LUGANO.RED
CONVEGNO SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Palazzo dei Congressi, Lugano

www.lugano.red

12 novembre 2022

PS

cooperative d'abitazione svizzera sezione della svizzera italiana

cassi

12 novembre 2022
Lugano, Palazzo dei Congressi

LUGANO.RED

convegno sulla pianificazione del territorio

Cooperative abitative e sviluppo urbano

Monique Bosco-von Allmen
arch. dipl. ETH

presidente di CASSI

abitare, ma non solo ..... vivere

- *qualità di spazi privati, semi-privati, pubblici*
- *qualità spazi condivisi, spazi esterni, verde urbano,..*
- *spazi per attività culturali e di quartiere (orti urbani,..)*
- *trasporti (car sharing e uso automobile privata,…)*
- *servizi, asilo nido, spazi co-working, gruppi acquisti solidali, …*

Un inquilino dei Domus si dedica alla preparazione primaverile del suo orto con due dei tre palazzi quale sfondo. ©CDT/CHIARA ZOCCHETTI

Domus, isola felice dove si tramanda l'ideale di comunità

CHIASSO / Vi portiamo a conoscere i tre palazzi di via Lucchini voluti dall'omonima cooperativa
Dall'inizio degli anni Cinquanta dello scorso secolo costituiscono un valido esempio
di come si possa costruire e vivere mantenendo al centro dell'attenzione il benessere di tutti

ceva gambi in quantità industriale che si trasformavano in marmellata deliziosa che non ho mai più assaporato. E poi cicorietta per l'insalata quotidiana, zucchine generose e pomodori che mai hanno tradito le aspettative. È una gioia constatare che tutte le parcelle sono coltivate ancora oggi con amore e passione. Fossi rettore dell'Accademia di architettura inserirei un corso di orticoltura per far capire ai futuri architetti quanto arricchente possa essere un orto cui dedicarsi: ci si incontra, ci si conosce, si vanga, si rastrella, si innaffia. E poi si raccoglie. Una ginnastica dolce e benefica per cuore e umore.

Quanto si giocava...

Si giocava alla grande. Niente di clamoroso, il massimo era nascondino. L'operazione più

chiavi dell'appartamento al secondo piano dove i miei genitori hanno passato una parte così importante della loro vita, non sono più passato da via Lucchini. Troppo forti i ricordi di quegli anni beati, troppe le persone care con cui ho incrociato la mia vita di cui aleggia lo spirito in quella via. Nessuno ha lasciato quegli appartamenti: impensabile trovare un alloggio migliore. Semplicemente, appunto, si partiva per esaurimento della vita.

Frammenti preziosi di storia

Solo da poco ho superato questa cesura e mi piace ritrovare i cari Domus, tanto più che li vedo in gran forma, malgrado l'età non più tenera. Mi piace accompagnare persone amiche per un tour in cui faccio da cicerone. Recentemente sono tornato con Laura e Mario, en-

il tema dell'abitare a Lugano...

