

1 2018

Cooperative di abitazione Innovazione e sostenibilità

Wohnbaugenossenschaften
Innovation und Nachhaltigkeit

TESTI TEXTE Monique Bosco-von Allmen | Jennifer Duyne Barenstein,
Daniela Sanjinés | Jutta Glanzmann Gut | Ernst Hauri | Bruno Marchand,
Lorraine Beaudoin | Andreas Wirz

PROGETTI PROJEKTE EM2N | Esch Sintzel Architekten | Futurafrosch |
pool Architekten | TRIBU architecture

sia Il convegno sul futuro al Monte Verità



Cooperativa di abitazione, cosa è e come funziona

Monique Bosco-von Allmen

Architetto ETH, presidente Cooperative d'abitazione svizzera - Sezione Svizzera italiana

Il nostro modo di vivere e le nostre scelte hanno ripercussioni sulle cose, come e dove costruiamo incide sull'ambiente. Dopo anni di crescita indiscriminata delle abitazioni disseminate sul territorio, occorre progettare edifici di abitazione misti dal punto di vista sociale e intergenerazionale, edifici funzionali, flessibili e di qualità a costi contenuti in cui gli abitanti, condividendo spazi, servizi e beni, sviluppano un atteggiamento solidale.

Bisogna cercare soluzioni con un giusto equilibrio tra pubblico, semi-privato e privato; comunità residenziali che combinino l'autonomia dell'abitazione privata con i vantaggi di servizi, risorse e spazi, con benefici dal punto di vista sociale, ambientale ed economico.

Le motivazioni che portano alla co-residenza potrebbero diventare l'aspirazione a ritrovare dimensioni perse di socialità, di aiuto reciproco, di buon vicinato e contemporaneamente al desiderio di ridurre i costi di gestione delle attività quotidiane (ad esempio condividendo servizi e acquisti oppure coinvolgendo più generazioni si potrebbero contenere i costi della previdenza della nostra società che invecchia). Presupposto affinché i cittadini si aiutino reciprocamente è che siano essi stessi a volerlo, magari essendo in parte proprietari, predisponendo una combinazione generazionale e sociale, privilegiando luoghi ben situati e facilmente accessibili.

La cooperativa di abitazione è un'unione di persone, è una società senza scopo di lucro, è una forma di abitazione intermedia tra la proprietà privata e l'affitto, è un'organizzazione democratica. Nella Svizzera tedesca e in quella romanda la cooperativa d'abitazione è una realtà consolidata; in Ticino questo modello non si è finora affermato anche perché non lo si conosce, non si sa come funziona e perché spesso vi sono dei preconcetti e le si attribuisce una errata impronta ideologica.

In Svizzera vi sono circa 1.800 cooperative di abitazione e 175'000 appartamenti iscritti alle due organizzazioni mantello WBG-Schweiz e Wohnen Schweiz, le quali insieme all'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) si attengono ai principi formulati nella carta statutaria dei committenti di abitazioni di utilità pubblica.

La definizione di cooperativa è sancita nell'articolo 828 del Codice delle obbligazioni come segue: «La società cooperativa è l'unione d'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».



1 Adrian Streich Architekten, Ampliamento della cooperativa a carattere intergenerazionale Kraftwerk 2, Zurigo Höngg. Cfr. *Archi* 5/2015. Foto Katrin Simonett

La cooperativa di abitazione persegue lo scopo di coprire in maniera duratura, secondo il principio del mutuo soccorso e della corresponsabilità, il fabbisogno di spazio abitativo dei suoi soci a condizioni finanziarie accettabili. Ogni società cooperativa d'abitazione ha le sue caratteristiche, la sua cultura e la sua storia, segue i principi che si è prefissa e che sono iscritti nel proprio statuto.

La cooperativa d'abitazione è spesso caratterizzata da un atteggiamento solidale e dalla condivisione delle responsabilità fra i vari membri durante tutto il percorso: dalla sua fondazione alla realizzazione del progetto e infine alla gestione degli edifici, sempre imperniata alla massima trasparenza. Anche l'assegnazione degli alloggi dovrebbe avvenire in maniera chiara, sulla base di fattori di valutazione e criteri di aggiudicazione ben definiti in precedenza.

