

Abitazioni attrattive nelle regioni di montagna

Una guida
per i Comuni



Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
Groupement suisse pour les régions de montagne
Gruppo svizzero per le regioni di montagna
Gruppa svizra per las regiuns da muntogna



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

Impressum

Settembre 2022

Publicato da: Ufficio federale delle abitazioni UFAB, Hallwylstrasse 4, 3003 Berna, tel. +41 58 480 91 11, info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch
Gruppo svizzero per le regioni di montagna SAB, Seilerstrasse 4, 3001 Berna, tel. +41 31 382 10 10, info@sab.ch, www.sab.ch

Direzione del progetto: Doris Sfar, UFAB (fino a gennaio 2022); Stephanie Fürer, UFAB

Autrice: Eva Novak

Fotografie: Ruben Sprich

Gruppo di accompagnamento: Adrian Achermann, Wohnen Schweiz; Marco Achermann, Cantone di Uri, Lorenzo Brancher, Conferenza dei direttori cantonali dell'economia pubblica; Thomas Egger, SAB; Lea Gerber, Cooperative d'abitazione Svizzera; Damian Jerjen, EspaceSuisse; David Kramer, Segreteria di Stato dell'economia; Christoph Niederberger, Associazione dei Comuni Svizzeri; Helmut Ritz, Cantone del Vallese; Matthias Schnyder, Conferenza dei direttori cantonali dell'economia pubblica; Martin Tschirren, UFAB

Grafica: Atelier KE, Beat Kehrl

Stampa: Ast und Fischer AG

Nota: La guida è disponibile in italiano, tedesco e francese.

Indice

| | |
|--|----|
| Introduzione | 5 |
| Perché i Comuni di montagna hanno bisogno di una politica dell'alloggio | 6 |
| Ruolo degli enti pubblici: qual è il margine di manovra dei Comuni? | 8 |
| Misure e strumenti di promozione dell'alloggio | 10 |
| Ernen (VS) Giovani famiglie restano in paese grazie a nuove abitazioni | 12 |
| Samedan (GR) I giovani professionisti non devono più andarsene | 14 |
| Amden (SG) Grazie agli appartamenti per anziani, giovani famiglie trovano un posto in cui vivere | 16 |
| Quinten (SG) Rinascita di una frazione sulla sponda opposta del lago | 18 |
| Saint-Martin (VS) Giovani e anziani abitano e giocano sotto lo stesso tetto | 20 |
| Isenthal (UR) Dal negozio del villaggio al «villaggio di montagna accogliente per i giovani» | 22 |
| Wilderswil (BE) Un vecchio hotel riprende vita con un concetto abitativo alternativo | 24 |
| Wolfenschiessen (NW) Una generosa donazione a una fondazione va a beneficio di giovani e anziani | 26 |
| Château-d'Oex (VD) Il quarto tentativo è quello buono per la proposta di abitazioni a prezzi accessibili | 28 |
| Lantsch/Lenz (GR) Un Comune di residenze secondarie trattiene gli abitanti del luogo con una politica fondiaria attiva | 30 |
| Saint-Imier (BE) Una vecchia casa per anziani viene rimessa a nuovo | 32 |
| Valli ticinesi A piccoli passi verso una coabitazione intergenerazionale | 34 |
| Consigli e trucchi per un contesto abitativo attrattivo | 36 |

Introduzione



Martin Tschirren

Direttore dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB)



Thomas Egger

Direttore del Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB)

L'alloggio è un bisogno primario dell'essere umano. Se a prima vista questa affermazione può sembrare banale, di fatto non lo è. Per poter soddisfare tale bisogno è necessario disporre di spazi abitativi, e più precisamente di abitazioni a prezzi abbordabili, adeguati alle esigenze e alla situazione personali. In assenza di alloggi adeguati gli abitanti tendono ad allontanarsi dal Comune ed è molto difficile motivare nuove persone a stabilirvisi. Un'offerta sufficiente di posti di lavoro, un panorama mozzafiato o persino un'aliquota d'imposta ridotta non possono compensare la mancanza di alloggi.

È quanto constatano molti Comuni di montagna o delle aree o rurali, che di fronte a questa situazione si sentono a volte un po' disarmati. Ma è proprio vero che i Comuni non hanno nessuna influenza sulla loro offerta di alloggi? In realtà vale piuttosto il contrario: essi conoscono meglio di chiunque altro la loro offerta abitativa e le sue lacune e hanno tutte le carte in mano per avere successo. Insieme alla popolazione, possono definire una strategia di sviluppo e decidere quali misure adottare. Una politica fondiaria attiva e un piano di utilizzazione servono a gettare le giuste basi. I Comuni hanno inoltre la possibilità di riunire le persone più competenti e, con il sostegno del Cantone e della Confederazione, di realizzare progetti che i privati non sarebbero in grado di portare avanti da soli.

Questa guida si propone di incoraggiare le autorità dei Comuni di montagna e delle aree rurali a impostare attivamente la loro politica dell'alloggio. In una prima fase occorre stabilire quali sono le esigenze specifiche da soddisfare. Queste esigenze non sono dappertutto le stesse. In una località si tratta di creare alloggi per gli anziani, in modo che le loro case, diventate troppo grandi, possano essere occupate da famiglie. In un'altra si devono creare alloggi per i giovani al fine di evitare che abbandonino il villaggio o la valle. In un'altra ancora sono necessari ap-

partamenti più grandi, soprattutto da affittare, per le famiglie. E infine, in un'altra, il bisogno di affitti a prezzi accessibili è particolarmente importante perché il mercato delle residenze secondarie è così teso che gli abitanti del posto non possono più permettersi un appartamento. La guida contiene una varietà di esempi rappresentativi di situazioni e sfide particolari. I dodici esempi riportati mostrano che si possono trovare delle buone soluzioni, anche quando le condizioni iniziali sembrano difficili.

La nuova politica regionale (NPR) della Confederazione mira a sostenere le regioni di montagna e le aree rurali nel loro sviluppo economico. Sebbene la promozione dell'alloggio non faccia parte della NPR, lo sviluppo economico regionale non può prescindere da uno sviluppo dell'offerta abitativa. Alloggio e lavoro vanno infatti di pari passo.

Non è un caso che la presente guida si intitoli «Abitazioni attrattive nelle regioni di montagna». Abitare e vivere in queste regioni comporta già oggi molti aspetti positivi, ma se l'offerta di alloggi non soddisfa le esigenze non si può puntare su questa carta. Ci auguriamo quindi che la guida possa offrire molti spunti utili per invogliare ancora di più la gente a vivere nelle regioni di montagna o nelle aree rurali.

Perché i Comuni di montagna hanno bisogno di una politica dell'alloggio

La disponibilità di abitazioni attrattive a prezzi accessibili, insieme a un buon collegamento alle reti di trasporto e all'offerta ricreativa, è per le regioni di montagna e le aree rurali un fattore concorrenziale fondamentale.

Spesso nelle regioni di montagna gli alloggi in affitto scarseggiano o non soddisfano più le esigenze attuali. Questo può dissuadere molte categorie di popolazione, soprattutto famiglie, giovani e giovani adulti, dall'idea di stabilirvisi. Non riuscendo a trovare un posto in cui vivere al termine della formazione, i giovani si trasferiscono nel Comune che funge da centro per poi tornare al paese solo in rare occasioni. Le dirette conseguenze sono la stagnazione o il calo della popolazione e il suo invecchiamento, al punto che in molti casi, oltre agli alloggi, mancano anche strutture di accoglienza per i bambini e offerte abitative per gli anziani.

I Comuni hanno tutte le carte in mano

Le sfide che si presentano ai Comuni sono molte, ma non sono dappertutto le stesse. Ogni Comune conosce meglio di chiunque altro la propria situazione e, soprattutto, non è semplicemente in balia degli eventi. Attuando una propria politica dell'alloggio, può agire con decisione e lungimiranza per aumentare la sua attrattiva.

Questo kit modulare contiene raccomandazioni pratiche dettagliate per i Comuni →



Il Comune ha così la possibilità di indirizzare lo sviluppo nella direzione auspicata e di mettere a disposizione abitazioni a prezzi moderati per i gruppi della popolazione che ne hanno più bisogno. Coinvolgendo gli abitanti nel processo, si doterà di un mezzo per individuare le loro esigenze e per garantire che siano soddisfatte in modo ottimale. Grazie all'attaccamento duraturo della popolazione al luogo, sarà in grado di ammortizzare eventuali investimenti attraverso i proventi degli affitti o dei canoni del diritto di superficie e potrà anche contare su un gettito fiscale supplementare.

Alloggi adeguati migliorano l'attrattiva delle località

Se la creazione di alloggi adeguati è parte integrante dello sviluppo di un Comune, la sua attrattiva globale dipende però anche da molti altri fattori. La possibilità di trovare un alloggio a prezzi abbordabili non è il solo criterio determinante per decidere di trasferirsi e rimanere in un Comune. Sono necessarie anche infrastrutture funzionanti come, ad esempio, il negozio di alimentari, la sala comunale, il bar del villaggio, la scuola, l'asilo nido, le connessioni a banda larga e il collegamento alle reti di trasporto.

Nel complesso, le regioni di montagna dispongono di sufficiente spazio abitativo. Il tasso di alloggi vuoti in queste regioni è superiore a quello che viene generalmente considerato equilibrato. Gli affitti e i prezzi di acquisto delle abitazioni di proprietà, se si eccettuano i principali centri turistici, sono relativamente bassi. Spesso, tuttavia, le numerose case e i molti appartamenti vuoti non rispondono più alle esigenze attuali. Sia perché sono troppo vecchi o troppo isola-

I Comuni possono influire sulle decisioni relative a nuove costruzioni, ma anche promuovere rinnovi e trasformazioni intesi ad animare i centri dei villaggi.

ti, sia perché il loro livello di comfort o la distribuzione dei locali sono ormai obsoleti.

In tal caso può essere utile un'analisi degli immobili di EspaceSuisse →



I Comuni possono influire sulle decisioni relative a nuove costruzioni, ma anche promuovere rinnovi e trasformazioni intesi a mantenere vivi o a rianimare i centri dei villaggi, aspetti questi che molte volte risultano decisivi per l'attrattiva di una località.

Meno persone ma un bisogno crescente di alloggi

In molti Comuni strutturalmente deboli la popolazione tende a stagnare, se non addirittura a diminuire. Ciononostante il bisogno di alloggi aumenta; da un lato, in seguito all'evoluzione della struttura della popolazione, con la tendenza verso nuclei familiari sempre più piccoli e, dall'altro, per via del maggior numero di anziani che desiderano vivere il più a lungo possibile a casa propria e che pertanto cercano un'abitazione dotata di determinati servizi complementari. Un Comune che pratica una politica dell'alloggio attiva saprà stare al passo con le nuove esigenze.

In tal senso, può ad esempio favorire la coesione sociale. Se è disponibile un numero sufficiente di alloggi adeguati ai bisogni di diverse categorie di popolazione, gli abitanti non sono costretti a trasferirsi quando entrano in una nuova fase di vita e le

loro esigenze abitative cambiano. Gli anziani possono rimanere nell'ambiente abituale perché vi trovano un'abitazione idonea. Questo è un bene, oltre che per la loro salute fisica e mentale, anche per la struttura sociale del Comune. I giovani possono invece trasferirsi in un appartamento quando terminano la formazione e vogliono lasciare la casa dei genitori o crearsi una propria famiglia. Consentire loro di rimanere nel villaggio attraverso un'offerta di alloggi adeguati è uno dei rimedi più efficaci contro l'invecchiamento tanto deplorato delle regioni di montagna.