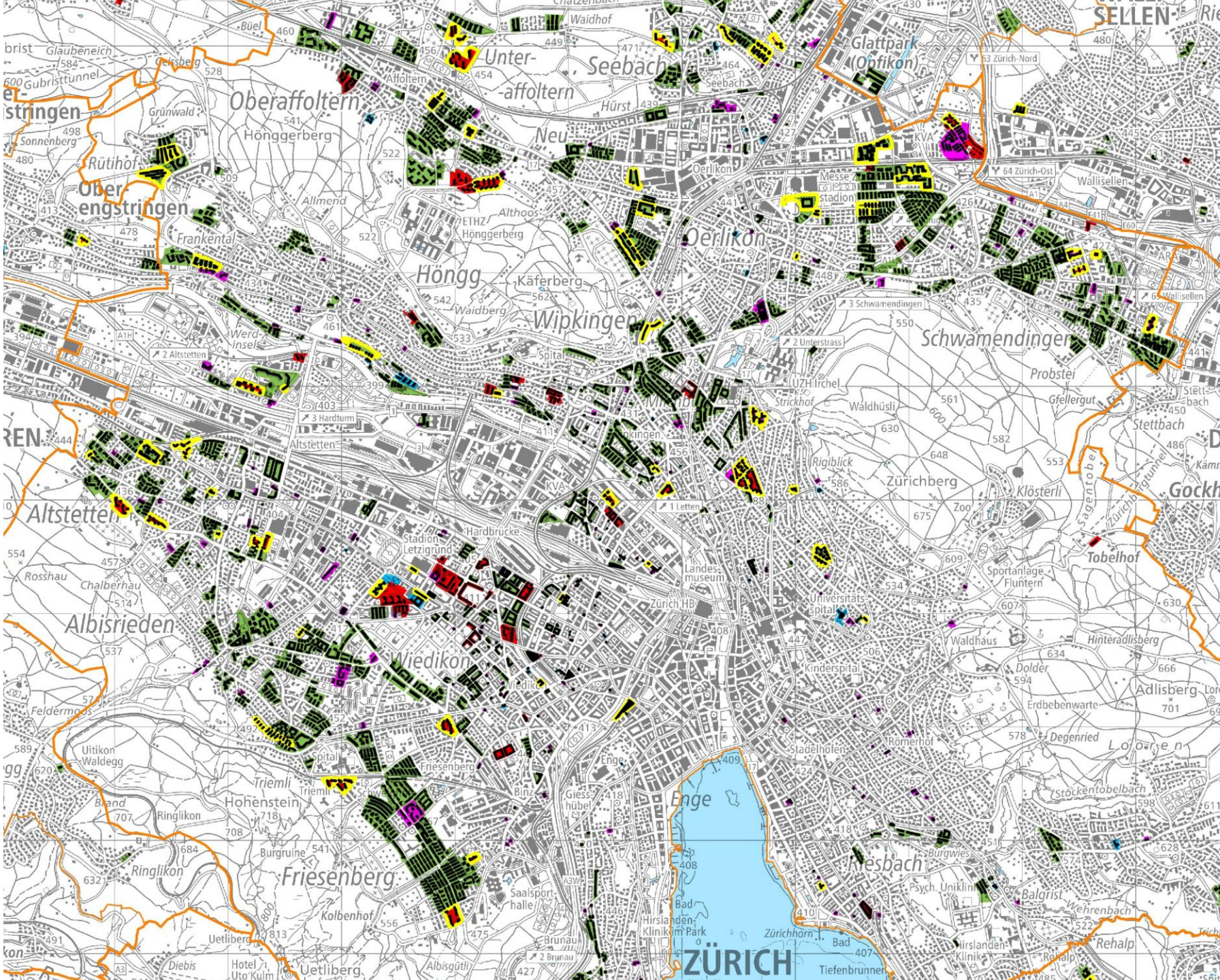
quale è l'attuale situazione dell'alloggio?

cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica
sezione svizzera italiana

Wohnbauten gemeinnütziger Bauträger

Alle anzeigen

- Genossenschaften
- Gemeinden
- Öffentlich-rechtliche Stiftungen
- Private Stiftungen, Vereine, gemeinnützige Aktiengesellschaften, etc.
- Subventionierte Objekte in Karte markieren



il tema dell'abitare a Lugano...

servono più alloggi di utilità pubblica,
senza scopo di lucro e che
rimangono tali anche per le prossime generazioni?

se sì, perché e come fare?

il tema dell'abitare a Lugano...

come fare affinché i progetti siano di qualità?

non solo gli edifici, ma anche gli spazi esterni

ricordiamoci che lo sviluppo futuro
va nella direzione della densificazione

Alloggi a pigione moderata: in via Lambertenghi si parte

CITTÀ / Pubblicato il bando per la progettazione di uno stabile residenziale con un centro diurno per anziani e un asilo
L'iniziativa è della cooperativa guidata dall'OCST che ha vinto il concorso aperto dalla Città – Investimento: 10 milioni

Giuliano Gasperi

Un altro passo avanti per la costruzione di alloggi a pigione moderata in via Lambertenghi a Lugano, al posto dei vecchi magazzini delle AIL. La cooperativa guidata dal sindacato OCST e vincitrice del concorso indetto dalla Città ha pubblicato il bando per la progettazione dell'opera, che prevede un edificio abitativo con una ventina di appartamenti di varie dimensioni (da due locali e mezzo a quattro locali e mezzo) pensati per giovani, anziani e famiglie con bambini, un centro diurno per la terza età e un asilo nido, entrambi già attivi in uno stabile confinante. I promotori del concorso si aspettano proposte che, oltre ad avere una certa qualità architettonica e urbanistica, sappiano valorizzare il luogo come uno spazio pubblico e d'incontro sociale. A valutarle sarà una giuria composta dal presidente della Cooperativa Lambertenghi Aldo Ragusa e dagli architetti Philipp Esch, Matteo Inches, Sophie Maffioli e Prisca Stoppa. L'investimento totale è stimato in circa dieci milioni di franchi.

L'area dove sorgerà il nuovo stabile abitativo. © CDT/GABRIELE PUTZU

Una «portineria» particolare

Dicevamo dello spirito sociale del progetto, che va ben oltre il fatto di proporre affitti moderati. L'ente promotore ritiene infatti che «oggi vi sia una grande necessità di far rivivere le comunità, i quartieri, in modo più attivo e partecipativo, attraverso processi e azioni di cooperazione e aiuto reciproco». Il concetto che si vuole applicare è quello della «portineria di quartiere», vale a dire «un punto di riferimento creato da persone, fondazioni o associazioni per risolvere piccoli problemi quotidiani mettendo in gioco il più delle volte le risorse e le competenze presenti sul territorio stesso». La «portineria» può presentarsi sotto diverse forme: un bar, un'edicola, un negozio. In via Lambertenghi questo ruolo lo offrirà GenerazionePiù con il suo centro diurno.

