



**cooperative d'abitazione svizzera**

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica  
sezione **svizzera italiana**

## **CASSI 2024 – RAPPORTO ANNUALE**

ASSEMBLEA GENERALE 26.05.2025

**COMITATO**

**REVISORI**

**SOCI**

**SOCI SOSTENITORI**

**RELAZIONE DELLA PRESIDENTE**

**RIASSUNTO ATTIVITÀ SVOLTE NEL 2024**

**NEWSLETTER - PRESENZE SUI MEDIA**

**BILANCIO E CONTO ECONOMICO**

**RAPPORTO REVISORI**

**BUDGET PER 2025**

**GRAZIE AGLI SPONSOR 2024**



#### **COMITATO 2024**

Monique Bosco-von Allmen (presidente)  
Marianna Aliano  
Alessia Albertini Meszaros (coordinatrice, contabile)  
Rodolfo Pozzoli

#### **REVISORI 2024**

Giovanni Vergani  
Susanna Ziliotto

#### **SOCI 2024**

Alloggi Ticino SA, 6934 Bioggio  
Società cooperativa d'abitazioni Breggia, 6830 Chiasso (nuovo socio)  
Cooperativa abitativa del Mendrisiotto CAM'ON!,  
Cooperativa Domus, 6830 Chiasso  
Cooperativa Residenza Emmy, 6900 Lugano  
Cooperativa di abitazione edilizia GIARDINO, 6938 Fescoggia (nuovo socio)  
Cooperativa di costruzione LA MODERNA, 6500 Bellinzona (nuovo socio)  
Cooperativa di abitazione RADICE, 6600 Locarno (nuovo socio)  
Cooperativa abitativa Viv Insema, 6652 Tegna  
Cooperativa d'abitazione Vivere Lambertenghi, 6900 Lugano  
Cooperativa di abitazione Wir sind Stadtgarten (WSS) (nuovo socio)

#### **SOCI SOSTENITORI 2024**

Associazione Svizzera dell'economia immobiliare SVIT Ticino  
Atelier PeR architetti, Mendrisio  
Comune di Arogno  
Comune di Quinto  
Danproperty SA  
Erop Real Estate & Partners AG  
Edil Studio Motta Sagl  
Fondazione Claudia Lombardi per il teatro  
Francesca Antonini Roffi  
Gruppo L'Ancora  
Studio di architettura Cristiana Guerra  
Studio di architettura Pia Meuli



## RELAZIONE DELLA PRESIDENTE

2024, l'anno del **raddoppio**! Un bel segnale quello dell'aumento del numero di soci di CASSI. Ai 6 soci del 2023 se ne sono aggiunti altri 5 nella speranza che presto avranno propri alloggi. È stato incoraggiante fare una breve presentazione subito dopo la fondazione della cooperativa d'abitazione Radice, il cui numero di soci dai 18 iniziali è passato in poco tempo a 36, a cui si aggiungono tanti bimbi chiamati "piccole radici". Insieme al comitato, auguro a tutti di trovare presto possibilità per concretizzare progetti e soddisfare il proprio bisogno di alloggio adeguato.

Oltre alle molteplici attività proposte, oltre al continuo tentativo di divulgare maggiormente i temi legati al vivere meglio e alla ricerca di un nuovo e migliore equilibrio tra le generazioni, CASSI si è molto impegnata nell'organizzazione del **Forum dell'edilizia residenziale di utilità pubblica** che per la prima volta è stato ospite in Ticino. A questo forum nazionale dal titolo "Utilizzare il potenziale", che rappresenta il più importante evento di settore in Svizzera, hanno partecipato persone provenienti da tutta la Svizzera, perfino da Ginevra e dal Giura. Tutte le presentazioni hanno portato nuovi stimoli e riflessioni in relazione a ciò che si potrebbe fare per realizzare un maggior numero di alloggi di utilità pubblica sia in località urbane (non solo a nord delle Alpi dove vi è una grave mancanza di alloggi in genere e ancor più di quelli adeguati ed a costi accessibili), sia in zone discoste e di montagna, sia in Ticino dove lo sfitto è più elevato che altrove e dove non c'è ancora una vera consapevolezza che le famiglie del ceto medio faticano sempre più a trovare un alloggio a costi (pigione e spese accessorie) commisurata al proprio reddito. Il forum organizzato in collaborazione con il Dipartimento ambiente costruzioni e design della SUPSI si è aperto con il programma speciale "**Focus Ticino**". È stata un'occasione per capire meglio le attività dell'Osservatorio sull'alloggio del Canton Ticino in attesa che diventi attivo il Centro di competenza dell'alloggio, come sottolineato a fine anno nel messaggio del Consiglio di Stato. Altre riflessioni sono state proposte attraverso la mostra "Quartieri da 10 minuti" dell'ETH di Zurigo esposta inizialmente a Mendrisio e successivamente a Lugano.

