

# Immobili Cooperative alla ricerca di spazio

La «terza via dell'abitare» sta cercando di affermarsi in Ticino e vuole aprire un dialogo con le istituzioni  
Monica Bosco-von Allmen: «Lugano potrebbe offrire dei diritti di superficie a determinate condizioni»

FEDERICO STORNI

La «terza via dell'abitare» è in cerca di spazi in Ticino, e Lugano non fa eccezione. Stiamo parlando delle cooperative d'abitazione - che prevedono una forma d'alloggio che è a metà strada tra l'essere affittuario e l'essere proprietario, e che oltre tutto vantano una consolidata tradizione centenaria - la cui locale associazione mantello CASSI (Cooperative d'abitazione svizzera, sezione Ticino) si è presentata ufficialmente a inizio anno. Ed è stata proprio la presidente della CASSI **Monique Bosco-von Allmen** a contattarci, in seguito al nostro invito a inviare delle idee su come la Città potesse rilanciare una trentina di suoi stabili giudicati al momento non sfruttati al meglio (cfr. l'edizione del 6 aprile. Una prima serie di idee sono state pubblicate su queste pagine tre giorni dopo, altre le trovate a fianco).

«Il Comune - premette subito - potrebbe dare delle direttive sul tipo di alloggi che vorrebbe si facessero e le cooperative interessate potrebbero sviluppare un progetto che verrebbe finanziando con mezzi propri e con un aiuto da parte della Confederazione. In questo modo la Città non dovrebbe mettere dei finanziamenti diretti». Il discorso non è solo in riferimento alla citata trentina di edifici, ma può essere allargato all'intero parco immobiliare cittadino (oltre 400 stabili) per cui il Comune sta approntando una strategia. Ma facciamo un passo indietro: cos'è una cooperativa d'abitazione? Semplificando al massimo si tratta di un gruppo di persone che si unisce giuridicamente (mettendoci le quote sociali) in una società senza scopo di lucro con l'obiettivo di trovare un'abitazione. In Svizzera ce ne sono oltre 1.000, per un totale stimato di 170.000 alloggi in affitto. I principali vantaggi di questo modo d'abitare è che dà maggiori tutele ai soci rispetto all'affitto e rischi inferiori rispetto all'essere proprietari (il capitale proprio iniziale necessario si situa attorno al 10% del totale e non al 20% come nel caso delle ipoteche; per l'altro 10% c'è un fondo di rotazione della Confederazione a cui si può attingere a determinate condizioni), e che i canoni di locazione sono generalmente bassi (non essendo le società a scopo di lucro). Lo svantaggio è che devono piacere i vicini: le cooperative hanno tendenzialmente vocazione comunitaria (quanto questa sia forte dipende dagli statuti delle singole società).

Fatta questa breve premessa, come si può applicare questo concetto, che in Ticino è ancora piuttosto esotico, agli stabili cittadini? «Le possibilità sono tante - spiega **Bosco-von Allmen**. - Ad esempio l'ente pubblico potrebbe cedere il diritto di superficie di alcune sue proprietà a degli enti di utilità pubblica, come le cooperative, a determinate condizioni. Potrebbe richiedere la presenza di un mix di generazioni, per tipo di appartamenti (ad esempio per anziani autosufficienti), di fami-



VIA LAMBERTENGI In questa zona la Città immagina alloggi sociali: il concorso sarà rivolto anche alle cooperative. (Maffi)

glie monoparentali o economicamente disagiate. E ancora dare direttive sull'uso degli spazi comuni, chiedendo che ci sia un asilo nido, o un'area per il co-working, eccetera. O potrebbe addirittura diventare socio della cooperativa e, invece di dare sussidi alle famiglie in difficoltà, coprire la loro quota societaria chiedendo in cambio che questa sia attiva lavorativamente all'interno della cooperativa». Nella strategia cittadina degli alloggi c'è spazio per le cooperative? Ci ha risposto la capodicastero Immobili **Cristina Zanini Barzaghi**, tra l'altro presidente del CdA della cooperativa Emmy, una delle poche presenti (da oltre 50 anni) nel Luganese: «È un discorso che stiamo analizzando. Ad esempio il concorso per gli appartamenti sociali in via Lambertenghi sarà rivolto e anche a delle entità come le cooperative. Inoltre, ma l'orizzonte temporale è più lungo, stiamo valutando se vi sia la possibilità di trasformare in cooperative determinati stabili della Città già abitati. In questo caso la difficoltà sta anche nel fatto che gli attuali inquilini dovrebbero diventare soci della cooperativa e che bi-

sognerebbe fare un progetto che convinca tutti della sua bontà».

