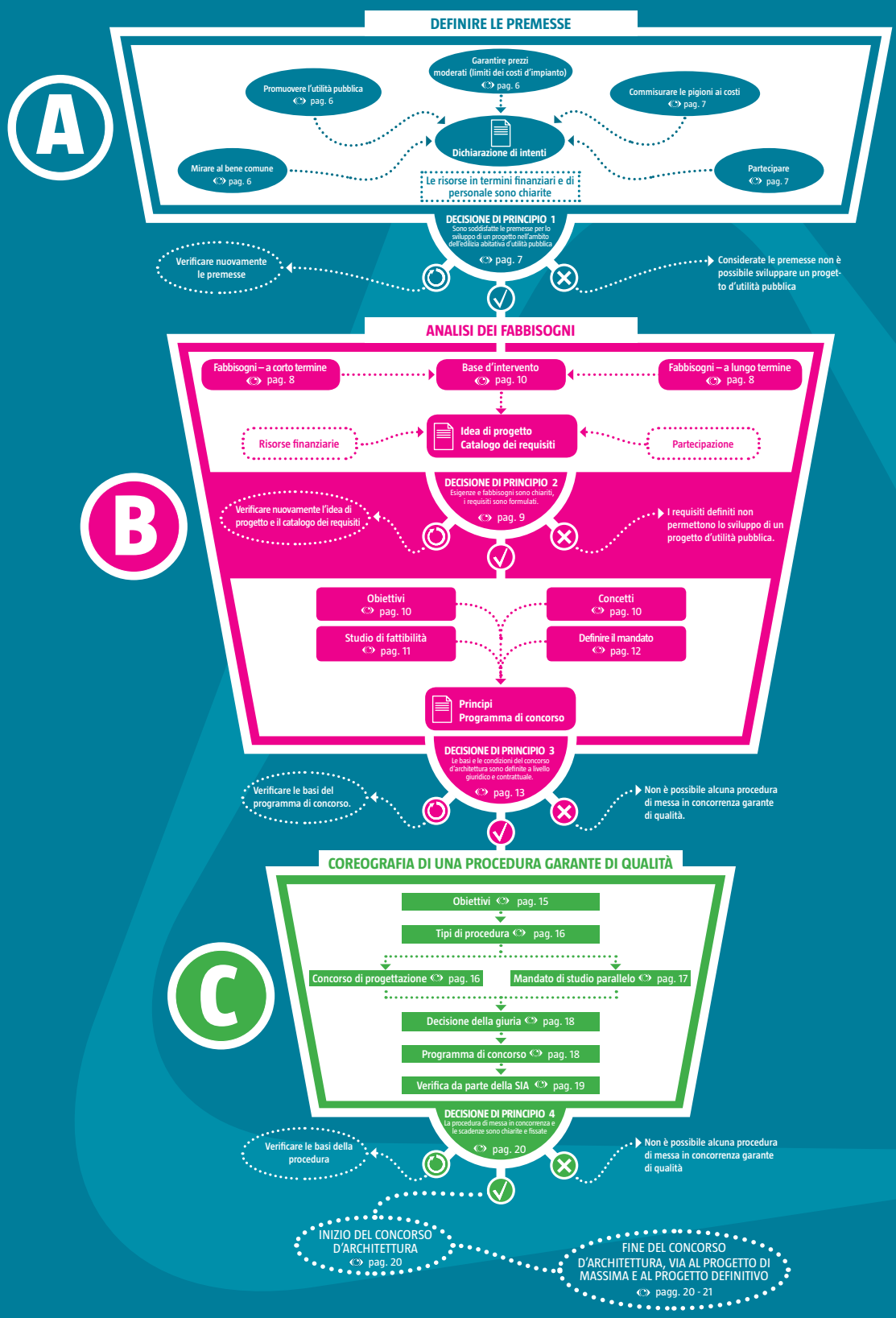
ABC PER LO SVILUPPO DI PROGETTI E PER I CONCORSI D'ARCHITETTURA NELL'AMBITO DELL'EDILIZIA ABITATIVA D'UTILITÀ PUBBLICA



Impressum

Editore
Cooperative d'abitazione Svizzera

Contenuti e idea concettuale
Daniel Blumer,
Centro di competenza per la costruzione di abitazioni d'utilità pubblica
www.wbg-beso.ch/kompetenzzentrum

Claude Marbach,
aggp (consorzio per lo sviluppo di progetti d'utilità pubblica)
:mlzd Architekten, www.mlzd.ch

Thomas Zahnd,
gruppo di lavoro interno - Cooperative d'abitazione Svizzera,
Planum Biel AG, www.planum.ch

Concezione grafica
Michael Rothenbühler,
co.dex productions ltd. Biel/Bienne
www.co-dex.ch

Lettorato
Iris Diem,
diem.text, Biel/Bienne
diem.text@hispeed.ch

Traduzione
Patrizia Borsa,
skarabeo traduzioni, Neggio

Membri del gruppo di accompagnamento (in ordine alfabetico)
Nathanea Elte, presidente ABZ; Simone Gatti, esperto + Cooperative d'abitazione Svizzera;
Lea Gerber, Cooperative d'abitazione Svizzera; Jürg Hänggi, Pianificazione + Consulenza, Berna;
Res Keller, sviluppo progetti, Zurigo; Andreas Gysi, associazione regionale (AR) Zurigo;
Kathrin Hasler UFAB; Jürg Sollberger, presidente AR BeSo; Jörg Vitelli, AR Svizzera nordoccidentale;
Erich Wegmann, AR Winterthur; Philipp Wigger e collaboratori, Servizio di pianificazione urbanistica Berna;
Monika Willin, direttrice AR Svizzera nordoccidentale; Andreas Wirz AR ZH

Con il supporto
dell'Ufficio federale delle abitazioni UFAB;
del gruppo di lavoro interno dell'associazione mantello Cooperative d'abitazione Svizzera;
dell'associazione regionale Cooperative d'abitazione Berna-Soletta.

cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

wohnbaugenossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Ufficio federale delle abitazioni UFAB

–

Gennaio 2019

Sommario

L'ABC - UNA LINEA DIRETTIVA PER LE COOPERATIVE E I COMUNI 4
Concorsi d'architettura garanti di qualità 4
Insieme verso l'obiettivo 5

A

DEFINIRE LE PREMESSE 6
1. Mirare al bene comune 6
2. Promuovere l'utilità pubblica 6
3. Garantire prezzi moderati 6
4. Commisurare le pigioni ai costi 7
5. Partecipare 7
Decisione di principio 1 7

B

ANALISI DEI FABBISOGNI 8
Fabbisogni – a corto termine 8
Fabbisogni – a lungo termine 8
Uguali condizioni di mercato, malgrado investimenti supplementari sul fronte della sostenibilità 9
Decisione di principio 2 9
Obiettivi 10
Concetti 10
Studio di fattibilità 11
Definire il mandato 12
Fattore tempo 13
Decisione di principio 3 13

C

COREOGRAFIA DI UNA PROCEDURA GARANTE DI QUALITÀ 14
Qualità 14
Garante 14
Procedura 14
Accompagnamento della procedura 15
Tipi di procedura 16
Concorso di progettazione 16
Mandato di studio parallelo 17
Giuria 18
Programma di concorso 18
Programma degli spazi 19
Verifica da parte della SIA 19
Documenti, diritti d'autore e diritto di modifica 20
Decisione di principio 4 20
Concorso di architettura – via alle danze 20
Conclusione del concorso 20
Via al progetto di massima e al progetto definitivo 21

GLOSSARIO 23
Limiti dei costi d'impianto della Confederazione 23
Diritto di superficie 23
Strumenti di finanziamento per committenti di immobili d'utilità pubblica 23
Statuti giuridici e forme organizzative dei committenti di immobili d'utilità pubblica 24
Committenti di immobili d'utilità pubblica 24
Edilizia abitativa d'utilità pubblica 25
Pigione commisurata ai costi 25
Prezzi moderati 25
Tasso di riferimento 25
SIA 25
Direttive di locazione 26
Cooperative d'abitazione Svizzera 27

ALLEGATO 28
Promemoria e linee guida (in ordine cronologico) 28
Link 28
Elenco di indirizzi 29
Carta statutaria dei committenti di abitazioni di utilità pubblica in Svizzera 30

IN BREVE

Il presente «ABC per lo sviluppo di progetti e per i concorsi d'architettura nell'ambito dell'edilizia abitativa d'utilità pubblica» è una guida che si rivolge tanto all'ampio pubblico quanto agli specialisti, ma anche ai committenti di immobili d'utilità pubblica, ai comuni e alle autorità.

Esso vi guiderà, passo per passo, verso il vostro obiettivo e vi aiuterà a prendere decisioni coerenti e pertinenti a ogni tappa del processo di sviluppo.

L'ABC rappresenta un utile strumento ausiliario per tutti coloro che si cimentano in un nuovo progetto e funge da riferimento se vi trovate nel bel mezzo di una procedura tesa a garantire la qualità di un progetto.

Questa linea guida presenta l'intero iter legato allo sviluppo di un progetto d'utilità pubblica e illustra le più importanti decisioni di principio corrispondenti. Tali decisioni sono rappresentate a colpo d'occhio su un apposito cartellone in formato poster. All'interno dell'opuscolo, troverete inoltre spiegati nel dettaglio tutti i concetti chiave, le condizioni e le prerogative che fanno da corollario allo sviluppo di un progetto d'utilità pubblica. L'ABC funge dunque nel contempo da guida, base di discussione e strumento di controllo, destinato sia ai committenti sia ai comuni.

Con il supporto di questo prezioso manuale, potrete affrontare il vostro progetto con fiducia e in modo mirato, ancor meglio se in collaborazione con le autorità e gli specialisti delle associazioni regionali e delle associazioni mantello attive nell'ambito dell'edilizia abitativa d'utilità pubblica.

L'ABC - UNA LINEA DIRETTIVA PER LE COOPERATIVE E I COMUNI

L'opuscolo che avete tra le mani è un «ABC per lo sviluppo di progetti e per i concorsi d'architettura nell'ambito dell'edilizia abitativa d'utilità pubblica». Esso vi guiderà, passo per passo, attraverso il processo di sviluppo di un progetto, dall'idea iniziale alla conclusione del concorso di architettura.

L'ABC comprende un poster e un opuscolo. Il **poster** offre una visione d'insieme su tutta la procedura e vi permette di discutere man mano i compiti che seguiranno[1]. L'**opuscolo** spiega nel dettaglio ciascuna tappa dell'iter illustrato dal poster e fornisce informazioni precise sulle sfide da affrontare e sulle premesse necessarie. Alla fine dell'opuscolo troverete un glossario con la spiegazione dei principali termini utilizzati nel contesto dell'edilizia abitativa d'utilità pubblica.