L'attenzione da parte dei **media** è stata buona, forse perché lentamente sta aumentando la consapevolezza che la terza via dell'abitare, quella tra l'essere inquilino e l'essere proprietario, potrebbe diventare realtà anche qui da noi, portando benefici all'intera società che sta invecchiando velocemente. Nonostante la presenza sui giornali, radio, TV, la politica non si è ancora veramente attivata. Cosa possiamo fare affinché ciò avvenga? CASSI è convinta che senza il **supporto della politica e degli enti pubblici** sarà più difficile fare decollare dei progetti concreti di cooperative d'abitazione di utilità pubblica poiché i costi sono elevati in relazione alle disponibilità economiche delle famiglie. I costi di costruzione e di ristrutturazione sono alti, nei centri urbani i prezzi delle proprietà immobiliari sono elevati, soprattutto perché negli anni vi è stato un incredibile incremento del prezzo dei terreni e di progetti speculativi che includono anche il fenomeno di affitti brevi, come per esempio AirB&B, o l'acquisto da parte di investitori di edifici a reddito che necessitano lavori di risanamento per poi dividerli in PPP, proprietà per piani, e rivenderli subito dopo lasciando l'onere dei lavori ai nuovi acquirenti che magari non sono del tutto consapevoli dei rischi a cui vanno incontro, come pensiamo stia avvenendo al quartiere Vergiò di Breganzona. Le **banche**, che tra l'altro conoscono ancora poco gli strumenti specifici per finanziare progetti residenziali di utilità pubblica, valutano uno stabile diversamente se è a reddito o in PPP, faticano a sostenere progetti di cooperative e in genere progetti nelle valli, per esempio. Anche questo è un ostacolo per la realizzazione di progetti abitativi di utilità pubblica, nonostante i vantaggi che apporterebbero alla collettività anche a lungo termine.

CASSI si domanda anche cosa fare affinché si sviluppi una maggiore "**spinta dal basso**", cioè da parte delle famiglie una maggiore richiesta di più alloggi di utilità pubblica. Se si spendesse meno per l'alloggio, se le persone in maniera spontanea si aiutassero vicendevolmente, ci sarebbe meno necessità di chiedere aiuto allo Stato tramite aiuti soggettivi e sussidi vari. Cosa succederà tra qualche anno quando ci saranno molti più persone anziane e forse ci saranno meno frontalieri poiché le condizioni lavorative saranno meno attraenti rispetto al passato? Proposte di progetti abitativi innovativi potrebbero contribuire ad attirare nuovi "giovani" residenti.



Per evitare di dilungarmi troppo, chi fosse interessato potrà trovare tante informazioni inerenti a CASSI nel **riassunto attività** e sul **sito** che pensiamo sia un punto di riferimento in Ticino per le questioni inerenti all'alloggio di utilità pubblica.

Personalmente il 2024 è stato un anno intenso non solo per l'impegno nell'organizzare il forum, ma anche per altri momenti speciali legati al tema delle abitazioni di utilità pubblica come la mia partecipazione a Cannes davanti a diverse centinaia di persone ad un panel del Pre-MIPIM *Housing Matters! Reinventare l'edilizia abitativa: soluzioni e azioni concrete*. Gratificante è stato l'interesse mostrato durante le lezioni dagli studenti della TU–Technische Universität di Vienna dove sono stata invitata quale docente di progettazione sul tema cooperative d'abitazione.