Fiorirà una corte

Una certa attenzione è dedicata anche agli aspetti paesaggistici. Il trenta percento della superficie edificabile netta dovrà essere mantenuta libera da costruzioni e presentarsi come «un'area verde unitaria, direttamente accessibile dagli edifici annessi e non pavimentata». Anzi, in un caso l'asfalto verrà proprio sostituito dal un prato. Al posto di un parcheggio tra il futuro stabile residenziale e quelli esistenti (dove hanno sede l'hotel Ceresio, gli uffici della Cristiano sociale, il nido d'infanzia Piccoli Passi e alcuni appartamenti per studenti) troverà spazio «una corte con delle piante che fungerà da luogo di incontro per tutte le attività che in essa si affacciano».

Nel bando, la cooperativa guidata dall'OCST ha inserito alcune riflessioni sul contesto in cui s'inserisce il progetto. «Potrebbe sembrare un controsenso impegnarsi in un'operazione del genere, se si pensa alle tante costruzioni esistenti e al rischio di una bolla immobiliare, ma così non è». E non lo è perché l'offerta attuale, secondo i promotori, è squilibrata. «Chi oggi continua a costruire edifici abitativi speculando sulla grande liquidità in circolazione e sui tassi di interesse bassi (ora però sono in rialzo, ndr) spesso non è orientato verso quelle categorie di persone con un reddito modesto. Anche i cosiddetti costruttori istituzionali come casse pensioni pubbliche, Comuni, eccetera hanno viepiù tralasciato di rinnovare il loro compito a favore delle fasce meno abbienti, rinunciando o riducendo le edificazioni per persone a basso reddito; come se non ci fosse più questa esigenza, che secondo il sindacato è invece sempre presente». La formula scelta, quella della cooperativa, è molto diffusa nel resto della Svizzera. L'ente creato per il progetto luganese non dispone di un capitale proprio: si affiderà alle quote dei soci (privati e associazioni) che vorranno venire ad abitare nel futuro edificio, a fideiussioni federali e a prestiti ipotecari.

Sbloccato il bonus

Ovviamente soddisfatto il Municipio, che ha gettato le fondamenta del progetto di via Lambertenghi. Nel frattempo è stato compiuto un passo formale che incentiva iniziative simili, anche senza la regia della Città. «La scorsa primavera – spiega la municipale Cristina Zanini Barzaghi – abbiamo pubblicato un'ordinanza in base alle quale si può beneficiare di un aumento del 10% della superfice utile lorda se si costruiscono alloggi a pigione moderata. Il bonus era già previsto dal Piano regolatore, ma mancava un regolamento per la sua applicazione. Ora c'è». E i primi interessati si stanno già organizzando.

«I meno abbienti dimenticati»

LA CRITICA / Il sindacato denuncia una scarsa considerazione del settore immobiliare per le persone con un basso reddito – «Anche da parte dei costruttori istituzionali»

Sbloccato il bonus
Ovviamente soddisfatto il Municipio, che ha gettato le fondamenta del progetto di via Lambertenghi. Nel frattempo è stato compiuto un passo formale che incentiva iniziative simili, anche senza la regia della Città. «La scorsa primavera – spiega la municipale Cristina Zanini Barzaghi – abbiamo pubblicato un'ordinanza in base alle quale si può beneficiare di un aumento del 10% della superfice utile lorda se si costruiscono alloggi a pigione moderata. Il bonus era già previsto dal Piano regolatore, ma mancava un regolamento per la sua applicazione. Ora c'è». E i primi interessati si stanno già organizzando.

LUGANO

Lambertenghi, aperto il concorso

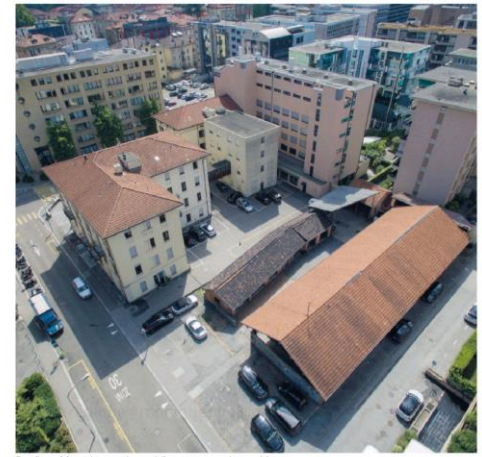
Il progetto mira a edificare un villaggio solidale entro il 2026: appartamenti a pigione moderata, centro diurno, asilo nido e portineria di quartiere

di Guido Grilli

Ventitré appartamenti a pigione moderata, un asilo nido, un centro diurno per anziani, una portineria di quartiere. Insomma, detto in tre parole: un progetto sociale. Che potrebbe vedere la luce nel 2026 in uno dei più preziosi quartieri della Città. Compie un decisivo passo avanti la Cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi che dopo essersi aggiudicata il diritto di superficie dal Municipio di Lugano per 53 anni ha indetto un concorso di architettura (il bando sarà pubblicato sull'edizione di oggi del Foglio ufficiale del Canton Ticino e sul sito Internet *www.simap.ch* nonché all'indirizzo del sodalizio).

