

MICROFONO APERTO



© TI-Press

# Proprietà privata o affitto? C'È ANCHE LA COOPERATIVA DI ABITAZIONE...

DI ELENA LOCATELLI

Il numero di alloggi sfitti cresce senza sosta e si moltiplicano i cantieri per nuove costruzioni. Nel nostro Cantone la percentuale di abitazioni vuote si aggira attorno al 2% ma gli investitori stanno continuando a credere nel mattone, nonostante l'incessante e preoccupante calo della domanda, anche perché è pur sempre una forma di investimento abbastanza sicura al cospetto dell'instabilità della borsa. Ma, soprattutto nelle zone urbane e cittadine, il terreno scarseggia sempre più e il rischio di bolla immobiliare sussiste, insieme a quello di un innalzamento dei tassi ipotecari con possibili aumenti che, per tanti proprietari, risulterebbero insostenibili.

Cosa fare e come orientarsi? Un'alternativa non ancora diffusa alle nostre latitudini potrebbe essere quella promossa dalle cooperative di abitazione anche nel

nostro Cantone per l'offerta di alloggi a costi più vantaggiosi rispetto al mercato, proprio per contrastare la speculazione immobiliare, che in più permettono di costruire una vita di relazione tra gli abitanti dell'housing.

Soprattutto in Paesi come la Germania o la Svezia le cooperative di abitazione sono molto diffuse; in Svizzera, a Zurigo – ma non solo – sono tornate alla ribalta in anni recenti, specie con la richiesta di alloggi e quartieri sostenibili a costi contenuti e socialmente inclusivi. Sulla Limmat, le cooperative di abitazione più recenti sono di altissima qualità architettonica ed ecologica, favoriscono la coesione sociale e lo sviluppo sostenibile attraverso la condivisione di spazi comuni e stili di vita a basso consumo energetico.

L'Associazione cooperative di abitazione svizzera ha ripreso slancio in Ticino dallo scorso 16 gennaio 2018, grazie alla costituzione di un nuovo comitato per la se-



Monique Bosco-von Allmen,  
presidente della CASSI.

zione nella Svizzera italiana, denominata CASSI (Cooperativa abitazione svizzera della Svizzera italiana), presieduta dall'architetto luganese Monique Bosco-von Allmen, supportata da un gruppo di lavoro formato dal segretario Leandro Pozzi e dai membri Rodolfo Pozzoli, Thomas Schlich-



ting e Rolf Würth. Ci siamo intrattenuti con la presidente proprio per capire cosa sia una cooperativa, cosa comporti fondarla, svilupparla e sostenerla. La CASSI non è una cooperativa che costruisce, ma fornisce una consulenza a tutto campo e servizi alle cooperative d'abitazione.

**La cooperativa di abitazione è un'unione di persone, è una forma di abitazione intermedia tra la proprietà privata e l'affitto, con canoni in genere del 20% più bassi rispetto al costo medio degli alloggi, ma è anche un'organizzazione democratica, dove ognuno è responsabile e ha voce in capitolo in merito alle decisioni. Viene definita la «terza via dell'abitare»: ci sono solo vantaggi o anche dei rischi da prevenire?**

Il buon funzionamento delle cooperative dipende innanzitutto dalle persone che vi abitano, dal loro impegno e da come la proprietà viene gestita ed amministrata. È fondamentale che lo statuto e il regolamento per il buon funzionamento dell'organizzazione della cooperativa d'abitazione siano adeguati. Vi sono diversi aspetti da valutare bene, non solo per la gestione a corto termine ma anche – e soprattutto – a lungo termine. Anche all'interno di cooperative ci possono essere tensioni e disaccordi, ma in genere si cercano di risolvere tramite un'efficiente comunicazione. Problematiche difficili vengono affrontate durante le assemblee a cui sono invitati tutti i soci, ognuno dei quali ha un voto, cioè il peso del voto non dipende dalle

