

Cooperative d'abitazione e recupero del patrimonio costruito

La Cooperativa d'abitazione è un concetto poco conosciuto in Ticino, come è poco conosciuto lo strumento del Diritto di superficie applicato allo sviluppo di progetti di abitazioni di utilità pubblica, cioè senza scopo di lucro. Entrambi potrebbero essere strumenti per promuovere nuovi progetti anche di riuso del patrimonio edificato storico. Vale la pena approfondirli prendendo spunto da esempi realizzati oltre Gottardo.

Monique Bosco-von Allmen

Esempi di progetti promossi da *Denkmalschutz* e Cooperative d'abitazione

Nel villaggio di Twann, sul lago di Biemme, la Cooperativa d'abitazione *Zuhause am Bielersee* ha restaurato la Engel Haus, del 1670, seguendo le indicazioni del *Denkmalschutz*, l'Ufficio cantonale di protezione dei monumenti storici, e trasformando l'edificio in un progetto con alloggi economicamente accessibili per persone anziane e spazi dedicati alla cultura. Tanti spazi collettivi – tra cui una biblioteca, uno spazio multiuso, alcune stanze per gli ospiti, dove i parenti possono pernottare, oltre che altri spazi – hanno fatto sì che la Engel Haus divenisse un luogo di incontro attrattivo in cui identificarsi e ritrovarsi. La proposta di alloggi con affitti contenuti, nonostante gli elevati costi di risanamento, è stata possibile grazie a un'alta percentuale di capitale proprio – in parte a fondo perduto – raccolto anche da varie fondazioni e grazie a lotterie (nota 1).

Un altro edificio storico e sotto tutela, costruito nel 1787 nel centro della cittadina di Nennigkofen, nel Cantone Soletta (Solethurn), è stato acquistato dal Comune e poi trasformato dalla Cooperativa d'abitazione *Am Dorfbrunnen Lüsslingen-Nennigkofen* in un edificio con appartamenti per persone in età avanzata. Tutti i lavori di ristrutturazione sono stati seguiti dal competente ufficio cantonale, in collaborazione con gli architetti e con il committente, nell'ottica di creare spazi abitativi per le persone anziane del paese, in modo che queste potessero rimanere il più a lungo possibile nell'ambiente in cui avevano sempre vissuto. Oltre all'aiuto del Comune, anche l'associazione *Age-Stiftung* e il fondo di rotazione della Confederazione hanno dato aiuti finanziari, sotto

forma di prestiti, per realizzare il complesso progetto di restauro. Abitare in un edificio pieno di storia e dal grande charme, a costi contenuti, è quindi possibile.

Già esistono, dunque, progetti di recupero del patrimonio storico sostenibili dal punto di vista economico-finanziario, ecologico-ambientale e sociale. Tali esperienze dovrebbero essere promosse maggiormente anche nella Svizzera italiana.

Ma perché tanti edifici d'epoca situati nei centri abitati, edifici che rappresentano la nostra storia, non vengono ristrutturati e adeguati alle esigenze che mutano negli anni, ma sono invece trascurati e perfino, a volte, abbandonati a loro stessi? Tanti e diversi sono i motivi, che possono essere legati a capacità finanziarie dei proprietari indirizzate altrove, a circostanze che inducono a focalizzare gli interessi verso altre priorità, a circostanze del luogo, delle famiglie o delle comunità di eredi che mutano a volte in maniera radicale. Vi sono poi casi in cui vi è un forte valore affettivo legato alla tradizione, alla propria famiglia, alla propria storia. Un forte legame che alcuni proprietari, anche giustamente, non vogliono tagliare e perciò rinunciano a vendere la proprietà per motivi sentimentali. Purtroppo gli edifici disabitati e non utilizzati deperiscono, si svuotano, perdono vita, creano un vuoto.