Nei Comuni turistici la domanda di abitazioni (secondarie) spinge i prezzi al rialzo mettendo gli autoctoni in difficoltà. Vi è inoltre la necessità di alloggiare i lavoratori dell'industria turistica, che spesso vengono da fuori. Se si riescono a risolvere questi problemi, il turismo, e con esso l'economia locale e l'intero Comune, ne trarranno indubbi vantaggi.

Ruolo degli enti pubblici: qual è il margine di manovra dei Comuni?

La disponibilità di alloggi in Svizzera è dettata soprattutto dalle leggi del mercato. I Comuni rivestono tuttavia un ruolo centrale disponendo di un'ampia gamma di possibilità per promuovere la costruzione e per influire sullo sviluppo dell'offerta.

Secondo l'articolo 41 della Costituzione federale, la Confederazione e i Cantoni si adoperano affinché «ognuno possa trovare, per sé stesso e per la sua famiglia, un'abitazione adeguata e a condizioni supportabili». Lo fanno però solo «a complemento della responsabilità e dell'iniziativa private», cioè in modo sussidiario. La Confederazione promuove la costruzione di abitazioni di utilità pubblica e definisce insieme ai Cantoni il quadro giuridico corrispondente.

In Svizzera meno del 10 per cento degli alloggi è di proprietà dello Stato o di cooperative di abitazione. I Comuni hanno quindi un'influenza diretta piuttosto limitata sul mercato dell'alloggio. Malgrado ciò svolgono un ruolo centrale nella promozione dell'edilizia abitativa sul loro territorio.

Gli strumenti di pianificazione territoriale permettono di esercitare un'influenza diretta

Per influire direttamente sulla situazione dell'alloggio, i Comuni hanno a disposizione una serie di strumenti di pianificazione territoriale. Su scala comunale, si tratta principalmente dei piani di utilizzazione, che in genere sono costituiti da un piano di zona e dalle relative prescrizioni in materia di costruzione e utilizzo (regolamento edilizio). Tramite i piani di zona e il regolamento edilizio, i Comuni possono stabilire l'impiego consentito per ogni parcella situata sul loro territorio. Con l'aiuto di piani di utilizzazione speciali possono regolare in dettaglio le possibilità di costruzione e di utilizzo delle parcelle all'interno di un perimetro definito. Sono così in

grado, ad esempio, di fissare una quota di residenze principali o una percentuale di abitazioni a prezzi accessibili.

Sulla base del diritto cantonale, i Comuni possono anche adottare misure per «mobilitare» i terreni edificabili tenuti in riserva, ad esempio imponendo un obbligo di costruzione con diritto di prelazione.

Per orientare la costruzione di alloggi, i Comuni possono applicare una politica fondiaria e una politica dell'alloggio attive acquistando immobili o terreni strategicamente ben posizionati per realizzarvi proprie costruzioni o per cederli in diritto di superficie a committenti che li valorizzeranno nel senso auspicato dal Comune. L'importante è disporre di terreni edificabili, preferibilmente in posizione centrale.

Spesso le parcelle su cui si vuole realizzare un progetto di ampia portata appartengono a più proprietari. In tal caso è importante muoversi con il dovuto anticipo. È necessario negoziare fin dall'inizio con tutte le parti interessate e favorire una pianificazione concertata. I Comuni hanno anche la possibilità di sostenere progetti di utilità pubblica e di concedere sussidi per l'affitto a famiglie di condizioni modeste. Possono inoltre informare i potenziali investitori sulle esigenze esistenti o negoziare offrendo loro privilegi di utilizzazione a titolo di incentivo.

Prima di stabilire quali misure adottare e dove, un Comune deve riflettere sul proprio sviluppo territoriale e demografico. A tal fine può fare un bilancio della situazione dell'alloggio sul suo territorio, chiarire i propri obiettivi con il coinvolgimento della popolazione e formalizzarli in una visione territoriale o in una strategia in materia di abitazioni a prezzi moderati. Molti Cantoni chiedono ai loro Comuni di definire un concetto di sviluppo prima di rivedere i loro regolamenti edilizi e i piani regolatori.

I Comuni possono anche fungere da anello di congiunzione tra gli operatori del mercato dell'alloggio.

La cooperazione a livello regionale può aprire nuovi campi d'intervento

Oltre al coordinamento con gli altri livelli statali, per i Comuni può essere utile avviare collaborazioni con i Comuni vicini della regione. Chi decide di trasferirsi tende infatti a cercare una casa o un appartamento in una data regione piuttosto che in un Comune specifico. Spesso i problemi legati alla mancanza di alloggi o all'inadeguatezza di quelli disponibili non sono circoscrivibili entro i confini di un unico Comune. Se sono interessati più Comuni, può essere opportuno unire le forze. Il margine di manovra di ognuno viene così ampliato e risulta possibile compensare la mancanza di risorse e di know-how che penalizzano molti piccoli Comuni.

La collaborazione su scala regionale implica però sempre una negoziazione tra i Comuni coinvolti e può funzionare solo se tutti ne traggono vantaggio.

Nella Valle di Zermatt diversi Comuni hanno fondato insieme una cooperativa →



La partecipazione della popolazione è preziosa

Nei piccoli Comuni le autorità sono vicine ai cittadini e si trovano quindi in una posizione ideale per valutare i loro bisogni futuri. Consultando regolarmente la popolazione sulle sue esigenze e coinvolgendola nei processi di pianificazione, hanno buone possibilità di riuscire a ovviare alla mancanza di risorse: un cittadino a cui viene chiesto quali sono sue reali esigenze sarà più motivato a partecipare e a dare una mano.

I Comuni devono coordinare la propria politica dell'alloggio con i loro obiettivi in altri ambiti, come quello economico, familiare e sociale, e integrare i vari aspetti nella propria strategia di sviluppo. Oltre che dalla disponibilità di alloggi, la loro attrattiva dipende anche dalla politica dei trasporti e dalla politica fiscale nonché da una serie di altri fattori quali l'offerta ricreativa e di strutture di accoglienza per i bambini, le infrastrutture e la bellezza del paesaggio. È compito dei Comuni coordinare tutte queste aree e definire le priorità degli obiettivi senza mai perdere di vista le interdipendenze.

I Comuni possono anche fungere da anello di congiunzione tra gli operatori del mercato dell'alloggio, dal momento che conoscono meglio di chiunque altro le condizioni locali e le esigenze della popolazione. Possono concludere accordi con investitori privati o istituzionali oppure con cooperative, ma anche attivarsi per conto proprio, sostenere iniziative private e avvalersi dei programmi di promozione federali e cantonali.

Misure e strumenti di promozione dell'alloggio

Dopo l'analisi dei bisogni e la definizione di una strategia per l'alloggio, si passa alla questione dell'attuazione. I Comuni possono ricorrere a tale scopo ai finanziamenti speciali riservati alla costruzione di abitazioni di utilità pubblica.

Una volta deciso, d'intesa con la popolazione, il tipo di sviluppo territoriale auspicato, arriva il momento di analizzare il mercato dell'alloggio per stabilire quali sono le misure o le offerte più adatte per ogni gruppo della popolazione. Bisogna decidere per quale pubblico target costruire e in quale forma il Comune può contribuire.

In seguito, andranno elaborate delle proposte. La prima fase consiste nell'esaminare gli edifici esistenti per valutare in che misura possono essere trasformati. Dopodiché, in base a studi di fattibilità, vanno identificate le possibilità concrete su terreni comunali o privati.

La fase successiva consiste nel trovare possibili partner per l'attuazione. A tale riguardo può essere utile collaborare con una cooperativa di abitazione che abbia l'esperienza necessaria. In alternativa, il Comune può scegliere di istituire una nuova cooperativa o una nuova fondazione. Per assicurarsi dell'adesione della popolazione e dei proprietari dei terreni, è essenziale informarli e sensibilizzarli fin dall'inizio.

Una guida per la fondazione di una cooperativa è disponibile qui →



Abitazioni a prezzi accessibili a lungo termine grazie al modello delle pigioni commisurate ai costi

La costruzione di abitazioni di utilità pubblica nelle aree rurali è meno diffusa che in quelle urbane. Costituisce però una valida alternativa anche per le regioni di montagna e le regioni periferiche. Basata sul principio della pigione commisurata ai costi, che esclude scopi speculativi, permette di assicurare la disponibilità a lungo termine di abitazioni a prezzi moderati. Offre in tal modo l'opportunità di creare, con risorse modeste, alloggi di qualità, adeguati ai gruppi target definiti in precedenza, o nuove forme abitative.

Qui sono illustrati i vantaggi della costruzione di abitazioni di utilità pubblica nelle varie regioni →



Il Comune può sostenere i committenti di abitazioni di utilità pubblica in diversi modi, ad esempio tramite cessioni di terreni edificabili, quote di partecipazione, prestiti o fidejussioni. A sua volta, può beneficiare dell'esperienza delle cooperative esistenti nel quadro di progetti di costruzione partecipativi, orientati alle esigenze degli abitanti.

I seguenti strumenti di finanziamento della Confederazione permettono di sostenere la costruzione di abitazioni di utilità pubblica.

- Il Fondo di rotazione accorda ai committenti di abitazioni di utilità pubblica dei mutui a tassi d'interesse favorevoli per la costruzione, il rinnovo o l'acquisto di oggetti locativi a prezzi accessibili. Questi mutui, ammortizzabili su un periodo

Il Comune può sostenere i committenti di abitazioni di utilità pubblica in diversi modi, ad esempio tramite cessioni di terreni edificabili, quote di partecipazione, prestiti o fideiussioni.

di 25 anni al massimo, non possono superare i 50 000 franchi per abitazione e coprono fino al 95 per cento del valore d'investimento. Il Fondo di rotazione è alimentato dalla Confederazione e la sua gestione fiduciaria è assunta dalle due organizzazioni mantello dell'edilizia abitativa di utilità pubblica.

- La Cooperativa di fideiussione ipotecaria (HBG), garantendo i loro crediti bancari, consente ai committenti di abitazioni di utilità pubblica di ottenere mutui a tasso ridotto e ipoteche più elevate per i progetti di costruzione di alloggi cooperativi. Le fideiussioni sono concesse per finanziare nuove costruzioni, trasformazioni e l'acquisto di oggetti locativi e sostituiscono i fondi propri richiesti ai committenti di abitazioni di utilità pubblica. Coprono fino al 90 per cento del valore d'investimento e consentono di applicare un tasso d'interesse di primo grado all'intero capitale.
- La Centrale di emissione per la costruzione di abitazioni (CCA) raccoglie i fondi sul mercato dei capitali emettendo prestiti obbligazionari a nome proprio, ma su ordine e per conto dei suoi membri. L'accesso diretto al mercato dei capitali e la garanzia dei prestiti da parte della Confederazione consentono di ottenere finanziamenti a lungo termine a tassi favorevoli per oggetti esistenti e già in locazione. Al momento dell'emissione del prestito, il tasso d'interesse è da 1 a 1,5 punti percentuali inferiore ai tassi accordati dalle banche per ipoteche fisse della stessa durata.

L'Ufficio federale delle abitazioni fornisce informazioni più dettagliate su questi strumenti →



silea Città, Ginevra, Neuchâtel, Nidvaldo, Vaud, Vallese, Zugo e Zurigo. Questi programmi differiscono notevolmente gli uni dagli altri sia per gli strumenti proposti che per i gruppi target e i tipi di impegni finanziari. La maggior parte dei Cantoni si affida a una combinazione di diversi strumenti. Si va da misure di pianificazione territoriale e servizi di consulenza a misure finanziarie come prestiti, fideiussioni, partecipazioni, sgravi fiscali e sussidi diretti alla persona.