quote sociali né dal capitale investito. La Wohnbaugenossenschaften Schweiz (che è l'associazione mantello) in parte tramite la CASSI organizza anche dei corsi e degli incontri per facilitare la comunicazione, dà consigli su come organizzare al meglio la cooperativa (anche dal punto di vista finanziario ed amministrativo), mette in relazione diverse cooperative per approfittare di maggiori conoscenze reciproche e quindi ridurre le probabilità di commettere errori. Ma, alla fine, l'aspetto importante dipende da chi ci abita e dall'approccio verso l'abitare collettivo. Un suggerimento che mi permetto di dare: farsi consigliare bene e controllare che lo statuto e il regolamento siano adeguati. Nel caso il progetto fosse sviluppato

su una proprietà con diritto di superficie, è fondamentale che anche questo contratto sia molto ben ponderato nel lungo termine.

**Per costituire una cooperative di abitazione c'è un numero minimo di soci? Inoltre, c'è un capitale minimo da versare? A quanto ammonta?**

Deve esserci un minimo di almeno sette persone per fondare una cooperativa; se ne diventa membri acquistando una quota sociale. Ogni membro, non necessariamente abitante, possiede almeno una quota sociale corrispondente a un importo nominale definito. Anche persone giuridiche – tra cui enti pubblici o para pubblici, Patriziati, Comuni – possono diventare membri.

Non vi è un capitale minimo per fondare una cooperativa. Il capitale è necessario nel momento in cui si intende concretizzare un progetto.

**Quali sono le tempistiche per costituire una cooperativa abitativa? Esiste poi una graduatoria per aggiudicarsi un appartamento che si acquista o si affitta con la cooperativa?**

Costituire una cooperativa è semplice e veloce se i futuri soci sono allineati. Ogni cooperativa redige il proprio statuto che viene approvato e verbalizzato dalla propria assemblea e viene iscritto nel Registro di commercio.

La definizione delle graduatorie e/o le modalità per aggiudicare un appartamento sono in genere definite in un regolamento della cooperativa, per evitare problemi le specifiche dovrebbero essere chiare e trasparenti. Se non lo sono, certamente si possono creare conflitti e situazioni spiacevoli. In alcune cooperative di abitanti, cioè dove gli abitanti gestiscono in maniera molto autonoma l'edificio in cui abitano, ci sono dei comitati che scelgono i futuri abitanti quando si libera un ap-

partamento. Nel documentario «Pulizie, amore, bande armate... Diario di un'utopia» (trasmesso da Storie della RSI lo scorso 21 ottobre) viene descritto bene un esempio di questo iter. La famiglia ticinese protagonista è stata scelta quale nuova famiglia da accogliere in una cooperativa abitativa di Zurigo anche perché proveniente dalla Svizzera italiana, cioè corrispondeva al desiderio degli altri soci di avere un maggior mix di persone con provenienze diverse.

**Quali sono i maggiori vantaggi economici e anche sociali?**

I vantaggi economici diretti sono determinati dal fatto che gli affitti che i soci abitanti pagano sono calcolati in base ai costi effettivi, cioè i costi per acquisire, costruire o risanare la proprietà, i costi dei finanziamenti (sia dei capitali terzi che di quelli propri), i costi di gestione e di amministrazione, i costi di manutenzione e di ammortamento determinano la somma dei costi sulla cui base vengono calcolati gli affitti. Non vi è reddito perché le cooperative sono committenti di immobili di utilità pubblica, per definizione senza scopo di lucro. Le differenze degli affitti tra alloggio sul mercato a scopo di lucro e quelli di cooperative differiscono maggiormente nei centri urbani, meno nelle aree rurali.