Come per gli anni scorsi, *aprofitto di questa opportunità per **ringraziare** i membri di comitato per la collaborazione e tutte le persone che ci hanno sostenuto, che credono in noi, che ci aiutano. Ringrazio la **WBG-Schweiz** e **Alloggi Ticino SA** per il loro importante sostegno anche finanziario che ci permettono di esistere.*

*Ringrazio i nostri **sponsor 2024** che ci hanno permesso di continuare ad organizzare eventi ed essere più visibili, quindi stimolare il dibattito sul tema degli alloggi e dell'abitare, della pianificazione, della politica e quello dei cittadini che si vogliono impegnare.*

Termino ribadendo l'augurio fatto a fine 2024: CASSI augura un **2025 concretamente costruttivo**.

Monique Bosco-von Allmen

Presidente CASSI

Assemblea del 26.05.2025

## RIASSUNTO ATTIVITÀ SVOLTE NEL 2024

### Forum dell'edilizia residenziale di utilità pubblica ospite in Ticino UTILIZZARE IL POTENZIALE

Opportunità per un maggior numero di alloggi di utilità pubblica

Focus Ticino: circa 120 partecipanti

Forum: circa 220 partecipanti

- Definizione programma e organizzazione
- Forum e Focus Ticino,
- Spettacolo di teatro fisico dell'Accademia Dimitri* con accompagnamento musicale
- Visita guidata a progetti di architettura a Bellinzona
- Mostra itinerante dell'ETHZ - *Quartieri da 10 minuti*
- Mostra *"Riprogettazione di 4 stabili di cooperative d'abitazione"* studenti della SUPSI



### Corsi – formazione

- caffè online SVIT- presentazione concetto di cooperative d'abitazione
- Lezione presso SUPSI - Corso di laurea in architettura- architettura ed elementi di design importanti per il successo di una cooperativa.
- Partecipazione al Congresso Immobiliare Ticino – La speculazione edilizia
- Partecipazione al panel Pre-MIPIM - Housing Matters! Reinventare l'edilizia abitativa: soluzioni e azioni concrete
- Lezione presso l'Università di Tecnologia di Vienna
- Attività con studenti Liceo Lugano 2 durante loro giornate autogestite
- Attività con studenti Liceo Locarno durante loro giornate autogestite
- Relazione durante corso Fit For Sustainable Lending, Centro Studi Bancari Villa Negroni
- Partecipazione ad una serie di incontri online sul tema della politica dell'alloggio in varie zone della Svizzera
- Lezione a studenti della Franklin University durante loro giornata autogestita - Lugano
- Lezione durante corso SAS SUPSI –Città-spugna Ticino. La città verde/blu: progettare in chiave resiliente – *Quartieri sostenibili, sostenibilità sociale, cooperative d'abitazione*
- Partecipazione ad incontri online – *Politica dell'alloggio nelle diverse regioni della Svizzera*



### Viaggi di studio

- Viaggio di studio – visite a cooperative a Zurigo – 4 maggio
- Viaggio di studio – visite a cooperative a Zurigo – 20 ottobre
- Viaggio di studio – visite a cooperative a Zurigo – 10 novembre

### Presentazioni- eventi

- Partecipazione alla prima serata - Cooperativa Vivere Lambertenghi - *incontro con potenziali inquilini e interessati*
- Valle di Blenio: il nostro futuro – *Come contrastare lo spopolamento della nostra valle – Cooperative abitative e intergenerazionali* - Acquarossa
- Serata sull'abitare - *Il credibile racconto dell'incredibile caso del condominio di via S.*, di e con Igor Horvat - Lugano
- Presentazione di *Wir sind Stadtgarten* – *in prima linea nello sviluppo di cooperative d'abitazione* – Lugano
- Partecipazione alla tavola rotonda in relazione alla *Mostra Anatomy of Change. Ticino Trilogy* – ETHZ - Prof.Dr. Welli Mosayebi
- Partecipazione presentazione associazione Patrimonio Novazzano – eventuale progetto cooperativa d'abitazione nel nucleo
- Presentazione durante incontro *Cooperativa Radice si presenta* - Locarno
- Tavola rotonda - *La prossimità è il futuro* – Mendrisio
- *Passeggiata e riflessioni sul tema delle città sostenibili* – Lugano
- *Alloggi di montagna, come rendere attrattivo l'abitare in valle – Una strategia per favorire l'aumento demografico* – Airolo
- *Alloggi di montagna, come rendere attrattivo l'abitare in valle – Le cooperative d'abitazione* – Airolo
- *Alloggi di montagna, come rendere attrattivo l'abitare in valle – Il ruolo dei comuni* – Airolo
- Partecipazione a *Esperienze di partecipazione a confronto*
- Partecipazione alla seconda serata Cooperativa Vivere Lambertenghi - *Panagea, il progetto prende forma – incontro con potenziali inquilini e interessati*
- Primo incontro con inquilini del Quartiere Vergiò – Breganzona – Lugano