Una primizia nel panorama luganese

Si tratta di una primizia nel panorama luganese "che sta riscuotendo interesse e apprezzamenti dai quali emerge una rete di collaborazioni in ambito sociale a favore del quartiere" – si evidenzia in un comunicato stampa –. Da noi interpellato, il copresidente della Cooperativa, **Marco Treichler**, sottolinea: «Intendiamo offrire la possibilità di raccogliere molte idee, aprendo un concorso pubblico a livello svizzero e non già un concorso a invito per dare l'opportunità magari a giovani architetti di profilarsi». Il progetto Vivere Lambertenghi è promosso dal sindacato Ocst, dalle associazioni GenerazionePiù, Gruppo di Solidarietà e alcuni privati. Sin dall'inizio dell'iniziativa l'intento della Cooperativa era di dare impulso alla realizzazione di una sorta di "villaggio solidale" attorno ai servizi dell'Ocst. Le iscrizioni al bando di concorso sono aperte fino a settembre.
Il comparto di proprietà della città di Lugano su cui sorgerà la costruzione è quello di via Bertaro Lambertenghi 3, sull'ampio spiazzo arretrato in faccia alla scuola elementare, dove attualmente sorge un posteggio pubblico e un'area dismessa. Si tratterà di un edificio in verticale – il piano regolatore prevede un'altezza R6/7 – e la creazione di una piazza interna aperta al pubblico. «L'idea è quella di giungere a febbraio al progetto vincitore che sarà scelto da una apposita giuria già nominata» – fa sapere Treichler. Committente e promotore del concorso è la Cooperativa stessa, riconosciuta quale ente di pubblica utilità ai sensi della legge sulla promozione dell'alloggio. Il copresidente spiega quanto l'obiettivo del progetto sia quello di individuare una proposta adeguata dal profilo dell'inserimento nel territorio, architettonico, costruttivo, economico, sostenibile e concettuale, sulla base delle esigenze formulate sul programma di concorso. Inoltre, i destinatari degli alloggi, oltre alle famiglie con bambini, saranno anziani e famiglie monoparentali a basso reddito. Il piano terreno ospiterà il centro diurno per anziani di GenerazionePiù con funzione di portineria di quartiere e l'asilo nido per l'infanzia, Piccoli Passi.
Ma come sarà finanziato il progetto? Ancora il copresidente: «Per il momento abbiamo ottenuto garanzie bancarie. L'investimento complessivo del progetto si aggira attorno agli 11-12 milioni di franchi. Siamo in trattativa con una fondazione, che sarebbe disposta a sostenerci con un contributo a fondo perso, ma l'accordo non è ancora stato raggiunto. Inoltre, potremo contare sugli introiti derivanti dagli affitti. Chiaro che se ricevessimo delle donazioni, andrebbero a beneficio del progetto e a favore degli inquilini che potranno contare su pigioni più ridotte. La costruzione sarà a vocazione sostenibile, stiamo pensando fra l'altro a una centrale a termopompa a beneficio del quartiere, in tal senso abbiamo già avuto contatti con le Aziende industriali di Lugano».
All'indirizzo Internet della Cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi *www.viverelambertenghi.ch* si trovano nel dettaglio tutte le informazioni sull'ampio e ambizioso progetto che si prefigge di restituire una dimensione sociale al celebre quartiere cittadino di Molino Nuovo, a poche decine di metri dall'università. Nonché i dettagli riservati agli architetti che intendono partecipare al bando di concorso pubblico. Si evidenzia, fra l'altro, come i promotori si attendano "da questo concorso, oltre che una proposta urbanistica, architettonica e funzionale di qualità, una soluzione che sappia rispondere in modo adeguato alle nuove esigenze poste e valorizzare il luogo, conferendogli qualità urbana e carattere pubblico nel contesto del quartiere. In particolare vengono richiesti approfondimenti di diverse tematiche e in diverse scale quali il rapporto con il contesto, l'architettura, la costruzione, i materiali, la statica, l'organizzazione degli spazi nonché la sostenibilità". Un'altra importante considerazione sul senso profondo del progetto si trova così espressa: "Potrebbe sembrare un controsenso impegnarsi in un'operazione immobiliare del genere, se si pensa alle tante costruzioni dentro e fuori le nostre città e ai rischi spesso evocati da più parti, su una possibile bolla immobiliare. Così non è parso. Chi oggi continua a costruire edifici abitativi speculando sulla grande liquidità in circolazione e sui tassi di interesse bassi come non mai, piuttosto spesso non è orientato verso quelle categorie di persone con un reddito modesto".



