



Municipio
Via Municipio 13
CH-6850 Mendrisio

058 688 31 10
cancelleria@mendrisio.ch
mendrisio.ch
RC

Municipio, 6850 Mendrisio

Gentili Signore, Egregi Signori
Consiglieri comunali
Grazia Bianchi, Cristina Marazzi,
Giacomo Stanga, Claudia Crivelli
Barella, Daniela Carrara e
Andrea Stephani

26 marzo 2021

Risposta del Municipio di Mendrisio

Interrogazione del 22 febbraio 2021

Titolo

Per una politica dell'alloggio attenta alle persone, alle generazioni e al territorio. Dalle cooperative di abitazione agli appartamenti a misura di anziano

Gentili Signore, Egregi Signori,

in relazione all'interrogazione del 22 febbraio 2021 citata a margine, lo scrivente Municipio risponde come segue.

1) A che punto è la politica degli alloggi a livello comunale?

In questi ultimi anni, dopo l'abbandono del progetto di edificazione sul mappale n. 565 RFD Mendrisio, il Municipio ha monitorato la situazione, tenendo anche in considerazione il numero dello sfritto e delle abitazioni vuote. Proprietario di alloggi con finalità sociali, in questa fase l'Esecutivo con i suoi servizi si è concentrato sul rinnovo dei predetti alloggi sociali, che costituiscono anche una fonte di entrata per il Comune. Si tratta di edifici vetusti, i cui appartamenti sono rinnovati ogni qualvolta un inquilino dà la disdetta. Anche l'involucro andrebbe rinnovato, per adeguarlo agli standard energetici oggi utilizzati. Il Municipio sa perfettamente che ciò non basta. La politica degli alloggi non solo deve rispondere alle necessità del Comune, ma deve anche puntare sulla progettualità. Tale progettualità deve tener conto dell'evoluzione demografica, dell'aspetto reddituale della popolazione di Mendrisio e della qualità ambientale, in senso ecologico e sociale. In questo senso il Municipio segue attentamente i nuovi sviluppi legati allo Studio sull'alloggio a pigione sostenibile rilanciato dal Cantone Ticino ad inizio 2021.

Gli obiettivi di questo studio sono:

- coordinare gli interventi del Cantone nel settore dell'alloggio promuovendo un'adeguata attività d'informazione sulla base di dati di riferimento;
- determinare l'eventuale necessità di nuovi alloggi, di risanamento e dell'acquisto di aree da parte dei Comuni da destinare alla costruzione di abitazioni a pigione sostenibile;
- definire la distribuzione e la priorità degli interventi nei singoli distretti e Comuni.

2) Come intende colmare il ritardo per quanto riguarda gli appartamenti a misura di anziano, tenuto conto che la politica cantonale andrà viepiù nella direzione di rafforzare l'autonomia dell'anziano anche al proprio domicilio?

Mendrisio è consapevole che l'invecchiamento della popolazione rappresenta una sfida anche a livello di esigenze e qualità abitative. Il progetto di Pianificazione integrata Lanz-LACD 2021-2030 punta moltissimo sul mantenimento a domicilio dell'anziano, lavorando a 360 gradi sul benessere, che comprende aspetti legati alla salute, all'ambiente, alla socialità e al contesto abitativo. Per determinare l'esigenza di questa fascia della popolazione il Municipio effettuerà i necessari approfondimenti, tenuto conto anche dell'esito del Bilancio di genere. I dati relativi all'utenza dell'Antenna sociale, mostrano per esempio una maggiore esposizione delle donne al rischio di fragilizzazione.

Nel presentare la pianificazione integrata Lanz-LACD 2021-2030 il Dipartimento della sanità e della socialità (DSS) fa capire molte cose, in particolare quanto diverso sarà il Cantone tra pochi anni: nel 2030, stando agli scenari ipotizzati dal DSS, gli over 80 in Ticino potrebbero superare quota 12 mila (la crescita sarebbe del 50%), mentre i cittadini over 65 potrebbero passare dagli attuali 77mila a 108mila (il 28% del totale dei residenti), con un aumento superiore al 40% rispetto a oggi. Stefano Cavalli, sociologo e responsabile del Centro competenze anziani della SUPSI, ha dal canto suo messo in evidenza che gli anziani/futuri anziani avranno un livello di istruzione più elevato, saranno più attivi e connessi e accorderanno importanza a valori quali l'autonomia e la libertà di movimento ma avranno anche meno figli e potrebbero soffrire di un possibile aumento delle disuguaglianze sociali. I segnali in tal senso, preoccupanti, ci sono. Del resto il Bilancio di genere allestito dalla Città di Mendrisio, conferma la fragilità di questa fascia della popolazione. Analizzando l'utenza delle prestazioni dell'Antenna sociale, si evince che il 54% è donna e nel 42% dei casi è di cittadinanza svizzera. Il picco più elevato si registra nella fascia 65 anni e più. Dall'analisi socio-demografica è inoltre emerso che la popolazione anziana è concentrata principalmente nei quartieri di Mendrisio, Capolago e Rancate, oltre ai quartieri di montagna (Salorino, Meride e Tremona).