Una panoramica delle misure di promozione cantonali è disponibile qui →



La Confederazione può anche incoraggiare riflessioni concettuali nei Comuni rurali, ad esempio nell'ambito dei progetti modello per lo sviluppo territoriale sostenibile e attraverso canali come la Rete dei Comuni Alleanza nelle Alpi, cofinanziata dalla Confederazione, o tramite progetti di riferimento nel settore abitativo.

Maggiori informazioni sui progetti di riferimento nel settore abitativo sono disponibili qui →



I Comuni possono creare propri fondi di finanziamento per promuovere la creazione di abitazioni a prezzi accessibili. I fondi possono essere alimentati, tra l'altro, dai proventi dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare o dalla compensazione dei plusvalori derivanti dalla pianificazione. I Comuni possono utilizzare questi mezzi per favorire progetti di costruzione o l'acquisizione di terreni.

A ciò si aggiungono diversi programmi di promozione cantonali nei Cantoni di Basilea Campagna, Ba-

ERNEN (VS)



Giovani famiglie restano in paese grazie a nuove abitazioni

Il Comune ha fondato una cooperativa che ha costruito appartamenti attrattivi e convenienti da affittare a giovani del posto. Il progetto stava per fallire a causa del mancato sostegno da parte di banche e casse pensioni.



I nuovi edifici sopra il nucleo storico di Ernen sono stati completamente affittati.

«L'iniziativa del Comune è stata decisiva.»

Heinz Seiler
Presidente della cooperativa

Per quanto gli abitanti di Ernen siano orgogliosi del loro paesaggio storico, che è valso al pittoresco villaggio situato su un altopiano della vallata del Goms il premio Wakker assegnato da Patrimonio svizzero, era difficile convincere i giovani a restare. L'80 per cento delle costruzioni locali è costituito da edifici storici che non soddisfano più le esigenze abitative odierne. Mancavano abitazioni attrattive a prezzi accessibili.

Il rinnovo del nucleo del villaggio non è neppure stato preso in considerazione, ricorda il sindaco Francesco Walter: «I requisiti cantonali per la conservazione dei monumenti storici erano troppo elevati». Un'indagine condotta nel 2010 sulle esigenze dei giovani ha mostrato che questi ultimi preferiscono vivere in un appartamento piuttosto che in una casa.

Allo stesso tempo, il Comune ha commissionato uno studio di fattibilità per la creazione di una cooperativa e ha cercato un terreno da cederle in diritto di superficie. Quattro anni dopo la cooperativa di abitazione è diventata una realtà ed è stato elaborato un progetto nella zona di Bieuti, sopra il nucleo storico del villaggio. L'obiettivo era costruire 18 appartamenti ripartiti in quattro immobili da affittare alla popolazione locale, metà dei quali a giovani.

Rifiuto da parte di potenziali investitori per mancanza di rendimento

L'iniziativa ha raccolto ampi consensi, ma il finanziamento rischiava di arenarsi, e con esso l'intero progetto. Temendo che gli alloggi restassero vuoti, banche e casse pensioni non hanno voluto saperne.

Dati chiave del progetto «Bieuti»

| | |
|----------------------------|--|
| Pubblico target | Giovani |
| Ente responsabile | Cooperativa di abitazione «WOGÉ Bieuti», Ernen |
| Anno di costruzione | 2019-2020 |
| Unità abitative | Due edifici con quattro appartamenti da 4 ½ locali ciascuno |
| Affitto | 1390-1490 franchi più spese accessorie |
| Costo | 4,2 milioni di franchi (di cui fr. 135 000 per il terreno e fr. 3,67 mio. per gli edifici) |
| Finanziamento | Prestito del Comune, credito della Banca cantonale del Vallese, ufficio cantonale per la promozione dell'edilizia abitativa, CCA |

Popolazione di Ernen: 518 abitanti nel 2020

www.ernen.ch

«Quando abbiamo detto che la domanda c'era non ci hanno creduto», spiega Francesco Walter, «e ritenevano che il progetto fosse troppo limitato per generare un rendimento».

Il progetto è stato quindi modificato. Sarebbero stati costruiti solo due immobili con meno della metà degli appartamenti previsti inizialmente, in modo da ridurre i costi di oltre 2 milioni di franchi portandoli a 4,2 milioni. Il Comune ha concesso alla cooperativa un prestito di 4 milioni di franchi, che la popolazione ha approvato nel 2019 tramite voto per corrispondenza. Si è inoltre dichiarato disposto a prefinanziare otto garage. «L'iniziativa del Comune, e in particolare della sindaca di allora, Christine Clausen, è stata decisiva», afferma Heinz Seiler, presidente della cooperativa ed ex consigliere comunale. Solo a quel punto la Banca cantonale e l'ufficio cantonale per la promozione dell'edilizia abitativa hanno partecipato al finanziamento. In seguito, quest'ultimo è stato in parte sostituito dalla Centrale di emissione per la costruzione di abitazioni (CCA).

Seconda fase: un'altra corsa a ostacoli

Nello stesso anno è stata concretizzata la prima fase del progetto; nel 2020 i due edifici, per un totale di otto appartamenti da 4,5 locali, erano pronti per l'uso. Oggi gli appartamenti sono tutti affittati, a un costo mensile compreso tra 1390 e 1490 franchi; sei di questi sono occupati da famiglie.

L'esodo della popolazione è stato fermato con successo e la domanda di appartamenti in affitto è persino in aumento, anche grazie alla presenza del grande e fiorente stabilimento di Lonza a Visp, facilmente raggiungibile per i dipendenti che arrivano da Ernen. L'affitto mensile medio a Ernen costa fino a 1000 franchi in meno che a Briga o Visp.

È ora prevista una nuova fase di costruzione per un importo di 4 milioni di franchi. Come spiega il sindaco, la possibilità di realizzarlo dipende dalla flessibilità del Cantone nella sua pianificazione territoriale: «Dovremmo dezonare 19 ettari di terreno, che sono molti». Per non parlare dello scarso interesse dei proprietari a vendere i loro terreni e della riluttanza persistente delle banche. «È un'altra corsa a ostacoli», dice Francesco Walter, «ma non demorderemo».

Coinvolgere rapidamente gli specialisti e trovare il finanziamento

Se c'è una lezione che i responsabili comunali hanno tratto, è che occorre coinvolgere fin dall'inizio del progetto degli specialisti in materia immobiliare e finanziaria. È indispensabile chiarire con sufficiente anticipo la questione del finanziamento. Senza la partecipazione finanziaria del Comune il progetto non avrebbe potuto essere realizzato.

Il modello cooperativo si è dimostrato vincente: grazie ad esso, questi alloggi non sono soggetti a speculazione.



L'ampia terrazza offre agli inquilini uno spazio aggiuntivo.

SAMEDAN (GR)



I giovani professionisti non devono più andarsene

La casa degli apprendisti non bastava più, e dopo il tirocinio i giovani dovevano cercare fortuna altrove, perché a Samedan non c'erano abitazioni alla loro portata. Grazie alla cooperativa «Wohnen bis 25» (un alloggio fino ai 25 anni), possono ora rimanere nel Comune finché non si sono inseriti nel mondo del lavoro.



27 appartamenti per giovani del posto.

La casa degli apprendisti dell'Alta Engadina, situata nel quartiere residenziale Promulins a Samedan, è da oltre mezzo secolo un'istituzione. In questa struttura possono alloggiare fino a 70 giovani, durante la loro formazione, purché riescano a ottenere uno degli ambiti posti disponibili. I ragazzi vengono dalle valli vicine, dove i posti di tirocinio scarseggiano. Di solito non hanno difficoltà a trovare un impiego nella loro professione, ma faticano invece a trovare una sistemazione abbordabile: vista la forte domanda, il mercato dell'alloggio in Alta Engadina, caratterizzato da un'elevata presenza di residenze secondarie, è molto caro.

«All'inizio sentivamo dire da molti: non funzionerà mai! Invece funziona a meraviglia.»

Ernst Huber
Presidente della cooperativa

«All'improvviso è nata l'idea: perché non costruire un'altra casa per chi ha appena terminato la formazione?», ricorda Ernst Huber. Membro di lunga data del comitato direttivo della cooperativa «Oberengadiner Lehrlingshaus» di Samedan, ha riunito intorno a sé persone che condividono il suo pensiero per fondare la cooperativa «Wohnen bis 25».

Di fianco alla casa degli apprendisti era disponibile un terreno edificabile, in una zona destinata ad accogliere edifici di utilità pubblica e, a parte questo, soggetto a pochi vincoli. Le trattative con il proprietario, il Comune politico di Samedan, sono andate a buon fine e il progetto di 27 appartamenti, conformi allo standard Minergie-P, ha rapidamente preso forma; dopotutto, Ernst Huber è falegname e architetto, quindi uno del mestiere.

Come è stato superato l'ostacolo del finanziamento

La più grande difficoltà è stata raccogliere il capitale proprio. Il Fondo di rotazione ha assicurato la base del progetto (fr. 810000 all'1% d'interesse, rimborsabili in 17 anni). 350000 franchi sono stati garantiti dalla Cooperativa di fideiussione ipotecaria (HBG) e una somma analoga è stata raccolta da privati, aziende e vari Comuni della regione che hanno accettato di partecipare alla neonata cooperativa. Il capitale proprio di 1,5 milioni di franchi è bastato alla Banca Raiffeisen locale per finanziare il progetto.

Contratto di locazione a determinate condizioni

Il Comune cede il terreno in diritto di superficie a un tasso d'interesse estremamente vantaggioso di 280 franchi all'anno. Il contratto di diritto di superficie è stato approvato dall'assemblea comunale nel 2012 con soli quattro voti contrari; un anno e mezzo dopo sono arrivati i primi giovani. Gli inquilini devono avere un'età compresa tra i 18 e i 25 anni, come concordato con il Comune e iscritto nel registro fondiario. Devono uscire alla prima scadenza di trasloco successiva al loro 25° compleanno, dimostrare di avere un posto di lavoro o di formazione ed essere domiciliati a Samedan.

Occupazione migliore del previsto

«All'inizio sentivamo dire da molti: non funzionerà mai, non ce la faranno, una casa piena di giovani, è



Ernst Huber vuole ora costruire una casa per anziani.

il caos assicurato», ricorda Ernst Huber. E aggiunge con un gran sorriso: «invece funziona a meraviglia». I residenti hanno rispettato perfettamente le regole della casa e si sono sentiti molto a proprio agio nel loro nuovo, e per lo più il loro primo, appartamento.

L'occupazione è migliore del previsto; nonostante i frequenti cambiamenti supera il 95 per cento. Grazie a questa situazione e ai bassi tassi ipotecari, è stato possibile ammortizzare nei primi sette anni quasi 200 000 franchi in più rispetto al previsto. L'affitto è comunque ben al di sotto di quello normalmente richiesto nella regione. Una camera singola in un appartamento di 4,5 locali è offerta a 600 franchi più spese accessorie, un bilocale a 1050 franchi.

Ciò è possibile perché gli appartamenti sono affittati a prezzo di costo: nessuno ci guadagna. Se il finanziatore fosse stato una compagnia di assicurazioni o una cassa pensioni, non avrebbe funzionato, Ernst Huber ne è convinto: «Ne abbiamo discusso, volevano un rendimento del 4 per cento». Per questo si devono costruire alloggi cooperativi.