L'ABC si rivolge sia a chi è alle prime armi sia agli addetti ai lavori, ma anche ai committenti di immobili d'utilità pubblica, come pure ai comuni e alle autorità. Esso mette in luce la complessità dell'intera procedura legata allo sviluppo di un progetto d'utilità pubblica e presenta le più importanti decisioni di principio che ne conseguono. Inoltre fa chiarezza sulle premesse necessarie per dare luce a un progetto per la costruzione di abitazioni d'utilità pubblica[2]. Esso fornirà risposta alle vostre domande oppure vi indicherà dove potrete trovare le informazioni che cercate e chi potrà sostenervi lungo il cammino verso la realizzazione del vostro progetto.

Una trafila di domande
- Quali sono le prerogative per indire un concorso di architettura?
- Quale tipo di concorso d'architettura si addice meglio al nostro progetto?
- Nel nostro ruolo di comune, come procedere se vogliamo rendere possibile la costruzione di un complesso abitativo d'utilità pubblica?
- Abbiamo davvero tenuto conto di tutti gli aspetti importanti? Quali saranno i prossimi passi?
- A chi possiamo rivolgerci se abbiamo bisogno di un consiglio? Chi può sostenerci?

L'ABC dà risposta a tutte queste domande.

Concorsi d'architettura garanti di qualità

I committenti di immobili d'utilità pubblica sono organizzazioni di diritto privato, senza scopo di lucro. Costruiscono edifici e quartieri esemplari dal punto di vista ecologico in grado di offrire un'elevata qualità abitativa e di vita. I complessi abitativi che essi realizzano dispongono di appartamenti moderni, attraenti zone di soggiorno e numerosi servizi di pubblico interesse (p. es. asili nido, negozi, bar, spazi per atelier o uffici) che contribuiscono a viva-

1 Se avete scaricato la presente linea direttiva in versione PDF potete stampare voi stessi il poster utilizzando un plotter oppure salvare il PDF su una chiavetta USB e farlo stampare da un professionista, in un negozio oppure online, in formato A1 oppure A0.

2 Cfr. Ufficio federale delle abitazioni UFAB, 2013: *Alloggi a prezzi moderati: Un kit modulare per Città e Comuni* (www.bwo.admin.ch/bwo/it/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen/preisguenstiger-wohnraum--ein-baukasten-fuer-staedte-und-gemeind.html); e Associazione svizzera per la pianificazione nazionale (VLP-ASPAN), 2010: *Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. In Raum & Umwelt*, gennaio n. 1/10. (www.vlp-aspan.ch/sites/default/files/ru_10_01_0.pdf); e promemoria delle Cooperative d'abitazione Svizzera e dell'associazione regionale Cooperative d'abitazione Zurigo - lista in allegato.

cizzare il luogo e i rapporti di vicinato. Gli affitti delle abitazioni d'utilità pubblica[3] restano moderati sul lungo periodo grazie alla sobrietà che caratterizza gli standard in materia di spazi e costruzione, e per merito anche dell'efficienza dei processi di esercizio e della rinuncia volontaria a qualsiasi tipo di profitto.

Oggi i progetti per la realizzazione di nuove costruzioni, in linea con i cambiamenti della società e i requisiti che essa impone, sono generalmente frutto di concorsi d'architettura, indetti dai committenti di immobili d'utilità pubblica e in grado di garantire il rispetto dei parametri di qualità, in linea con le regole sancite dalle associazioni professionali. Negli anni trascorsi, tali concorsi d'architettura preparati con grande accuratezza hanno messo in evidenza, nell'ambito dell'edilizia abitativa d'utilità pubblica, un gran numero di progetti che hanno avuto riscontro a livello internazionale. I concorsi d'architettura garanti di qualità[4] rappresentano una chance per i progetti di costruzione di abitazioni d'utilità pubblica, ma soltanto se sono organizzati con cura sin dall'inizio e purché, in seguito, siano seguiti e accompagnati da esperti del ramo.

Insieme verso l'obiettivo

L'«ABC» è uno strumento che nasce dall'esperienza pratica ed è pensato per la prassi. Esso vi mostra in modo semplice e chiaro il cammino da percorrere per raggiungere il vostro obiettivo. Potrete farvi un'idea in qualsiasi momento delle successive tappe di lavoro e delle decisioni di principio che dovrete prendere. Questo manualetto intende inoltre promuovere la discussione in materia e facilitare la comprensione di un percorso di primo acchito complesso.

Oltre al glossario, il presente opuscolo contiene altresì la *Carta statutaria dei committenti di immobili d'utilità pubblica in Svizzera*, vari rimandi a promemoria e direttive, come pure un elenco di indirizzi importanti. Potrete così dare il via allo sviluppo del progetto, insieme ai periti dei diversi uffici, ai consulenti delle associazioni professionali delle Cooperative d'abitazione Svizzera e in collaborazione con gli esperti in materia di pianificazione e architettura.

Siamo al vostro fianco
Vi serve supporto o consulenza per i vostri progetti? Rivolgetevi alle associazioni professionali attive nell'ambito della costruzione di abitazioni d'utilità pubblica. Le associazioni regionali delle Cooperative d'abitazione e le associazioni mantello dei committenti di immobili d'utilità pubblica in Svizzera dispongono di solide competenze e di un'ampia rete di specialisti di comprovata esperienza. Offrono assistenza ai comuni, alle autorità e ai committenti di immobili d'utilità pubblica, con competenza e senza lungaggini burocratiche.

3 Il termine «progetti di costruzione di abitazioni d'utilità pubblica» comprende anche i relativi servizi e le attività d'interesse pubblico. Bisogna dunque pianificare con cura l'offerta delle attività commerciali e dei servizi legati a un complesso abitativo d'utilità pubblica, coordinarla con il progetto e adattarla alla situazione del mercato.

4 Talvolta è utilizzata anche l'espressione «procedura di messa in concorrenza garante di qualità».

A DEFINIRE LE PREMESSE

Desiderate (nel vostro ruolo di committenti o di comuni) realizzare o agevolare la realizzazione di un complesso abitativo d'utilità pubblica? Allora dovrete, in primo luogo, formulare e mettere per iscritto i vostri intenti. Gli obiettivi dovranno essere compatibili con i requisiti sociali, giuridici e finanziari posti nell'ambito dell'edilizia abitativa d'utilità pubblica[1]. Al riguardo andranno obbligatoriamente rispettati cinque aspetti cruciali.

1. Mirare al bene comune

Per i committenti di immobili d'utilità pubblica la costruzione di un complesso abitativo non deve essere uno strumento d'investimento, dunque quando parliamo di costruzione di abitazioni d'utilità pubblica, al centro delle attenzioni non vi è mai il profitto, bensì la collettività. I committenti di immobili d'utilità pubblica mirano pertanto al bene comune e si basano su principi come l'autoaiuto, l'autodeterminazione, la responsabilità individuale, l'autogestione, la solidarietà e la negazione di qualsiasi forma speculativa[2]. Contando sulle proprie forze, ma spesso anche in collaborazione con i comuni, la sfera politica e le autorità, essi costruiscono e affittano spazi abitativi, non solo con prezzi moderati sul lungo periodo, ma anche in grado di rafforzare la coesione sociale.

2. Promuovere l'utilità pubblica

I committenti di immobili d'utilità pubblica possono essere cooperative d'abitazione, fondazioni o società anonime. La definizione giuridica del termine «utilità pubblica» è sancita dalla legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA)[3]; essa pattuisce che i committenti di immobili d'utilità pubblica possono percepire una rimunerazione dei loro capitali propri solo entro un certo limite, non ricevono quote di utile, in caso di scioglimento della cooperativa e di vendita dei beni immobiliari, l'utile non sarà versato ai membri (vale a dire i soci della cooperativa o gli azionisti) bensì a un'istituzione d'utilità pubblica impegnata in scopi simili.

È quindi ritenuta d'utilità pubblica qualsiasi attività che non abbia scopo di lucro e che serva a coprire il fabbisogno di spazi abitativi a pigione moderata. A differenza di chi promuove gli immobili di reddito, i membri di una committenza di immobili d'utilità pubblica non beneficiano mai di un plusvalore economico o dell'incremento di valore di una data area, e ciò a prescindere dalla forma giuridica scelta. I soci di cooperative d'abitazione, di fondazioni o di società anonime che intervengono in veste di committenti di immobili d'utilità pubblica sono esclusi anche da qualsiasi utile di natura speculativa, come pure da bonus o da dividendi elevati.

3. Garantire prezzi moderati

I committenti di immobili d'utilità pubblica si impegnano a offrire alloggi a prezzi moderati sul lungo periodo. Il costo di una costruzione è calcolato dal basso verso l'alto (*bottom up*): partendo dalle persone con un reddito medio-basso e dal loro budget di economia domestica,

1 Cfr. *Carta statutaria dei committenti di abitazioni d'utilità pubblica in Svizzera*. Autori: Ufficio federale delle abitazioni UFAB, Cooperative d'abitazione Svizzera, WOHNEN SCHWEIZ: 2013 (in allegato).

2 Cfr. *Die Geschichte der Wohnbaugenossenschaften und der Genossenschaftsidee*. Promemoria n. 62. (www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/fachpublikationen).

3 Cfr. *Legge sulla promozione dell'alloggio* (LPrA) art. 37 (www.admin.ch/opc/it/classified-compilation/20010522/index.html).

si calcola quale dovrebbe essere il costo di realizzazione di un appartamento affinché questa fascia maggioritaria della popolazione abbia la possibilità di viverci.

Al contrario, chi costruisce un'abitazione a scopo di investimento segue un approccio dall'alto verso il basso (*top down*). In altre parole, i costi per la costruzione dell'immobile sono estrapolati dal reddito locativo massimo mediamente realizzabile sul mercato immobiliare, dedotta la rendita auspicata.

Nell'ambito dell'edilizia abitativa d'utilità pubblica si considerano a prezzo moderato sul lungo periodo i complessi abitativi i cui costi di costruzione (compreso il costo del terreno) sono pari o inferiori ai cosiddetti «Limiti dei costi d'impianto» sanciti dalla Confederazione[4].

Il rispetto di tali limiti rappresenta la condizione sine qua non affinché il committente di un immobile d'utilità pubblica possa inoltrare domanda per ricevere un eventuale aiuto finanziario da parte della Confederazione o delle Cooperative d'abitazione Svizzera.

4. Commisurare le pigioni ai costi

In linea generale, i committenti di immobili di utilità pubblica sono tenuti a commisurare le pigioni ai costi. Ciò significa che la pigione richiesta deve corrispondere all'importo necessario per coprire i costi effettivi (ossia i costi di finanziamento e di esercizio, così come le spese amministrative e di manutenzione)[5]. Le pigioni commisurarete ai costi sono calcolate distintamente e variano da cantone a cantone. Tutti i metodi di calcolo hanno però in comune l'esclusione di qualsiasi rendita supplementare (in opposizione alla costruzione di alloggi a scopo di investimento). Tale principio si manifesta concretamente nel fatto che, anche se cambia il locatario, la pigione resta uguale e non viene aumentata con il fine di incrementare gli introiti, come invece avviene sovente nel caso di una costruzione a scopo di lucro.

