



# 10 LINEE GUIDA

PER LE ABITAZIONI DI UTILITÀ PUBBLICA

Aiutateci  
a far conoscere  
le linee guida:  
[www.diecilineeguida.ch](http://www.diecilineeguida.ch)

## INSIEME VOGLIAMO ATTIRARE L'ATTENZIONE SULLE PECULIARITÀ DEGLI ALLOGGI DI UTILITÀ PUBBLICA.

Cosa caratterizza le cooperative abitative e gli altri committenti d'immobili d'utilità pubblica? In che cosa differiscono dagli altri proprietari, quali valori e principi rappresentano? Con dieci linee guida per gli alloggi di utilità pubblica vogliamo mettere in evidenza quali sono gli elementi che rendono speciali i committenti d'immobili d'utilità pubblica. Le linee guida sono formulate e illustrate in maniera semplice con dei disegni rappresentativi, con l'obiettivo di far conoscere a coloro che abitano negli edifici dei committenti d'immobili d'utilità pubblica e ad altre persone interessate i valori di questo settore.



**wohnbaugenossenschaften schweiz**

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

**coopératives d'habitation Suisse**

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

**cooperative d'abitazione svizzera**

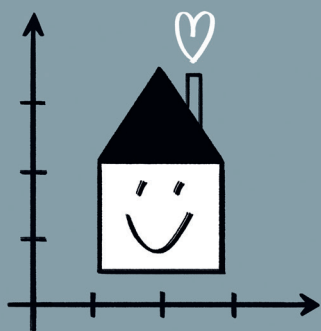
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica



## AFFITTI EQUI

**I NOSTRI AFFITTI SONO COMMISURATI AI COSTI  
E GLI ALLOGGI SONO CONVENIENTI.**

Le cooperative di abitazione richiedono per i loro alloggi solo un affitto basato sui costi. Questo significa che l'affitto è determinato dai costi effettivi tra cui le spese di gestione e manutenzione, gli accantonamenti (ad esempio per ristrutturazioni o nuovi progetti di costruzione), ecc. Gli alloggi delle cooperative sono quindi significativamente più economici rispetto a quelli in affitto sul mercato immobiliare che costano in media un quarto in più e nelle grandi città addirittura la metà in più rispetto a quelli delle cooperative. Poiché i terreni e gli edifici dei committenti di immobili di utilità pubblica sono sottratti alla speculazione, il loro valore non viene adeguato a quello sempre crescente di mercato e non possono essere rivenduti a un prezzo più elevato. Nel corso dei decenni, diventano quindi sempre più economici rispetto al resto del mercato immobiliare. Rinunciando ai profitti speculativi, i committenti di immobili di utilità pubblica assicurano alloggi a costi accessibili a lungo termine.



## NOT FOR PROFIT

### LA NOSTRA PRIORITÀ È IL VALORE AGGIUNTO SOCIALE E NON IL PROFITTO.

Le cooperative d'abitazione e altri committenti di immobili di utilità pubblica sono organizzazioni senza scopo di lucro. Non vogliono trarre profitto dalle loro proprietà, perché considerano che l'alloggio sia un diritto fondamentale e quindi non sia giusto ricavarne una rendita eccessiva. Per i committenti di immobili di utilità pubblica, l'attenzione è focalizzata sulla persona, non sul profitto. Mettono a disposizione dei loro soci alloggi a prezzi che coprono solo i costi effettivi e rinunciano deliberatamente ad affittarli a scopo di lucro. Gran parte del lavoro nelle amministrazioni e nei complessi residenziali è svolto su base volontaria. Questo non significa che le cooperative di abitazione risparmino a scapito della qualità. Al contrario: proprio per il fatto che non mirano al profitto a breve termine, possono investire in costruzioni sostenibili e in servizi sociali. I terreni e gli edifici dei committenti di immobili di utilità pubblica sono protetti dalla speculazione e non possono essere venduti ad un prezzo più alto in futuro.