Ma le cose non si fermano qui: il prossimo progetto di Ernst Huber potrebbe chiamarsi «Wohnen ab 60» (un alloggio a partire dai 60 anni). È già stato sviluppato, ma manca ancora il terreno edificabile a un prezzo finanziabile.

Dati chiave del progetto «Wohnen bis 25»

| | |
|----------------------------|--|
| Pubblico target | Giovani professionisti dai 18 ai 25 anni |
| Ente responsabile | Cooperativa «Wohnen bis 25», Samedan |
| Anno di costruzione | 2013–2014 |
| Unità abitative | 27 appartamenti di dimensioni comprese tra 1,5 e 4,5 locali per un totale di 60 persone |
| Affitto | 600–1600 franchi più spese accessorie |
| Costo | 7 milioni di franchi |
| Finanziamento | Quote sociali della cooperativa, Fondo di rotazione, HGB, credito della Banca Raiffeisen |

Popolazione di Samedan: 3780 abitanti nel 2021

www.wohnenbis25.ch
www.lehrlingshaus-engiadina.ch

AMDEN (SG)



Grazie agli appartamenti per anziani, giovani famiglie trovano un posto in cui vivere

Amden è un Comune in piena crescita situato sulle alture del lago di Walenstadt. Una residenza per anziani è sorta, proprio nel cuore del villaggio, grazie a un lascito e alla collaborazione con una cooperativa.

Circa il 30 per cento degli abitanti di Amden ha superato i 60 anni. Per loro diventava sempre più difficile trovare un alloggio adeguato in loco. Nel 2009 il Comune ha deciso di porre rimedio alla situazione dando agli anziani bisognosi di cure la possibilità di trascorrere ad Amden gli ultimi anni della loro vita.

Nonostante la comprovata necessità, nessun investitore privato ha mostrato interesse per progetti edilizi. È allora entrata in scena la fondazione «Albert Böni-Opawsky»: una circostanza fortunata per Amden. Nel 2006 il cittadino Albert Böni aveva lasciato 3,2 milioni di franchi al suo Comune d'origine, e ciò ha permesso ad Amden di creare, secondo le volontà del defunto, questa fondazione comunale indipendente di diritto privato. Dal 2007 essa sostiene progetti di cui beneficia l'intera comunità e che rientrano in una logica di sviluppo sostenibile. Nel consiglio di fondazione è rappresentato anche il Comune.

Valorizzare il nucleo del villaggio e costruire appartamenti per anziani

La fondazione ha elaborato un progetto che persegue due obiettivi: primo, riqualificare il nucleo del villaggio, che dopo la chiusura del famoso hotel Löwen aveva perso lustro e, secondo, costruire appartamenti per anziani, che avrebbero beneficiato delle nuove infrastrutture.

In una prima fase, durata fino al 2013, ha quindi acquistato il Löwen con il terreno adiacente, l'ha demolito e ha realizzato un edificio commerciale che ospita uffici, un caffè, una panetteria e un negozio e che si affaccia sulla piazza del villaggio. Gli uffici di questo nuovo edificio centrale sono stati venduti.

In una seconda fase, sulla parcella adiacente, è stata costruita la residenza «Rosengärtli», un complesso di appartamenti destinati agli anziani. Il consiglio di

fondazione ha affidato la responsabilità della costruzione e della gestione alla cooperativa di alloggi per anziani «GAW Linth» con sede nel vicino Cantone di Glarona. A questo scopo, la fondazione le ha concesso un diritto di superficie della durata di 100 anni.

Fino al 2016 sono stati costruiti 26 appartamenti per anziani e disabili, privi di barriere architettoniche, di dimensioni comprese tra 2,5 e 4,5 locali. L'affitto è conveniente: basato sul modello della pigione commisurata ai costi, si aggira tra i 1000 e i 1700 franchi più spese accessorie.

Lo slogan era questo: «vivere a casa propria, ma nel cuore della vita». Grazie a un corridoio di collegamento, i residenti del Rosengärtli hanno un accesso diretto al negozio e al ristorante costruiti sul vecchio terreno del Löwen. I custodi sono in loco, quindi sempre raggiungibili; se necessario forniscono anche servizi negli appartamenti.

Il consiglio comunale ha appoggiato l'idea fin dall'inizio e ha spianato la via agli appartamenti per anziani cambiando la destinazione della parcella. Il Comune politico, così come la fondazione, hanno generosamente partecipato al capitale della cooperativa «GAW Linth».

Un'organizzazione partner provvidenziale

Il Comune ha difeso i propri interessi nel consiglio di fondazione e nella giuria del concorso di architettura. Ha inoltre partecipato a numerosi eventi informativi. La comunicazione attiva del Comune, della fondazione e della cooperativa ha favorito l'accettazione del progetto, tanto che molti abitanti del luogo hanno sottoscritto quote sociali della cooperativa.

La fondazione «Albert Böni-Opawsky» descrive a sua volta la collaborazione con l'organizzazione par-

«La collaborazione con la cooperativa è provvidenziale.»

Adrian Gmür
Presidente della fondazione

ter «GAW Linth» come «provvidenziale»: «La fondazione ha portato con sé una grande esperienza e oggi garantisce una gestione professionale degli appartamenti per anziani a condizioni socialmente e finanziariamente accettabili», sottolinea Adrian Gmür, presidente della fondazione.

Gli appartamenti sono tutti affittati dal 2017. Il trasferimento degli anziani ha liberato nel Comune una ventina di case e appartamenti, di cui usufruisce anche la prossima generazione. La domanda non manca: dal 2000 la popolazione è aumentata di circa il 20 per cento, pari a un incremento annuo dell'1 per cento.



La coppia di custodi Ida e Hans Spörrli è sempre raggiungibile.



Un corridoio sotterraneo collega l'immobile residenziale con il negozio e il ristorante.



Gli edifici che ospitano i 26 appartamenti privi di barriere architettoniche si trovano al centro del villaggio.

Dati chiave del progetto «appartamenti per anziani Rosengärtli»

| | |
|----------------------------|--|
| Pubblico target | Anziani |
| Ente responsabile | Cooperativa di alloggi per anziani «GAW Linth» |
| Anno di costruzione | 2015–2016 |
| Unità abitative | 26 appartamenti privi di barriere architettoniche (2,5–4,5 locali) |
| Affitto | 1000–1700 franchi più spese accessorie |
| Costo | 8,6 milioni di franchi |
| Finanziamento | Fondazione «Albert Böni-Opawsky», Comune, Fondo di rotazione, fondazione del Fondo di solidarietà di Cooperative d'abitazione Svizzera, ipoteche bancarie e obbligazioni |



Rinascita di una frazione sulla sponda opposta del lago

La fondazione «Quinten lebt» (Quinten vive) ha trasformato un vecchio rudere in un edificio a uso residenziale e commerciale al fine di creare alloggi e posti di lavoro. È così riuscita a destare interesse tra i giovani, ma non (ancora) tra le famiglie.

Quinten può essere raggiunta solo attraversando il lago di Walenstadt o percorrendo un sentiero per escursionisti «agguerriti». Una volta, però, era un villaggio a tutti gli effetti. La scuola, l'ufficio postale e il negozio sono stati chiusi molto tempo fa e la popolazione si è ridotta nell'arco di un secolo da oltre 100 persone a meno di 40 in determinati periodi. La fondazione «Quinten lebt» tenta ora di invertire la rotta creando posti di lavoro e alloggi per i giovani.

Ha quindi trasformato un vecchio rudere situato nel centro del villaggio in un edificio moderno, battezzato «Dörfli 1370», comprendente due appartamenti (3,5 e 4 locali), un ristorante e un bed and breakfast. L'obiettivo era attirare una giovane famiglia nella «Riviera della Svizzera orientale», come si è soliti definire Quinten per il suo clima quasi mediterraneo.

Affitto moderato e premio per i figli

Insieme a un affitto moderato, la fondazione ha offerto la prospettiva di un premio di 200 franchi al mese per ogni figlio. Una famiglia numerosa avrebbe potuto abitarvi gratuitamente. Ma nessuno si è fatto avanti.

Anche se per attraversare il lago con un battello di linea bastano 8 minuti, e poi nel giro di un'ora si arriva a Zurigo, la scarsa accessibilità scoraggia le persone, commenta Joel Schmid, presidente della fondazione. «Chi viene a Quinten deve rinunciare ad alcune cose ... e non tutti sono disposti a farlo».

Non vuole però sentir parlare di fallimento: quando la fondazione è stata creata, nel 2017, la maggior parte dei 37 residenti di allora aveva più di 60 anni. «Da quel momento abbiamo portato qualche giovane a Quinten». Oltre ai gestori del bar, ci sono una natu-

ropata e una dietista che condividono l'appartamento più grande al piano inferiore. All'ultimo piano vive una coppia che produce un tè freddo a base di foglie di gelso, pianta che nella regione cresce abbondante grazie al clima favorevole.

La fondazione ha investito nel progetto 2,5 milioni di franchi, essenzialmente attinti alle proprie risorse. Il resto proviene da un'altra fondazione, da donazioni e da un'ipoteca della Banca cantonale di Zurigo. Joel Schmid ci ha messo più di un anno, e qualche notte insonne, per raccogliere i fondi necessari. Quinten non figurava in nessuna classifica di potenziali finanziatori e anche l'utilizzo misto dell'immobile (commerciale e residenziale) si è rivelato un problema: «Alla fine il finanziamento è stato l'ostacolo principale».

Il Comune – Quinten fa parte di Quarten, che è situato sulla sponda opposta del lago – ha sostenuto il progetto senza attivarsi in prima linea. «La politica ha svolto un ruolo secondario, ma ha comunque aiutato», afferma Joel Schmid. Il sindaco Erich Zoller fa notare che, sebbene Quinten rappresenti solo un centesimo della popolazione totale di Quarten, le infrastrutture della frazione sono particolarmente onerose. La condotta dell'acqua passa attraverso il lago e lo smaltimento dei rifiuti non è un compito facile. Ma «Dörfli 1370» è «un progetto esemplare che dovrebbe fare scuola».

Gestire un progetto di costruzione è come creare una start-up

Per rianimare la località è stato necessario un grande impegno, spiega il presidente del consiglio di fondazione Joel Schmid. L'ex CEO di un'azienda di Zugo, trasferitosi a Quinten cinque anni fa, paragona

«Alla fine il finanziamento è stato l'ostacolo principale.»

Joel Schmid
Presidente della fondazione

quest'esperienza alla creazione di una start-up: «Bisogna essere convinti dell'idea ed essere disposti a investirvi molte energie».

Le idee per altri progetti non mancano. La fondazione cerca nuovi spazi abitativi per i giovani a Quinten e tenta di migliorare i collegamenti attraverso il lago e quindi l'accessibilità. Insieme alle compagnie di navigazione del lago di Walenstadt, si sta adoperando per introdurre un servizio navetta e sta progettando un battello alimentato da un nuovo tipo di celle a combustibile a idrogeno. Forse così riuscirà a invogliare una famiglia a stabilirsi qui.

Dati chiave del progetto «Dörfli 1370»

Pubblico target

Giovani

Ente responsabile

Fondazione «Quinten lebt»

Anno di costruzione

2017-2020

Unità abitative

Due appartamenti, 3,5 e 4 locali
(più spazi commerciali)

Affitto

A partire da 1400 franchi più spese
accessorie

Costo

2,5 milioni di franchi

Finanziamento

Fondazione «Quinten lebt», fondazione
«Hans und Hilde Schütze», donazioni,
ipoteca della Banca cantonale di Zurigo

**Popolazione di Quinten:
41 abitanti nel 2021**

www.quinten-lebt.ch



L'ex rudere offre ora spazi abitativi e commerciali.