### Incontri – consulenze – sopralluoghi

- Vari sopralluoghi e simulazioni fattibilità di progetti se idonei per cooperative d'abitazione, specialmente edifici da risanare in vendita
- Informazioni a rappresentanti di Comuni (Breno-Altomalcantone, Acquarossa, Novazzano, Morbio inferiore, Faido, Airolo, Ronco sopra Ascona, Locarno, Mendrisio)
- Consulenza a gruppo di persone intenzionate a fondare una cooperativa d'abitazione a Bellinzona
- Consulenza a gruppo di persone intenzionate a fondare una cooperativa d'abitazione nel locarnese – nuovo socio – Cooperativa Radice
- Consulenza a gruppo di persone intenzionate a fondare una cooperativa d'abitazione a Lugano
- Consulenza a gruppo di persone intenzionate a fondare una cooperativa d'abitazione a Preonzo – nuovo socio – Cooperativa Il Giardino
- Consulenze soci di CASSI (Domus, Breggia, La Moderna, Vivere Lambertenghi)
- Valutazioni proprietà, sopralluogo con cooperativa CAM'ON! per valutare acquisto proprietà, verifiche e tabelle di simulazione fattibilità, Arzo



cooperative d'abitazione svizzera  
sezione della svizzera italiana

cassi  
26 febbraio 2024

Calle Online  
SVIT  
TUFG



cooperative d'abitazione

27 febbraio 2024  
Napoli (Italia)

SUPSI | DACO | Confindustria | ArchiMedica | a.s. 2023-2024  
Società di Promozione Immobiliare  
SUPSI

cooperative d'abitazione svizzera  
sezione della svizzera italiana

carved into the rock  
cooperative housing

TU – Vienna  
14th March 2024



divertirsi con i propri vicini,  
come?

2024  
giornate autogestite

FRANKLIN  
UNIVERSITY OF THE ARTS  
EARTH DAY SUMMIT

Batavia, 20 April | - |

cooperative d'abitazione svizzera  
sezione della svizzera italiana

cassi  
2 gennaio 2024  
Alto Molisone

Monique Bickmann-Almeri



IN VITO



cooperative d'abitazione svizzera  
sezione della svizzera italiana

cassi  
10 maggio 2024  
Lugano

FR for Sustainable Living  
Modulo 2  
Crediti ipotecari sostenibili per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione



quartieri sostenibili  
sostenibilità sociale  
cooperative d'abitazione

10 giugno 2024  
mendrisio

SAS - Città-pagina Ticino: La città verde: progetti in via di realizzazione

SUPSI





## NEWSLETTER - PRESENZE SUI MEDIA E SUI SOCIAL

### **Newsletter**

900 iscritti circa

- CASSI Newsletter aprile
- CASSI Newsletter giugno
- CASSI Newsletter estate
- CASSI Newsletter settembre

### **Comunicati stampa WBG in italiano**

- 03.09.2024 - Forum edilizia residenziale utilità pubblica - invito
- 13.09.2024 - Forum edilizia residenziale utilità pubblica – successo