Un altro aspetto che determina un vantaggio economico è la gestione più attenta del suolo e la distribuzione degli spazi; spesso gli appartamenti sono più compatti e vi sono degli spazi condivisi, ciò implica che la superficie abitabile per persona è inferiore nelle cooperative rispetto alle altre forme di abitazione e quindi lo è anche il costo per abitante. Questo aspetto è stato ben evidenziato nella relazione «Il punto sulle abitazioni di utilità pubblica – un raffronto con l'affitto e la proprietà» che è stata redatta dal Dipartimento federale dell'economia, della formazione e

Nelle foto:

- 1 Cooperativa d'abitazione di Oberfeld a Ostermundigen (BE).
- 2-3 Complesso residenziale a Sciaffusa.
- 4 Complesso abitativo di Kalbreite, Zurigo.
- 5 A Berna-Brünnen: l'architettura moderna e funzionale contraddistingue tutte le cooperative di abitazione recenti, che rispondono ad elevati criteri di qualità ed efficienza.
- 6 Nel quartiere di Bümpliz a Berna.
- 7 Gli inquilini hanno fondato una cooperativa nel quartiere di Rossfeld a Berna.

Foto © Cooperative di abitazione in Svizzera

della ricerca DEFR, Ufficio federale delle abitazioni.

Un ulteriore vantaggio economico potrebbe essere determinato dall'aiuto tra vicini, dalla condivisione non solo di spazi ma anche di servizi (penso per esempio al car sharing), che potrebbero semplificare l'organizzazione quotidiana portando reali possibilità di risparmio.

Penso sia importante sottolineare che i vantaggi economici non ricadono solo sui diretti interessati, ma possono andare a vantaggio della società intera. Per esempio, se vi sono buoni rapporti tra vicini che si aiutano l'un l'altro, magari con un mix di generazioni, si possono creare dei legami di solidarietà che favoriscono l'aiuto reciproco, da parte di famiglie giovani verso le persone anziane e viceversa. Per le prime questa forma di collaborazione favorirebbe la gestione dei bambini, per le persone in età avanzata verrebbe posticipato il momento di entrare in una casa di riposo, potendo mantenere capa-





cià relazionali e maggiori sicurezze legate all'ambiente circostante.

Ciò potrebbe implicare un abbassamento (o perlomeno non un innalzamento) dei costi sociali per tutti. Spesso le cooperative creano attività di quartiere e stimolano quelle economiche. Anche questo aspetto potrebbe rientrare nei vantaggi economici su scala più ampia.

**Si può affermare che per entrare a fare parte di una cooperativa bisogna avere una visione legata non ai profitti, agli utili, ai ristorni ma allo scambio di competenze e di aiuto. Bisogna quindi essere fortemente altruisti e pensare al bene e benessere comune?**

Le cooperative d'abitazione sono una società senza scopo di lucro, cioè non orientate al profitto ma perseguono gli interessi dei propri membri, come definito anche nella legge (def. cooperativa: art 828 codice obbligazioni – «La società cooperativa è l'unione di un numero variabile di persone o di società commerciali, organizzata corporativamente, la quale si propone in modo principale l'incremento o la salvaguardia, mediante un'azione comune, di determinati interessi economici dei suoi membri»).

I soci non sono necessariamente altruisti, direi piuttosto solidali fra di loro. Ve ne possono essere di tanti tipi con differenti caratteristiche.

Se l'unico scopo della cooperativa è quello di offrire alloggi con affitti basati sui costi ef-

fettivi, probabilmente non si chiederà partecipazione se non quella del proprio capitale. Mentre se si tratta di una cooperativa di abitanti che gestiscono in maniera parzialmente autonoma l'edificio dove abitano per innalzare la qualità di vita, per trovare sinergie, per creare un'atmosfera di buon vicinato e anche per ridurre i costi di gestione, probabilmente si cercherà di creare un giusto equilibrio proponendo che ognuno si impegni e metta a disposizione di altri le proprie competenze portando vantaggi a tutti. Tra queste due varianti ce ne possono essere molteplici altre.

Sono convinta che impegnarsi per raggiungere un benessere generale porta anche ad benessere proprio. Alla base di una buona convivenza, ovunque, non solo nelle cooperative, ci deve essere il rispetto per gli altri e a volte sarebbe necessario essere un pochino più tolleranti se vogliamo vivere in una collettività (che è ben diversa da una comune!). Penso sia anche necessario riflettere sull'importanza di mantenere una pace sociale e ristabilire un patto tra le generazioni che, nel presente, viene sottovalutato con la conseguenza di un divario sempre maggiore in una società sempre più individualista.