Anche l'appartamento al piano inferiore offre una vista sulla «Riviera della Svizzera orientale».



Valentin Dutler abita all'ultimo piano e coltiva i suoi ortaggi.



Giovani e anziani abitano e giocano sotto lo stesso tetto

Il Comune di montagna vallesano di Saint-Martin aveva più di un problema: una scuola fatiscente, troppo pochi appartamenti per anziani e giovani coppie e un numero di abitanti in calo. La costruzione di una casa intergenerazionale ne ha risolti molti.



Al piano inferiore dell'edificio si fa lezione ai bambini ...



... sopra vivono persone anziane come Alice Pralong.

«Il consiglio comunale ha saputo soddisfare le esigenze e le aspettative della popolazione.»

Michel Gaspoz
Segretario comunale

Il calo è stato lieve ma costante: ogni anno Saint-Martin perdeva circa cinque abitanti. Il consiglio comunale ha allora avuto l'idea di pagare i premi dell'assicurazione malattie per tutti i bambini e i giovani fino ai 18 anni. La popolazione ha cominciato a stabilizzarsi, ma la scuola elementare doveva essere rinnovata e, soprattutto, mancavano spazi abitativi, sia per le giovani coppie che volevano crearsi una famiglia e non avevano ancora costruito una loro casa, sia per le persone più anziane che avevano qualche difficoltà di mobilità ma che non volevano entrare in una casa di riposo.

Per andare incontro a tutte le esigenze, il Comune ha deciso di costruire una casa intergenerazionale. Era previsto che l'edificio ospitasse, oltre agli appartamenti per i due gruppi target, un asilo nido, la scuola elementare e un centro diurno per gli scolari, con brevi distanze da percorrere a piedi fino alle infrastrutture esistenti – in questa parte del Comune che si estende lungo il ripido versante orientale della Val d'Hérens, dove già si trovavano il negozio e il tea room.

Dialogo e partecipazione sono carte vincenti

Nel corso della fase di pianificazione e realizzazione, durata sei anni, il progetto è stato adattato più volte. Per i responsabili il suo successo è da attribuire anche al carattere esemplare del processo partecipativo. Nella fase di valutazione il Comune ha organizzato dei gruppi di lavoro su vari temi, tutti seguiti da un esperto, come ad esempio l'architetto cantonale. La popolazione è stata invitata a partecipare.

Non è però stato possibile accontentare tutti, così si è dovuto rinunciare a un bar e, per motivi di costi, a un centro fitness. L'assemblea comunale si è pronunciata in due occasioni sul progetto e in entrambi i casi lo ha approvato all'unanimità.

Il Comune stesso ha finanziato la maggior parte della costruzione

Il Comune ha finanziato i costi di circa 8,5 milioni di franchi con fondi propri e tramite prestiti. La Suva ha offerto le condizioni migliori, mentre il resto del finanziamento è stato accordato dalla Banca Raiffeisen e



Da quando Saint-Martin dispone di una casa intergenerazionale il numero di abitanti è in aumento.

Dati chiave del progetto «casa intergenerazionale»

| | |
|----------------------------|--|
| Pubblico target | Famiglie e anziani |
| Ente responsabile | Comune di Saint-Martin |
| Anno di costruzione | 2013–2017 |
| Unità abitative | 10 appartamenti (2,5 e 3,5 locali), più una scuola e un asilo nido |
| Affitto | 800–1100 franchi più spese accessorie |
| Costo | 8,5 milioni di franchi |
| Finanziamento | Comune di Saint-Martin, contributo cantonale per le aule scolastiche, Patronato svizzero per i Comuni di montagna, Suva, Banca Raiffeisen, Banca cantonale del Vallese |

Popolazione di Saint-Martin: 842 abitanti nel 2020

www.saint-martin.ch

dalla Banca cantonale del Vallese. Per le aule scolastiche il Cantone ha stanziato 632.000 franchi e il Patronato svizzero per i Comuni di montagna ha versato un contributo a fondo perso di 400.000 franchi.

Autonomia e accessibilità

La sfida architettonica consisteva nel progettare la scuola, l'asilo nido e gli appartamenti come unità indipendenti, preservando al contempo lo spirito comunitario. Si è potuto ottenere questo risultato soprattutto grazie alle vetrate che danno una panoramica sull'asilo nido già all'entrata. L'edificio, interamente accessibile in sedia a rotelle, ospita quattro aule scolastiche, dei locali per attività manuali e di cura, un asilo nido e 10 appartamenti.

Cinque anni dopo l'inaugurazione, otto appartamenti dell'edificio Minergie-P erano occupati da giovani famiglie e persone anziane, in particolare vedove.

Quando gli viene chiesto qual è la ricetta del successo, il segretario comunale Michel Gaspoz risponde: «Il consiglio comunale ha saputo soddisfare le esigenze e le aspettative della popolazione». Così i giovani sono rimasti in paese invece di andarsene a Sion.

Da quando è stata realizzata questa casa intergenerazionale il numero di abitanti di Saint-Martin è tornato a crescere di una decina di persone all'anno. «Siamo molto soddisfatti, gli obiettivi sono stati raggiunti», si rallegra Michel Gaspoz. Il suo consiglio a chi volesse seguire questo esempio (il Comune di Isérables per esempio ha progetti simili): «Bisogna essere convinti di ciò che si fa, avere fiducia nel proprio progetto, e poi bisogna lanciarsi!».

ISENTHAL (UR)



Dal negozio del villaggio al «villaggio di montagna accogliente per i giovani»

All'inizio, l'idea era di salvare il negozio locale. A piccoli passi il Comune di montagna del Canton Uri, pur disponendo di pochi mezzi, è riuscito a diventare più attrattivo per i giovani. La costruzione di appartamenti per anziani potrebbe essere il prossimo – grande – passo.



Sopra il negozio sono sorti degli appartamenti in affitto.

«Il riconoscimento come villaggio di montagna aperto ai giovani ci motiva a continuare su questa strada.»

Josef Schuler
Consigliere comunale

Il fatto che la popolazione di Isenthal, dopo il passaggio al nuovo millennio, sia scesa sotto la soglia fatidica dei 500 abitanti aveva di che preoccupare il Comune. Ancora una volta si trovava di fronte a una grande sfida, che lo riportava all'inizio degli anni '90, quando i proprietari del negozio del villaggio avevano cessato l'attività per motivi di età. Il consiglio comunale non voleva restare fermo ad aspettare che tutti i giovani se ne andassero. Un sondaggio svolto tra la popolazione ha mostrato che c'era la volontà di salvare il negozio e quindi di mantenere vivo il centro del villaggio. Mancavano però i fondi necessari.

È stata quindi creata una cooperativa per fare del negozio il punto vitale di Isenthal. Josef Schuler, per lungo tempo insegnante e oggi membro del consiglio comunale, ha svolto un ruolo determinante. La fondazione «Aiuto svizzero alla montagna» e altri donatori hanno procurato la metà dei 100 000 franchi necessari e la popolazione ha sottoscritto delle quote sociali per la parte restante. Il villaggio ha così conservato un importante centro di scambi.

Quando, anni dopo, la cooperativa ha potuto acquistare a un prezzo vantaggioso dai discendenti dei vecchi proprietari il negozio, la casa annessa, i 1000 m² di terreno circostante e la scuderia inutilizzata, si è presentata l'opportunità di contrastare l'esodo offrendo alloggi a prezzi convenienti: l'edificio sarebbe stato occupato da inquilini e commercianti. Questa volta si dovevano trovare 300 000 franchi. Per l'ipoteca era necessario un capitale proprio di 75 000 franchi. Un quinto è arrivato dai fondi propri della cooperativa, il resto in gran parte da contributi di fondazioni e donazioni, ma anche dalla sottoscrizione di altre quote sociali della cooperativa.

Appartamento condiviso e birraificio

Il grande appartamento, che si estende su tre piani, era stato affittato ad alcuni giovani coinquilini. Oggi vi abitano tre adulti e un bambino. L'affitto è modesto perché l'edificio, risalente al XIX secolo, è ben conservato, ma gli impianti sono vecchi e non sono stati fatti grandi investimenti.



Valentina Jauch e Florian Maritz apprezzano la vita da coinquilini.

La panetteria nel seminterrato è stata sostituita da un birrifico specializzato, gestito da un gruppo di intraprendenti giovani del posto che hanno organizzato il proprio crowdfunding e che vendono la loro birra nel negozio locale e nella regione. Infine, il negozio del villaggio funge anche da agenzia postale da quando l'apposito ufficio è stato chiuso.

Gli sforzi sono stati ripagati: nel 2020 Isenthal ha ottenuto il marchio «Comune di montagna - La gioventù, il nostro futuro» dal Gruppo svizzero per le regioni di montagna. Questo riconoscimento premia gli sforzi compiuti da anni per rimanere attrattivi per le famiglie, i bambini e i giovani. Da parte sua, il Comune è tenuto ad attuare ogni anno delle iniziative a favore dei giovani.

Un villaggio di montagna aperto ai giovani dove mancano alloggi in affitto per accoglierli

Gli alloggi in affitto per i giovani sono però ancora troppo pochi. Un'analisi dell'edificio commissionata dalla cooperativa «Dorfladen», uno strumento di EspaceSuisse e del Cantone pensato per casi di questo tipo, indica una pista da esplorare: dall'abitazione dovrebbero essere ricavati più alloggi, in modo da sfruttare meglio i numerosi locali e, inoltre, la scuderia dovrebbe lasciare il posto a un nuovo edificio con 3 o 4 appartamenti per anziani.

Questa soluzione permetterebbe di rispondere alle esigenze degli anziani e, allo stesso tempo, di liberare alloggi per le famiglie, avvicinando Isenthal all'obiettivo fissato dal consiglio comunale nell'ambito di un processo partecipativo dei cittadini: «In futuro Isenthal dovrà essere un villaggio sicuro e attrattivo, sia a livello economico, sia come spazio in cui vivere e abitare». Reperire i 2,5 milioni di franchi necessari per il risanamento e la nuova costruzione rappresenta però una sfida importante per il consiglio comunale e la cooperativa. «Il riconoscimento come villaggio di montagna aperto ai giovani ci motiva a continuare su questa strada», precisa Josef Schuler, membro del consiglio comunale.

La presidente della cooperativa, Andrea Gisler, sta accarezzando l'idea di vendere gli appartamenti per anziani in diritto di superficie per non sovraccaricare finanziariamente la cooperativa. La raccolta di fondi richiederà comunque tempi lunghi.

Questo progetto permetterebbe di creare alloggi adatti alle esigenze degli anziani.

Dati chiave del progetto «negozio di Isenthal»

| | |
|-----------------------------|--|
| Pubblico target | Giovani |
| Ente responsabile | Cooperativa «Dorfladen Isenthal» |
| Anno di acquisizione | 2016 |
| Unità abitative | Un appartamento su tre piani (più il negozio del villaggio e il birrifico nel seminterrato). |
| Affitto | 800 franchi più spese accessorie |
| Costo | 330 000 franchi |
| Finanziamento | Contributi di fondazioni, donazioni, ipoteca della Banca cantonale di Uri |

Popolazione di Isenthal: 476 abitanti nel 2020

www.isenthal.ch

WILDERSWIL (BE)



Un vecchio hotel riprende vita con un concetto abitativo alternativo

Single e coppie di tutte le età si sono trasferiti in un ex albergo realizzato in stile liberty per vivere in un contesto di condivisione. Il Comune ha ridotto la burocrazia e ha visto tornare chi se n'era andato.



Il pasto consumato sulla terrazza che domina Wilderswil ...