### **Articoli**

- 24.01.2024, La Regione - *Ipotecche e la terza via dell'abitare*
- 07.02.2024, Corriere del Ticino - *I gioielli di famiglia vanno valorizzati*
- 05.03.2024, TuttoGreen- *Save the date – Forum dell'edilizia residenziale di utilità pubblica in Ticino*
- 05.03.2024, TuttoGreen- *Utilizzare il potenziale, le possibilità di sviluppo del modello cooperativo in Ticino*
- 11.07.2024 – Espazium – *Forum dell'edilizia residenziale di utilità pubblica*
- 16.08.2024 \_ La Regione – *Tre conferenze per invogliare a vivere e abitare in valle*
- 03.09.2024 – Cooperazione – *Cooperative d'abitazione, benefici economici e sociali*
- 07.09.2024 – Habitation – *Le forum de coopératives d'habitation suisse s'invite au Tessin*
- 26.09.2024 – Espazium – *Utilizzare il potenziale :opportunità per un maggior numero di alloggi di utilità pubblica*
- 28.09.2024 – L'Osservatore – *Casa, per piccina che tu sia, mi sembri una badia*
- 05.10.2024 – La borsa della spesa – *Cooperative di abitazione: nella Svizzera italiana non siamo ancora pronti?*
- 08.10.2024 – Espazium – *Sull'architettura della città - intervista a Vittorio Magnago Lampugnani*
- 09.10.2024 – Wohnen – *La grande carenza di alloggi deve ancora arrivare*
- 09.10.2024 – Wohnen – *Eine behertzte Wohnbaupolitik tut Not*
- 15.10.2024 – Le temps – *Et si à dix minutes de nos besoins quotidiens résolvait (presque) tous nos problèmes ?*
- 06.11.2024 - Corriere del Ticino – *A proposito di politica dell'alloggio*

### **Radio**

- 25.04.2024 – RSI – Quarto Pilastro Enrica Alberti e Sarah Tognola – *Cooperativa d'abitazione in cosa consiste questo modo di abitare? Per una persona anziana può essere una soluzione valida?*
- 13.06.2024 – RSI – Mille voci, Natascia Bandecchi e Martin Stoilkov - *Cooperative d'abitazione*
- 13.09.2024 -RSI – Seidisera - *Forum sulle residenze di pubblica utilità*
- 13.09.2024 -RSI – Seidisera - *Edilizia sociale: l'esempio di Vienna secondo Vittorio Magnago Lampugnani*
- 18.09.2024 – RSI – Controcorrente con Antonio Bolzani - *La Svizzera e i progetti abitativi di utilità pubblica: si dovrebbe fare di più?*

### **TV**

- 12.07.2024 – Teleticino – Ticinonews – *Immobili di utilità pubblica, la terza via dell'abitare*
- 14.09.2024 - *Case più piccole e cooperative per combattere il caro-pigioni*
- 16.09.2024 - Il Quotidiano

## Social





**BILANCIO E CONTO ECONOMICO 2024**

| Bilancio CASSI al 31.12.2024 |           |                            |           |
|------------------------------|-----------|----------------------------|-----------|
| Attivo                       |           | Passivo                    |           |
| Banca Cler fine 2024         | 7.632,91  | Capitale fine 2023         | 30.691,75 |
| Debitori WBG                 | 25.000,00 | Creditori IAS e LPP        | 601,10    |
| Debitori altri               | 985,00    | Transitori                 | 1.000,00  |
| Transitori                   | 100,00    | Utile 2024 riporto a nuovo | 1.425,06  |
| Somma bilancio attivo        | 33.717,91 | Somma bilancio passivo     | 33.717,91 |

| Conto economico 1.1. - 31.12.2024 |           |                           |           |
|-----------------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
| Entrate                           |           | Uscite                    |           |
| Contributi membri                 | 15.780,00 | Per WBG                   | 6.763,75  |
| Contributi sponsor                | 36.722,60 | Stampati, ufficio         | 5.265,25  |
| Consulenze                        | 4.095,00  | Spese eventi              | 1.515,50  |
| Entrate Sostenitori               | 1.950,00  | Spese viaggi              | 1.049,10  |
| Sopravvenienza attiva             | 400,00    | Spese sito                | 555,00    |
|                                   |           | Prestazioni collaboratori | 42.294,75 |
|                                   |           | Spese bancarie            | 79,19     |
| Totale entrate                    | 58.947,60 | Totale uscite             | 57.522,54 |
| Utile o Perdita                   |           | 1.425,06                  |           |

**RAPPORTO REVISORI****Rapporto relativo al controllo sommario dei conti annuali**

all'attenzione dell'assemblea dei soci di

**CASSI Cooperative d'Abitazione Svizzera Sezione della Svizzera Italiana, Lugano**

Come da incarico abbiamo svolto un controllo sommario dei conti annuali (bilancio e conto economico) di CASSI Cooperative d'Abitazione Svizzera Sezione della Svizzera Italiana per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024.

