione.

Quali vantaggi offrono?

Gli affitti rimangono accessibili a lungo termine e sono mediamente più bassi del 20 per cento. Questo beneficio si ottiene perché i soci-abitanti pagano un affitto commisurato ai costi effettivi; non c'è la quota di reddito, di guadagno, per i proprietari e gli investitori.

Poi ci sono le ricadute sociali...

Queste dipendono dal tipo di cooperativa: ci si può limitare all'aspetto economico, ma si può ancorare nello statuto e, nella carta dei valori, alcuni obiettivi, per esempio servizi per le persone anziane, il rispetto di parametri ecologici e ambientali, la creazione di spazi condivisi... È il caso della cooperativa d'abitazione Radice, nata da poco, con focus nel Locarnese, che vuole promuovere uno stile di vita collaborativo fra i soci-abitanti, creando spazi abitativi inclusivi, sostenibili e comunitari. CASSI ha fornito la sua consulenza ai fondatori; per ora Radice è solo un'entità giuridica, mi auguro trovi presto una proprietà idonea per realizzare questo primo progetto, che potrebbe diventare una fonte d'ispirazione e un modello per tutta la Svizzera italiana.

Le cooperative di abitazione sono molto presenti a Nord delle Alpi, mentre sono davvero poche a Sud: come mai?

Il Ticino è un Cantone con un passato rurale, non ha conosciuto una vera rivoluzione industriale e dunque non vi sono state le rivendicazioni sindacali per alloggi con affitti sostenibili per la classe operaia. Poi, c'è un aspetto culturale e di poca conoscenza: spesso, infatti, si confonde la cooperativa d'abitazione con una comune, dove si condivide tutto e non c'è privacy. Purtroppo, la politica e le istituzioni non hanno ancora capito appieno le potenzialità delle cooperative d'abitazione e i vantaggi per tutta la società.

Un divario dovuto anche a un diverso approccio politico?

Se la città di Zurigo ha il 26 per cento di appartamenti senza scopo di lucro è perché la gente è scesa in piazza per chiedere alloggi convenienti e la → Pagina 13



IL RITRATTO

Monique Bosco-von Allmen

Dopo la laurea in architettura al Poli di Zurigo, ha svolto un tirocinio nello studio di Mario Botta e ha lavorato per Antonio Citterio & Partners a Milano, dove ha vissuto per 16 anni. Qui ha aperto il suo studio, che ha trasferito nel 2012 a Lugano. Dal 2017 è presidente di CASSI, la sezione della Svizzera Italiana dell'associazione mantello Cooperative d'abitazione Svizzera, che promuove alloggi sostenibili. Ha organizzato il Forum sull'edilizia residenziale di utilità pubblica del 13 settembre presso la SUPSI a Mendrisio.

www.forum-wohnen.ch/it/

→ politica ha dovuto attivarsi. In Ticino, il tema dell'alloggio non è al centro dell'agenda politica e del dibattito pubblico; gli enti pubblici versano sussidi diretti alle famiglie che hanno difficoltà economiche, ma questo sostegno finanziario non stimola un cambiamento nel sistema dell'alloggio, non è un investimento per creare spazi abitativi sostenibili finanziariamente a lungo termine, non è un modo per affrontare una questione che sarà centrale in futuro, perché il costo degli affitti e della vita è destinato ad aumentare.

«Vogliamo partire da quello che c'è già, che è molto»

In che modo le istituzioni pubbliche potrebbero favorire moderni progetti abitativi?

Uno strumento è la pianificazione. Per esempio, si può fissare un numero minimo di alloggi di utilità pubblica nei diversi quartieri. C'èla possibilità di istituire incentivi per chi realizza progetti immobiliari residenziali che corrispondono ai bisogni della popolazione. Gli enti pubblici possono essere partner delle cooperative di abitazione per risolvere alcuni problemi nell'ambito dell'alloggio. Gli spunti non mancano: una via è mettere a disposizione delle cooperative aree o edifici non utilizzati, sfruttando il diritto di superficie che permette all'ente pubblico di mantenere la proprietà di un terreno edificato o da edificare, ma di cederlo in uso a determinate condizioni, ad esempio per realizzare appartamenti a prezzi accessibili adeguati alle esigenze delle persone anziane.



Un angolo della Cooperativa Domus a Chiasso, costruita nel 1950 e ampliata negli anni successivi.

Punti che saranno al centro del Forum sull'edilizia residenziale di utilità pubblica del 13 settembre a Mendrisio. Cosa rappresenta questo appuntamento?

Spero che segni un punto di svolta, che il tema degli alloggi di utilità pubblica diventi un argomento di approfondimento, di discussione e di confronto anche a Sud delle Alpi. La giornata si apre con un "Focus Ticino", aperto a tutti, con un intervento dell'Osservatorio

sull'alloggio della SUPSI e un'analisi dell'offerta locale di alloggi a pigione sostenibile. Il Forum ha come titolo "Utilizzare il potenziale": significa che vogliamo partire da quello che c'è già, che è molto, per capire quello che si deve mettere in cantiere per aumentare gli alloggi di utilità pubblica, con tutti i benefici a favore della popolazione. È anche un'occasione per fare rete con chi si occupa del tema dell'alloggio in Svizzera.