5. Partecipare

In Svizzera le cooperative formate da soci-abitanti rappresentano la maggior parte dei committenti di immobili d'utilità pubblica[6]. In questo caso i locatari sono anche soci e comproprietari dell'intera cooperativa. Hanno dunque il diritto di essere coinvolti e partecipare alla presa delle decisioni. La possibilità di partecipare in vari modi rappresenta una grandissima chance: chi viene preso sul serio e ha la possibilità di apportare il proprio contributo, co-costruendo e prendendo parte alle decisioni, è anche pronto ad assumersi delle responsabilità, verso se stesso e verso gli altri. La partecipazione è dunque una condizione sostanziale affinché i locatari si sentano responsabili nei confronti del vicinato e dell'immobile in cui vivono.

Decisione di principio 1

Dopo aver discusso le idee di base e chiarite le premesse, il Comitato descrive il progetto in una linea guida, in un manifesto, in un concetto o in un documento di principio che potrà essere approvato dai soci. L'idea deve essere conforme ai principi di utilità pubblica, inoltre deve esserci unanimità e chiarezza sulle risorse necessarie per finanziare il progetto. Se tali condizioni sono soddisfatte, in un secondo tempo, andranno delucidati i requisiti di base posti al progetto (vale a dire i fabbisogni dei soci e degli abitanti così come le esigenze dei committenti nonché del comune).

4 Limiti dei costi d'impianto, cfr. *Glossario* in allegato. Nel Cantone di Zurigo i massimi costi di costruzione dipendono dal valore massimo e dagli importi forfettari fissati dal Cantone nell'ambito della costruzione di abitazioni locative.

5 Cfr. Wüest Partner AG, 2017: *Baurecht unter der Lupe*. Rapporto finale (in tedesco e francese), Ufficio federale delle abitazioni UFAB, Grenchen

6 Cfr. Daniel Blumer, 2015: *Formen und Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Schweiz*. Handbuch Sozialwesen Schweiz, pagg. 119-129.

B ANALISI DEI FABBISOGNI

I progetti di costruzione d'utilità pubblica devono, da un lato, soddisfare gli attuali standard imposti da un abitare moderno, al passo con le esigenze contemporanee e di vicinato, e dall'altro essere in linea con i fabbisogni effettivi dei (futuri) inquilini. È inoltre opportuno anticipare il *modus vivendi* e le forme di lavoro delle future generazioni e prevedere gli sviluppi che vivrà la tecnica impiantistica, in modo da garantire, sul lungo periodo, una certa sicurezza per quanto concerne l'esercizio e la locazione.

Per soddisfare tali esigenze bisogna essere nel contempo in grado di capire quali siano i fabbisogni a corto termine dei soci e/o dei locatari e riflettere in modo strategico sui fabbisogni a medio e a lungo termine. Tale presupposto concerne sia i comuni sia i committenti di immobili d'utilità pubblica chiamati ad elaborare una strategia di sviluppo per il proprio parco immobiliare, per mantenere in buono stato i propri edifici e garantire che vi sia un rinnovamento ciclico degli insediamenti. Dal canto loro, anche i comuni devono cogliere le aspettative dei propri abitanti e far sì che tale analisi dei fabbisogni sia accompagnata da una politica di sviluppo degli insediamenti capace di garantire sul lungo periodo il mantenimento e la costruzione di locazioni abitative a un prezzo accessibile.

Lista di controllo destinata ai committenti di immobili d'utilità pubblica

1. Organizzazione sotto la lente – Quali competenze e quali capacità possiede il nostro Comitato? L'attuale composizione ci permette di dare il via al nostro progetto di (nuova) costruzione? Come possiamo organizzarci al meglio (professionalizzando il nostro operato), in modo da gestire con disinvoltura le mansioni che siamo chiamati a svolgere?
2. Analisi del portafoglio – Di quale sostanza immobiliare disponiamo? Quali sono i punti forti e i punti deboli dei nostri edifici? Dove risiedono i rischi e le possibilità di sviluppo?
3. Strategia del portafoglio – Che obiettivo vogliamo raggiungere ampliando ulteriormente la nostra cooperativa? Quali saranno i nostri prossimi passi? Quali compiti dovremo svolgere?

Le associazioni regionali e mantello sono al vostro fianco e vi assistono nel passare in esame questi punti.

Fabbisogni – a corto termine

I committenti di immobili d'utilità pubblica costruiscono per i propri soci o locatari, i comuni costruiscono per i propri abitanti. In entrambi i casi, a prescindere da quale sia il tipo di progetto (nuova costruzione, costruzione sostitutiva, ampliamento ecc.), è importante analizzare e stilare una lista dei fabbisogni, in modo che tali esigenze possano confluire nel futuro mandato. L'analisi dei fabbisogni presuppone trasparenza e apertura da parte di tutti i partecipanti, professionalità da parte dell'organo direttivo, risorse economiche e tempo. Nell'affrontare questa tappa si consiglia sia ai committenti di immobili d'utilità pubblica sia ai comuni di avvalersi di un supporto esterno.

Fabbisogni – a lungo termine

L'analisi dei fabbisogni permette di farsi un'idea dell'evoluzione che parco immobiliare e insediamenti esistenti potrebbero avere sul medio e lungo periodo e di formulare così delle ipotesi sul fabbisogno di sviluppo.

I fabbisogni e le esigenze nutrite da una cooperativa (o da un comune) risultano dai rispettivi modelli guida, dagli obiettivi e dalla situazione (sul fronte delle finanze, del portafoglio immobiliare ecc.). È a questo punto che bisogna chiedersi quale sia la mescolanza sociale a cui si aspira o quale dovrà essere la futura offerta di alloggi.

L'analisi dei fabbisogni richiede una stima dei punti forti e dei punti deboli, la ponderazione di

opportunità e rischi relativi alla tipologia di alloggi, ma anche all'esistente o auspicata composizione del parco immobiliare e degli insediamenti. Al riguardo occorre considerare la composizione della popolazione e lo stato degli edifici, ma anche lo sviluppo tecnologico, le regolamentazioni in materia di diritto di superficie (densificazione centripeta), così come, più in generale, gli sviluppi sociali (sviluppo demografico, nuove forme abitative, migrazione, evoluzione dei redditi familiari ecc.).

Sul complesso sfondo di tale analisi dei fabbisogni potrete scegliere se sviluppare le vostre strategie di rinnovamento (crescita basata sulla costruzione di nuovi alloggi oppure sostituzione di edifici esistenti, status quo o reversione anticipata/vendita parziale) oppure se cooperare con altri committenti di immobili d'utilità pubblica (prestazioni di servizio comuni, fusione ecc.). Nel caso della costruzione di abitazioni d'utilità pubblica, oggi è proprio il tema della costruzione sostitutiva a presupporre una lunga fase preparatoria, si chiede infatti un'offerta sostitutiva per gli abitanti interessati e, soprattutto, una comunicazione regolare e dettagliata[1].

In questo contesto si consiglia ai committenti di immobili d'utilità pubblica di prendere tempestivamente contatto con le autorità, affinché si identifichino subito gli interessi comuni (p. es. quartieri senza auto o a traffico limitato). Soprattutto nel caso di progetti di nuove costruzioni o costruzioni sostitutive occorre chiarire il prima possibile i margini di manovra per quanto concerne il diritto in materia di costruzione e azzonamento. Anche i comuni dovrebbero mettersi in contatto sin dall'inizio con le associazioni dei committenti di immobili d'utilità pubblica e con le esistenti cooperative locali, poiché tali organismi fungono oggi da partner importanti nello sviluppo centripeto dei quartieri.

La necessità di intervento di un committente di immobili d'utilità pubblica scaturisce dal confluire delle esigenze rese manifeste dall'insieme degli inquilini e dai fabbisogni sul lungo periodo espressi dalla cooperativa.

Uguali condizioni di mercato, malgrado investimenti supplementari sul fronte della sostenibilità

Le condizioni di mercato sono praticamente identiche, sia che si costruiscano abitazioni d'utilità pubblica sia che si realizzino alloggi di tipo convenzionale. I committenti di immobili d'utilità pubblica sottostanno dunque alle stesse condizioni di mercato a cui sono sottoposti gli offerenti orientati al reddito. Devono progettare, costruire e affittare i propri immobili (tenuto conto dei limiti dei costi di impianto e del principio di commisurazione delle pigioni ai costi) in modo almeno altrettanto economicamente interessante quanto gli investitori che costruiscono a scopo di lucro. I committenti di immobili d'utilità pubblica infatti costruiscono ben più che soltanto degli appartamenti, essi effettuano investimenti supplementari, realizzando spazi comuni e spazi esterni attrattivi e conviviali, e spesso anche locali destinati a tutto il quartiere e non soltanto agli inquilini, spazi dunque di interesse pubblico (p. es. scuole dell'infanzia, asili nido, negozi di generi di prima necessità ecc.). I committenti di immobili d'utilità pubblica pongono inoltre requisiti elevati per quanto concerne l'impiego dei materiali, i nuovi concetti di mobilità e la sostenibilità dei complessi abitativi (società a 2000 watt, Standard Costruzione Sostenibile Svizzera ecc.).

Decisione di principio 2

I fabbisogni dei soci e le esigenze della cooperativa o del comune sono chiariti. I risultati ottenuti sono messi per iscritto e rispettati internamente ed esternamente. Internamente, per esempio, sotto forma di una decisione di principio dell'Assemblea generale oppure di un documento strategico del Comitato; a questo riguardo è consigliabile ottenere nel

1 Cfr. al riguardo anche il promemoria *Wenn Baugenossenschaften vor umfassenden Erneuerungen stehen*, edito dall'associazione regionale Zurigo (in allegato).

contempo una decisione budgetaria per il seguito della procedura (concorso e progetto di massima); mentre esternamente per esempio attraverso una convenzione con le autorità, oppure un contratto preliminare (che ammette un diritto di superficie o autorizza l'acquisto se la stipulazione va a buon fine) oppure sotto forma di un contratto di progettazione tra il proprietario del fondo e il committente di immobili d'utilità pubblica.
Una volta soddisfatte tali condizioni e definita la necessità di intervento, è possibile passare alla tappa successiva, in cui saranno fissati gli obiettivi e formulati i concetti, la cui possibilità di realizzazione sarà verificata in seguito mediante uno studio di fattibilità.

Obiettivi

Gli obiettivi sono elaborati nell'ottica di uno sviluppo strategico dell'intera cooperativa o dell'intero comune. Gli obiettivi fissati per la realizzazione di una nuova costruzione possono ad esempio riguardare la mescolanza sociale degli inquilini e le varie tipologie di appartamenti, i costi di costruzione massimi e la quota di fondi propri, la futura organizzazione o l'integrazione del progetto nell'intero portafoglio immobiliare. Partendo da tali obiettivi, sono definiti i concetti necessari per il seguito della procedura.