uso temporaneo /provvisorio /intermedio

come concretizzare a Lugano l'uso transitorio
di spazi per attività di vario genere,
compreso l'abitare?

www.temporiuso.org
www.zwischennutzung.ch

cooperative d'abitazioni di utilità pubblica

NON
sono case sociali

NON
ricevono sussidi

cooperativa d'abitazione

unione di minimo 7 persone
per creare uno spazio abitativo senza scopo di lucro
tramite processi democratici
rimanendo una struttura aperta

persona giuridica del diritto privato,
che promuove interessi in relazione all'abitare

(definizione di cooperativa: art 828 codice obbligazioni)

la terza via dell'abitare

socio di una cooperativa è
a metà
tra essere proprietario e inquilino

cooperativa d'abitazione di utilità pubblica

se si chiedono aiuti dallo Stato, bisogna rispettare:

- criteri di promozione della LPrA
- i limiti dei costi di investimento secondo ubicazione (limiti indicati dall'UFAB - sito)
- almeno 10% finanziamento con fondi propri
- minimo tasso di occupazione (spesso richiesto)

progetti abitativi innovativi di utilità pubblica

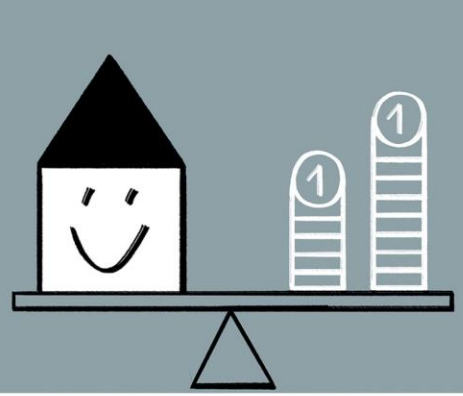
con anche attività economiche e culturali, potrebbero contribuire:

- a rendere più vivaci e vivibili i quartieri,
- ad attirare nuovi abitanti della fascia media della popolazione (che pagano tasse),
- ad attirare e/o trattenere più giovani
- a portare un migliore equilibrio tra le generazioni,
- all'integrazione della fascia economicamente più debole della popolazione.

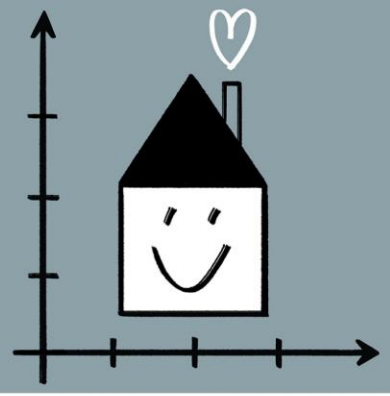
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica
sezione svizzera italiana

www.diecilineeguida.ch

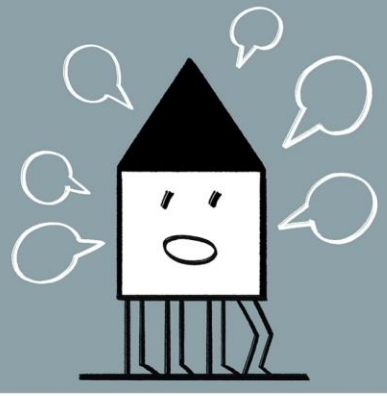
10 linee guida per le abitazioni di utilità pubblica