Con una risoluzione municipale, l'Esecutivo ha deciso di aderire al progetto pilota promosso dalla Fondazione Ticinese per il II° Pilastro, denominato "R-Innovare edifici e territori: nuove forme di abitare in una società longeva". La Fondazione ticinese per il secondo pilastro (FTP) ha quale principale scopo quello di amministrare in maniera prudente e redditizia il capitale dei propri affiliati. Essendo attiva nella gestione immobiliare, è confrontata sia con l'invecchiamento dei propri affittuari, sia con esigenze di rinnovamento del proprio parco immobiliare. Essa gestisce, infatti, 11 immobili a reddito nella Svizzera italiana, uno dei quali sul territorio della Città di Mendrisio /Quartiere di Rancate.

Con tale progetto FTP intende eseguire un'analisi approfondita di alcuni immobili, dialogando e coinvolgendo Cantoni, Comuni, i principali attori del settore e i locatari. Il dialogo è volto ad identificare i mutamenti sociali ed ambientali che si profilano all'orizzonte e che richiedono una riflessione sulla sostenibilità economica, sociale ed ambientale al fine di arrivare a creare un'offerta residenziale per la società di domani in un'ottica di sviluppo sostenibile.

Gli obiettivi dello studio, la cui durata è stimata in circa due anni e mezzo, sono così riassunti:

- creare le basi per cui i locatari della FTP vivano in un contesto abitativo, urbano e sociale attento alle proprie esigenze, favorendo il principio dell'Ageing in place;
- disporre di una base conoscitiva che permetta a FTP di intraprendere investimenti sostenibili sia dal profilo sociale, ambientale ed economico dei propri immobili;
- i Comuni e i portatori di interesse (gestori di immobili, abitanti, servizi aiuto domiciliare, ...) sono sensibilizzati alle esigenze di tutte le fasce della popolazione e identificano possibili risposte in termini di investimenti strutturali o misure sociali.

Il Dicastero Amministrazione, unitamente ai Dicasteri Costruzioni e Politiche Sociali, hanno reputato interessante la partecipazione della Città di Mendrisio a tale progetto; in particolar modo per dare continuità allo studio presentato nell'ottobre 2012 intitolato "Mendrisio a misura di anziano" (che aveva quale scopo quello di dare una visione di insieme sui diversi elementi che determinano l'adeguatezza dello spazio costruito e dell'organizzazione del territorio rispetto a una società che invecchia), scaturito a seguito della ricerca "UrbAging: pianificare e progettare lo spazio urbano per una società che invecchia".

Inoltre, prendere parte a tale progetto, permetterebbe ai Servizi della Città di:

- acquisire nuove idee nell'ambito della progettazione sul territorio di edifici a misura di anziano;
- apprendere i risultati della ricerca di risposte adeguate alle sfide legate alla residenza, alla qualità dello spazio pubblico e raggiungere così l'obiettivo di una buona qualità di vita per tutti;
- apprendere la combinazione di metodi di analisi degli edifici e dei quartieri dal profilo strutturale e tecnico (infrastrutture, accessibilità, ...), combinate con metodologie partecipate che vedranno attivati i residenti degli edifici e dei quartieri interessati dal progetto.

Inoltre, i risultati attesi al termine dello studio, e che possono sicuramente interessare anche la nostra Città, sono i seguenti:

- un documento riassuntivo che permetta di disporre della metodologia di indagine dal profilo urbanistico-pianificatorio, dei servizi e degli alloggi, in maniera semplice e unitaria (v. raccolta bisogni, identificazione risposte, ...) e definite risposte specifiche, concrete e innovative;
- per gli edifici selezionati sono elaborate linee progettuali che permettono la ristrutturazione degli edifici e lo sviluppo di servizi innovativi per favorire la qualità della vita degli anziani e per la convivenza intergenerazionale;
- si creano una serie di contesti in cui confrontare buone pratiche e discutere dei possibili margini di miglioramento legati ai temi dell'adeguatezza dello sviluppo territoriale all'invecchiamento della società.

3) Il Municipio recepisce il valore dell'ente pubblico come attore sul mercato dell'alloggio, troppo spesso in mano a fondi di investimento? Intende rispondere con progetti attenti ai bisogni di anziani e famiglie?

L'ente pubblico ha indubbiamente il dovere di essere attento al mercato dell'alloggio con occhi nuovi per rispondere in modo efficace. Conformemente ai dati cantonali, anche a Mendrisio prevale la componente femminile della popolazione, soprattutto nelle fasce più anziane. L'età media pari a 46 anni è più alta di quella ticinese; meno di un quarto dei residenti è di origine straniera, principalmente europea; più del 60% della popolazione anziana vive sola.

Tenuto conto di questi elementi, occorre guardare ai modelli di abitazione esistenti, come per esempio la Residenza Emmy a Lugano; una struttura che offre una ventina di appartamenti a pigione moderata ad anziani in età AVS e autosufficienti. Inaugurato nel 1972, l'edificio venne progettato dall'architetto Gianfranco Rossi su un terreno concesso dalla Città in diritto di superficie con vincolo di restituzione dello stabile nel 2030 "senza debiti e in buono stato", rinnovato fino al 2055 dal Consiglio comunale nel marzo 2013.