**Dalla sua esperienza, vivere in una cooperativa di questo tipo non accresce la conflittualità per tutte le decisioni che bisogna prendere democraticamente, legate al vivere quotidiano?**

Essendo la cooperativa una società democratica, i soci possono prendere parte alle decisioni durante le assemblee, ma non vi è un obbligo perentorio. Esattamente come succede nelle democrazie. Il voto è un diritto, ma dall'altra parte dovrebbe essere anche un dovere.

Come descritto precedentemente, il tipo di decisioni e la maniera in cui si prendono dipendono molto dal tipo di cooperativa di cui si fa parte e da come è organizzata. Ci sono cooperative in cui l'amministrazione (decisa dall'assemblea) prende la maggior parte delle decisioni, mentre in altre si formano comitati interni che trovano soluzioni a problemi specifici.

Penso varrebbe la pena analizzare gli aspetti di conflittualità all'interno di edifici da una parte a reddito con soli inquilini che non hanno potere decisionale e che non hanno necessariamente cura del buon funzionamento dello stabile, e dall'altra parte di edifici con appartamenti in PPP in cui le decisioni vengono prese in base ai millesimi durante le riunioni condominiali. Ci possono essere problemi nella gestione di ogni forma abitativa collettiva.

**In Svizzera vi sono quasi 1800 cooperative di abitazione iscritte all'organizzazione mantello WBG-Schweiz e Wohnen Schweiz e anche la Confederazione sostiene l'edilizia di utilità pubblica. Nella Svizzera tedesca e in quella romanda sono realtà affermate. E in Ticino? Perché, secondo lei, questo modello non decolla?**



Nelle foto:

**8-10** In tutte le cooperative di abitazione rivestono grande importanza la qualità degli alloggi e gli spazi esterni, che favoriscono gli incontri e la mescolanza di generazioni diverse.

Foto © Cooperative di abitazione in Svizzera

**11-12** Complesso residenziale della cooperativa Gesewo a Winterthur.

Non userei il termine «decollare» poiché l'uso del termine decollare implica essere consapevoli. Le cooperative d'abitazione non si sono sviluppate ancora in Ticino anche perché sono in molti a non avere in chiaro cosa siano, come funzionino e quali vantaggi portino. Questa mancanza di conoscenza implica che questa forma di abitazione non venga ancora presa in considerazione come alternativa, né dal comune cittadino, né dai proprietari di immobili (che tra l'altro potrebbero utilizzare anche lo strumento del diritto di superficie), né dall'ente pubblico che avrebbe la possibilità di promuoverlo con mezzi anche semplici, senza investire proprio capitale.

Visto e considerato che il concetto di cooperativa abitativa è ancora quasi sconosciuto, è normale che susciti perplessità e quindi i tempi per concretizzare questo tipo di progetto si allungano.

Dalla conferenza stampa di CASSI, che ha avuto luogo a metà gennaio 2018, con lo scopo di presentarsi e quindi attivarsi maggiormente per divulgare il concetto di cooperativa, abbiamo potuto constatare un aumento di interesse e quindi siamo fiduciosi che anche qui in Ticino si potranno sviluppare progetti che potranno essere di esempio ad altri.

Forse ci si è un po' dimenticati che le famiglie dei nostri nonni vivevano condividendo spazi e oggetti, e che ci si aiutava maggiormente, a volte per forza maggiore dovuta a necessità. Ma che era un vivere conviviale fatto di scambi in cui l'anonimato era raro.