Vi sono diverse tipologie di cooperative di abitazione ed ognuna può essere organizzata in maniera diversa, per esempio nelle «cooperative autogestite di abitanti», gli inquilini e le comunità domestiche hanno maggiori competenze, possono essere responsabili per la locazione, la gestione e la manutenzione, mentre in quelle di locazione gli inquilini membri della cooperativa partecipano al capitale ma, in genere, l'amministrazione ha un ruolo prevalente. Spesso è la dimensione della cooperativa a determinarne il tipo di gestione, più è grande, quindi più complessa, più la gestione della manutenzione e dell'amministrazione sarà fatta da professionisti assunti dalla cooperativa.

Ogni cooperativa redige il proprio statuto che viene approvato e verbalizzato dalla propria assemblea e che viene iscritto al registro del commercio. Servono 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 essere membri. Rispetto ad altre forme giuridiche, il funzionamento della cooperativa è più democratico: l'Assemblea generale (mini parlamento) ha voce in capitolo sulla cooperativa, in particolare per eleggere il Consiglio di amministrazione/Comitato esecutivo e la politica da perseguire. Grazie al principio «1 membro = 1 voto» (che si contrappone al principio più diffuso «1 azione = 1 voto»), anche il socio con un'unica quota ha lo stesso potere decisionale del titolare di molteplici quote sociali.

Ogni cooperativa elabora – in relazione al capitale disponibile – il progetto architettonico sulla proprietà a disposizione (terreno o edificio esistente) secondo le proprie esigenze, con gli spazi interni, esterni, privati, semi-privati, comuni, secondo le necessità. La progettazione può avere caratteristiche molto variabili: alcuni casi si distinguono per la progettazione partecipata (cioè i futuri abitanti contribuiscono anche alla fase di studio influenzando il progetto con l'integrazione e sviluppo delle proprie esigenze) in alternativa a quelli in cui l'elaborazione del progetto avviene in maniera tradizionale da parte di un team di professionisti che lavorano in maniera più indipendente.

Ogni cooperativa ha delle proprie esigenze e quindi dà risposte differenti ai propri bisogni che possono essere quelli di creare spazi abitativi per un ampio spettro di fasce sociali promuovendo la realizzazione di abitazioni a pigione moderata, sostenibile o adeguata e comunque sempre commisurata ai costi effettivi; accogliendo un mix generazionale e integrando le fasce più deboli tra cui anziani e disabili; mettendo in relazione residenza, lavoro, cultura; prediligendo costruzioni sostenibili (infatti nelle cooperative vi è una maggiore densità di utilizzazione di spazi rispetto alle altre forme abitative, la superficie abitabile pro capite è più

bassa e vi è una gestione più attenta nell'uso del suolo) e promuovendo costruzioni ecologiche e modi di vita rispettosi dell'ambiente (per esempio adottando il Car Sharing come contributo alla riduzione del traffico).

Altre caratteristiche delle cooperative di abitazione sono la sicurezza abitativa, la protezione della proprietà dalla speculazione, la gestione sostenibile e trasparente del loro parco immobiliare, spesso facendo manutenzioni appropriate e offrendo talvolta servizi di utilità comune, spazi in condivisione e/o pubblici riducendo così oneri finanziari e sociali a carico della comunità. Ne derivano non solo vantaggi sociali quali maggiore contatto tra le persone, aumento della responsabilità sociale e della solidarietà, ma anche vantaggi economici, poiché essendo gli affitti basati sui costi effettivi essi sono più bassi rispetto alla media di mercato e inoltre possono stimolare la creazione di nuove attività e scambi anche a livello di quartiere. Gli spazi abitativi spesso sono valorizzati da un'alta qualità architettonica, urbana e paesaggistica, specialmente se la realizzazione dei progetti è determinata da un concorso di architettura.

Per questi motivi la cooperativa d'abitazione è in genere ben accolta non solo dalla Confederazione ma anche da Cantoni e da tanti Comuni, per ora principalmente oltralpe, che ne promuovono in diversi modi la politica e la diffusione.

Oltre a divulgarne i concetti tra i cittadini, gli enti pubblici possono vendere o semplicemente offrire in diritto di superficie le proprietà (terreni ed edifici) a condizioni preferenziali, possono prevedere norme per favorire costruzioni a pigione moderata (per esempio concedendo bonus sugli indici di costruzione), possono diventare soci della cooperativa investendo capitale proprio; possono offrire prestiti a tassi agevolati; oppure favorire accordi di fideiussione.