## CODECISIONE

### PERMETTIAMO AI NOSTRI INQUILINI DI PARTECIPARE ALLE DECISIONI E ALLA DEFINIZIONE DEL PROGETTO.

Nelle cooperative d'abitazione, gli inquilini sono di solito anche soci della cooperativa stessa. Non versano un deposito di affitto come in un normale appartamento in affitto, ma pagano una quota sociale. Sono quindi comproprietari e condividono la responsabilità per l'intera cooperativa. Abitare in cooperativa combina i vantaggi dell'affitto e della proprietà. I soci hanno voce in capitolo nella loro proprietà abitativa comune in cooperativa. Inoltre, possono collaborare nelle attività della cooperativa, partecipare agli eventi, alle elezioni e alle votazioni nonché assumere compiti nei quartieri residenziali. Chi vive in un quartiere residenziale in cooperativa può ad esempio dare il proprio voto per importanti progetti di costruzione, ma anche contribuire con le proprie idee e proporre progetti. Se, ad esempio, è necessario ristrutturare il cortile interno o il parco giochi, i soci della cooperativa possono inoltrare le relative richieste o addirittura partecipare attivamente.





## PIÙ CHE ABITARE

**OFFRIAMO SPAZI E ATTIVITÀ PER LA COLLETTIVITÀ  
NONCHÉ QUARTIERI RESIDENZIALI VIVACI.**

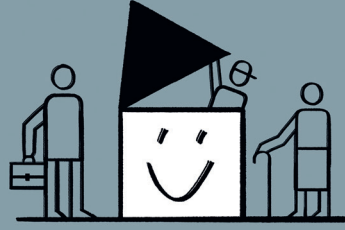
Le cooperative abitative offrono nei loro quartieri residenziali molto più di un semplice alloggio a prezzi accessibili. Gli inquilini possono anche contribuire a creare l'ambiente di vita e a mantenere una buona convivenza con il vicinato e la comunità. L'idea alla base: chi fa qualcosa insieme, si conosce bene e crea fiducia reciproca, gode di una maggiore qualità di vita. Ma chi vive in questo modo è anche più disponibile nei confronti degli altri e si aiuta a vicenda nelle situazioni difficili. In definitiva, tutte le cooperative si basano su questa idea di solidarietà, e ciò vale anche nella convivenza quotidiana. I committenti d'immobili d'utilità pubblica offrono nelle loro residenze non solo spazi abitativi ma anche eventi, luoghi di incontro, aiuto ai vicini, appartamenti per gli ospiti, uffici, sale comuni, spazi commerciali e altri servizi sociali di cui beneficiano interi quartieri. Inoltre, nelle loro residenze assicurano una vita comunitaria attiva, incoraggiando e sostenendo i soci ad aiutarsi reciprocamente, ad assumersi le proprie responsabilità e a gestire la convivenza con i vicini.



## SICUREZZA

### GARANTIAMO UN'ELEVATA SICUREZZA DELL'ALLOGGIO E UN CONTESTO ABITATIVO PROTETTO.

I soci delle cooperative d'abitazione godono del diritto d'abitazione. Ciò significa che sono altamente protetti rispetto ad una disdetta e godono quindi di un'elevata garanzia abitativa. La disdetta di un'abitazione può avvenire solo in casi eccezionali. Se un edificio o un complesso deve essere rinnovato o addirittura demolito, di solito le cooperative informano con largo anticipo e offrono abitazioni alternative adeguate. Un'altra sensazione di sicurezza è data dal fatto che si conoscono bene i propri vicini e che gli edifici e i quartieri sono ben strutturati. Ad esempio, le varie parti sono progettate in modo tale che di tanto in tanto si possano incontrare i vicini, i passaggi sono ben illuminati e i cortili interni non hanno un accesso diretto sulla strada esterna. Ma anche la sicurezza sociale è importante: le cooperative di abitazione si prendono cura dei propri soci quando questi si trovano in una situazione personale o finanziaria difficile. In periodi turbolenti e con cambiamenti sempre più rapidi a livello globale, le persone hanno sempre più bisogno di sicurezza. Le cooperative abitative rispondono a questi bisogni.