La porta alla cooperazione, in altre parole, se non è proprio aperta è perlomeno socchiusa. E infatti c'è già chi si sta attivando, come la neonata società cooperativa luganese **Il Domani**: «Abbiamo intenzione di partecipare a un eventuale concorso per gli spazi in via Lambertenghi - rileva il suo presidente (e segretario della CASSI) **Leandro Pozzi**, - ma è diverso tempo che se ne parla e nel frattempo stiamo cercando di capire se ci siano altri spazi nel Luganese. Il nostro primo interesse era per un posto in città, ma ci sono arrivate proposte anche per terreni più lontani. Al momento stiamo anche cercando di ampliare il nostro bacino di soci, al momento siamo una decina». Queste prime esperienze hanno un che di pionieristico nel cantone, e sono chiamate a superare lo scetticismo che le novità spesso portano con sé. «In Ticino non abbiamo grandi esperienze, ma la sede principale esiste da oltre 100 anni - conclude **Bosco-von Allmen**. - Cominciamo in ritardo, ma abbiamo il know-how altrui».

ANGIOLI

## «Quella funicolare è sempre stata polo d'attrazione»

È notizia di due giorni fa: la Città ha concesso un credito per studiare come sviluppare il comparto della funicolare degli Angioli, magari facendo anche ripartire l'impianto. Quello della funicolare è anche un tema molto sentito dai nostri lettori in relazioni al tema della trentina di edifici da valorizzare. Alcune idee al riguardo le abbiamo già riportate, eccome altre due. Per **Annamaria Bertola-Bernasconi** «è più che auspicabile, oserei dire necessario, che la Città la rimetta in funzione». Sulla stessa lunghezza d'onda **Fulvio Finardi**: «Trovo una vergogna lasciarla in quello stato di degrado. Per i luganesi come il sottoscritto (classe 1933) la funicolare è sempre stata il polo di attrazione della città». Non resta che attendere gli esiti dello studio.

LE VOSTRE IDEE

## Fra alloggi protetti, locali per studenti e Bed and Breakfast

«Ho fatto per anni benzina all'ex autorimessa di Viganello e spesso ho pensato: sarebbe il posto ideale per un appartamento quando non potrò più guidare. Oggi guido ancora e la vedo così: sarebbe una cosa meravigliosa inserirvi appartamenti protetti di una o due camere per anziani con un reddito modesto, magari con un centro Spitex e la possibilità per i parenti di soggiornarvi a un prezzo accessibile per un paio di notti». Questa la visione di **Ursula Keller-Linggi** a proposito di uno della trentina di stabili che la Città vorrebbe prima o poi sfruttare al massimo del potenziale. Restando a Viganello, per villa Rava il consigliere comunale PPD **Giovanni Albertini** vedrebbe bene «un ostello sul modello del Depot 156 di Winterthur», una struttura ricettiva insediata in un edificio industriale e che strizza anche l'occhio all'arte. Passando a Pregassona, invece, nella casa anziani **Castagneto** (che necessiterà fra qualche anno di una manutenzione straordinaria importante) **Elena Soprani** vedrebbe bene un Bed and Breakfast: «La posizione è ideale e ci sarebbero già le camere e i servizi necessari (cucina, lavanderia, giardino) in ordine». Prima della casa anziani la struttura era in effetti occupata dall'hotel **Boldt**. Sempre **Soprani** ha una proposta anche per il grotto che si trova nel parco **San Michele**, a Castagnola: «Qualora il turismo dovesse tirare come ci si augura si potrebbe farne un grazioso chiosco con un paio di tavolini sotto le piante maestose del piazzale: funzionerebbe». La lettrice, **pregassonese DOC**, ne ha anche per villa **Heleneum**: «Perché non affittarla a qualche magnate? Un ottimo affitto con garanzie apporterebbe ogni mese una solida entrata. Destinarla a manifestazioni invece no: accesso viario e posteggi sono problematici, e arrivarci in battello o motoscafo è caro». Giovedì (cfr. l'edizione del 20 aprile) la Città ha svelato il proprio concetto per l'ex **Macello**: spazi per manifestazioni, caffè letterario, ristorazione, spazi per co-working e co-studying e, nell'area edificabile uno nuovo stabile di alloggi per studenti e turisti. Quest'ultimo punto era proprio il tema della tesi di master all'USI di **Natalia Petralli**: «col mio lavoro volevo risolvere il problema della mancanza di questo tipo di alloggi e la sottoutilizzazione di una delle diverse proprietà del Comune». Tesi probabilmente consultata dalla Città in fase decisionale. La decisione dell'Esecutivo allontana invece quanto prospettato per l'area da **Carlo Ranzi**: «Un mercato permanente».

## BREVI

■ **ATTE** Domani 24 aprile dalle 10 alle 11.30 al Centro Diurno ATTE di Lugano in via Beltramina 20 controllo della glicemia e della pressione. Sabato 28 aprile il CD ATTE propone a titolo di prova l'apertura per gli amanti del gico delle carte dalle 13.30 alle 17, possibilità di pranzare alle 12.

