



Lodevole Municipio
Cancelleria comunale
Via Municipio 13
6850 Mendrisio

Mendrisio 1° aprile 2025

Egregio signor Sindaco, signore e signori Municipali,

avvalendoci delle facoltà date dall'art. 65 LOC e 34 del Regolamento comunale, a nome dell'Alternativa, presentiamo la seguente

Interrogazione

Alloggi sociali a Mendrisio

Dal 2020 in Svizzera si osserva un crescente aumento delle pigioni e, parallelamente, una progressiva penuria di alloggi, soprattutto a prezzi accessibili. Una situazione che non riguarda ormai più solo i grandi centri urbani, ma anche le regioni periferiche. Infatti, tra il 2000 e il 2024 l'indice degli affitti ha subito un aumento del 38%, crescendo più rapidamente dell'inflazione e dei salari.

Sono dati che si evincono da un recente rapporto del Consiglio federale in risposta a due postulati del consigliere agli Stati Damian Müller concernente l'evoluzione degli affitti e del tasso di abitazioni a disposizione.¹

Il rapporto dimostra che la domanda di alloggi è elevata e in crescita a causa dell'aumento del numero di nuclei familiari, della diminuzione delle loro dimensioni e dell'incremento del consumo di superficie abitativa pro capite, mentre l'offerta non evolve con la stessa velocità poiché la costruzione di un alloggio dipende dalla disponibilità di zone edificabili, dal quadro giuridico e, non da ultimo, dalla situazione economica generale.

Che la situazione sul mercato dell'alloggio anche – se non soprattutto – in Ticino sia sempre più tesa, lo si desume pure da una recente puntata della trasmissione per i consumatori “Patti chiari” dedicata in particolare alla situazione a Lugano, ma che è riscontrabile, in varia misura, anche in altre parti del Cantone.²

Sempre più spesso transazioni immobiliari pongono gli inquilini di fronte alla scelta di acquistare l'appartamento in cui hanno vissuto magari da anni oppure andarsene e cercare un'altra sistemazione. Non di

¹ <https://www.admin.ch/gov/it/pagina-iniziale/documentazione/comunicati-stampa.msg-id-104311.html>

² RSI LA1, “Patti chiari”, 7 marzo 2025 (<https://www.rsi.ch/play/tv/patti-chiari/video/lugano-addio?urn=urn:rsi:video:2610102>).



rado sono coinvolte persone anziane e nuclei familiari con redditi medio-bassi, per i quali entrambe le alternative sono difficili se non improponibili.

Infatti, non solo l'acquisto dell'appartamento – che spesso necessita anche di onerosi interventi di ristrutturazione – è fuori dalla portata degli inquilini coinvolti, ma anche la disponibilità di alloggi a pigione moderata ed equa si fa sempre più rara.

Ancora da “Patti chiari” del 7 marzo scorso si evince che nel 2024 gli affitti a Lugano sono aumentati del 5,3%, valore ben superiore al 4,5% di Zurigo!

Richiamando una precedente interrogazione dell'Alternativa,³ si ricorda che «per numerose persone la ricerca di un alloggio adeguato e finanziariamente sostenibile è un'impresa vieppiù ardua, soprattutto a causa del costo delle pigioni: quattro famiglie povere su cinque spendono oltre il 30% del reddito lordo per pagare l'affitto.⁴ Inoltre, potendo disporre solo di scarse risorse, queste persone [...] sono spesso costrette [...] a ripiegare su appartamenti inadeguati, di cattiva qualità e posti in ubicazioni sfavorevoli, con il rischio di accentuare l'esclusione sociale e la ghettizzazione, come purtroppo è già il caso nelle città più popolate».

Occorre riconoscere che la Città di Mendrisio, anche attraverso la Fondazione Don Giorgio Bernasconi, è già in parte attiva nel favorire l'accesso all'alloggio alle fasce di persone meno abbienti, mettendo in locazione un'ottantina di appartamenti a pigione moderata ed elargendo a determinate condizioni un sussidio per alleviare le spese dell'affitto.⁵

L'evoluzione a livello nazionale (e cantonale) è tuttavia fonte di preoccupazione e, a fronte di una situazione congiunturale costantemente più difficile per numerosi cittadini, porta a interrogarsi anche a Mendrisio sulla disponibilità futura di alloggi coerenti all'evoluzione demografica e alla situazione socio-economica in atto e a pigione accessibile.

A questo proposito si possono individuare tre tipologie di offerta abitativa a pigione equa:

1. gli alloggi sociali destinati a fasce di cittadini meno abbienti;
2. gli alloggi a misura di anziano/disabile;
3. le cooperative d'abitazione

Rispondendo alla già citata interrogazione dell'Alternativa⁶ il Municipio confermava il costante impegno della Città nel preservare e rinnovare il patrimonio di alloggi sociali di sua proprietà e accennava a «un lavoro di ricerca e di progetto di bachelor degli studenti SUPDI/DACD sugli alloggi in via Dunant e via Guisan», le cui «soluzioni proposte, anche se di carattere accademico, hanno permesso di individuare nuove potenzialità che andranno approfondite per meglio individuare gli indirizzi futuri di questi spazi residenziali».

Sul fronte degli alloggi a misura di anziano (e, allargando il discorso, a misura di disabile), è interessante rilevare l'adesione del Municipio al progetto pilota della Fondazione ticinese per il secondo pilastro (FTP) “R-innovare edifici e territori, nuove forme di abitare in una società longeva” annunciata in una risposta a

³ *Alloggi sociali e cooperative d'abitazione: com'è la situazione a Mendrisio e quali sono i progetti per il futuro?* del 9 febbraio 2024.