## APERTI A TUTTI

**SIAMO APERTI A TUTTE LE FASCE DELLA POPOLAZIONE E PRESTIAMO ATTENZIONE AD UN MIX SOCIALE.**

Le cooperative d'abitazione non si rivolgono solo a un gruppo specifico della popolazione ma mirano a creare un mix ottimale dei loro abitanti. Permettono diversi stili di vita e non escludono i più deboli bensì li integrano. Non importa da dove vengano le persone, quale sia la loro provenienza, se siano bambini, giovani, adulti o pensionati: nei complessi abitativi delle cooperative devono poter vivere persone molto diverse tra loro. Le cooperative facilitano l'integrazione in Svizzera di persone provenienti da culture straniere. Eventi speciali per i nuovi arrivati e una vasta gamma di attività ricreative permettono alle persone di tutte le generazioni e provenienze di trovare contatti all'interno dell'ambiente dove abitano. Molte cooperative riservano al loro interno anche un certo numero di alloggi per disabili, anziani o allestiscono case di cura, giardini dell'infanzia, asili nido e dopo-scuola. Le cooperative si assumono una responsabilità sociale. Tuttavia, questo non significa che siano esclusivamente riservate a persone con basso reddito, che è invece una responsabilità delle istituzioni pubbliche.

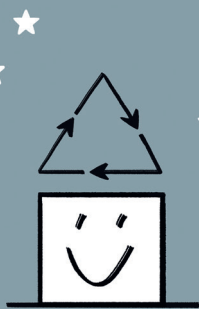




## QUALITÀ ABITATIVA

**OFFRIAMO UN'ELEVATA QUALITÀ ABITATIVA,  
QUARTIERI RESIDENZIALI BEN PROGETTATI  
E ATTRAENTI SPAZI ESTERNI.**

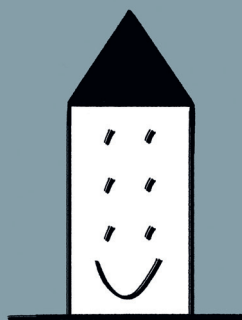
Per le cooperative d'abitazione è importante che le loro residenze siano belle dal punto di vista architettonico e presentino una buona qualità urbanistica. Per i loro nuovi progetti di costruzione, organizzano di frequente concorsi di architettura e collaborano con noti studi di architettura. I progetti delle cooperative ottengono spesso premi di architettura. Non si attribuisce importanza solo ad un bell'aspetto esteriore, ma anche alla qualità abitativa e al comfort, alle planimetrie ben progettate che offrono molto spazio anche se le superfici abitabili sono ridotte, a finiture interne con materiali sostenibili e duraturi, ad ampie sale comuni e piacevoli spazi esterni. Ad esempio, per le cooperative è importante un'architettura che «favorisca la comunicazione» con possibilità di incontro all'interno dei quartieri residenziali. Molti quartieri residenziali di cooperative vengono quindi costruiti in modo tale che le persone si incontrino il più automaticamente possibile e si intrattengano volentieri nelle aree comuni. Tali luoghi di incontro «naturali» si trovano, ad esempio, in scale ampie, portici o spazi verdi.