Il Diritto di superficie come possibile strumento per salvaguardare il patrimonio

Il patrimonio storico è fondamentale per il riconoscimento della propria identità, della propria cultura. Infatti, il patrimonio costruito è una parte importante della sto-



La Engel Haus a Twann, sul lago di Biene, restaurata dalla Cooperativa d'abitazione Zuhause am Bielersee (foto Zuhause am Bielersee)

ria perché legato alla terra ed è fondamentale salvaguardarlo e quindi mantenere la vita al suo interno. Gli strumenti per farlo sono molteplici, ma non tutti ne siamo consapevoli, anche perché spesso non vi è sufficiente conoscenza delle diverse modalità. Una di queste è il Diritto di superficie. Spesso i proprietari, anche di stabili d'epoca, non prendono in considerazione questo strumento in ambito abitativo semplicemente perché non lo conoscono. Questo strumento, che si focalizza sul lungo termine e quindi è lungimirante, permetterebbe loro di rimanere proprietari, dando ai beneficiari del Diritto di superficie la proprietà in affitto a lungo termine (per un massimo di 99 anni). Sarebbero poi i beneficiari del Diritto di superficie a investire i loro capitali nell'edificio, seguendo le indicazioni accordate al momento della stipulazione del contratto. Infatti, il proprietario, che potrebbe anche essere l'Ente pubblico, un Consiglio parrocchiale, un Patriziato, una comunione di eredi o anche un individuo, potrebbe inserire, nelle clausole, dei vincoli che dovrebbero essere rispettati dal beneficiario del Diritto di superficie, il quale investirebbe nella proprietà, poiché sarebbe lui stesso ad abitarvi per i successivi decenni. Non solo l'importo dell'affitto è un elemento determinante, ma sono determinanti anche le condizioni di reversibilità, cioè il valore riconosciuto allo stabile e lo stato in cui

si dovrà trovare allo scadere del contratto, cioè nel momento in cui il proprietario ne riprenderà l'uso. I vincoli sono quindi elementi determinanti per stabilire l'importo dell'affitto. Più vincoli saranno posti, minore sarà probabilmente l'importo dell'affitto dovuto.

Allo scadere del contratto di Diritto di superficie – che in genere ha una durata di diversi decenni, specialmente se gli investimenti sono considerevoli – gli eredi del proprietario si ritroverebbero una proprietà appartenuta alla famiglia magari da generazioni, il cui valore nel frattempo potrebbe essere aumentato e che, grazie agli investimenti effettuati da altri, sarebbe ancora in vita. Questa formula è applicabile anche agli edifici di abitazione e agli edifici di abitazione di utilità pubblica, cioè a progetti senza scopo di lucro.

I Comuni di zone periferiche potrebbero essere interessati a promuovere questo tipo di progetti, poiché potrebbero contribuire a rivitalizzare zone caratterizzate da una forte decrescita demografica e quindi da una diminuzione di attività e di vita. Questo tipo di progetti, se combinati con lo sviluppo di servizi, magari sfruttando maggiormente aspetti legati alla tecnologia, potrebbe contribuire a rivitalizzare centri periferici che potrebbero ridiventare attrattivi.



L'edificio storico a Nennigkofen, nel Cantone Soletta, restaurato dalla Cooperativa d'abitazione Am Dorfbrunnen Lüsslingen-Nennigkofen (foto Ernst Hürlimann)



L'interno di un appartamento nell'edificio storico a Nennigkofen, nel Cantone Soletta, restaurato dalla Cooperativa d'abitazione Am Dorfbrunnen Lüsslingen-Nennigkofen (foto Ernst Hürlimann)

Nuove soluzioni abitative e di organizzazione potrebbero così svilupparsi. Ci potrebbero essere maggiori stimoli per ricreare quartieri abitativi i cui abitanti desiderano vivere in un'atmosfera simile a quella dei paesi di una volta, in cui i vicini si conoscono e si aiutano reciprocamente nell'organizzazione quotidiana, in cui la condivisione di servizi e magari di alcuni spazi, pur rispettando la privacy, potrebbe implicare risparmi, oltre a creare nuove opportunità.

Le relazioni umane potrebbero ridiventare un fattore determinante, allontanando il senso di isolamento e di solitudine tendenzialmente in aumento nella società contemporanea. Senza chiedere sempre che lo Stato trovi soluzioni, sostenendo tutti gli oneri in costante aumento, potrebbero – e forse dovrebbero – riacquistare un ruolo importante l'interesse comune, il senso di responsabilità individuale, così come il senso di appartenenza, poiché ciò implica spesso una maggiore cura, una maggiore attenzione, un maggiore rispetto. Come fare?