Mendrisio deve in ogni caso pensare a nuove progettualità. Si tratterà di avviare dunque uno studio di fattibilità per definire al meglio i possibili interventi. È nell'interesse di Mendrisio offrire ad anziani e famiglie possibilità abitative in linea con le esigenze attuali. Del resto al punto 5 del documento "Strategie Mendrisio 2030" dal titolo "Garantire la qualità residenziale", si ricorda che "l'infittirsi del numero di case, secondo un modello abitativo caratterizzato da un uso estensivo del suolo, deve essere arginato perché comporta il forte consumo di terreni liberi edificabili, adibiti in parte ad orti o vigneti. Tutti siamo chiamati a cambiare approccio alla tematica della protezione del paesaggio. La Città ha il compito di monitorare l'evoluzione del mercato di stabili abitativi poiché negli ultimi anni il settore immobiliare ha prevalentemente offerto proprietà per piani (PPP). Mendrisio intende perseguire una politica degli alloggi che possa assicurare un equo rapporto fra l'offerta di appartamenti d'affittare e l'offerta di appartamenti d'acquistare".

4) Come si posiziona il Municipio rispetto alle Cooperative di abitazione che, proprio nell'ottica di uno sviluppo sostenibile, prediligono la sistemazione di vecchie costruzioni invece di costruirne ex novo?

Il Municipio guarda con molto interesse alle Cooperative, che innescano dinamiche nuove per il Ticino.

Tanto che recentemente il Municipio ha finanziato uno studio di fattibilità per una Cooperativa d'abitazione al mappale n. 123 RFD Mendrisio /Sezione Arzo (ex Coop), attribuendo un mandato a CASSI (Cooperative d'abitazione svizzera – sezione della Svizzera italiana) che ha collaborato con Marianna Aliano, cittadina di Arzo e socia della Cooperativa abitativa del Mendrisiotto CAM'ON.

5) Quali indicazioni ha fatto emergere lo studio di fattibilità attorno alla Coop di Arzo?

Gli estensori del rapporto propongono un progetto collettivo che mantenga vivo ed attrattivo il paese creando un luogo di incontro multifunzionale ricco di stimoli, attività economiche, piccoli commerci che favoriscano un'economia circolare e servizi che involino i cittadini a fruirne.

Per arrivarci suggeriscono la forma giuridica della cooperativa, quale struttura aperta e trasparente senza scopo di lucro, con un progetto sostenibile a lungo termine e innovativo con Diritto di superficie.

L'attuale stato di degrado degli edifici e l'uso proposto del comparto ex Coop implicano importanti investimenti iniziali e di gestione da parte del proprietario; uno sforzo finanziario che, come sottolineato anche nello studio di fattibilità, avrebbe senso affrontare solo se vi fosse un confermato interesse ed impegno anche economico da parte della popolazione a cui fosse destinata la nuova struttura.

Lo studio evidenzia un aspetto critico, ossia fondare una cooperativa con soli 5 appartamenti di piccole dimensioni, che qualora il progetto di cooperativa d'abitazione si limitasse al solo comparto ex Coop, apparirebbe poco funzionale. Auspica e ritiene plausibile, piuttosto, creare un progetto diffuso a tappe, coinvolgendo altre proprietà attualmente vuote o in disuso, sia nel nucleo sia nel Quartiere: ad esempio un progetto d'alloggi per la terza età nell'ex coop, abitazione con atelier in spazi artigianali/industriali in disuso fino a spazi abitativi per famiglie in zone più verdi.

Avviare un progetto attorno all'ex Coop di Arzo significa dare vita ad un progetto innovativo, di partecipazione e sostenibilità con procedure chiare e trasparenti, che permettano di selezionare un adeguato e qualificato committente (gruppo di cittadini, investitore di pubblica utilità), approfondendo il tema del diritto di superficie e le successive fasi, nel rispetto dei diversi disposti di legge.

6) Dal momento che l'ente pubblico deve riprendersi un ruolo di primo attore nella politica degli alloggi, la Città intende diventare socia della Cooperativa di abitazione del Mendrisiotto (CAM'ON), proprio per mostrare concretamente l'importanza del pubblico in un nuovo modo di concepire l'abitazione? Ed esserne parte attiva in caso di progetti concreti?

Il Municipio valuterà con interesse la possibilità di aderire come socio sia alla cooperativa Cam'ON che a CASSI (Cooperative d'abitazione svizzera, Federazione dei committenti di immobili di utilità pubblica, Sezione della Svizzera italiana).

Sperando di avere evaso esaustivamente la vostra richiesta, cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.

Per il Municipio

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP
Sindaco

Massimo Demenga
Lic. rer. pol.
Segretario

Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a 5 ore lavorative.

Copia
Dicastero Politiche sociali
Dicastero Costruzioni /UTC