AFFITTI EQUI



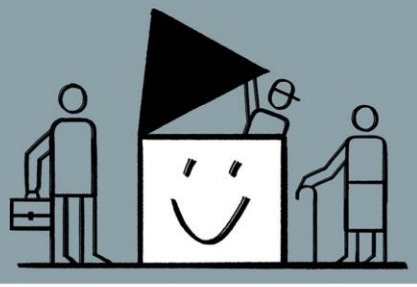
NOT FOR PROFIT



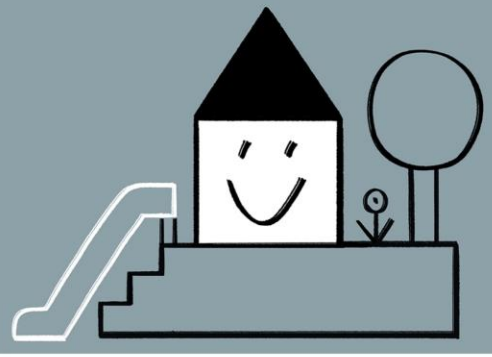
CODECISIONE

PIÙ CHE ABITARE

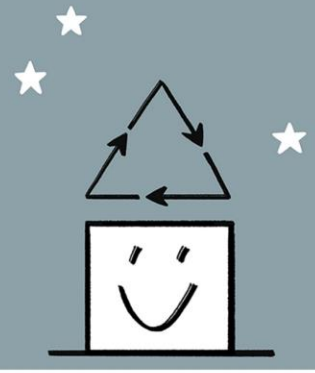
SICUREZZA



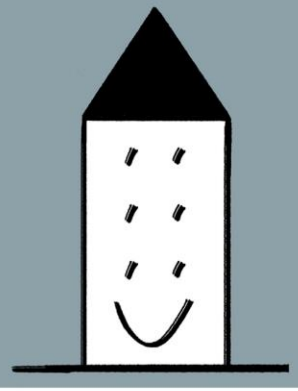
APERTI A TUTTI



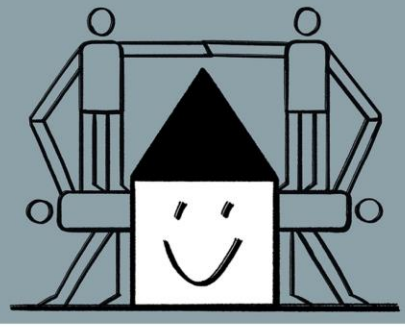
QUALITÀ ABITATIVA



PRONTI PER IL FUTURO



CRESCITA



BUONI PARTNER

cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica
sezione svizzera italiana

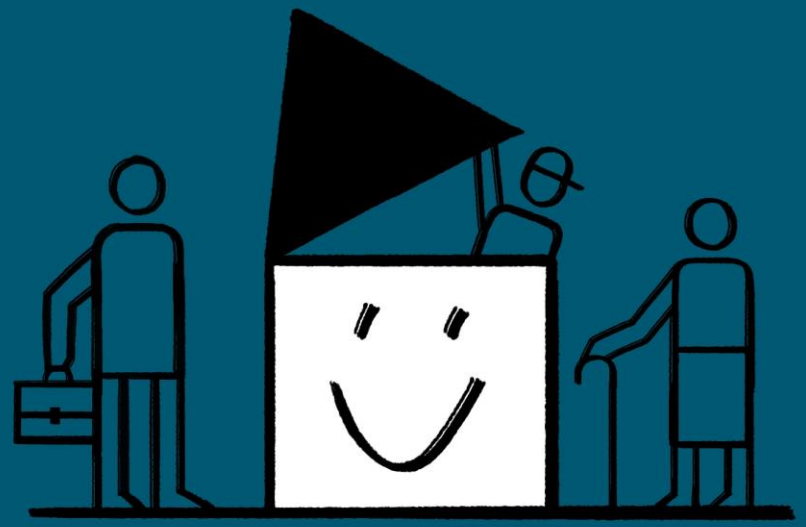
più che abitare

Offriamo spazi e attività per la collettività nonché quartieri residenziali vivaci.

cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica
sezione svizzera italiana

aperti a tutti

Siamo aperti a tutte le fasce della popolazione e prestiamo attenzione ad un mix sociale.



cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica
sezione svizzera italiana

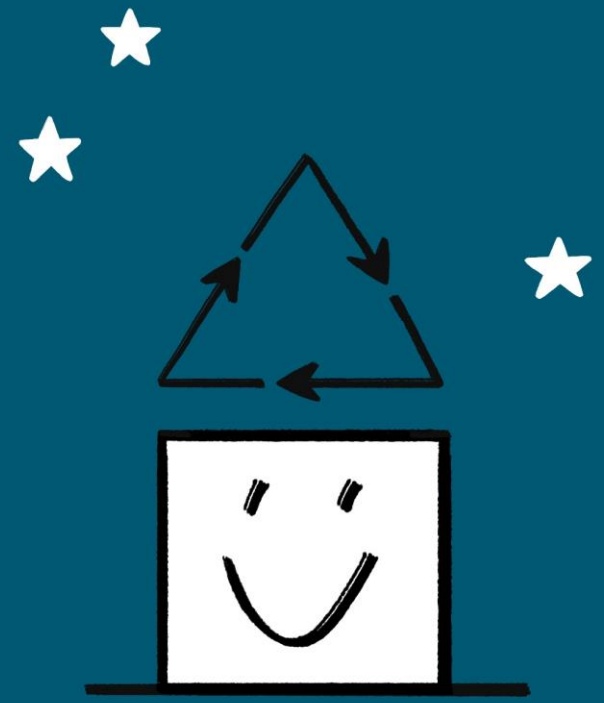
qualità abitativa

Offriamo un'elevata qualità abitativa, quartieri residenziali ben progettati e attraenti spazi esterni.

cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica
sezione svizzera italiana

pronti per il futuro

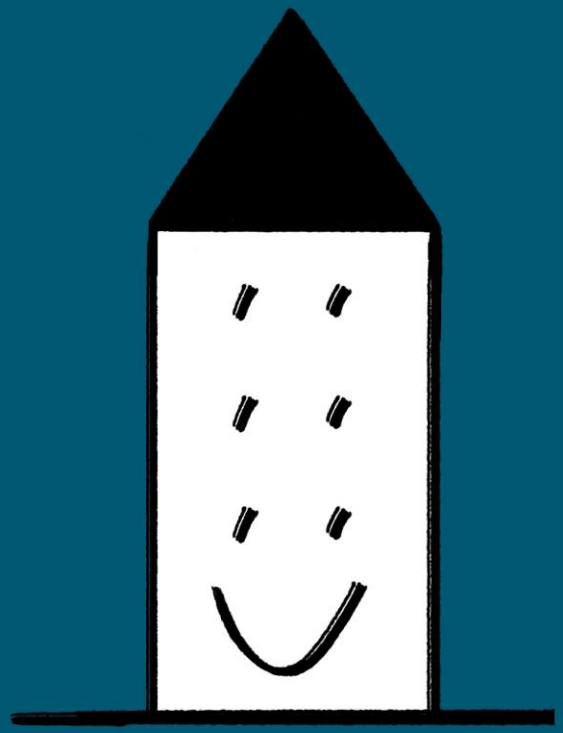
Sviluppiamo soluzioni sostenibili e innovative per la costruzione e l'abitazione del futuro.



cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica
sezione svizzera italiana

crescita

Vogliamo più abitazioni di utilità pubblica per consentire a più persone di usufruirne.

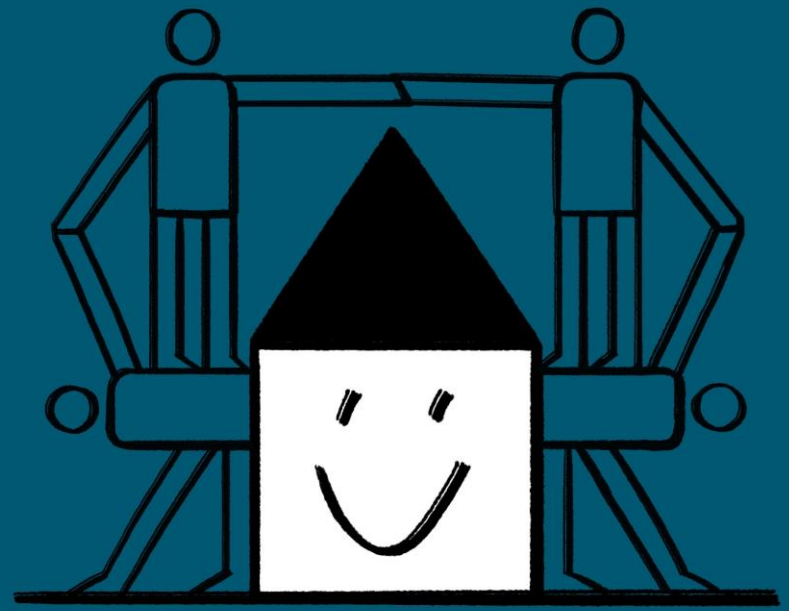


30

cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica
sezione svizzera italiana

buoni partner

Siamo dei validi partner per gli enti pubblici e apportiamo vantaggi alla società.



cosa offrono le cooperative d'abitazione di utilità pubblica?

alloggi prevalentemente al ceto medio della popolazione,
integrando anche fasce deboli,
facilitando rapporti tra generazioni

servizi di utilità comune, spazi in condivisione o pubblici
riducendo così oneri finanziari e sociali
a carico della comunità

