

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



# Edilizia di pubblica utilità: concorsi e non solo

**Monique Bosco-von Allmen intervista Andreas Wirz, membro del consiglio di amministrazione WBG-Zürich, esperto nella gestione di concorsi, partner nello studio di architettura e pianificazione Archipel, ed Ernst Hauri, direttore dell'Ufficio federale delle abitazioni-UFAB.**

## Andreas Wirz

Quali sono i criteri da applicare quando si tratta di selezionare la cooperativa d'abitazione adatta per un terreno in diritto di superficie – pubblico o privato che sia?

La federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica di Zurigo raccomanda di eseguire uno studio di fattibilità preliminare al bando. In considerazione delle condizioni generali previste dalla legge urbanistica, si possono così valutare l'uso, le possibili tipologie costruttive e i costi indicativi di costruzione. In più, lo studio permette di individuare le tematiche di rilevanza urbanistica importanti ai fini del bando. Si cerca un costruttore di immobili di utilità pubblica, che comunica il suo interesse presentando una domanda ed è organizzativamente ed economicamente in grado di elaborare e realizzare un progetto delle dimensioni richieste. Quest'ultimo criterio viene valutato esaminando la relazione annuale, gli statuti, l'estratto dal registro delle imprese commerciali, un organigramma e una prova di finanziamento, da presentare in relazione ai costi di costruzione indicativi. Inoltre, occorre soddisfare al meglio le richieste della località. Possono essere richieste di natura sociale o urbanistica, o riferite specificamente all'utilizzazione, ritenute importanti da chi concede il diritto di superficie e definite di conseguenza nel bando.

A suo parere, come dovrebbero essere organizzati i concorsi per l'assegnazione in diritto di superficie di un terreno (edificato o no) a una cooperativa d'abitazione, quali i criteri di selezione da adottare? Quali possibilità ci sono di controllare la qualità urbanistica e architettonica?

Noi raccomandiamo in primo luogo di chiarire le condizioni generali della pianificazione con uno studio di fattibilità. Poi di selezionare, attraverso un bando di gara, un costruttore di immobili di utilità pubblica in grado di sostenere un progetto delle proporzioni richieste, che risponde ai criteri stabiliti ed è disposto a soddisfare i parametri definiti dal contratto di diritto di superficie. La selezione può essere attuata attraverso un concorso di idee che cerchi risposte a questioni specifiche, o con una procedura ridotta in cui i costruttori presentano progetti di riferimento. In base ai requisiti specifici del costruttore selezionato, successivamente viene eseguita una procedura separata per la selezione del progettista. Le qualità urbanistiche e architettoniche sono assicurate dall'obbligo di tenere un concorso o un mandato di studio conformi ai regolamenti SIA 142 o 143. L'ente aggiudicatore del terreno in diritto di superficie ha la facoltà di riservare un posto nella commissione giudicatrice per garantire il proprio interesse.

L'organizzazione di un concorso rappresenta un costo notevole, che si ripercuote sul prezzo degli affitti perché questo viene calcolato sulla base delle spese effettive. Perché lei ritiene comunque importante investire in concorsi di progetto? È soltanto per la qualità architettonica e urbanistica?

Nell'organizzazione di un concorso, le esigenze del costruttore di immobili di pubblica utilità vengono discusse, perfezionate e registrate in termini vincolanti in una fase preliminare. Ciò garantisce sicurezza di pianificazione e obbliga il costruttore a una impostazione dei lavori coerente, articolata in un programma di concorso e in decisioni scaglionate. Un concorso di architettura offre la possibilità di scegliere tra diversi progetti. Spesso, quando per un incarico sono disponibili proposte diverse, i punti più critici si evidenziano chiaramente, permettendo di trovare le soluzioni concettualmente più convincenti. Tale opportunità si perde in caso di assegnazione diretta. Un procedimento concorsuale corrisponde ai principi cooperativistici di accuratezza e sostenibilità. Si cerca la soluzione migliore, non la prima che capita. Oltre ai criteri architettonici e urbanistici, la valutazione comparativa considera anche parametri economici, ecologici e sociali. L'aumento dell'1-2,5% dei costi di realizzazione è ampiamente compensato dai vantaggi.