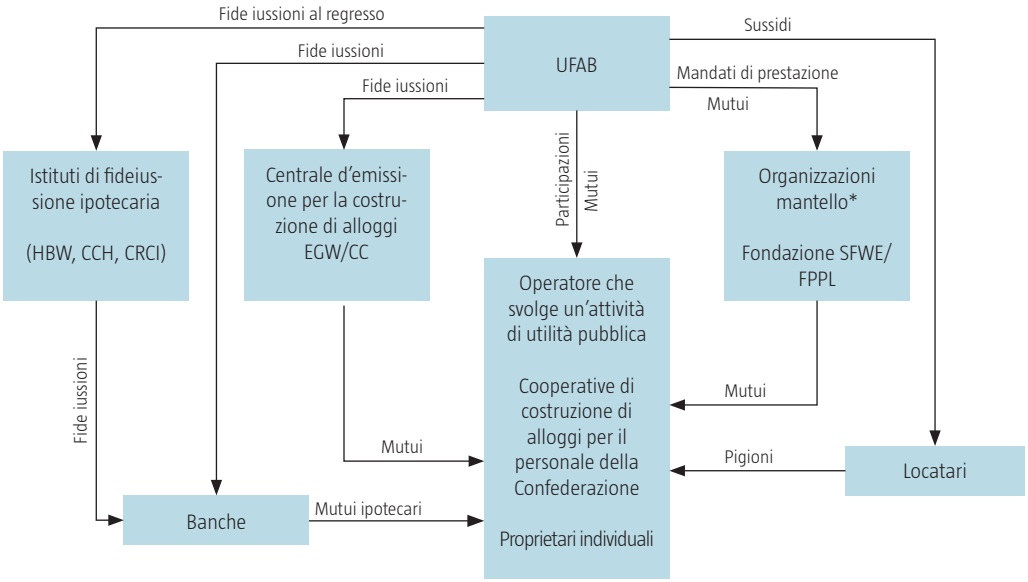
Concetti

I concetti precisano e illustrano gli obiettivi, sotto forma di programma. Sono idee chiave che concretizzano la necessità d'intervento da parte di una cooperativa per quanto concerne ad esempio la mescolanza di vari tipi di alloggi (p. es. appartamenti senza ostacoli per la terza età) oppure riassumono i diversi possibili approcci di un comune (p. es. realizzazione di appartamenti intergenerazionali a pigione moderata, grazie alla cessione di terreni comunali a un committente di immobili d'utilità pubblica).
I concetti sono una premessa sostanziale per l'elaborazione di un programma di concorso, favoriscono la riflessione e l'eventuale adeguamento degli obiettivi elaborati.

Alcuni esempi tipici di concetti definiti a monte di un concorso d'architettura:
- Concetti legati all'abitare e al vicinato: servono da base per l'elaborazione del futuro programma degli spazi nell'ambito di un concorso d'architettura garante di qualità.
- Concetti organizzativi: definiscono, al termine di una procedura di aggiudicazione garante di qualità, la successiva esecuzione del progetto di costruzione (organizzazione del progetto durante la fase di costruzione, specialisti interni o esterni alla cooperativa).
- Concetti legati alla comunicazione: mirano alle fasi che precedono, accompagnano o seguono la procedura di aggiudicazione vera e propria. Un dialogo aperto e il regolare scambio di informazioni sul procedere dei lavori non solo garantiscono trasparenza, ma rappresentano anche la base per un'accettazione del progetto da parte dei soci della cooperativa, delle autorità o del vicinato, in altre parole da parte di tutti coloro che, in occasione delle assemblee generali o delle assemblee comunali, danno il nullaosta per la realizzazione di un progetto, approvano il finanziamento di un progetto di massima o dicono sì alla concessione di un diritto di superficie.

A questo proposito va menzionato altresì il concetto di finanziamento che, nell'ambito dello sviluppo di un progetto d'utilità pubblica, riveste un ruolo particolarmente importante:
- Il concetto di finanziamento è talvolta decisivo e determina se un progetto può o no essere portato avanti. Soprattutto nel caso di nuove costituzioni, è consigliabile sti-

lare subito i necessari modelli di finanziamento, altrettanto tempestivamente vanno effettuati i chiarimenti con gli istituti bancari e con chi concede il prestito in seno alla Confederazione o a Cooperative d'abitazione Svizzera. Le cooperative neocostituite, oppure medio-piccole hanno spesso poca esperienza in materia di finanziamento di nuovi progetti di costruzione. Per saperne di più al proposito possono essere utili i corsi di formazione continua offerti da Cooperative d'abitazione Svizzera[2].



Schema degli strumenti di finanziamento, UFAB©

*Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Coopératives d'habitation Suisse, Wohnen Schweiz

A questo stadio della procedura si raccomanda (nuovamente) di avvalersi della consulenza degli specialisti delle associazioni regionali o delle associazioni mantello d'utilità pubblica. Gli specialisti potranno assistervi in prima persona nelle tappe successive oppure consigliarvi uno studio di progettazione con una comprovata esperienza nello sviluppo di progetti d'utilità pubblica.

Studio di fattibilità

Lo studio di fattibilità verifica se le esigenze formulate dal committente (e/o dal comune) in relazione a una data area possono essere soddisfatte. Si tratta dunque di un fondamento importante in vista dell'elaborazione del programma di concorso e per la scelta della procedura di aggiudicazione. Lo studio di fattibilità illustra diverse varianti e si esprime in merito alla qualità potenziale degli spazi esterni, al numero di appartamenti, ai costi approssimativi, alle questioni giuridiche oppure a eventuali provvedimenti di cui bisogna tenere conto (p. es. deroghe rispetto al piano d'utilizzazione).

Da una prospettiva urbanistica, gli studi di fattibilità permettono di valutare la libertà d'azione nell'ambito della pianificazione del territorio e il potenziale di un dato luogo. Inoltre mettono in risalto atout e debolezze dei modelli urbanistici. Sulla base di uno studio di fattibilità è possibile definire i margini di manovra (p. es. sfruttamento, cambiamento di destinazione, cambiamento dell'altezza degli edifici ecc.) e chiarire così tempestivamente le possibili deroghe e le necessarie tappe della procedura corrispondente (p. es. se da parte delle autorità è possibile accordare, nell'ambito di una procedura semplificata, ev. deroghe a un futuro progetto per la costruzione di un edificio abitativo.

2 Cfr. al riguardo l'elenco degli indirizzi con rimando a diverse possibili offerte formative (in allegato).

Per il committente lo studio di fattibilità infonde sicurezza e contribuisce a chiarire con prontezza le servitù esistenti (p. es. diritto di costruzione ravvicinata) e definisce i limiti entro i quali può avere luogo lo sviluppo (p. es. a partire da quale momento bisogna attendersi possibili opposizioni, una supplementare esigenza di finanziamento, richieste di deroga o votazioni popolari). Lo studio di fattibilità indica inoltre se i requisiti posti a un dato progetto, per esempio in riferimento all'offerta abitativa, ai costi approssimativi (+/- 15 %), alle vie di accesso, al potenziale degli spazi esterni, alle qualità urbanistiche, sono stati «raggiunti» o addirittura «superati», oppure «non raggiunti».

Esso costituisce dunque una base importante per lo sviluppo del programma degli spazi definitivo e per la formulazione delle direttive concernenti il concorso di progettazione. Lo studio di fattibilità può essere eventualmente accompagnato da un adeguamento dei piani regolatori speciali o da disposizioni derogatorie che confluiscono nel programma di concorso, dopo essere state verificate dal comune e dal cantone.

Lo studio di fattibilità è attribuito in generale sotto forma di mandato diretto e realizzato da un partner esterno (studio di architettura, studio di progettazione ecc.). Si sconsiglia ai committenti di immobili d'utilità pubblica di appellarsi agli architetti «di casa», responsabili della manutenzione e dei risanamenti. La decisione di optare per uno studio esterno, che non intrattiene alcun legame con le attività quotidiane del committente e dunque ha una visione «neutrale», si è dimostrata più volte la scelta più pertinente.

Gli studi di fattibilità sono effettuati sia nell'interesse dei committenti di immobili d'utilità pubblica sia nell'interesse del comune. Ecco perché, soprattutto quando viene ceduto un terreno comunale in diritto di superficie, spesso i committenti e il comune si uniscono e predispongono, accompagnano e finanziano insieme tale studio.

Definire il mandato

Il mandato è definito tenendo conto di tutti gli aspetti legati alla pianificazione del territorio, ma anche degli aspetti giuridici e, in particolare, di quelli economici menzionati nello studio di fattibilità. I necessari chiarimenti che ne conseguono mirano a far sì che la procedura dia frutto a un progetto per il quale sia possibile il rilascio di un permesso di costruzione e che sia anche finanziariamente sostenibile. Bisogna sottolineare qui un fatto: è importante che il committente formuli un mandato chiaro, preciso ed esaustivo. Per un mandato vale esattamente come per una comanda fatta al ristorante - quello che non si ordina poi alla fine non sarà neanche nel piatto. Questa tappa va dunque affrontata con grande accuratezza, rigore e professionalità.

Nel definire il mandato sono poste le basi per il futuro sviluppo del progetto, oltre alla formulazione del mandato in quanto tale. Si tratta, in particolare, delle disposizioni che riguardano la collaborazione con i futuri architetti. Questa intensa collaborazione comincerà solo con l'allestimento e la revisione comuni del progetto di massima e del progetto definitivo, dunque una volta concluso il concorso d'architettura. Occorre tuttavia chiarire sufficientemente presto quali forme di partecipazione si auspicano, già durante i lavori di costruzione (soprattutto le cooperative piccole o appena costituite partecipano spesso alla fase dei lavori fornendo prestazioni proprie); anche la questione legata agli onorari va discussa tempestivamente. Tali disposizioni specifiche, usuali nel caso dei progetti d'utilità pubblica, vanno definite e comunicate ai partecipanti, e ciò a monte del concorso d'architettura.

Fattore tempo

I committenti di immobili d'utilità pubblica non sottostanno alla crisi degli investimenti, non sono obbligati a investire rapidamente i propri capitali improduttivi per farli fruttare in modo redditizio. Tuttavia, mentre i grandi committenti di immobili d'utilità pubblica, ben profilati a livello professionale, possono partire subito con un progetto, le cooperative di piccole o medie dimensioni (formate dai soci-abitanti) hanno bisogno di una fase di preparazione. Possono realizzare il proprio progetto solo dopo essere passate attraverso una procedura decisionale, aver predisposto i finanziamenti e aver «preso a bordo» i partner giusti. Soltanto un'analisi fondata sulle premesse generali, un elenco preciso delle disposizioni e, spesso, uno studio di fattibilità, in grado di valutare i massimi margini di manovra, permettono di raggiungere gli ambiziosi obiettivi posti. Ed è unicamente su tali basi che gli istituti finanziari possono convincersi della qualità del progetto ed è solo così che sarà possibile acquisire i mezzi necessari.

In questo contesto anche i comuni e le autorità giocano un ruolo di primo piano. Nel caso di una procedura per la concessione di un diritto di superficie o di un bando di concorso tra committenti di immobili d'utilità pubblica i comuni e le autorità devono tenere doverosamente conto del fattore «tempo». Per farlo, occorre comunicare tempestivamente le proprie intenzioni (cessione del diritto di superficie) e coinvolgere i committenti di immobili d'utilità pubblica. Per la cessione di terreni comunali in diritto di superficie, si consiglia di delegare la concessione alle associazioni regionali o di coinvolgere queste ultime nella procedura. Per promuovere la realizzazione dei progetti d'utilità pubblica, i comuni dovrebbero offrire ai committenti coinvolti la possibilità di ottenere aiuti finanziari, prestiti e fideiussioni[3].

