



Lettera aperta al Municipio di Locarno – pubblicazione esclusiva tramite il quotidiano LaRegion
11.08.2026

È urgente andare alla sorgente del problema – l'interesse della politica per il tema dell'abitazione di utilità pubblica è sicuramente un punto di partenza

C'è anche del positivo nel fatto che 21 consiglieri comunali di Locarno abbiano sottoscritto l'interrogazione del 6 agosto 2026, **Cooperative d'abitazione: interessi pubblici o privati?**. Infatti, da qui può avere inizio l'indispensabile dibattito su quale politica dell'alloggio serva a Locarno e al Ticino che porti all'attivazione di una politica dell'alloggio fondata su dati, chiari e condivisi obiettivi e strumenti per definire la modalità di sviluppo e di investimenti.

Il Ticino è il cantone più anziano della Svizzera, presenta livelli di vulnerabilità economica superiori alla media nazionale e dispone di una quota di alloggi di utilità pubblica tra le più basse della Svizzera. Infatti, in Ticino, che si distingue per la quasi totale assenza di una politica strutturata dell'abitazione, gli alloggi di utilità pubblica rappresentano **meno dell'1% del patrimonio abitativo**, contro una media svizzera di circa il 4%. Nelle città che hanno investito con continuità in questo strumento la quota supera il 20%.

Dobbiamo intervenire perché la nostra società sta invecchiando velocemente, vi sono giovani famiglie che non trovano un alloggio adeguato, anziani costretti a lasciare il quartiere in cui abitano; la situazione economica delle famiglie sta peggiorando, aumentano le richieste di sostegno economico per far fronte ai crescenti costi per l'alloggio; abbiamo un parco immobiliare in larga parte da risanare, è in corso la trasformazione di immobili a reddito in PPP (Proprietà Per Piani) con il rischio che in futuro non tutti i proprietari saranno in grado di pagare le spese per il necessario risanamento dell'edificio.

Dobbiamo attuare una politica dell'alloggio!

Per fare scelte ponderate nella pianificazione è necessario conoscere ed intrecciare **dati** di diversi ambiti (aspetti sociali, costi della sanità, trasporti, inquinamento, posti di lavoro ...) e tramite il consenso trovare risposte condivise e concrete (fatti non solo parole).

Per trovare soluzioni all'urgente bisogno di alloggi di utilità pubblica, i Comuni e il Cantone devono avere l'**obiettivo** di trovare soluzioni attraverso una attiva politica dell'alloggio e attribuendo chiare responsabilità.

Per fare fronte alla mancanza di alloggi di utilità pubblica, che rimangano tali a lungo termine, è necessario conoscere gli **strumenti** disponibili per promuoverli, valutare quelli più adatti ed efficaci in un determinato contesto e quindi attuare le misure idonee. Consigliamo di consultare l'opuscolo **"Alloggi a prezzi moderati - Un kit modulare per città e Comuni"** pubblicato dall'UFAB (Ufficio federale delle abitazioni) in cui sono contenuti tre moduli per situazioni e obiettivi differenti: orientare, finanziare, comunicare. Nell'opuscolo vi è anche una parte concernente le quote di alloggi di utilità pubblica, il bonus edilizio e viene presentato anche l'importante strumento del Diritto di superficie (cessione limitata nel tempo di proprietà, che possono essere anche edifici, a determinate condizioni, pagando un corretto canone). Nell'opuscolo viene ben spiegata la differenza tra l'**aiuto all'oggetto** (alla pietra cioè per la realizzazione di immobili) che è un investimento che permette di avere alloggi a costi moderati che rimangono tali a lungo termine e che contribuisce a calmierare il mercato, e l'**aiuto al soggetto** (alle persone che hanno difficoltà a pagare le spese per l'affitto e spese accessorie) che non è un investimento ma un costo con effetto solo a breve termine.

I **promotori di alloggi senza scopo di lucro**, tra cui anche le cooperative d'abitazione di utilità pubblica, sono partner affidabili con i quali l'ente pubblico collabora attivamente negli altri cantoni.



Offrendo soluzioni abitative sostenibili dal punto di vista sociale, economico ed ambientale, potrebbero apportare vantaggi, non solo a chi vi abita, ma a tutta la società. La presenza di una cooperativa attiva sul territorio, come la Cooperativa Radice (carta dei valori e statuo sono facilmente scaricabili dal relativo sito), socia di CASSI, dovrebbe essere considerato un valore aggiunto per il Comune.

È necessario insieme creare le **condizioni quadro** affinché in Ticino ci siano molti più alloggi adeguati ed accessibili e ci sia un giusto equilibrio tra abitazioni primarie, in cui vivono famiglie che pagano le tasse sul territorio, e abitazioni secondarie. Queste contribuiscono ad aumentare in maniera importante il valore dei terreni rendendo purtroppo sempre più difficile l'accessibilità alla proprietà da parte del ceto medio e sempre di più anche medio alto.

Ricordiamo che la promozione dell'edilizia residenziale di utilità pubblica è un mandato costituzionale (art. 108 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera). È necessario aumentare velocemente e in maniera importante la quota di alloggi di utilità pubblica sul nostro territorio, attualmente inferiore all'1%.

architetta Monique Bosco-von Allmen, Presidente CASSI

Lettera sottoscritta da Caroline Morel, Direttrice dell'associazione mantello Cooperative d'abitazione Svizzera

Cooperative d'abitazione Svizzera, Svizzera italiana (CASSI) è l'associazione regionale della Svizzera italiana dell'associazione mantello Cooperative d'abitazione Svizzera fondata nel 1919 i cui soci sono circa 1300 cooperative d'abitazione e altri sviluppatori di alloggi di utilità pubblica, per un totale di oltre 175.000 appartamenti. CASSI è un centro di competenza per l'edilizia residenziale di utilità pubblica e il punto di contatto per tutte le questioni relative al modello di edilizia residenziale di utilità pubblica e allo sviluppo di progetti cooperativi nella Svizzera a sud delle Alpi. www.cassi.ch

Contatto:

Cooperative d'abitazioni Svizzera, associazione regionale Svizzera italiana
Monique Bosco-von Allmen, Presidente CASSI, 076 461 93 10, mbva@cassi.ch

fare di più, per vivere meglio, spendendo di meno