... è stato preparato nella cucina comune.

L'hotel «Belmont», struttura ultracentenaria in stile liberty situata in una magnifica posizione sulle alture di Wilderswil, è rimasto vuoto per molto tempo e la sua demolizione era già stata decisa. Fino al 2013, quando due pensionate venute dalla pianura si sono riproposte di materializzare qui la loro visione di una nuova forma abitativa: vivere condividendo spazi comuni a prezzi conformi all'uso locale e nel rispetto dell'ambiente.

Il «Belmont» aveva tutte le carte in regola: con una pianificazione accurata, le vecchie camere d'albergo potevano essere convertite in piccole unità residenziali per persone aperte a nuove forme abitative. Le grandi sale al pianterreno e il parco si prestavano a un uso comune.

«Se si ha la necessaria motivazione bisogna mettersi in gioco, perché l'interesse è enorme.»

Beatrice Stoffel
Copromotrice

Ma la meta era lontana. Il progetto è stato seguito fin dall'inizio dal Comune, che auspicava alloggi adatti alle famiglie e offerte per gli anziani ed era ben lieto che un lotto di terreno così grande, situato in una posizione impareggiabile, non finisse in mani straniere. «Siamo subito state le benvenute», ricorda la copromotrice Beatrice Stoffel.

Quando il Comune mette un freno alla burocrazia

Non si trattava però di un'impresa facile. Prima di tutto, l'hotel doveva essere convertito in un edificio residenziale, per cui era necessario stipulare un contratto con il Comune. Si è così voluto garantire «che le disposizioni delle autorità non rallentassero il progetto», come dice il sindaco Rolf Herren. La durata della procedura, che include l'approccio partecipativo, il deposito pubblico e il processo di approvazione, non è un problema solo nel Cantone di Berna. La buona volontà del Comune è quindi stata tanto più preziosa per le due promotrici del progetto, che hanno rapidamente trovato degli alleati. La modifica delle norme edilizie, necessaria per il cambiamento di destinazione, ha raccolto l'85 per cento dei consensi in sede di votazione.

Nel tempo il progetto si è trasformato per dare forma a un edificio intergenerazionale realizzato in diverse fasi. Per cominciare, le camere d'albergo sono state sistemate in modo da poter essere affittate ai lavoratori stagionali. Anche per questo utilizzo provvisorio era necessario un permesso di costruzione semplificato. In seguito, su un terreno libero vicino

Nell'hotel trasformato (a sinistra) vivono single e coppie, nel nuovo chalet alcune famiglie.



al Belmont, è stato costruito un nuovo edificio con cinque appartamenti per le famiglie. Infine, nell'ex albergo sono state create 18 unità abitative per single e coppie. In totale il progetto è costato circa 10 milioni di franchi.

L'hotel destinato alla demolizione e il terreno circostante, da soli, sono costati 3 milioni di franchi. Dato che le banche sono poco propense a concedere prestiti unicamente per i terreni, i promotori hanno raccolto il primo milione da amici e parenti. Con questo capitale iniziale hanno fondato la cooperativa «Lebensraum Belmont» e hanno potuto versare l'acconto iniziale. Si sono poi aggiunti prestiti da privati e dal Fondo di rotazione, ipoteche bancarie e contributi finanziari dalla fondazione «Age».

L'edificio principale ha accolto i primi inquilini nell'estate del 2021 e a fine anno era interamente affittato. «Gli affitti sono paragonabili a quelli del villaggio,

ma da noi si riceve molto di più per gli stessi soldi», sottolineano le promotrici. In quanto soci della cooperativa, gli inquilini sono anche per la maggior parte comproprietari. In una fase sperimentale, tre delle 18 unità abitative sono affittate secondo una formula flessibile, ad esempio a globetrotter. «Per non arrugginirci», ironizza Beatrice Stoffel.

Trasformare lo spazio abitativo

Il Comune è ben lieto di veder tornare persone che se ne erano andate e di accogliere nuovi abitanti. I soci della cooperativa mettono a disposizione di persone che volessero seguire il loro esempio il know-how acquisito, spiegando come si può trasformare un hotel in uno spazio abitativo. Nel frattempo, un «gruppo di accoglienza» coordina le numerose richieste esterne. Il consiglio più importante per chi fosse tentato dall'impresa: «Se si ha la necessaria motivazione bisogna mettersi in gioco, perché l'interesse è enorme».

Dati chiave del progetto «Lebensraum Belmont»

| | |
|----------------------------|--|
| Pubblico target | Chiunque desideri vivere condividendo spazi comuni |
| Ente responsabile | Cooperativa «Lebensraum Belmont», Wilderswil |
| Anno di costruzione | 2016–2021 |
| Unità abitative | Edificio principale con 18 unità abitative per single e coppie, immobile di cinque appartamenti per famiglie |
| Affitto | Ex hotel 850–1500 franchi (incl. fr. 280 per i locali comuni) più spese accessorie, immobile per famiglie 1350–1950 franchi più spese accessorie |
| Costo | Circa 9,5 milioni di franchi |
| Finanziamento | Prestiti privati per lo più senza interessi, fondazione «Age», Fondo di rotazione, Freie Gemeinschaftsbank di Basilea, Banca Raiffeisen Jungfrau |

Popolazione di Wilderswil: 2638 abitanti nel 2020

www.lebensraumbelmont.ch



Una generosa donazione a una fondazione va a beneficio di giovani e anziani

Per fermare l'esodo degli abitanti, il Comune ha creato una fondazione che ha costruito una casa destinata agli anziani. Questi ultimi possono ora vivere in una posizione centrale e allo stesso tempo si liberano abitazioni per le famiglie.



Nella sala comune ci si incontra per un caffè e brioche.



I residenti si rendono visita a vicenda.

I giovani, in realtà, vorrebbero continuare a vivere nel villaggio. Ma i terreni edificabili sono troppo costosi per poter costruire una casa, e così se ne vanno – un problema noto a molti Comuni di montagna. Wolfenschiessen ha deciso ben presto di contrastare questa tendenza. Nel 1990 il Comune nidvaldese ha creato la fondazione «Wohnen und Arbeiten in Wolfenschiessen» (vivere e lavorare a Wolfenschiessen). Il suo obiettivo: fornire spazi abitativi e commerciali a prezzi accessibili.

La fondazione aveva ricevuto in dono da un privato un terreno che ha in seguito venduto a gente del posto intenzionata a costruire. La sua idea era di investire il ricavato della vendita nella costruzione di appartamenti per anziani nel centro del villaggio. I cittadini più attempati, infatti, vivevano spesso fuori dal paese, in case diventate troppo grandi per loro. Siccome però nei dintorni non c'erano posti in case di riposo né piccoli appartamenti privi di barriere architettoniche, restavano dov'erano, con il rischio di ritrovarsi isolati.

Donazione milionaria di un generoso cittadino

Finché non si è verificato un evento provvidenziale: un cittadino di Wolfenschiessen ha venduto alla fon-

dazione un terreno situato nel cuore del villaggio al prezzo estremamente vantaggioso di 200 franchi al metro quadro. Inoltre, ha donato un milione di franchi per la costruzione di un edificio di quattro piani, con 10 appartamenti in affitto di dimensioni comprese tra 2,5 e 3,5 locali.

Questa donazione ha costituito una solida base per il progetto da 4,6 milioni di franchi «Wohnen im Alter» (abitare in età avanzata). Una fondazione ha messo a disposizione altri 80000 franchi e una famiglia di Wolfenschiessen ha donato 10000 franchi. La «Frauengemeinschaft Wolfenschiessen» (comunità di donne di Wolfenschiessen) ha partecipato con 6000 franchi all'arredamento della sala comune. Il Comune ha contribuito con un prestito di mezzo milione di franchi, senza interessi per i primi cinque anni. La Banca cantonale di Nidvaldo ha concesso un'ipoteca per l'importo restante.

Nel 2016, ossia tre anni dopo la decisione dell'assemblea comunale di accordare il suo aiuto, gli inquilini si sono trasferiti nella nuova struttura. Fin dall'inizio c'è stato grande interesse e tutti gli appartamenti sono stati affittati.

«Un progetto approvato è una condizione indispensabile.»

Ruth Krummenacher
Presidente del consiglio
di fondazione



Tutti gli appartamenti sono stati subito affittati.

Dati chiave del progetto «Wohnen im Alter»

| | |
|----------------------------|---|
| Pubblico target | Persone sopra i 60 anni o con disabilità |
| Ente responsabile | Fondazione «Wohnen und Arbeiten in Wolfenschiessen» |
| Anno di costruzione | 2015–2016 |
| Unità abitative | 10 appartamenti in affitto (2,5 e 3,5 locali) in posizione centrale |
| Affitto | 1100–1600 franchi lordi |
| Costo | 4,6 milioni di franchi |
| Finanziamento | Capitale della fondazione, donazione, offerte, prestito del Comune (fr. 500 000, senza interessi per 5 anni), Banca cantonale di Nidvaldo |

Popolazione di Wolfenschiessen: 2099 abitanti nel 2021

www.wolfenschiessen.ch

Ruth Krummenacher, presidente del consiglio di fondazione, può oggi confermare che i residenti si trovano bene; sono felici di vivere in una posizione centrale, di incontrare nelle vicinanze persone della loro età e di interagire regolarmente con loro. Nella sala comune ci si incontra ogni mese per una grigliata, una partita a carte o un caffè e un dolce. Gli abitanti del posto apprezzano molto il fatto di poter utilizzare la sala in cambio di un piccolo contributo alle spese. Nel contempo, in seguito al trasferimento degli anziani, diverse giovani famiglie hanno finalmente trovato la casa che desideravano.

«Soluzione geniale per il Comune»

Il sindaco Wendelin Odermatt, lui stesso membro del consiglio di fondazione, parla di una «soluzione geniale per il Comune»: «In questo modo possiamo offrire ai nostri cittadini più anziani una possibilità di alloggio a prezzi abbordabili, affinché rimangano da noi e non debbano trasferirsi in una casa di riposo».

Il progetto successivo è già stato avviato. La fondazione vorrebbe costruire un secondo edificio residenziale per gli anziani del posto proprio accanto al primo. Se il finanziamento del terreno edificabile è assicurato, nonostante l'aumento dei prezzi, quello della costruzione non lo è ancora. Un ulteriore ostacolo è rappresentato dall'importo più elevato del capitale proprio richiesto dalle banche a causa delle prescrizioni nel frattempo più severe dell'autorità di vigilanza sui mercati finanziari. È il motivo per cui oggi la fondazione chiede un prestito al Fondo di rotazione, il sostegno del Cantone e un altro aiuto del Comune di Wolfenschiessen.

L'esperienza acquisita con il primo progetto le torna molto utile: «Un progetto approvato è una condizione indispensabile», spiega Ruth Krummenacher. Solo dopo che questo è disponibile e che è stato rilasciato il permesso di costruzione si può affrontare il problema principale, quello del finanziamento. Altrimenti non si fa che girare a vuoto.

CHÂTEAU-D'OEX (VD)



Il quarto tentativo è quello buono per la proposta di abitazioni a prezzi accessibili

Il progetto era perfettamente impostato e il Comune ha fatto tutto ciò che poteva. Ci sono però volute molta fiducia, pazienza e tenacia prima che l'immobile residenziale vedesse la luce nel nucleo del villaggio.



La presidente della cooperativa Yvonne Wespi (a sinistra) vive all'ultimo piano.



Al piano sottostante: Jeanine Rosat nel suo soggiorno.