Bisogna infatti pagare immediatamente dei costi non appena il terreno è concesso in diritto di superficie o persino se viene acquistato. A partire da questo momento si gira la clessidra e inizia il conto alla rovescia. I committenti devono insomma fare tutto il possibile per realizzare il complesso abitativo il più rapidamente possibile, in modo da mantenere bassi i costi legati agli interessi della fase di costruzione e di conseguenza mantenere contenute anche le future pigioni.

Decisione di principio 3

Elaborati i concetti, stilato lo studio di fattibilità, definito il mandato, chiarite e fissate contrattualmente le condizioni giuridiche … allora, e soltanto allora, sarà tempo di affrontare il passo successivo: scegliere il tipo di procedura di aggiudicazione (concorso d'architettura) più adatto ai fini di garantire la qualità del progetto. Anche qui è opportuno informare i soci, in occasione di puntuali incontri, in merito ai successivi passi che il Comitato intende compiere e, in taluni casi, richiedere anche la loro approvazione. Se ancora non è stato fatto, è a questo punto anche che bisogna stipulare, con i proprietari dei fondi o i concedenti del diritto di superficie, i contratti preliminari per l'acquisto o l'acquisizione di un diritto di superficie. Tali contratti permetteranno in seguito di garantire i fondi necessari al finanziamento del progetto di massima e del progetto definitivo da parte di banche, assicurazioni, fondo di rotazione ecc.

3 Questa forma usata per la cessione di terreni comunali, associata a un sostegno finanziario durante la fase iniziale, è già stata impiegata con successo, e a più riprese, a Zurigo, Basilea e Berna, ma non solo.

C COREOGRAFIA DI UNA PROCEDURA GARANTE DI QUALITÀ

Sono considerate «procedure di aggiudicazione garanti di qualità» i bandi di concorso indetti nel rispetto di regole riconosciute con l'obiettivo di premiare il progetto che meglio soddisfa i requisiti posti dal committente. Ma che cosa si intende esattamente con «qualità», «garante» e «procedura»?

Qualità

I concorsi d'architettura generano qualità grazie al fatto che diversi progetti cercano di soddisfare gli stessi requisiti (in base al programma di concorso) ma in modo diverso, vale a dire proponendo idee differenti. Per questo motivo si parla anche di «concorso di idee». Le soluzioni offerte nell'ambito di un concorso mettono in evidenza il potenziale, ma anche i problemi che interessano una data area come pure le esigenze poste nei confronti di un perimetro definito. Non di rado, nella molteplicità di idee pervenute, vi sono anche soluzioni che a propri non erano state prese in considerazione.

Garante

Di regola, la giuria è composta di professionisti attivi nel settore della costruzione o della progettazione (architetti, architetti paesaggisti, progettisti ecc.) ma anche di persone che non lavorano direttamente nel ramo (rappresentanti della committenza e delle autorità, esperti di pianificazione sociale o di scienze sociali) come pure di altri esperti senza diritto di voto (p. es. specialisti nella costruzione di abitazioni d'utilità pubblica, pianificatori dei trasporti o dei costi, economisti immobiliari, incaricati delle questioni energetiche ecc.).
La giuria è responsabile di scegliere il progetto più adatto. Per pronunciare il suo verdetto, tiene conto soprattutto del programma di concorso e dei criteri di valutazione prestabiliti dal committente.

Una giuria professionale e competente svolge il proprio compito, rispettando con precisione e pertinenza le disposizioni fissate nell'ambito del concorso e scegliendo un progetto finanziabile, per il quale sia possibile il rilascio di un permesso di costruzione e che sia in grado di soddisfare o addirittura di superare i requisiti posti dal committente. È dunque di primaria importanza che i giurati siano scelti in modo attento e in linea con le aspettative del committente, nel caso della costruzione di abitazioni d'utilità pubblica ciò si traduce concretamente nella scelta di architetti che abbiano una certa familiarità con gli obiettivi che una cooperativa si prefigge.

Procedura

Le procedure garanti di qualità non sono lasciate al caso ma seguono regole stabilite, sono organizzate in modo indipendente e comprensibile.

In Svizzera, si applicano in prima linea i regolamenti SIA 142 (concorso di progettazione, in forma anonima) e SIA 143 (mandato di studio parallelo, in forma non anonima) elaborati dalla

Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (SIA) e che stabiliscono procedure di messa in concorrenza in grado di garantire il rispetto della qualità[1].

Le disposizioni corrispondenti garantiscono la parità di trattamento dei partecipanti e dei loro diritti d'autore. Esse definiscono le basi di una valutazione oggettiva, indipendente e professionale e tengono conto delle aspettative nutrite dai committenti in vista dell'ottenimento di un progetto realizzabile e di elevata qualità[2].

I committenti di immobili d'utilità pubblica hanno puntualmente la possibilità di scostarsi dai regolamenti SIA sopra menzionati, per esempio per quanto attiene la questione degli onorari. Oggi è consigliabile fissare le disposizioni relative agli onorari sin dall'inizio di una procedura, così come fa solitamente la mano pubblica e così come è raccomandato in conformità con la decisione della Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione e degli immobili dei committenti pubblici (KBOB)[3].

I concorsi a procedura libera sono pubblicati sulle riviste specializzate e sulle piattaforme online, in modo da poter essere accessibili a un vasto pubblico di professionisti.

Affinché una procedura garante di qualità sia messa in atto con successo vanno assolutamente rispettati i seguenti punti.

Accompagnamento della procedura

Per lo svolgimento del concorso, i committenti di immobili d'utilità pubblica (e spesso anche i comuni) si rivolgono a un ufficio incaricato dell'accompagnamento. Nel caso in cui non ci si fosse ancora avvalsi di un supporto professionale al momento della conclusione della fase di analisi dei fabbisogni e delle esigenze, ora è giunto definitivamente il momento di farlo. Ci sono numerosi uffici in grado di preparare i concorsi ma non tutti conoscono le esigenze specifiche legate alla realizzazione di un progetto d'utilità pubblica. Spesso chi accompagna il concorso dimentica che, tanto per le cooperative di piccole quanto per quelle di medie dimensioni, ma anche per i comuni, le trattative che accompagnano i processi decisionali e la presa di decisioni rappresentano una parte importante nell'elaborazione del programma e sono assai dispendiose in termini di tempo.

È pertanto consigliabile avvalersi, prima che la procedura prenda il via, dei servizi di consulenza e supporto offerti dalle associazioni mantello di Cooperative d'abitazione Svizzera o dalle associazioni regionali.

Lo studio incaricato di accompagnare il concorso o lo specialista designato come accompagnatore devono avere una buona conoscenza delle esigenze legate alla realizzazione di un progetto d'utilità pubblica e, preferibilmente, avere già raccolto esperienze in questo ambito.

1 Oltre alle procedure di aggiudicazione definite dai Regolamenti SIA 142 e 143 esistono anche altre forme di messa in concorrenza garanti di qualità, ad es. l'incarico diretto ecc. In casi particolari anche tali forme possono rivelarsi adeguate. Per le cooperative e anche per i comuni tuttavia, a prescindere dalla procedura che per finire verrà scelta, ciò che conta è chiarire le premesse, analizzare i fabbisogni e delucidare le esigenze. Eventuali aggiustamenti mirati nel corso dell'ultima tappa, ovvero la scelta della procedura, sono necessari solo in alcuni casi particolari e dunque al confronto piuttosto marginali (al riguardo potrete farvi consigliare dagli specialisti o da chi si occupa dell'accompagnamento). Nel quadro del presente ABC ci limiteremo a passare in esame le due citate forme di messa in concorrenza definite dalla SIA e più spesso utilizzate.

2 Cfr. *Merkblatt zur Planung von Neubauten* dell'associazione regionale Zurigo, Regolamenti SIA 142 e 143 - bibliografia in allegato.

3 Cfr. Promemoria KBOB, 2017: *Raccomandazioni relative agli onorari degli architetti e ingegneri* (revisione: stato giugno 2017)

L'accompagnatore stila un programma di concorso in stretta collaborazione con il committente. Tale collaborazione è molto importante soprattutto nel caso di concorsi indetti per la ricerca di soluzioni d'utilità pubblica. Le cooperative poco pratiche in materia di procedure di messa in concorrenza o con poche conoscenze sull'argomento sono chiamate a fornire un lavoro supplementare, in particolare per quanto concerne l'elaborazione del programma degli spazi e la discussione delle cifre chiave.

Un ufficio consapevole delle sfide che la committenza di immobili d'utilità pubblica si trova ad affrontare, ma anche capace e disposto a moderare o accompagnare gli onerosi processi decisionali, apporta un considerevole contributo alla redazione di un programma degli spazi preciso e alla definizione di un programma di concorso in linea con il mandato.

Tipi di procedura

In linea di principio, si distinguono due tipi di procedura di aggiudicazione: quella anonima e quella non anonima. In funzione del contesto e delle esigenze, per la selezione di un progetto può essere adatto tanto il concorso di progettazione (anonimo) quanto il mandato di studio parallelo (non anonimo).

Di regola si sceglie il concorso di progettazione. Il concorso può avvenire con procedura libera, ad invito o selettiva, si garantisce così un iter relativamente economico ma in grado di offrire un ampio ventaglio di soluzioni. Il mandato di studio parallelo è invece una procedura basata sul dialogo. Avviene sempre ad invito o in modo selettivo e ammette un numero limitato di concorrenti, dunque una scelta ristretta di soluzioni. Il dialogo si svolge nell'ambito di presentazioni intermedie tenute dai team partecipanti.

Concorso di progettazione

Nel concorso di progettazione i partecipanti inviano il progetto in forma anonima. Questa forma di messa in concorrenza ha lo scopo di raccogliere il maggior numero di soluzioni possibili, confrontarle e scegliere la proposta migliore in vista delle fasi successive. L'anonimato dei concorrenti facilita una valutazione oggettiva e garantisce un'ampia varietà di soluzioni progettuali.

I concorsi di progettazione possono essere di varia natura: a una o a più fasi, con procedura libera, selettiva o ad invito.

Questo tipo di procedura è onerosa in termini di tempo e costi. Nei concorsi con procedura libera e a una fase spesso ci sono troppe candidature. L'ente banditore deve essere consapevole dell'impegno richiesto ai partecipanti, garantire le risorse e ritagliarsi il tempo necessario per valutare i lavori. In alternativa, c'è la procedura selettiva o ad invito. Questo tipo di procedura limita il numero di partecipanti e la varietà di soluzioni, ma aumenta la possibilità di successo di ciascun concorrente e dunque la motivazione a confrontarsi e a riflettere in modo approfondito sul mandato.

Nell'ambito di una prequalifica si può stimare quali concorrenti possiedano anche le competenze necessarie per portare avanti il progetto nel caso in cui la loro soluzione venisse scelta.