Il comitato è responsabile dell'allestimento dei conti annuali. Il compito assegnatoci consiste nel fornire un rapporto in base al controllo sommario effettuato.

Il lavoro di verifica si basa sugli Standard di revisione svizzeri 910, i quali richiedono di pianificare e svolgere un controllo sommario (review) in maniera tale che eventuali anomalie possano essere circoscritte, seppur non con il medesimo approfondimento attuato nel caso di una revisione limitata. Un controllo sommario consiste essenzialmente nello svolgere interrogazioni al servizio contabilità e finanze e procedure di verifica analitiche in merito ai dati dei conti annuali. Non trattandosi di una revisione limitata non formuliamo un giudizio sulla verifica.

Non abbiamo riscontrato fatti o situazioni che lascino supporre che la chiusura non sia conforme alle norme contabili da applicare.

Infine ci viene reso noto che a partire dall'anno contabile 2025 cambierà il principio contabile passando da contabilità per competenza a contabilità per cassa.

Lugano, 03.04.2025

Susanna Ziliotto  
Revisore

Giovanni Vergani  
Revisore



## BUDGET PER 2025



| CASSI Budget 2025 (in CHF)                                                                   | bilancio<br>2024 | previsione 2025  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>RICAVI - ENTRATE</b>                                                                      |                  |                  |
| Contributi membri*                                                                           | 15.780,00        | 18.200,00        |
| Contributi sponsor e soci sostenitori                                                        | 14.072,60        | 15.000,00        |
| sostegni finanziari speciali                                                                 | 25.000,00        | 25.000,00        |
| Richieste in corso a fondazioni e enti                                                       | -                | -                |
| Consulenze e corsi                                                                           | 4.095,00         | 6.000,00         |
| Iscrizioni a corsi                                                                           | -                |                  |
| <b>TOTALE Ricavi - Entrate</b>                                                               | <b>58.947,60</b> | <b>64.200,00</b> |
| <b>SPESE - USCITE</b>                                                                        |                  |                  |
| per WBG-CH*                                                                                  | 6.763,75         | 10.600,00        |
| Stampati, Ufficio                                                                            | 5.265,25         | 5.500,00         |
| spese eventi                                                                                 | 1.515,50         | 1.500,00         |
| spese viaggi                                                                                 | 1.049,10         | 1.100,00         |
| spese sito                                                                                   | 555,00           | 1.000,00         |
| marketing/pubblicità                                                                         | -                | 500,00           |
| spese formazione                                                                             | -                |                  |
| prestazioni collaboratori                                                                    |                  |                  |
| Salari (incl. Oneri sociali)                                                                 | 42.294,75        | 44.000,00        |
| prestazioni per collaborazioni supplementari/volontari<br>non indicati poiché non retribuiti |                  |                  |
| spese bancarie                                                                               | 79,19            | 80,00            |
| <b>TOTALE Spese - Uscite</b>                                                                 | <b>57.522,54</b> | <b>64.280,00</b> |
| <b>DIFFERENZA</b>                                                                            | <b>1.425,06</b>  | <b>-80,00</b>    |

\* contributi soci Fr12 (da decidere in Assemblea CASSI) per appartamento di cui Fr7 a WBG  
(deciso da assemblea delegati nel giugno 2024)



**cooperative d'abitazione svizzera**

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica  
sezione **svizzera italiana**

## GRAZIE AGLI SPONSOR 2024

### SPONSOR SOSTENITORI CASSI



### SPONSOR AMICO CASSI



### SOSTEGNI 2024 PER EVENTI CASSI



### SOSTEGNI PARTICOLARI A CASSI



**cooperative d'abitazione svizzera**

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica



**fare di più – per vivere meglio – spendendo di meno**