Artikel auf Seite 11 der Zeitung Neue Zürcher Zeitung vom Fr, 11.11.2022

Günstig wohnt, wer in einer Genossenschaft lebt

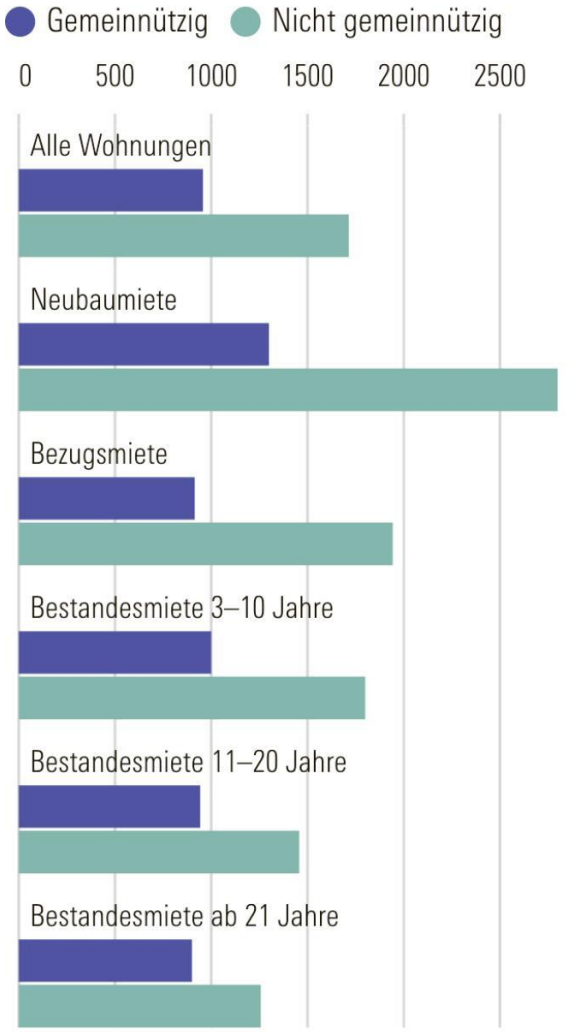
Die Unterschiede bei den Mieten sind zwischen gemeinnützigen und privaten Anbietern in den letzten 20 Jahren grösser geworden

Chi vive in una cooperativa, spende meno

Negli ultimi 20 anni sono aumentate le differenze tra gli affitti di abitazioni di utilità pubblica e quelle di privati

Mieten für 3-Zimmer-Wohnungen, nach Vertragsdauer

Medianpreise, in Franken pro Monat



Medianpreise für 3-Zimmer-Wohnungen in der Stadt Zürich

QUELLE: STADT ZÜRICH

NZZ / krz.

cosa serve affinché nascano progetti di cooperative di utilità pubblica?

spinta dal basso

(persone che desiderano partecipare a tali progetti)

proprietà adeguate a costi adeguati
(volontà politica)

suggerisco di

approfondire gli strumenti e le opzioni per pianificare

analizzare l'attuale vera situazione
(dati, numeri messi in relazioni tra loro)

analizzare soluzioni di successo realizzate altrove

cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica
sezione svizzera italiana

conferenza

giovedì, 24 novembre 2022
ore 16.00
Auditorium BancaStato
Bellinzona

iscrizione obbligatoria

cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica
sezione svizzera italiana

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia DFE
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

DIRITTO DI SUPERFICIE E ABITARE

QUINTO INCONTRO

24 novembre 2022 - 16.00 - rinfresco a seguire
Auditorium BancaStato, viale H.Guisan 5, Bellinzona

IL DIRITTO DI SUPERFICIE, UN EVENTO PER COMMITTENTI DI IMMOBILI DI UTILITÀ PUBBLICA, COMUNI E CITTÀ

16.15 Saluti iniziali

- **Eva Herzog** Presidente di cooperative d'abitazione svizzera - WBG-Schweiz
- **Simone Gianini** Vicesindaco della Città di Bellinzona

16.30 - Relazioni

Raccomandazioni per diritto di superficie per committenti di alloggi di utilità pubblica
Perché i diritti di superficie sono uno strumento importante per la costruzione di alloggi di utilità pubblica e cosa bisogna considerare quando si redigono contratti di diritti di superficie per utilità pubblica.

- **Martin Tschirren** Direttore Ufficio federale delle abitazioni UFAB
- **Felix Walder** Vicedirettore Ufficio federale delle abitazioni

Lugano e Diritto di superficie
La procedura per l'assegnazione di un diritto di superficie per l'ente pubblico, con l'esempio particolare del concorso per la realizzazione di uno stabile destinato anche ad alloggi primari a pigione moderata.

- **Amanda Rückert** Direttrice degli affari giuridici della Città di Lugano

La cooperativa nel diritto di superficie come soluzione abitativa innovativa tra l'affitto e la proprietà

- **Rolf Geiger** Presidente della cooperativa Wir-sind-Stadtgarten

17.45 - Domande - risposte e Presentazione della pubblicazione dell'UFAB

Vivere in modo attraente nelle zone di montagna

A seguire rinfresco offerto da BancaStato
La partecipazione è gratuita; per motivi organizzativi è OBBLIGATORIA l'iscrizione: info@cassi.ch

CON IL SOSTEGNO PARTICOLARE DI

BancaStato · CUCINE SVIZZERE IN ACCIAIO · forster

CON IL SOSTEGNO DI

Città di Bellinzona · Wir sind Stadtgarten · Città di Lugano · SVIT TICINO · EspaceSuisse Associazione per la pianificazione del territorio Gruppo regionale Ticino · SIV Associazione svizzera valutatori immobiliari · CAI

cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica
sezione svizzera italiana

www.cassi.ch
www.diecilineeguida.ch
info@cassi.ch

fare di più
per vivere meglio
spendendo di meno

Villa Saroli
Viale S. Franscini 9
CH-6900 Lugano
info@cassi.ch
www.cassi.ch