La giuria determina la graduatoria, i premi e anche la suddivisione del montepremi messo a disposizione per la procedura[4]. La giuria ha la possibilità di conferire un riconoscimento ai progetti che, anche se non soddisfano a tutti gli effetti il programma di concorso,

4 Di regola, l'ammontare del montepremi è stabilito in base alle linee guida SIA, cfr. SIA 142i-103d (2015): *Determinazione del montepremi per concorsi d'architettura*, pag. 11

propongono una soluzione particolarmente interessante o innovativa. Se così è specificato nel programma di concorso, la giuria può anche conferire il primo posto a un tale progetto e raccomandarne la realizzazione.

Il progetto premiato può essere rielaborato, il che generalmente accade sempre. Non è però possibile stravolgere le idee fondamentali. Ecco perché si richiedono programmi di concorso e degli spazi ben fondati e dettagliati.

Questo tipo di strumento si presta per tutti i progetti di costruzione che possono essere formulati in modo chiaro e preciso.

Mandato di studio parallelo

Il mandato di studio parallelo è una procedura non anonima basata sul dialogo e garante di qualità. Qui il punto focale è la discussione tra i partecipanti e il collegio di valutazione. In questo contesto va tenuta almeno una presentazione intermedia (spesso due, se non tre) e una presentazione finale.

Benché via sia possibilità di dialogo, anche nel caso del mandato di studio parallelo è necessario un programma di concorso preciso e ben riflettuto. La premessa è che gli studi di progettazione partecipanti sviluppino idee progettuali indipendenti l'una dall'altra e presentino al collegio di valutazione una grande varietà di possibili soluzioni. Contrariamente al concorso di progettazione, in questo caso le soluzioni progettuali presentate non sono valutate o classificate, ma rappresentano il punto di partenza per intavolare una discussione sui possibili approcci, le aspettative e gli sviluppi che un dato progetto comporta. I progetti inoltrati sono approfonditi in un procedimento iterativo (a tappe e ripetitivo) tra mandatari e collegio di valutazione. Conclusa questa fase, la giuria sceglie un progetto e lo raccomanda alla committenza in vista di un successivo sviluppo.

L'idea di intrattenere uno scambio diretto con i team e di discutere apertamente i contenuti di fondo piace e incontra anche la simpatia delle cooperative. Ecco perché spesso i committenti di immobili d'utilità pubblica optano per il mandato di studio parallelo. In questo modo la cerchia di partecipanti può essere ristretta, in modo mirato, a uffici giovani e innovativi, come pure a studi di progettazione che hanno già raccolto esperienze nella costruzione di immobili d'utilità pubblica. Come nel concorso di progettazione con prequalifica, anche qui il numero ridotto di partecipanti aumenta le possibilità di successo, il che è un fattore di motivazione per i singoli studi di progettazione.

Con il mandato di studio parallelo l'indennizzo versato ai partecipanti è identico per tutti e copre circa l'80 % delle spese. Ciò permette agli studi di progettazione di riflettere a fondo sui requisiti posti che, anche in questo caso, vanno illustrati in modo accurato e comprensibile. Con altrettanta precisione vanno formulati anche i criteri di valutazione.

I mandati di studio paralleli si svolgono sempre con procedura selettiva o ad invito e con un numero limitato di partecipanti (fino a dieci studi). Va sottolineato altresì che, vista l'assenza di anonimato, qui la giuria è chiamata a gestire una sfida: quella di garantire parità di trattamento a tutti i partecipanti.

I mandati di studio paralleli sono una particolare forma di messa in concorrenza delle prestazioni di architetti e ingegneri, questo strumento si presta soprattutto quando le condizioni quadro non sono ancora state o non possono essere stabilite in modo conclusivo. Chi organizza un mandato di studio parallelo si trova confrontato con esigenze elevate. La procedura è infatti più lunga, i costi e la mole di lavoro sono un po' più elevati rispetto al concorso di progettazione.

Giuria

La giuria (chiamata anche collegio di valutazione, in base alla procedura scelta) è composta di membri professionisti del ramo, ma anche di persone che non lavorano direttamente nel settore, come pure di altri esperti senza alcun diritto di voto.

Il lavoro della giuria comincia con la revisione e l'adozione comune del programma di concorso e termina con il vernissage, l'esposizione dei progetti pervenuti e la pubblicazione del rapporto della giuria che contiene anche le raccomandazioni per il successivo sviluppo del progetto vincitore.

È dunque la giuria che approva il programma di concorso e che può richiedere a priori eventuali adattamenti (p. es. precisazioni nella procedura, nomina di esperti supplementari senza diritto di voto). Ed è sempre la giuria che determina quale progetto classificare al 1° rango, quali acquisti effettuare, quale progetto raccomandare in vista di una successiva elaborazione e quali aspetti perfezionare.

La scelta dei giurati spetta alla committenza. Il fatto che i membri della giuria comprendano pienamente quali siano i valori, gli obiettivi fondamentali e le sfide che l'edilizia abitativa d'utilità pubblica comporta ha un influsso diretto sulla valutazione dei progetti: quanto più i giurati avranno competenze approfondite in materia, tanto più precisa potrà essere la discussione sulle qualità dei progetti presentati. Ecco perché è importante che la giuria sia scelta in modo attento e ben riflettuto. È dunque consigliabile informarsi in modo da rivolgersi a membri giurati specialisti e qualificati, ma anche scambiare opinione con altri committenti che hanno già organizzato concorsi per la costruzione di immobili d'utilità pubblica. La stessa cosa vale anche per i membri giurati non professionisti con diritto di voto. Oltre a un rappresentante dei committenti, dovrebbe esserci in seno alla giuria almeno una persona attiva in un ambito professionale legato al tema dell'abitare in spazi d'uso comune, d'utilità pubblica o basati sul modello cooperativo.

È essenziale trovare specialisti sensibili alle peculiarità che il mandato comporta, è infatti importante avere il coraggio di analizzare i progetti architettonici in modo critico, tenendo conto, in modo ferreo, delle esigenze imposte dalla costruzione di alloggi d'utilità pubblica (soluzioni razionali, innovative e a prezzi vantaggiosi, un abitare di elevata qualità su piccole superfici; accesso a spazi comuni e a spazi esterni che favoriscono la coesione sociale ecc.).

Per quanto concerne gli esperti con voto consultivo (senza diritto di voto) dovrebbe trattarsi di persone che non hanno paura di porre domande critiche e costruttive agli autori del progetto o ai giurati con diritto di voto. In questo modo, le loro competenze specifiche potranno essere integrate nella procedura e sarà possibile considerare con una maggiore acutezza di sguardo gli aspetti sociali, economici ed ecologici. È dunque sensato avvalersi del know-how degli esperti già al momento della formulazione del programma di concorso.

Per quanto riguarda la composizione della giuria, va aggiunto che talvolta i committenti di immobili d'utilità pubblica conducono anche procedure in cui vi è una parità tra i membri (non professionisti) legati alla committenza e i membri (professionisti) indipendenti. Tali procedure tuttavia non sono compatibili con le direttive delle associazioni di architetti e progettisti.

Programma di concorso

Il programma di concorso definisce l'insieme delle esigenze del committente e contiene tutte le informazioni utili: descrive per esempio le disposizioni legali in materia di diritto di superficie e di pianificazione del territorio; contempla la commessa del committente (programma degli spazi, direttive sui costi, valori chiave in relazione alla sostenibilità sociale ed

ecologica ecc.); menziona le esigenze del committente assolutamente da rispettare (p. es. costi, dimensioni, tipologie di appartamenti e mescolanza); sancisce i criteri di valutazione per la scelta del progetto vincitore; inoltre definisce la giuria, il montepremi e le condizioni quadro giuridicamente vincolanti.

Nel programma di concorso si chiedono unicamente ai partecipanti gli elementi necessari al fine di comprendere i progetti inoltrati, si illustrano gli aspetti che saranno valutati dagli specialisti e ciò di cui si terrà conto per la presa di decisione. Per garantire l'attuazione del concorso, il committente incarica un accompagnatore (ufficio incaricato dell'accompagnamento del concorso).

Programma degli spazi

Per il committente il programma degli spazi rappresenta la parte più importante del programma di concorso. La giuria può avanzare proposte in merito alla precisazione e all'ottimizzazione del programma degli spazi, non può tuttavia effettuare autonomamente adattamenti di fondo. In altre parole, l'elaborazione del programma degli spazi è una delle principali mansioni del committente. Di conseguenza, il committente dovrà riservarsi tempo a sufficienza (per le analisi, la discussione e la presa di decisione) in modo da redigere un programma degli spazi solido e lungimirante. Nel programma degli spazi sono definiti, tra le altre cose, la futura offerta di spazi (p. es. chiavi, dimensioni, tipi e tipologie di appartamenti), i requisiti che gli appartamenti dovranno soddisfare (p. es. accessibilità senza barriere, flessibilità), così come le esigenze specifiche poste all'intero complesso abitativo (p. es. quota di utilizzi che favoriscono la coesione sociale) e chiare direttive sui costi (p. es. costi di costruzione 10 % al di sotto dei limiti dei costi d'impianto).

Uno strumento utile per elaborare il programma degli spazi, nel caso di progetti d'utilità pubblica (e in seguito anche per la giuria al momento di valutare i progetti inoltrati), è certamente il *Sistema di valutazione degli alloggi* (SVA) allestito dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB). L'SVA è stato realizzato dall'UFAB in stretta collaborazione con esperti di architettura e di costruzione di immobili d'utilità pubblica e fornisce suggerimenti preziosi, sulla base di criteri e liste di controllo, in merito ai requisiti posti in materia di qualità abitativa, ma anche alla relativa analisi e valutazione[5].

Il programma degli spazi è una direttiva programmatica, non una bozza. Pertanto deve formulare in modo preciso e dettagliato le esigenze del committente per quanto concerne la ripartizione degli spazi, ammettendo tuttavia il necessario margine di manovra per accogliere soluzioni architettoniche diverse e a volte del tutto inattese. In relazione all'elaborazione del programma degli spazi è dunque fondamentale determinare le esigenze richieste, gli aspetti auspicati e dove invece è accordata consapevolmente una certa libertà nella progettazione. Soltanto questo sottile gioco di equilibri tra apertura e rigore permette alla giuria di mettere a confronto le possibili varianti e riconoscere l'idea migliore.

Elaborare un preciso programma degli spazi è molto impegnativo, richiede e mobilita diverse risorse, è insomma un investimento che va pianificato.

Verifica da parte della SIA

Una procedura ben preparata e condotta con deontologia assicura il raggiungimento di una soluzione ottimale dal punto di vista concettuale, creativo, ecologico, economico e tecnico.

5 Per le dimensioni standard nella costruzione di immobili d'utilità pubblica, cfr. *Sistema di valutazione degli alloggi* (SVA): Ufficio federale delle abitazioni UFAB, 2015: *Progettazione di abitazioni, valutazione e confronto* www.wbs.admin.ch/it

Le associazioni professionali attive nell'ambito dell'architettura, dell'ingegneria civile e della pianificazione consigliano pertanto di organizzare i concorsi di progettazione e i mandati di studio paralleli in base ai regolamenti della Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (SIA), e di sottoporli in seguito al controllo e all'approvazione della stessa. La SIA verifica gratuitamente, entro tre settimane, i programmi di concorso che le sono sottoposti.