L'obiettivo era chiaro già da tempo: Château-d'Oex voleva creare abitazioni a prezzi accessibili per trattenere gli abitanti nel Comune montano vedese. Tre progetti privati erano purtroppo falliti per mancanza di finanziamenti. Un postulato del PS ha affidato al Comune il mandato politico di trovare una soluzione. Il consiglio comunale è quindi entrato in azione: ha istituito una commissione che si è informata, nei minimi dettagli, su come funziona una cooperativa di abitazione. Nel 2014, sette persone hanno fondato la «Coopérative d'habitation Nouveau Comté», a cui il Comune ha ceduto, in diritto di superficie, un terreno situato nel centro del villaggio.

«Bisogna crederci!»

Yvonne Wespi
Presidente della cooperativa

Il vantaggio di avere una cooperativa come ente responsabile è la sua maggiore flessibilità nella costruzione di un immobile residenziale, spiega Eric Fatio, che rappresenta il consiglio comunale nella cooperativa. Si sarebbe potuta incaricare anche una cooperativa di Losanna, ma il Comune voleva assicurarsi che fosse creata esattamente l'offerta di alloggi di cui Château-d'Oex aveva bisogno e voleva inoltre coinvolgere gli artigiani locali.

Il progetto di immobile residenziale con 12 appartamenti, stimato a 4,9 milioni di franchi, ha rischiato più volte di andare a rotoli. La difficoltà principale è

stata il finanziamento. Nonostante l'acquisto di quote sociali da parte del Comune, per un importo di circa 10 000 franchi, e di alcuni commercianti locali, il capitale proprio di 80 000 franchi in totale era di gran lunga insufficiente. «Le banche esigevano garanzie per 1 milione di franchi, che noi non potevamo fornire. Abbiamo pensato spesso di gettare la spugna», ricorda Eric Fatio.

Il progetto ha rischiato di fallire per poche migliaia di franchi

A un certo punto, per ottenere un credito mancavano 7000 franchi, una somma irrisoria rispetto ai costi totali. Alcuni privati hanno allora unito le forze. Finché, alla fine, la Banca Alternativa Svizzera si è dichiarata disposta – è stata la prima a farlo – ad assumere i rischi. Poi il resto è venuto da sé. L'architetto ha effettuato lavori preliminari senza inviare la fattura. «Per un certo periodo è stata la nostra banca», sorride Yvonne Wespi, presidente della cooperativa.

Le prescrizioni edilizie regionali, particolarmente severe, hanno costituito un'ulteriore difficoltà. Benché l'edificio in stile chalet si adattasse al contesto locale, le opposizioni di alcuni vicini hanno causato dei ritardi. ARMOUP, l'associazione mantello delle

cooperative di abitazione della Svizzera occidentale, ha fornito sostegno morale quando la situazione sembrava disperata. A posteriori, Yvonne Wespi dice di avere capito che ci vogliono molta tenacia, fiducia reciproca e buona volontà: «Bisogna crederci!».

La volontà e l'impegno (del tutto volontario) sono stati premiati: il cantiere è stato aperto all'inizio del 2020 e alla fine di agosto 2021 sono entrati i primi inquilini. Trovare persone interessate non è stato un problema. 10 dei 12 appartamenti sono stati prenotati ancor prima che l'edificio fosse costruito (secondo gli standard Minergie-P).

Per i pensionati più che per le famiglie

In origine la cooperativa voleva creare alloggi a prezzi abbordabili per le famiglie. Prima ancora che i pia-

ni fossero pronti si è però constatato un maggiore interesse tra i pensionati, che non riuscivano più a vivere sui tipici pendii di Château-d'Oex. Si è così deciso di costruire altri piccoli appartamenti nel «Nouveau Comté». Diversi anziani vi si sono trasferiti e hanno venduto le loro case a famiglie a cui il terreno in pendenza non dispiaceva.

Su richiesta del Comune, la cooperativa ha costruito al piano interrato moderni rifugi di protezione civile. Soprattutto, però, è riuscita a risolvere almeno in parte il problema della carenza di alloggi, come spiega il consigliere comunale Eric Fatio: «Grazie al partenariato con la cooperativa, l'obiettivo è stato ampiamente raggiunto».



Il progetto ha rischiato più volte di andare a rotoli, ma alla fine l'impegno è stato premiato.

Dati chiave del progetto «Nouveau Comté»

| | |
|----------------------------|---|
| Pubblico target | Abitanti del luogo |
| Ente responsabile | Cooperativa di abitazione «Nouveau Comté», Château-d'Oex |
| Anno di costruzione | 2020 – 2021 |
| Unità abitative | 12 appartamenti in affitto (2,5 – 4,5 locali) in posizione centrale |
| Affitto | 1100 – 2200 franchi, spese accessorie incluse |
| Costo | 4,9 milioni di franchi |
| Finanziamento | Privati e Comune, Fondo di rotazione, fondazione del Fondo di solidarietà, fondazione «Solinvest», Banca Alternativa Svizzera |

Un Comune di residenze secondarie trattiene gli abitanti del luogo con una politica fondiaria attiva

Trovare un alloggio abbordabile nelle immediate vicinanze di Lenzerheide è cosa rara. Il Comune ha deciso di affrontare il problema e ha ceduto dei terreni in diritto di superficie a una cooperativa. Per iniziare, otto appartamenti, poi ne seguiranno altri 20.



Il nuovo edificio costruito nel centro di Lantsch/Lenz si inserisce bene nel paesaggio locale.

«La domanda è enorme.»

Donat Simeon
Presidente della cooperativa

La pressione insediativa, i prezzi elevati degli immobili e i pochi alloggi disponibili per gli abitanti del luogo: a queste sfide Lantsch, Comune turistico romancio, anche chiamato Lenz in tedesco, risponde con una politica fondiaria attiva. Ad esempio, ha ceduto un terreno a persone residenti nel villaggio a condizione che si impegnassero a vivere per almeno 25 anni nella casa che vi avrebbero costruito. E quando, nel 2010, cinque cittadini con grande spirito d'iniziativa hanno fondato una cooperativa di abitazione, il Comune li ha sostenuti e consigliati.

Per la cooperativa, ottenere una parcella in diritto di superficie a interessi bassi è stato determinante, sottolinea il suo presidente Donat Simeon. Non avendo dovuto acquistare terreni, ha avuto bisogno di un minor capitale iniziale. Il finanziamento si è però rivelato un'impresa ardua. Nonostante la cooperativa di abitazione abbia ricevuto 240 000 franchi dal Fondo di rotazione, per reperire tutti i fondi necessari c'è voluta molta pazienza.

Esonero dalle tasse di allacciamento

Il Comune ha esonerato la cooperativa dalle tasse di allacciamento di 165 000 franchi acquistando quote sociali per lo stesso importo. Altre quote sono state sottoscritte da imprese locali e, successivamente, dagli inquilini, che sono tenuti ad acquistare una quota di almeno 500 franchi per l'appartamento che occupano, a cui si aggiunge un supplemento in funzione delle sue dimensioni.

Dopo una verifica preliminare, la Banca Cantonale Grigione si è dichiarata disposta ad accordare crediti ipotecari. La CCA ha inoltre concesso un finanziamento a lungo termine di 1,2 milioni di franchi a condizioni vantaggiose. Infine, la fondazione «Solinvest» di Cooperative d'abitazione Svizzera ha sottoscritto delle quote sociali per coprire il periodo di transizione in attesa che gli inquilini versassero la loro parte.

La seconda difficoltà è stata dover adattare il progetto al budget imposto dai finanziatori. Il progetto



«Sudem Vischnanca» ha quindi dovuto essere rivisto al ribasso, cosa che, secondo Donat Simeon, è riuscita senza troppe concessioni dal lato del comfort. Le ruspe sono entrate in azione nell'aprile 2015 e un anno dopo i primi inquilini si sono trasferiti nell'edificio dotato di otto appartamenti di dimensioni comprese tra 2,5 e 4,5 locali. Per gli appartamenti più grandi è stata data la preferenza alle famiglie. Fin dall'inizio gli appartamenti sono stati occupati in modo permanente.

«La domanda è enorme», dice Donat Simeon, aggiungendo che con l'accettazione dell'iniziativa popolare sulle abitazioni secondarie i prezzi delle abitazioni di proprietà hanno subito un forte aumento e che, dal momento in cui gli alloggi esistenti vengono trasformati in abitazioni secondarie, gli abitanti del posto non hanno alcuna chance.

Affitto rivisto al ribasso

Dopo il primo anno di attività, la cooperativa di abitazione ha constatato con piacere di essere stata molto prudente nella stesura del suo preventivo; questo le ha permesso di ridurre gli affitti del 4 per cento. Anche il Comune è soddisfatto: «La cooperativa contribuisce ad alleviare la carenza di alloggi per le persone del posto», si rallegra il sindaco Simon Willi.

Forte di queste esperienze positive, il Comune ha ceduto alla cooperativa altre due parcelle in diritto di superficie. Dovrebbero esservi costruiti altri 20 appartamenti per un costo di circa 12 milioni di franchi. Questa volta il Comune è anche disposto garantire un maggior impegno finanziario. Prima la popolazione era scettica, ma oggi c'è un grande sostegno.

Questo è un aspetto importante, perché i nuovi appartamenti saranno più cari di quelli vecchi: dato che i costi di costruzione sono saliti del 30 per cento, la cooperativa ha dovuto aumentare gli affitti previsti. Gli appartamenti più grandi costeranno 250 franchi in più, ma comunque sempre meno di altri alloggi simili sul mercato.



Il presidente della cooperativa Donat Simeon (a sinistra) si intrattiene con Elisabeth Simonet, una residente.



Le famiglie possono utilizzare la terrazza al pianterreno.

Dati chiave del progetto «Sudem Vischnanca»

| | |
|----------------------------|---|
| Pubblico target | Abitanti del luogo |
| Ente responsabile | Cooperativa di abitazione «WBG Lantsch/Lenz» |
| Anno di costruzione | 2015-2016 |
| Unità abitative | Otto appartamenti in affitto (2,5-4,5 locali), altri 20 previsti |
| Affitto | 950-1600 franchi più spese accessorie |
| Costo | 3,4 milioni di franchi |
| Finanziamento | Fondo di rotazione, Comune, aziende locali e inquilini, Banca Cantonale Grigione, CCA, fondazione «Solinvest» |

Popolazione di Lantsch/Lenz: 548 abitanti nel 2021
www.lantsch-lenz.ch

SAINT-IMIER (BE)



Una vecchia casa per anziani viene rimessa a nuovo

Il rinnovo dell'edificio per anziani e disabili è stato un tour de force. Il risultato soddisfa sia la fondazione sia il Comune, che ora vuole cedere un altro terreno in diritto di superficie per realizzare un nuovo progetto.



Il risanamento è stato realizzato in due fasi nell'arco di più anni.



L'edificio ha ritrovato tutto il suo splendore.

«Bisogna combattere.»

Joelle Häller
Presidente del consiglio di
fondazione

La cittadina a vocazione orologiera di Saint-Imier, nel Giura bernese, ha istituito la fondazione «Plein Soleil» nel 1967, sul finire del suo periodo d'oro, per offrire agli anziani del Comune un luogo piacevole in cui vivere. Lo scopo della fondazione è creare alloggi moderni ad affitto moderato per gli ultrasessantenni e i beneficiari di rendite AI. All'epoca, il Comune aveva versato 210000 franchi alla fondazione e le aveva ceduto un terreno al prezzo simbolico di 1 franco per costruirvi un edificio di sei piani con 24 appartamenti.

Poi però è arrivata la crisi dell'orologeria e i tempi si sono fatti più duri. Mezzo secolo dopo, l'edificio non aveva più nulla di «moderno», così che ha dovuto essere rinnovato da cima a fondo.