Anche le Cooperative d'abitazione possono contribuire

Oltre all'applicazione dello strumento del Diritto di superficie, anche la formula delle Cooperative d'abitazione potrebbe essere una proposta nuova per il Cantone Ticino. Oltralpe, quella che è considerata la terza via dell'abitare, cioè quella tra l'essere inquilino e l'essere proprietario, è conosciuta fin dalla fine dell'Ottocento. Quest'anno l'associazione mantello Cooperative d'Abitazione Svizzera (*Wohnbaugenossenschaften Schweiz; WBG-Schweiz*) festeggia i cento anni dalla sua fondazione (nota 2). Ne fa parte l'associazione *Cooperative d'Abitazione Svizzera – Sezione Svizzera Italiana (CASSI)*, che si sta impegnando per diffondere una maggiore consapevolezza, nella speranza che si concretizzino progetti che potranno in seguito essere d'esempio per altri, poiché questo modo di abitare e di risparmiare potrebbe contribuire a fare la differenza in una società che evolve velocemente, ma che anche invecchia velocemente (nota 3).

Si può essere soci anche senza abitare negli edifici della Cooperativa. Anche persone giuridiche, come Comuni, Cantoni, Patriziati, Enti, Consigli parrocchiali, possono essere soci di una o più Cooperative d'abitazione.

Le Cooperative sono organizzate in maniera democratica – ogni socio ha un voto – e favoriscono l'impegno e la responsabilità degli abitanti, rafforzando la società civile. Spesso le Cooperative d'abitazione, che in genere si focalizzano sul lungo termine, investono, creano spazi abitativi di qualità, stimolano la creazione di servizi e nuove attività, anche commerciali, e, nel contempo, gli abitanti sono tendenzialmente attenti agli aspetti ambientali. In poche parole, si tratta frequentemente di progetti sostenibili dal punto di vista finanziario, ambientale e sociale.

Le Cooperative, che per definizione non hanno scopo di lucro, specialmente nei centri maggiormente abitati possono contribuire a calmierare il mercato immobiliare, perché determinano gli affitti sulla base dei costi effettivi. È la somma dei costi di costruzione/ristrutturazione, di gestione, di amministrazione, dei costi del denaro, del Diritto di superficie – nel caso la Cooperativa non sia proprietaria del terreno –, degli ammortamenti che determina l'importo degli affitti, i quali perciò usualmente sono inferiori a quelli di mercato. Il finanziamento di progetti di immobili di utilità pubblica può avvenire anche con il supporto di prestiti a tassi agevolati – da non confondere con dei sussidi – concessi sia dalla Confederazione, tramite il fondo di rotazione, sia dalla Fondazione fondo di solidarietà della associazione Cooperative d'Abitazione Svizzera, tramite il proprio fondo, sia dalla partecipazione della Fondazione Solinvest. Inoltre, gli incentivi potrebbero rappresentare un importante aiuto iniziale che, per l'Ente pubblico, comporta costi bassi, così come le garanzie e le fidejussioni (nota 4).



Veduta di Corippo, in valle Verzasca (foto Ticino Turismo)

Nel caso di riuso di edifici storici, magari tutelati, in genere i costi di ristrutturazione possono rivelarsi elevati. Essendo il loro mantenimento nell'interesse della comunità – poiché la sostanza costruita storica è di rilievo per l'identità del luogo – enti pubblici, fondazioni e associazioni potrebbero contribuire alla realizzazione del progetto.

Corippo, un esempio da seguire per sviluppare abitazioni diffuse?

Le Cooperative d'abitazione a volte sviluppano concetti abitativi nuovi o nuove forme di abitazione. Sperimentano nuovi modelli abitativi, come, per esempio, progetti di appartamenti di dimensione ridotta a uso privato, a cui aggiungono zone comuni, come grandi sale, grandi cucine attrezzate, biblioteche, camere per gli ospiti, camere satelliti, a seconda delle necessità, locali per gli hobby, giardini, orti, e altro. Possono offrire anche servizi in comune come il *Car Sharing*, o gli spazi di *coworking*, e altro ancora.