## PRONTI PER IL FUTURO

### SVILUPPIAMO SOLUZIONI SOSTENIBILI E INNOVATIVE PER LA COSTRUZIONE E L'ABITAZIONE DEL FUTURO.

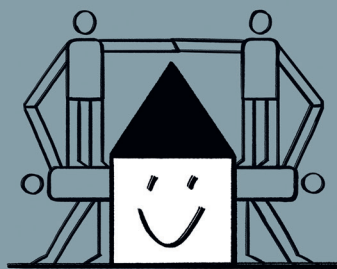
Grazie al loro approccio democratico, le cooperative d'abitazione si concentrano sui bisogni delle persone. In questo modo, sono in grado di far fronte ai cambiamenti sociali e alle nuove esigenze abitative. Sviluppano nuove forme abitative e di convivenza, consentono di combinare l'alloggio con il lavoro, di condividere gli spazi e di adattare in modo flessibile le dimensioni degli appartamenti a seconda delle esigenze. In futuro, sarà sempre più importante trovare buone soluzioni per le abitazioni per la terza età. I committenti d'immobili d'utilità pubblica sono preparati a questa sfida, ad esempio con idee per un abitare collettivo o per abitazioni con mix di generazioni. Il principio delle cooperative di costruzione si basa sul lungo termine. Per questo gestiscono le loro proprietà con particolare attenzione affinché anche le prossime generazioni possano godere di alloggi a prezzi accessibili. Sono anche tra i pionieri quando si tratta di progettare residenze innovative a basso consumo di energia e risorse. In questo modo, contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi climatici.



## CRESCITA

### VOGLIAMO PIÙ ABITAZIONI DI UTILITÀ PUBBLICA PER CONSENTIRE A PIÙ PERSONE DI USUFRUIRNE.

Le cooperative sono aperte a nuovi soci e vorrebbero permettere a molte più persone di poter usufruire di questa modalità di abitare. Il loro obiettivo è quello di aumentare la percentuale di alloggi di utilità pubblica. Purtroppo, la domanda è molto più grande dell'offerta. I committenti d'immobili d'utilità pubblica vorrebbero costruire di più e acquistare più immobili. Ma i terreni scarseggiano e quelli edificabili costano molto cari. Per poter creare alloggi a prezzi accessibili, le cooperative d'abitazione hanno bisogno di terreni edificabili a prezzi ragionevoli. Per questo motivo i committenti d'immobili d'utilità pubblica si impegnano a migliorare l'accesso ai terreni e a creare condizioni politiche quadro vantaggiose. Una possibilità è data dalle direttive riguardanti la pianificazione territoriale, come ad esempio, zone riservate ad alloggi a costi accessibili o aree in cui una certa percentuale è destinata ad alloggi di utilità pubblica. Auspicabile è anche che i Comuni cedano alle cooperative terreni in diritto di superficie. Ciò significa che il comune «affitta» alla cooperativa il terreno di proprietà e le consente di realizzare su di esso il proprio progetto.



## **BUONI PARTNER**

**SIAMO DEI VALIDI PARTNER PER GLI ENTI PUBBLICI  
E APPORTIAMO VANTAGGI ALLA SOCIETÀ.**

La collaborazione con i committenti d'immobili d'utilità pubblica conviene, in quanto non solo offrono alloggi di alta qualità e a prezzi contenuti. Ma rispondono anche alle esigenze dei partner, siano essi i Comuni, i proprietari di immobili privati o altre organizzazioni e istituzioni. Ad esempio, possono aiutare i comuni a colmare le lacune nell'offerta di alloggi, se mancano appartamenti per famiglie o per anziani. Le residenze con mix sociale, come pure punti di incontro di quartiere o asili nido, portano benefici che si riflettono in tutto il quartiere anche al di fuori del complesso residenziale. Gli obiettivi dei Comuni e quelli dei committenti d'immobili d'utilità pubblica combaciano per molti aspetti, è quindi possibile una collaborazione in vari settori, che va dalla qualità della vita in generale agli alloggi per gruppi specifici fino a questioni riguardanti uno sviluppo sostenibile dei quartieri e delle città. Inoltre, i committenti d'immobili d'utilità pubblica sono committenti responsabili che rafforzano attività commerciali regionali e creano posti di lavoro.