Il sigillo di qualità SIA certifica, sia all'ente banditore sia ai partecipanti, che la procedura è equa, comprensibile e conforme alle disposizioni in materia di sicurezza giuridica, infondendo così un sentimento di fiducia reciproca.

Ecco perché oggi le procedure raccomandate dalla SIA sono ormai uno standard anche per molti concorsi d'architettura indetti per la realizzazione di immobili d'utilità pubblica. La SIA ha già spiegato a più riprese di ammettere alcune deroghe minime nel caso delle procedure d'utilità pubblica. Tali deroghe ai regolamenti SIA sono indicate in modo chiaro nel programma di concorso, nel quadro di una clausola di riserva all'attenzione di tutti i partecipanti.

Documenti, diritti d'autore e diritto di modifica

In seguito al pagamento dell'indennizzo, i documenti inoltrati diventano proprietà degli organizzatori. I diritti d'autore restano invece di proprietà dei rispettivi autori dei progetti. Una volta conclusi i lavori e consegnata l'opera, il proprietario detiene un diritto di modifica sul progetto premiato durante il concorso di architettura.

Decisione di principio 4

Una volta definito il mandato, fatte le precisazioni necessarie per quanto concerne il programma degli spazi e scelta la procedura di messa in concorrenza, allora e soltanto allora, è possibile partire, a livello operativo, con la messa in atto della procedura garante di qualità, pianificare la formulazione della valutazione da parte della giuria e la conclusione del concorso d'architettura, organizzare l'esposizione dei progetti e cominciare il lavoro di relazioni pubbliche in merito all'evento.

Concorso di architettura – via alle danze

Di regola un/a rappresentante della committenza assume la presidenza in seno alla giuria. Nel caso di piccole o medie cooperative, con poca esperienza in materia, è consigliabile conferire la presidenza a un esperto che abbia grande affinità con gli obiettivi prefissati dai committenti di immobili d'utilità pubblica.

Generalmente, il lavoro di valutazione da parte della giuria dura, a seconda del tipo di procedura e del numero di partecipanti, dai tre ai cinque giorni. Nei concorsi di progettazione, i dossier pervenuti passano attraverso diversi turni di valutazione, in cui man mano si selezionano i lavori fino ad ottenere i progetti migliori a cui conferire il premio. Nei mandati di studio paralleli, le presentazioni intermedie permettono di discutere le proposte di soluzione e di indicare ai team le precisazioni specifiche da apportare al progetto.

Conclusione del concorso

Il lavoro della giuria termina con il conferimento dei premi e/o la raccomandazione di un dato progetto. In questo contesto, i membri professionisti del ramo redigono il rapporto

della giuria. Nel rapporto sono elencati tutti i progetti pervenuti e descritti i progetti classificati. Il rapporto è inoltre un importante strumento di comunicazione verso l'esterno, verso l'interno e anche per il team vincitore.

La giuria consegna al team premiato un elenco di raccomandazioni in cui sono indicati gli ambiti in cui il progetto vincitore deve essere rielaborato. Tali raccomandazioni sono riportate (in forma succinta) anche nel rapporto della giuria. Si tratta di suggerimenti vincolanti per il team vincitore e rappresentano un'importante base di riferimento per la continuazione del progetto. I rappresentanti della committenza, in seno alla giuria, devono pertanto accertarsi che gli obiettivi specifici che hanno riposto nel progetto vincitore confluiscano anch'essi nelle raccomandazioni della giuria.

Terminata la valutazione da parte della giuria, tutti i progetti candidati sono esposti pubblicamente e doverosamente apprezzati nell'ambito dell'inaugurazione dell'esposizione, in presenza dei partecipanti. L'esposizione è un canale per comunicare verso l'interno e trasmettere informazioni e idee ai membri della cooperativa o ai futuri abitanti. Inoltre è un fattore di motivazione per i partecipanti, stimola ad affrontare i futuri incarichi con fierezza ed entusiasmo.

L'esposizione dei progetti candidati ha però anche un importante impatto sull'opinione pubblica. Organizzando l'esposizione in una location facilmente accessibile (ubicazione centrale, facile accesso) anche voi e il vostro progetto apporterete un contributo al dibattito pubblico sulla costruzione di immobili d'utilità pubblica ispirati al modello cooperativo. Contribuirete insomma a gettare le basi affinché le iniziative d'utilità pubblica trovino un più ampio consenso, sia tra i committenti d'utilità pubblica che nei comuni. Ecco perché gli organizzatori di un concorso sono chiamati, esplicitamente, non solo ad organizzare una procedura esemplare, ma anche a parlare dei risultati ottenuti, adottando tutti gli strumenti e le misure pertinenti (stampa e pubbliche relazioni, visite guidate, pubblicazioni sul concorso ecc.).

Via al progetto di massima e al progetto definitivo

Il lavoro della giuria si è concluso con successo. Uno dei progetti candidati è stato raccomandato in vista della successiva elaborazione. Esposizione e lavoro di pubbliche relazioni hanno avuto luogo. Ora è insomma giunto il momento di mettere concretamente in atto la soluzione trovata.

In primis sono informati gli organi competenti (Comitato, Assemblea generale). Viene realizzato un progetto di massima che tiene conto sia delle indicazioni fornite dalla giuria sia degli obiettivi formulati dalla cooperativa per la continuazione del progetto. Il progetto di massima rappresenta la base per l'elaborazione del progetto definitivo.

Nelle cooperative formate da soci-abitanti, il Comitato si pronuncia in merito alla concessione del credito di progettazione e all'accettazione del proseguimento del progetto, preferibilmente in occasione dell'Assemblea generale.

Retrospettiva

La via che dall'idea di un progetto per la costruzione di immobili d'utilità pubblica porta a un concreto progetto di costruzione realizzabile ormai è delineata. Accompagnati e guidati dal presente «ABC» ora avete le basi che vi permettono di organizzare e concludere con successo un concorso di architettura. Il risultato del concorso è frutto della vostra minuziosa preparazione.

Procedendo per passi e in modo graduale, avete realizzato un progetto di costruzione in grado di apportare il plusvalore sociale auspicato e soddisfare i criteri ecologici che vi eravate prefissati, tutto ciò rispettando il budget previsto o magari persino con costi inferiori a quanto preventivato.

Il progetto vincitore è stato scelto da una giuria riconosciuta, formata da membri professionisti del ramo, nell'ambito di una procedura di messa in concorrenza riconosciuta (preferibilmente verificata dalla SIA). Il progetto vincitore è conforme al programma di concorso elaborato dal committente d'utilità pubblica, ha ricevuto l'approvazione della giuria e delle autorità e permette il massimo sfruttamento nell'utilizzazione degli alloggi, così come richiesto. Il progetto può, in linea di principio, ottenere il permesso di costruzione, visto che gli adattamenti e le eccezioni sono già stati discussi nell'ambito della preparazione del concorso. Il risultato garantisce, sia alla committenza sia alla mano pubblica, che un progetto di elevata qualità possa essere realizzato e che il relativo finanziamento possa essere preparato (credito di progettazione, di costruzione ecc.).

La procedura di messa in concorrenza garante di qualità vi ha dunque fornito le basi necessarie per realizzare un progetto, concreto e finanziabile, nell'ambito dell'edilizia abitativa d'utilità pubblica. Con questo risultato alla mano, potete presentarvi in buona coscienza davanti ai vostri soci e ottenere la loro approvazione in vista delle successive tappe necessarie alla realizzazione del progetto.

La conclusione dello sviluppo di progetto segna l'inizio della fase seguente: la realizzazione. Anche qui vale la pena procedere per tappe. Una chiara suddivisione degli incarichi in seno al Comitato, una commissione edilizia, un accompagnamento professionale, la verifica periodica della redditività del progetto ecc. sono tutte sfide che vanno gestite. Inoltre non bisogna perdere di vista i preparativi e le trattative con le autorità e i partner. Durante la realizzazione del progetto e la fase dei lavori, occorre garantire costantemente che tutti gli organi responsabili siano coinvolti e che i soci della cooperativa siano regolarmente informati.

Si consiglia di affidarsi agli esperti anche per la realizzazione del progetto. Le associazioni regionali e le associazioni mantello dei committenti di immobili d'utilità pubblica della Svizzera sono al vostro fianco e vi assistono con una fitta rete di contatti. Esse vi offrono consulenza su tutte le questioni di finanziamento con le banche, le assicurazioni, la centrale d'emissione per la costruzione di alloggi d'utilità pubblica o il fondo di rotazione. Inoltre vi informano in merito alle possibilità di ricevere aiuti finanziari iniziali, p. es. presso il Fondo di solidarietà o presso Solinvest di Cooperative d'abitazione Svizzera.

GLOSSARIO

Limiti dei costi d'impianto della Confederazione

Affinché gli aiuti federali siano accordati non bisogna superare i limiti dei costi d'impianto stabiliti in base all'ubicazione. Gli alloggi realizzati nel rispetto di tali limiti, fissati dalla Confederazione, avranno prezzi moderati sul lungo periodo. I costi d'impianto comprendono il costo del terreno (il valore del terreno, nel caso del diritto di superficie) e i costi di costruzione o il costo di acquisizione. I limiti dei costi d'impianto sono suddivisi in categorie, da I a VI, e variano a seconda della località. Per una ricerca più dettagliata è possibile consultare il sito dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) dove sono visualizzabili i limiti dei costi d'impianto validi in ciascun comune.[1]

Diritto di superficie

Il diritto di superficie conferisce il diritto di edificare e di mantenere una costruzione su un terreno altrui. In altre parole, il proprietario dell'opera e il proprietario del terreno in questo caso differiscono, cioè non sono più la stessa persona. Gli effetti, la portata e la durata del diritto di superficie (min. 30 e max 100 anni) sono regolamentati contrattualmente.[2]

Strumenti di finanziamento per committenti di immobili d'utilità pubblica

I committenti di immobili d'utilità pubblica possono fruire di tre tipi di aiuti finanziari conferiti da parte della Confederazione.[3]

Fondo di rotazione (FdR): il fondo di rotazione (FdR) è alimentato dalla Confederazione e gestito a titolo fiduciario dalle due associazioni mantello dell'edilizia abitativa d'utilità pubblica. Il fondo serve per il finanziamento residuo e transitorio dei progetti. Le associazioni attingono da tale fondo per mettere a disposizione delle cooperative di abitazione prestiti a tassi favorevoli per la costruzione, il rinnovo e l'acquisto di abitazioni a pigioni moderate, nonché per l'acquisto di terreni.

Centrale di emissione per la costruzione di abitazioni (CCA/EGW): la Confederazione si costituisce fideiussore ed è garante dei prestiti della CCA. La Centrale si procura i capitali direttamente sul mercato e con tali mezzi accorda prestiti ai propri membri per finanziare la costruzione di alloggi a pigioni moderate. La fideiussione della Confederazione si traduce in vantaggiosi tassi d'interesse che restano fissi per un periodo determinato, generalmente lungo.