Perché non pensare a un progetto di abitazione diffusa in Cantone Ticino? A Corippo si sta sviluppando con

grande eco mediatica l'albergo diffuso, della cui progettazione si stanno occupando gli architetti Edy Quaglia e Franco Patà. Un progetto di grande qualità architettonica e urbana per ridare vita e quindi salvare un bellissimo paese. La *Fondazione Corippo 1975*, oggi presieduta dall'architetto Fabio Giacomazzi, alla fine degli anni Settanta del secolo scorso aveva acquistato nel nucleo diversi stabili abbandonati, con l'obiettivo di richiamare gli abitanti e arrestare l'esodo demografico. Due edifici, che offrono ciascuno due camere, un soggiorno, la cucina e il bagno, in effetti sono stati riattati e utilizzati come abitazioni primarie. Ma gli altri edifici sono formati da due camere sovrapposte di 4 metri per 4, con scale esterne, e non si prestano a divenire abitazioni primarie con gli standard attuali, pur semplici e sobri, senza stravolgere le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie. È così nata l'idea dell'«albergo diffuso», le cui camere sono ricavate in questi semplici ed essenziali edifici e sono direttamente accessibili dai vicoli del nucleo. La destinazione turistica non è il fine dell'operazione, ma il suo scopo è il riutilizzo conforme alla conservazione attiva e non museale del tessuto edificato e urbanistico del villaggio di Corippo, il che è poi l'obiettivo della Fondazione.



Interno di uno degli edifici di cui si propone il restauro a Corippo, in valle Verzasca (foto Fabio Giacomazzi)



Uno degli edifici a ballatoio di cui si propone il restauro a Corippo, in valle Verzasca (foto Fabio Giacomazzi)

Perché non fare una cosa simile in un altro paese, proponendo una nuova formula di abitazione per giovani famiglie e per persone anziane che si relazionano maggiormente, ricreando uno spirito di appartenenza, amalgamando un mix generazionale, il che potrebbe divenire una formula vincente per tutti?

Sommario Diritto di superficie e Cooperative d'abitazione

Quali sono i vantaggi di unire lo strumento del Diritto di superficie al concetto di Cooperativa d'abitazione? Per il proprietario del fondo il vantaggio è rappresentato dal fatto di ricevere un introito per l'affitto, senza dover

investire il proprio capitale per realizzare il progetto. L'altro vantaggio è che rimane proprietario del bene, o, meglio, ne rimangono proprietari a lungo termine i suoi eredi, traendo profitto dall'eventuale maggior valore della proprietà e mantenendone nel contempo vivo il valore affettivo. Nel momento di stipulare il contratto, il proprietario ha la possibilità di imporre dei vincoli, delle caratteristiche che il progetto deve rispettare, mantenendo quindi un certo controllo sul tipo di progetto che sarà realizzato. Per esempio, un Ente pubblico potrebbe imporre che una percentuale delle abitazioni sia destinata a una determinata fascia di popolazione, potrebbe imporre che la zona giardino sia accessibile anche dagli altri abitanti del quartiere, e tanto altro. Per la Cooperativa che beneficia del Diritto di superficie, di cui potrebbe essere socio anche il proprietario del terreno, il vantaggio è rappresentato dal fatto di dover reperire una minor quantità di capitali, nella difficile e più costosa fase iniziale del progetto, dato che non dovrà trovare quelli destinati all'acquisto della proprietà, ma solo quelli necessari alla ristrutturazione (o, a dipendenza, alla costruzione). Avendo bisogno di meno capitali iniziali, un numero maggiore di famiglie potrebbe permettersi di diventare socio abitante e quindi un numero maggiore di famiglie potrebbe investire nell'alloggio, anche utilizzando il Secondo pilastro, dato che si tratta di un'abitazione primaria. Così facendo una parte più ampia della popolazione potrebbe partecipare alla realizzazione di un progetto abitativo nel quale le relazioni di vicinato vengono sviluppate in maniera più accentuata, in cui i vicini si scelgono perché sono in parte accomunati da valori e intenti simili.

Fare di più, per vivere meglio, spendendo meno

Si può. Facciamolo insieme, perché l'unione fa la forza!

Note

L'autrice di questo articolo, l'architetto Monique Bosco-von Allmen, è la Presidente dell'associazione *Cooperative d'Abitazione Svizzera – Sezione Svizzera Italiana (CASSI)*.

1. Si veda il sito internet: www.zuhauseamblielersee.ch.
2. Si veda il sito internet: www.wbg-schweiz.ch.
3. Si veda il sito internet: www.cassi.ch.
4. Centrale di emissione per la costruzione di alloggi (EGW-CCL; www.egw-ccl.ch), oppure la Cooperativa di fideiussione ipotecaria (HBG; www.hbg-cch.ch). Si veda, nel sito della associazione Cooperative d'Abitazione Svizzera, la pagina dedicata ai finanziamenti (www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/finanzierung).