⁴ Dati del 2013: cfr. Ufficio federale delle abitazioni, <https://www.bwo.admin.ch/bwo/it/home/wie-wir-wohnen/wohnen-und-armut.html#:~:text=Il%20problema%20principale%20è%20il,le%20cure%20o%20il%27alimentazione>

⁵ Cfr. *Regolamento comunale per la concessione di sussidi diretti agli inquilini*.

⁶ *Alloggi sociali e cooperative d'abitazione: com'è la situazione a Mendrisio e quali sono i progetti per il futuro?* del 9 febbraio 2024 e relativa risposta del 22 marzo 2024.



un'interrogazione del febbraio 2021 del gruppo Insieme a Sinistra-Verdi.⁷ Il testo spiega che il costante invecchiamento della popolazione e il rischio di progressiva fragilizzazione di questa fascia di persone ha spinto la FTP «a identificare i mutamenti sociali e 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». Lo scopo dello studio è in sostanza quello di «creare le basi per cui i locatari della FTP vivano in un contesto abitativo, urbano e sociale attento alle proprie esigenze, [...]; disporre di una base conoscitiva che permetta a FTP di intraprendere investimenti sostenibili sia dal profilo sociale, ambientale ed economico dei propri immobili;» fare in modo che «i Comuni e i portatori di interesse (gestori di immobili, abitanti, servizi aiuto domiciliare, ...) siano sensibilizzati alle esigenze di tutte le fasce della popolazione e identifichino possibili risposte in termini di investimenti strutturali o misure sociali».

Partecipando a questo progetto la Città di Mendrisio dichiara di volere soprattutto «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 [...], combinate con metodologie partecipate che vedranno attivati i residenti degli edifici e dei quartieri interessati dal progetto».

Nel contesto di nuove forme abitative che favoriscano l'accessibilità all'alloggio a tutte le fasce della cittadinanza, l'integrazione e la coesione sociale, l'intergenerazionalità e una buona qualità di vita, si inseriscono anche le cooperative d'abitazione, a cui il Municipio, nel rispondere a due già citate interrogazioni, ha manifestato la propria sensibilità,⁸ sia la creazione di ecoquartieri, comparti concepiti e sviluppati con una visione basata sui principi fondamentali della sostenibilità, dell'efficienza energetica e del benessere di chi ci abita secondo il concetto cardine dell'equilibrio tra il benessere umano e il rispetto per l'ambiente.

Infine è cronaca recente la discussione riguardo l'eventuale creazione di una cooperativa d'abitazione in una delle quattro palazzine del quartiere Vergiò di Breganzona, a seguito del recente passaggio di proprietà.

Sulla base di queste considerazioni, i firmatari della presente interrogazione chiedono al lodevole Municipio della Città di Mendrisio:

1. considerata l'evoluzione in atto del contesto demografico e congiunturale in cui l'esigenza di alloggi accessibili e a costi equi si fa sempre più impellente, come valuta il Municipio la situazione abitativa a Mendrisio?
2. le competenti autorità comunali stanno riflettendo sullo stato e la disponibilità – sull'intero territorio cittadino – di alloggi sociali, in considerazione dell'evoluzione in atto e delle esigenze che si prospettano a breve-medio termine (v. anche il citato lavoro di ricerca e di progetto di bachelor degli studenti SUPDI/DACD sugli alloggi in via Dunant e via Guisan)?
3. Rispondendo all'interrogazione “Per una politica dell'alloggio attenta alle persone, alle generazioni e al territorio. Dalle cooperative di abitazione agli appartamenti a misure di anziano” del 22 febbraio 2021 si accennava all'adesione del Municipio al progetto pilota della Fondazione ticinese per il secondo pilastro “R-innovare edifici e territori, nuove forme di

⁷ Per una politica dell'alloggio attenta alle persone, alle generazioni e al territorio. Dalle cooperative di abitazione agli appartamenti a misure di anziano del 22 febbraio 2021 e relativa risposta del 26 marzo 2021.

⁸ Alloggi a pigione moderata: com'è la situazione a Mendrisio? del 28 novembre 2019 e Alloggi sociali e cooperative d'abitazione: com'è la situazione a Mendrisio e quali sono i progetti per il futuro? del 9 febbraio 2024.



abitare in una società longeva”. È possibile avere aggiornamenti sul progetto e su eventuali esiti concreti?

4. La Città è pronta a investire su nuovi concetti abitativi?
5. La Città ha già individuato dei comparti interessanti per favorire forme abitative a misura di anziano/disabile e/o intergenerazionali, ritenute molto importanti per la coesione sociale in considerazione dell'evoluzione demografica?
6. Considerato l'interesse del Municipio a seguire l'evoluzione del concetto di cooperative d'abitazione e a mantenere aperti i contatti con associazioni quali CASSI e Cam'On!, come pure la presenza di uno studio di fattibilità concernente il comparto ex Cattaneo a Mendrisio,⁹ qual è al momento la posizione della Città su questo fronte?
7. È possibile avere maggiori dettagli riguardo al progetto del comparto ex Cattaneo?
8. La Città è pronta a integrare anche il principio degli ecoquartieri nelle sue riflessioni sulla politica degli alloggi, imprescindibile in una società confrontata sempre più con fenomeni di nuova povertà?

Con stima e grati della cortese attenzione,

Giampaolo Baragiola

Monika Fischer Kiskanc

Cristina Marazzi Savoldelli

⁹ Risposta del 22 marzo 2024 all'interrogazione *Alloggi sociali e cooperative d'abitazione: com'è la situazione a Mendrisio e quali sono i progetti per il futuro?* del 9 febbraio 2024.