Le cooperative di abitazione svolgono un importante ruolo sociale, il loro successo si basa anche sull'impegno e sui comportamenti dei residenti. Come si possono valutare questi aspetti sin dalla fase del concorso, per poi assegnare l'appalto a una certa

cooperativa? Idealmente, come dovrebbe comporsi la giuria di un concorso così concepito?

Noi raccomandiamo di selezionare il costruttore di utilità pubblica prima dello svolgimento del concorso di architettura. Nel bando, si potrebbe indagare su quali interessi sociali il costruttore di utilità pubblica persegue, e con quali strumenti li attua. Gli argomenti potrebbero essere la riduzione dei canoni d'affitto, la progettazione partecipativa, l'inquinato misto, l'autogestione e così via. Idealmente la giuria è composta da rappresentanti del concedente del diritto di superficie, da esperti di edilizia abitativa di utilità pubblica e da eventuali esperti di tematiche chiave del bando in questione. Nel concorso di architettura si possono affrontare e valutare anche aspetti territoriali della costruzione di comunità. Al riguardo, va detto che la commissione giudicatrice può coprire anche i relativi settori specialistici.

A Zurigo molti concorsi di progetto sono stati indetti dopo l'assegnazione del terreno in diritto di superficie a una cooperativa d'abitazione. Nel caso dell'area della Zollstrasse della Genossenschaft Kalkbreite, le sedute della giuria hanno avuto svolgimento pubblico, anche se, naturalmente, gli osservatori non avevano diritto di parola. Quali sono stati gli aspetti positivi e/o negativi di questa insolita iniziativa?

Le sedute pubbliche sono tutt'altro che insolite, tanto che, per coinvolgere il pubblico, anche la SIA ha redatto un suo foglio informativo (142i-402d) in cui segnala le condizioni generali da osservare. Anche la città di Zurigo ha adottato questa modalità in molti concorsi. Le sedute pubbliche garantiscono la trasparenza e la comprensibilità delle decisioni. Proprio nel caso dei costruttori di immobili di utilità pubblica questa è una buona opportunità di partecipazione al processo decisionale, quindi di creare fiducia. La valutazione pubblica esclude una fase di revisione facoltativa, in quanto potrebbero verificarsi indesiderati trasferimenti di idee tra i partecipanti.

### Ernst Hauri

Sul sito internet dell'UFAB si legge: «L'abitazione è una necessità di base che riguarda tutti noi. Affiancandosi all'economia di mercato, la Confederazione, i Cantoni e i Comuni s'impegnano affinché l'intera popolazione possa disporre di alloggi di qualità a prezzi contenuti. L'edilizia di utilità pubblica riveste un ruolo importante in questo ambito». Come valuta la situazione abitativa nella Svizzera italiana?

Posso parlare soltanto per il Canton Ticino perché molti dati statistici sono disponibili solo a livello cantonale; e da questi emerge che in Ticino, in confronto alle altre regioni svizzere, al momento il mercato è equilibrato. La penuria di abitazioni, che alcuni anni fa caratterizzava soprattutto i territori urbani, è stata superata in molte località grazie a una intensa attività edilizia, e negli ultimi tempi l'aumento dei prezzi è stato appena riscontrabile. L'andamento equilibrato del mercato immobiliare si osserva anche nelle cifre relative agli alloggi vuoti, che tra il giugno 2016 e il giugno 2017 sono passati dall'1,21 all'1,59%, attestandosi sulla media svizzera dell'1,47%. Quindi chi cerca un alloggio trova in Ticino una situazione relativamente favorevole. Tuttavia le cifre non dicono se gli alloggi liberi corrispondano, in termini di prezzo o canone d'affitto, qualità e posizione, alle esigenze di chi è alla ricerca di una casa. Quanto all'edilizia residenziale di utilità pubblica, nel Canton Ticino è poco diffusa. Meno dell'1% di tutti gli alloggi abitati appartiene a costruttori di utilità pubblica. A livello federale, la percentuale è poco più del 4%, mentre nei Cantoni Zurigo e Basilea si aggira intorno al 10%.