Nel caso in cui un ente, un Comune, un Cantone o anche un privato finanzi o metta a disposizione il terreno o un immobile, esso può influire sulla scelta stessa della cooperativa e sulle caratteristiche che deve avere, può esigere che lo stabile abbia determinate particolarità (come ad esempio che sia adeguato per anziani o per portatori di handicap), può prescrivere il bando di un concorso di architettura per ottenere una più alta qualità urbana e architettonica, può richiedere il rispetto di determinati livelli di sostenibilità (sociale, ambientale, economica) così come l'obbligo di affittare l'alloggio secondo un importo calcolato in funzione dei costi effettivi, può fissare il numero minimo d'inquilini per appartamento (ad es. numero stanze +1 = numero inquilini), può limitare la superficie per appartamento, può pretendere che sia eseguita la manutenzione degli stabili, può verificare la gestione della cooperativa.

Come in passato, anche oggi le cooperative sono pioniere di nuovi modelli di abitazione, sperimentando tipologie innovative (tra cui, per esempio, gli appartamenti «clusters» che prevedono larghi spazi semi-privati e comuni accanto a locali privati; spazi di co-working o laboratori utilizzabili dai soci residenti o addirittura da persone esterne, magari creando un introito per la cooperativa stessa). Spesso i progetti risultano flessibili in modo da poter facilmente essere modificati a seconda delle esigenze. Le cooperative sono spesso all'avanguardia per la sostenibilità, per l'ecologia e con il loro parsimonioso uso del suolo diventano esempi di densificazione urbana, di relazione verso il quartiere e quindi di apertura verso gli spazi comuni.

Oggi in Ticino le cooperative potrebbero anche essere uno strumento valido per rivitalizzare le valli, specialmente negli agglomerati che lentamente si stanno svuotando a causa dell'organizzazione della vita sempre più complessa, delle insufficienti attività economiche, della scarsità di collegamenti dei trasporti pubblici e per la mancanza di prospettive.

In questi ambiti spesso accade che proprietari di stabili d'epoca, pregiati dal punto di vista storico ed architettonico, non abbiano i mezzi finanziari per realizzare corrette manutenzioni o ristrutturazioni. Purtroppo, forse per mancanza di informazione, non valutano la possibilità di accordare un diritto di superficie concedendo in affitto la proprietà a lungo termine.

La cooperativa d'abitazione e il suo finanziamento

Il sistema permette anche a persone di reddito modesto di abitare in un appartamento della cooperativa. In genere, se la cooperativa è nuova, il socio residente partecipa con capitale proprio, gli vengono riconosciuti interessi sul capitale investito e ha la possibilità di recedere dalla cooperativa ritirando il valore nominale dell'investimento iniziale. Considerando che l'investimento ha come oggetto un'abitazione primaria è finanziabile attingendo al capitale del secondo pilastro.

Esistono molteplici schemi di finanziamento, che variano da caso a caso. Spesso il fattore che incide maggiormente sui costi complessivi è quello del terreno che può essere ridimensionato se ricevuto in diritto di superficie a costi preferenziali. Il costo del sedime dovrebbe incidere di circa il 15% ma in ogni modo rimanere al di sotto del 20% dell'investimento totale. Alla cooperativa spesso è sufficiente il 10% di capitale proprio, un altro 10% potrebbe essere elargito a condizioni favorevoli dal fondo di rotazione stanziato dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB), destinato alla concessione di mutui ai committenti di abitazioni di utilità pubblica. Il rimanente 80% del capitale è finanziato da prestiti di istituti finanziari con possibili fideiussioni da parte della confederazione (fideiussione ipotecaria HBG); e la seconda ipoteca può essere concessa dalla Centrale d'emissione per la costruzione di alloggi di utilità pubblica CCL a condizioni particolarmente favorevoli. Secondo i vari casi, possono essere richieste delle sovvenzioni cantonali (se ve ne sono in vigore).

È possibile alleggerire la quota da parte dei soci-residenti grazie alla partecipazione di terzi o di imprese che eseguono le opere in cantiere, invitandoli a partecipare alla cooperativa sottoscrivendo delle quote sociali o concedendo dei prestiti. In questi casi è fondamentale avere uno statuto chiaro affinché i soci-residenti detengano il controllo della cooperativa (il totale dei voti dei soci-non residenti non dovrebbero essere superiori al 50%).