■ **ATTE** Corso cardiovascolare e introduzione al nordicwalking oggi 23 aprile e lunedì 7 e 14 maggio dalle 9.30 alle 10.15 nel giardino interno della sede ATTE in via Beltramina 20a. Il corso è gratuito e non è necessaria un'iscrizione.

■ **Amici della natura** Mercoledì 25 aprile escursione Bogno - S. Lucio. Partenza 8.30 da Savosa. Iscrizioni ai numeri 091/971.70.81 o 079/453.16.23.

■ **Camignolo** Mercoledì 25 aprile dalle 21 discioliscio con dj alla balera. Venerdì 27 aprile dalle 21 ballo

liscio con Katty e l'orchestra Piva. Domenica 29 aprile dalle 20.45 ballo liscio con Roby e Clara.

■ **Istituto S. Anna** Il 26 aprile dalle 18 alle 19.30 al Liceo Sant'Anna in piazza Luini serata informativa sui corsi al Monte Laura.

■ **Manno** «Criptoalvalute: tra fiscalità e riciclaggio» tema del convegno in programma domani alle 14 alla SUPSI, stabile Suglio aula 1156.

■ **Montagnola** Oggi alle 20.30 nell'aula magna del Centro scolastico film «Gran Torino».

■ **Lamone** Tombola domani alle 14.30 al Centro diurno Taletto in via Girella 4.

■ **Lamone** Oggi alle 20.30 alla biblioteca comunale presentazione del romanzo «terra bruciata» di Gerry Mottis con il giornalista RSI **Antonio Bolzani**.

## Cardiocentro Sì alla mediazione del Governo

Il Gruppo Cardiocentro Ticino ha accolto positivamente la disponibilità del Governo ad assumere il ruolo di mediatore nella vertenza con l'Ente ospedaliero cantonale (EOC). Il gruppo ritiene auspicabile che il Consiglio di Stato convochi quanto prima le parti per capire se c'è margine per riavviare i negoziati. «Un margine - si precisa in un comunicato - che forzatamente passa dalla disponibilità da parte dell'EOC a rivalutare certi arrocamenti manifestati negli ultimi mesi. Confidiamo in tal senso che anche il Consiglio d'Amministrazione dell'Ente ospedaliero sappia cogliere, come un'occasione per riallacciare un dialogo aperto e costruttivo, quel sentimento popolare manifestatosi così calorosamente da oltre 1.000 cittadini che, in pochi giorni e da tutto il Cantone, hanno aderito alla nostra iniziativa». E se la situazione di incertezza dovesse perdurare troppo a lungo, il gruppo non nasconde che valuterà ulteriori azioni incisive.

## Pambio Traffico al collasso con il nuovo supermercato

È sempre polemica aperta a Pambio-Noranco per l'arrivo di un supermercato al posto del bar Corona, noto locale e luci rosse. In un'interpellanza dal titolo «Lugano Sud al collasso?», i consiglieri comunali **Sara Beretta Piccoli** e **Carlo Zoppi**, **Stefano Gilardi**, **Michaela Lupi**, **Demis Fumasoli**, **Ero Medolago**, **Antonio Bassi**, **Marco Seitz** e **Nicola Schönenberger** sollevano non poche preoccupazioni sul prevedibile aumento del traffico in una zona già oltremodo congestionata.

«L'insediamento progettato - si premette - prevede un'affluenza di circa 650 veicoli al giorno, ai quali vanno aggiunti i mezzi pesanti per l'approvvigionamento del supermercato, che devono transitare tutti da Strada dala Curona/Strada da Pambi, ossia strade di quartiere con limitazione della velocità a 30 km/h. Un numero che andrà ad aumentare il carico attuale per circa il 38% generando di fatto un grave conflitto con il concetto di

strada di quartiere». Secondo gli interpellanti inoltre causerà enormi difficoltà di accesso al mappale 26 che deve restare accessibile senza alcun disagio per poter garantire il suo mantenimento a verde con attività agricola. A tutto ciò va aggiunto che recentemente gli imprenditori della zona hanno ipotizzato che i movimenti d'auto saranno almeno 2000 al giorno. Detto questo si chiede al Municipio quali calcoli sono stati fatti riguardanti il transito su Strada dala Curona/Strada da Pambi, in secondo luogo come conta di gestire l'impatto sul traffico già particolarmente intenso della zona. Si vuole quindi sapere se l'autorità non ritiene che il drastico aumento di veicoli in una zona già densamente trafficata non rischia di fatto di estendere impropriamente la zona «grande generatore di traffico» e se il Cantone è stato interpellato. Infine si domanda quanti saranno i parcheggi coperti, rispettivamente scoperti previsti dal progetto.