A suo modo di vedere, quali sono i mezzi più efficaci di cui i Cantoni e i Comuni dispongono per incoraggiare l'edilizia re-

sidenziale di utilità pubblica, cioè non finalizzata al guadagno? Sono determinanti esclusivamente gli strumenti della pianificazione o ve ne sono anche altri? E perché?

La pianificazione ha la sua importanza nell'agevolare l'accesso ai terreni edificabili per i costruttori di utilità pubblica. Ad esempio, la pianificazione dell'utilizzazione prevede la possibilità di destinare zone o porzioni di zone alla costruzione di alloggi di utilità pubblica, ma è necessario che vi siano i fondamenti giuridici. In più, questo modo di procedere può riuscire solo se vi sono abbastanza costruttori di utilità pubblica disposti a investire. In Ticino, vista l'esiguità di questa categoria di imprenditori, sarebbe più opportuno che i Comuni si impegnassero nella costruzione di nuovi alloggi pubblici, ad esempio partecipando al capitale di cooperative, fondazioni o società, e/o concedendo alle cooperative terreni in diritto di superficie. In questo modo il Comune può esercitare la sua influenza sulle attività commerciali e contribuire alla decisione sulla destinazione degli alloggi da costruire – ad esempio a famiglie, anziani, giovani, o a persone che sono alla ricerca di nuove forme di convivenza.

Secondo lei, quali sono i motivi del grande successo incontrato dalle cooperative edilizie nei Cantoni a nord delle Alpi, specialmente negli ultimi anni, con molti progetti innovativi? È determinante l'aspetto sociale?

A nord delle Alpi, soprattutto nelle regioni urbane, la costruzione di alloggi in forma cooperativa può contare su una tradizione più che secolare. Negli ultimi vent'anni circa sono nate molte nuove cooperative in cui si impegnano persone giovani, disposte a sperimentare nuovi procedimenti e modi di abitare. Ne hanno tratto stimoli le cooperative «vecchie», e in diverse regioni si è sviluppato un fresco dinamismo in tutto il settore dell'utilità pubblica. Perché costruttori e progetti innovativi possano avere successo servono, oltre a imprenditori aperti al rischio e all'innovazione, anche singoli e famiglie che vogliono un abitare «diverso», che danno più peso, ad esempio, all'aspetto collettivo dell'abitare. Sembra che soprattutto nelle regioni urbane a nord delle Alpi vi siano parecchie persone interessate e disposte a confrontarsi con un modo di abitare alternativo alla casa unifamiliare, alla proprietà per piani o a un normale appartamento in affitto.

Nel sito internet dell'UFAB si legge anche: «Abitare è un concetto che va ben oltre le quattro mura di casa. La qualità degli spazi esterni svolge un ruolo importante per il benessere della popolazione residente e per il radicamento sociale e locale. L'aumento della densificazione edilizia richiede soluzioni capaci di offrire agli abitanti un ambiente di vita attrattivo». Qual è la posizione dell'UFAB al riguardo, e in che modo è possibile rivalutare gli spazi esterni, con l'aiuto e la partecipazione dei residenti?

Gli spazi esterni svolgono molteplici funzioni sociali, ecologiche ed economiche: sono luoghi di gioco e d'incontro, permettono di vivere la natura, servono al nostro tempo libero, allo sport e al movimento. Spazi esterni attrattivi sono un fattore importante anche per il valore di un immobile. Dove la popolazione residente può partecipare attivamente all'organizzazione e progettazione degli spazi esterni, oltre che alla loro utilizzazione, si crea una forte identificazione con l'edificio in cui abita. Si ha un minore ricambio di inquilini e, di conseguenza, meno costi per i proprietari. Siamo convinti anche che nelle nostre città e villaggi la necessaria densità edilizia possa avere successo solo se nello stesso tempo vengono offerte strade di quartiere a traffico limitato o aree verdi vivibili. Allora gli abitanti già residenti sono più disposti ad accettare gli interventi di densificazione

Traduzione di Scriptum



Testo originale in tedesco  
www.espazium.ch