**Anche il Cantone stesso e i Comuni possono promuovere la costituzione di queste cooperative di abitazione, vendendo poi o semplicemente offrendo in diritto di superficie terreni ed edifici.**

**Come si spiega questa diffidenza allora, vista la crescente richiesta di appartamenti a pigione moderata e i servizi più vantaggiosi perché ripartiti tra tutti?**

In quanto cittadina, vorrei sottolineare che ritengo che se l'ente pubblico non vuole o non può concretizzare progetti con i propri capitali, non debba vendere la proprietà ma la debba dare in diritto



12

Foto © Max Schmid

di superficie. Questo perché la proprietà è la ricchezza del futuro, è la ricchezza delle prossime generazioni. Vi sono molti esempi di realtà in Svizzera, dove i cittadini hanno deciso che l'ente pubblico non potesse vendere terreni, spronando gli enti pubblici a trovare alternative poiché la proprietà è un bene di utilità pubblica, è un investimento a lungo termine.

Forse la diffidenza dell'ente pubblico nel promuovere la forma abitativa delle cooperative d'abitazione si riallaccia alla mancanza di conoscenza del tema non solo da parte di funzionari, ma anche da parte di politici che potrebbero prendere delle decisioni a suo favore.

Infatti, l'ente pubblico ha a disposizione diverse modalità per promuoverne lo sviluppo: innanzitutto divulgando il concetto tra i cittadini, poi – come ha suggerito nella domanda – offrendo in diritto di superficie sue proprietà, anche edifici esistenti, a condizioni particolari.

L'ente pubblico potrebbe anche offrire prestiti a tassi agevolati, potrebbe diventare socio di una cooperativa immettendovi capitale proprio, magari in sostituzione di sussidi che sono a fondo perso, potrebbe favorire accordi di fideiussione e potrebbe anche prevedere norme per favorire costruzioni a pigione moderata, inserendo ad esempio nei piani regolatori dei bonus che incentivino la realizzazione di questo tipo di progetti. I vantaggi sociali che scaturirebbero potrebbero essere notevoli.

**Lo strumento delle cooperative potrebbe essere adottato anche per stabili d'epoca o nel caso di ristrutturazioni o soltanto con costruzioni ex novo?**

Certamente, le cooperative possono sviluppare progetti in edifici da risanare, anzi in Ticino – dove si è costruito tanto e più di quanto fosse richiesto – è la soluzione da prediligere. Importante è ben ponderare il valore della proprietà che si intende

acquistare o prendere in diritto di superficie in relazione ai costi per il risanamento che possono essere elevati poiché devono rispettare norme di efficienza energetica, norme per la bonifica dell'amianto, norme antincendio e altre.

È pensabile anche valutare e proporre ad attuali inquilini di organizzarsi in una cooperativa e affittare l'immobile a lungo termine, dilazionando nel tempo gli interventi di miglioria dello stabile in modo che l'aumento degli affitti non sia troppo oneroso. Così facendo, si potrebbe limitare il pericolo che gli appartamenti dell'immobile rimangano sfitti a causa dell'offerta abbondante che crea concorrenza. Se gli abitanti non sono semplici inquilini ma sono soci che hanno investito del loro capitale, è probabile che non si trasferiscano altrove, almeno in tempi brevi, come potrà succedere sempre più in questi anni in cui l'offerta di appartamenti da affittare che rimangono vuoti sta aumentando.

Anche innalzare lo sfruttamento di una proprietà densificando, magari facendo sopralti, quindi aumentando il numero di appartamenti potrebbe essere un'alternativa interessante per accrescere il numero di soci abitanti in edifici esistenti.

Un altro aspetto da tenere presente è che spesso i soci investono a lungo termine, perciò investono nella qualità, con una forte propensione per scelte che sono anche ecologiche.

In conclusione, le cooperative sono sostenibili da vari punti di vista: sociale, economico, finanziario ed ambientale. In questo senso, CASSI è convinta che è possibile: «fare di più – per vivere meglio – spendendo di meno», che è un po' il nostro motto.

Per maggiori informazioni contattare [info@cassi.ch](mailto:info@cassi.ch) e visitare il sito [www.cassi.ch](http://www.cassi.ch).