Per molto tempo sono mancati i fondi necessari al risanamento

Joelle Häller, presidente del consiglio di fondazione, si è prodigata per raccogliere i fondi necessari, dato

che il Comune non voleva più impegnarsi finanziariamente. Il consiglio di fondazione era ancora composto da quattro membri del legislativo e da un membro dell'esecutivo comunale, ma la fondazione «Plein Soleil» ha dovuto accontentarsi di un contributo di 5000 franchi all'anno per eseguire delle riparazioni.

Questo importo non bastava certo a rinnovare interamente l'edificio. Nel corso degli anni, sono stati elaborati, riveduti, respinti e rifatti diversi studi, finché il progetto non ha preso forma: non solo gli appartamenti esistenti dovevano essere rimessi a norma e dotati di nuove cucine e docce senza barriere architettoniche, ma erano necessari anche interventi alla struttura, dalla rimozione dell'amianto, all'isolamento, fino alla costruzione di locali comuni e alla posa di un impianto fotovoltaico sul tetto.

Per raccogliere i 3,4 milioni di franchi necessari ci sono voluti anni. Il finanziamento è stato reso possi-



La presidente del consiglio di fondazione Joelle Häller rende visita a Elisabeth Bangarter, che abita al «Plein-Soleil».

Dati chiave del progetto «Plein Soleil»

| | |
|----------------------------|---|
| Pubblico target | Ultrasessantenni e beneficiari dell'AI |
| Ente responsabile | Fondazione «Plein Soleil», Saint-Imier |
| Anno di risanamento | 2018–2019 (anno di costruzione: 1968) |
| Unità abitative | 24 appartamenti in affitto (1,5–4,5 locali) |
| Affitto | 1000–1600 franchi, spese accessorie comprese |
| Costo | 3,4 milioni di franchi |
| Finanziamento | Fondo di rotazione, fondazione del Fondo di solidarietà, Banca cantonale di Berna |

Popolazione di Saint-Imier: 5133 abitanti nel 2021

www.saint-imier.ch

bile grazie a un mutuo di 720 000 franchi accordato a condizioni favorevoli dal Fondo di rotazione e a un altro prestito della fondazione del Fondo di solidarietà. La Banca cantonale di Berna ha concesso un'ipoteca per l'importo restante.

Il risanamento è durato un anno e mezzo, fino all'estate 2019, ed è stato realizzato in due fasi, in modo tale che una metà dell'edificio ha sempre potuto essere abitata. Non appena i lavori sono terminati, tutti gli appartamenti sono stati affittati, a un costo compreso tra i 1000 e i 1600 franchi, spese accessorie comprese.

«Bisogna combattere», dice Joelle Häller. Lei lo ha fatto per anni, ma ne è valsa la pena: la fondazione sta pian piano rimborsando i prestiti, ha i conti in attivo e ha persino potuto costituire un fondo per i rinnovi. Confortata da questo successo, sta già preparando il prossimo progetto, ossia costruire un

altro edificio di 15 appartamenti proprio accanto al «Plein Soleil». Il consiglio di fondazione stima i costi di costruzione a circa 4 milioni di franchi.

Tuttavia, per rispettare l'indice di utilizzazione sono necessari altri terreni. Il Comune possiede dei lotti e intende cederli in diritto di superficie a condizioni vantaggiose. Il sindaco, Denis Gerber, spiega che il progetto poggia su solide basi. Per il Comune è importante che venga realizzato: «Ci teniamo a offrire questa possibilità alle persone che hanno delle difficoltà ma che non sono ancora pronte a entrare in una casa di riposo».

Prima però il Comune deve ritirarsi dal consiglio di fondazione, perché l'autorità bernese di vigilanza sulle fondazioni esige che la fondazione e la sua cofondatrice siano dissociate. Dopodiché il Comune potrà cedere il terreno e rilasciare il permesso di costruzione. E la ricerca di finanziatori potrà ricominciare.



A piccoli passi verso una coabitazione intergenerazionale

Misure semplici, ma selezionate con cura, come corrimani sulle scale pubbliche, panchine o luoghi d'incontro migliorano la qualità dell'ambiente e quindi la qualità abitativa: è questa la visione del Comune di Castel San Pietro, nella Valle di Muggio.



Quello che era iniziato come un progetto architettonico ha liberato forze inaspettate nel villaggio di Monte.

Gli anziani vorrebbero continuare a vivere il più a lungo possibile nell'ambiente al quale sono legati, che però spesso non è più adeguato alla loro età; anche Castel San Pietro, nella Valle di Muggio, aveva questo problema. Il Comune si è rivolto a Dieter Schürch, il cui «Laboratorio di ingegneria dello sviluppo» ha elaborato, nell'ambito di un progetto di ricerca etnografica, un approccio partecipativo per le minoranze in senso ampio. Si trattava di chiedere alle persone di cosa hanno bisogno e di ideare soluzioni su misura. «Quando ti viene chiesto quali sono le tue esigenze, diventi subito più attivo», spiega Dieter Schürch. In seguito a lunghe discussioni sono quindi state formulate delle raccomandazioni per migliorare il contesto abitativo degli anziani.

Le misure adottate nel villaggio di Monte, nel territorio comunale di Castel San Pietro, spaziano dalla tra-

sformazione del negozio di alimentari per mantenere i contatti sociali ad adattamenti di tipo architettonico. Sono per lo più interventi semplici, che consistono ad esempio nell'esaminare i tragitti di tutti i giorni e le scale utilizzate per verificarne la compatibilità con la mobilità dei senior e aggiungervi panchine o corrimani.

«Tutto sommato, questi piccoli accorgimenti non sono necessariamente molto costosi, ma hanno una grande importanza pratica e simbolica per le persone che vivono qui, e mettono in risalto ciò che manca, anche per gli abitanti delle città», dice Dieter Schürch. La qualità abitativa va di pari passo con la qualità dell'ambiente: «Nell'anzianità la cura dell'ambiente è una componente dell'identità personale».

Non ci si deve preoccupare solo che gli alloggi siano ben concepiti o che il piccolo negozio all'angolo



Gli architetti Rina Rolli e Tiziano Schürch davanti a una fontana che viene rinnovata e ripristinata.

sopravviva. Si devono anche installare delle panchine dove poter sedersi, incontrare altre persone e osservare quel che succede lì attorno. L'idea è di rafforzare l'identità locale e favorire gli scambi intergenerazionali, spiega Rina Rolli dello studio di architettura studioSER, a cui il Comune ha affidato la realizzazione.

Volontari appositamente formati, i «tutor di comunità», hanno incontrato gli anziani per sviluppare un nuovo concetto di vicinato. Il loro lavoro è stato decisivo. Per mantenere i contatti sociali, il piccolo negozio di alimentari ancora presente è stato trasformato in un centro multifunzionale che funge da luogo di incontro, centro sanitario di primo soccorso e negozio.

Un ciclo virtuoso a beneficio del Comune

Per il Comune il ciclo virtuoso messo in moto dalla somma delle piccole misure adottate è particolarmente importante, spiega Marika Codoni, municipale incaricata del dossier. Quello che era iniziato come un progetto architettonico, racconta, ha alimentato il dibattito e liberato forze inaspettate: «Grazie a ciò, abbiamo ad esempio un nuovo asilo, e con Pro Juventute abbiamo sviluppato un processo partecipativo in cui bambini e anziani decidono soluzioni per strutturare gli spazi esterni, come la combinazione di un parco giochi con un'area relax per gli anziani». Il progetto è stato premiato dalla fondazione «Generationplus». È inoltre sostenuto dalla Confederazione in quanto progetto modello per uno sviluppo territoriale sostenibile. Nel frattempo ha già fatto proseliti: il Comune di Breggia lo sta adattando per la sua frazione di Morbio Superiore, e anche il Canton Uri si è mostrato interessato.

«Quando ti viene chiesto quali sono le tue esigenze, diventi subito più attivo.»

Dieter Schürch
Laboratorio di ingegneria dello sviluppo

Dalla piattaforma immobiliare gratuita alla vendita controllata di beni immobiliari

Se i grandi progetti edilizi comunali in Ticino sono rari, su piccola scala però qualcosa si muove. Il Comune di Faido, ad esempio, gestisce una piattaforma internet per l'affitto e la vendita di immobili, che può essere utilizzata da chi cerca un'abitazione. L'obiettivo è motivare i proprietari di residenze secondarie a trasformare i «letti freddi» in «letti caldi». La piattaforma «Albo immobiliare», disponibile gratuitamente, si limita in un primo tempo all'offerta di residenze primarie. Stando al sindaco, Corrado Nastasi, i riscontri sono positivi e l'onere per il Comune è minimo. Per questo motivo si sta valutando la possibilità di ampliare ulteriormente il servizio e di renderlo accessibile anche a chi cerca una seconda casa.

Cevio punta invece sulla vendita controllata di terreni. Alcuni decenni fa il Comune ha acquistato terreni per cederli in diritto di superficie, volendo convincere i giovani a rimanere in paese e attirare nuove famiglie. Per molto tempo non si è presentato nessun investitore. Nel 2020 il Comune ha affidato l'incarico a un'agenzia immobiliare. Nel frattempo quest'ultima ha trovato un investitore che vorrebbe acquistare l'intera parcella e che ha sviluppato un progetto conforme alla visione del Comune.

L'investitore è anche disposto a realizzare il progetto, i cui costi si situano tra i 7 e gli 8 milioni di franchi, alle condizioni stabilite dal Comune, quindi entro due anni dal rilascio del permesso di costruzione. È prevista la costruzione di sette case unifamiliari e di un edificio con appartamenti da vendere a famiglie. La sindaca, Moira Medici, spera che finalmente la realizzazione degli appartamenti per le famiglie si concretizzi.

Consigli e trucchi per un contesto abitativo attrattivo

L'analisi degli esempi pratici fornisce una serie di indicazioni utili per una politica dell'alloggio efficace nelle regioni di montagna.

- Fare un bilancio della situazione delle abitazioni esistenti e, su questa base, sviluppare una visione del Comune come luogo in cui vivere, inclusa una strategia chiara per raggiungere tale obiettivo.
- Interpellare fin dall'inizio la popolazione sulle sue esigenze e tenerla informata in ogni fase. I processi partecipativi che coinvolgono tutte le parti interessate migliorano la focalizzazione e l'accettazione di un progetto.
- Definire il gruppo target, chiarire in anticipo le sue esigenze e rispondervi nel miglior modo possibile.
- Guardare oltre i confini comunali: i progetti ben riusciti in altri Comuni possono essere una fonte d'ispirazione. Le collaborazioni con i Comuni limitrofi e/o con il Cantone risultano spesso proficue.
- Utilizzare gli edifici esistenti tenendo conto di possibili trasformazioni per valorizzare e preservare lo spirito del luogo.
- Considerare altri utilizzi possibili al di là della semplice finalità abitativa per sfruttare eventuali sinergie.
- Valutare la possibilità di creare una cooperativa di abitazione o (se ci sono fondi disponibili) una fondazione.
- Riflettere precocemente sul finanziamento in modo da usufruire delle offerte di sostegno federali e cantonali esistenti.
- Coinvolgere specialisti in materia immobiliare e finanziaria e cercare partner adatti: fondazioni, cooperative di abitazione, parrocchie, imprese locali, ecc.
- Praticare una politica fondiaria attiva, indipendentemente dalle esigenze del momento, per essere pronti in caso di necessità.
- Perseverare e non lasciarsi scoraggiare dalle difficoltà.