Il terreno e/o l'edificio – diritto di superficie

Trovare il terreno, o un immobile adeguato, è in genere l'ostacolo maggiore per la realizzazione di una cooperativa di abitazione. I comuni, gli enti pubblici, gli enti parapubblici o i proprietari dei fondi possono concedere alle cooperative lo sfruttamento della loro proprietà accordando un diritto di superficie, oppure cedendola a un prezzo favorevole. Nel primo caso, per l'uso del lotto, il beneficiario del diritto di superficie (in questo caso la cooperativa) deve versare al proprietario del terreno un importo annuale per la durata del contratto.

L'edificio appartiene al beneficiario del diritto di superficie per la durata del diritto e poi viene ceduto o restituito al proprietario del terreno alle condizioni stipulate nel contratto.

Alcuni soggetti pubblici o parapubblici contribuiscono allo sforzo della cooperativa offrendo delle condizioni favorevoli per il diritto di superficie, perfino gratuitamente, oppure rinunciando al pagamento durante i primi anni o con un importo simbolico e possono porre dei limiti o condizioni all'uso della proprietà, per esempio esigendo che vi siano spazi per anziani, per famiglie numerose, per invalidi, per cittadini del comune ecc.) o prescrivendo l'affitto massimo.

Il diritto di superficie è uno strumento efficace, per evitare investimenti diretti del proprietario stesso (che non necessariamente è un ente pubblico), per garantire che la proprietà rimanga alle future generazioni, impedirne la frammentazione, per contenere in modo determinante i costi dell'investimento e quindi permettere la realizzazione di alloggi a pigione moderata che potrebbero così usufruire di sovvenzioni pubbliche.

Sarebbe auspicabile che il tema delle cooperative diventasse un argomento attuale anche nella Svizzera italiana: questo modo di abitare, dalle vaste possibilità di scelta e organizzazione, potrebbe portare un contributo sociale significativo.

È nell'interesse collettivo che tutti i componenti della società trovino condizioni abitative adeguate, poiché come è scritto nella carta statutaria dei committenti di abitazioni di utilità pubblica: «La casa è un bisogno fondamentale dell'essere umano», la casa intesa non solo come uno spazio dove trovare rifugio, ma anche come luogo in cui riconoscersi e condividere.

Die Wohnbaugenossenschaft:

Definition und Aufgaben

Das genossenschaftliche Wohnen ist eine Mischform zwischen Eigentum und Miete, die Wohnbaugenossenschaft eine demokratisch organisierte Interessengemeinschaft. In der deutschen und französischen Schweiz sind Wohnbaugenossenschaften bereits seit langem etabliert; im Tessin hingegen konnte sich dieses Modell aus verschiedenen Gründen noch nicht durchsetzen. Es gibt in der Schweiz circa 1800 Wohnbaugenossenschaften und 175'000 Wohnungen, die in einem der beiden Dachverbände (WBG Schweiz und Wohnen Schweiz) registriert sind. Die Verbände wie auch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) haben sich verpflichtet, die in der «Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger» formulierten Prinzipien zu befolgen. Getreu dem Grundsatz der gegenseitigen Hilfe und der Mitverantwortung verfolgen Wohnbaugenossenschaften das Ziel, ihren Mitgliedern ausreichend Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung zu stellen. Jede Wohnbaugenossenschaft formuliert ihre eigenen Bedingungen und folgt Richtlinien, die in ihren Statuten festgelegt sind – wobei diese individuell aufgestellt werden und unterschiedlich sein können.

Verfügt die Genossenschaft über ein Grundstück, gibt sie ein architektonisches Projekt in Auftrag, das ihren Mitteln und Bedürfnissen entspricht. Insbesondere wenn das Projekt das Ergebnis eines Wettbewerbs ist, entsteht häufig Wohnraum von hoher architektonischer, landschaftsplanerischer und städtebaulicher Qualität. Viele Genossenschaften experimentieren mit innovativen Typologien, oft sind sie die Wegbereiter für neue Wohnmodelle und für Projekte, die in Bezug auf die Nachhaltigkeit wegweisend sind. Es ist wünschenswert, dass das Beispiel der Wohnbaugenossenschaften auch in der italienischen Schweiz Anklang findet, denn dieses flexible Modell kann ein wichtigen sozialen Beitrag für die Gesellschaft leisten.



E-Dossier con glossario e link di riferimento
www.espazium.ch/archi/dossier/