Cooperativa di fideiussione ipotecaria HBG: la cooperativa di fideiussione ipotecaria HBG è una cooperativa che sostiene i propri membri nel finanziamento di progetti, concedendo fideiussioni per ipoteche di grado posteriore. Questo aiuto è interessante soprattutto per le giovani cooperative con modesti mezzi finanziari, in questo modo infatti esse possono ottenere ipoteche che fuoriescono dalla cornice abituale e, grazie alla fideiussione, beneficiare

1 www.bwo.admin.ch/bwo/it/home/wohnraumfoerderung/wfg/anlagekostenlimiten.html

2 Cfr. www.baurechte.ch e, in generale, il glossario stilato dalla Città di Zurigo per i termini che concernono la costruzione di immobili d'utilità pubblica: www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik

3 Per gli aiuti finanziari concessi alle organizzazioni mantello dell'edilizia abitativa d'utilità pubblica e alle loro istituzioni, UFAB, «Wohnraumförderungsgesetz WFG, Merkblatt 2» – nella bibliografia

di tassi d'interesse più bassi.
L'associazione mantello Cooperative d'abitazione Svizzera offre possibilità di finanziamento supplementari grazie alle fondazioni Fondo di solidarietà e Solinvest[4], alimentate dai contributi volontari versati dai rispettivi membri.

Fondazione Fondo di solidarietà di Cooperative d'abitazione Svizzera: le condizioni di finanziamento sono simili a quelle del FdR, ma il consiglio della fondazione dispone qui di un po' più di libertà e può finanziare anche quei progetti che non soddisfano tutte le condizioni previste per la concessione del prestito FdR.

Fondazione Solinvest: la fondazione Solinvest è stata costituita nel 2008 da parte di Cooperative d'abitazione Svizzera e la fondazione Fondo di solidarietà. Essa può partecipare con fondi propri alle cooperative di costruzione e sottoscrivere quote di partecipazione o capitale sociale iniziale.

Statuti giuridici e forme organizzative dei committenti di immobili d'utilità pubblica

In Svizzera, la maggior parte delle cooperative d'abitazione sono cooperative formate da soci-abitanti, vale a dire che i locatari sono nel contempo anche soci della cooperativa. Essi sottoscrivono delle quote di partecipazione e dunque sono, al tempo stesso, sia proprietari che locatari. Ecco perché le cooperative d'abitazione sono spesso chiamate anche «la terza via tra la locazione e la proprietà».[5]

I soci sono quindi direttamente responsabili della propria cooperativa d'abitazione e dello sviluppo sostenibile del loro immobile, ma nel contempo beneficiano dell'offerta e della diversità dei progetti che essi stessi hanno intrapreso.

Altre forme di committenza di immobili d'utilità pubblica sono per esempio le cooperative di imprenditori, come pure le società anonime d'utilità pubblica o le fondazioni. In questo caso però i locatari non hanno obbligatoriamente diritto di essere consultati e, nella maggior parte dei casi, non partecipano neppure a livello finanziario.

Tuttavia, anche nella forma giuridica di una SA d'utilità pubblica o di una fondazione, i committenti offrono, analogamente alle cooperative formate da soci-abitanti, la possibilità di partecipare all'esercizio e all'amministrazione, p. es. tramite contratti di locazione che determinano e permettono l'autogestione di unità d'insediamento o unità abitative.[6]

Committenti di immobili d'utilità pubblica

In quanto committenza di immobili d'utilità pubblica, una cooperativa d'abitazione, una fondazione, un'associazione o una società anonima può essere iscritta al registro di commercio purché soddisfi le condizioni prescritte dall'ordinanza sulla promozione dell'alloggio, OPrA (2003).[7] Ciò significa, tra le altre cose, che i committenti di immobili d'utilità pubblica possono percepire solo un dividendo limitato sul capitale proprio e non possono versare nessuna tantième. Vale inoltre l'articolo sulla liquidazione. Esso prescrive che, in caso di scio-

4 Cfr. in merito a Solinvest e al Fondo di solidarietà www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/finanzierung
5 Cfr. Cooperative d'abitazione Svizzera & WOHNEN SCHWEIZ. 2013: «Der Dritte Weg im Wohnungsbau», . www.wbg-schweiz.ch
6 Cfr. Fondazione Wohnqualität: www.wohnqualitaet.ch. Sono reperibili qui contratti modello di autogestione e regolamenti standard per la locazione da poter scaricare (in tedesco).
7 Cfr. OLCAP, art. 37

glimento di una committenza di immobili d'utilità pubblica (p. es. in caso di vendita di tutti gli immobili) il provento della liquidazione o il guadagno risultante non potrà mai essere versato ai soci (soci della cooperativa, azionisti), ma dovrà sempre essere destinato a un'organizzazione d'utilità pubblica con simili finalità. Le costruzioni appartenenti ai committenti di immobili d'utilità pubblica sottostanno quindi, di fatto, a un divieto di speculazione.

Edilizia abitativa d'utilità pubblica

L'edilizia abitativa d'utilità pubblica comprende gli appartamenti e gli immobili delle cooperative d'abitazione d'utilità pubblica. Nel linguaggio corrente il termine si riferisce anche agli alloggi di altri committenti di immobili d'utilità pubblica e, in particolare, di fondazioni, associazioni oppure società anonime d'utilità pubblica.

Pigione commisurata ai costi

I redditi locativi possono solo coprire i costi effettivi (costi di capitale, spese di esercizio e manutenzione), compresi gli accantonamenti, ma non possono generare alcun rendimento. L'espressione «pigione commisurata ai costi» non è definita in modo generale in una legge o in un'ordinanza. Solitamente, per la definizione del concetto, si fa riferimento al seguente modello di calcolo formulato dalla Città di Zurigo:

costi d'impianto	X	tasso di riferimento	**= [1] costi di capitale** (ev. + canone del diritto di superficie)
somma assicurata	X	tasso di esercizio (3,25%)	**= [2] altri costi** (= spese di esercizio))
[1] costi di capitale	**+**	**[2] altri costi**	**= SOMMA MAX AMMESSA PER LE PIGIONI**

Prezzi moderati

Gli alloggi realizzati nel rispetto dei limiti dei costi d'impianto fissati dalla Confederazione (spese di costruzione, terreno compreso), avranno prezzi moderati sul lungo periodo. I limiti dei costi d'impianto variano da comune a comune.

Tasso di riferimento

Per gli adeguamenti delle pigioni in ragione delle variazioni dei tassi ipotecari vale in tutta la Svizzera, dal 10 settembre 2008, un tasso di riferimento unico. Esso si basa sul tasso ipotecario medio delle banche e sostituisce il tasso ipotecario finora determinante in ogni cantone per le ipoteche a tasso variabile.[8]

SIA

La Società svizzera degli ingegneri e degli architetti SIA è l'associazione professionale di riferimento per gli specialisti qualificati nell'ambito della costruzione, della tecnica e dell'am-

8 Cfr. www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht.html

biente e conta oltre 16 000 membri attivi nel settore dell'ingegneria e dell'architettura. La SIA e i suoi membri incarnano cultura della costruzione, qualità e competenza. La Società è conosciuta per il suo importante catalogo di norme. Essa elabora, aggiorna e pubblica un ampio ventaglio di norme, regolamenti, direttive, raccomandazioni e documenti molto importanti per il settore svizzero della costruzione.
All'incirca 200 commissioni lavorano al continuo sviluppo del catalogo delle norme.

Regole SIA per una concorrenza leale (riassunto)

- *Parità di trattamento e trasparenza:* nei concorsi di progetto l'anonimato garantisce parità di trattamento a tutti i partecipanti. La documentazione dei bandi di concorso e le condizioni quadro sono trasparenti.
- *Diritti d'autore:* i diritti d'autore restano fondamentalmente di proprietà dei partecipanti. Il mancato rispetto di tale regola contraddice il principio della buona fede e compromette la creazione di una relazione di fiducia tra mandanti e mandatari.
- *Valutazione indipendente ad opera di specialisti:* una valutazione obiettiva richiede competenza specialistica e indipendenza. Almeno la metà dei membri della giuria professionisti non ha alcun legame con il mandante.
- *Parzialità e motivi di ricusazione:* non si accetta che partecipanti e membri della giuria siano in qualche modo legati da rapporti di lavoro o altri tipi di legame.
- *Mandato e indennizzo:* le prestazioni intellettuali sono retribuite. In sede di concorso i progetti che si classificano ricevono un premio o una menzione. Per il vincitore si prospetta inoltre l'aggiudicazione del mandato.

Direttive di locazione

In Svizzera, la maggior parte dei committenti di immobili d'utilità pubblica emana volontariamente le direttive di locazione. In altre parole, di regola, la prima locazione sottostà alle condizioni relative al tasso di occupazione delle abitazioni. Solitamente, fa stato quanto segue: «numero di abitanti più uno = numero di locali». In questo modo si garantisce ad esempio che in un appartamento di quattro locali abitino almeno tre persone. Di recente, a queste direttive si sono aggiunte altre regole concernenti la superficie (p. es. max 35 m^2 per persona), ciò in ragione di nuove forme abitative introdotte. Soprattutto le cooperative formate da soci-abitanti controllano che via sia un'occupazione equilibrata, e non solo con la prima locazione, bensì per tutta la durata del contratto d'affitto. Attraverso un sistema a rotazione, esse fanno in modo che i soci possano continuare ad abitare all'interno della cooperativa, tuttavia le direttive di locazione prescrivono che, in caso di sottoccupazione, si dovrà prendere in considerazione la rotazione degli alloggi (oppure in alternativa l'uscita dalla cooperativa).

Nel nostro Paese, il 70 % degli alloggi d'utilità pubblica è affittato tenendo conto di tali direttive. Nelle grandi città svizzere tale cifra raggiunge ben oltre l'80 %.

In questo modo le cooperative apportano un significativo contributo affinché le abitazioni disponibili siano occupate in modo omogeneo, favorendo altresì una politica degli alloggi sostenibile e un utilizzo parsimonioso della risorsa «suolo».

Un appartamento su cinque soggiace inoltre, volontariamente, a disposizioni che concernono il reddito e la sostanza patrimoniale. Da un sondaggio è emerso che sette cooperative su dieci tendono ad assegnare i propri alloggi a prezzi moderati alle economie domestiche con un basso reddito, ciò anche in assenza di regolamentazioni in materia.[9]

9 Cfr. Daniel Blumer, 2012: *Vermietungsrichtlinien bei gemeinnützigen Wohnbauträgern. Ed. UFAB* 2012 (www.wbg-beso.ch/kompetenzzentrum)

Cooperative d'abitazione Svizzera

Cooperative d'abitazione Svizzera (in breve WBG Svizzera) è l'organizzazione mantello dei committenti di immobili d'utilità pubblica. È stata fondata nel 1919 e conta oltre 1100 soci proprietari di oltre 150 000 alloggi sparsi in tutto il Paese. WBG Svizzera è suddivisa in nove associazioni regionali che si suddividono a loro volta in gruppi di interesse (GI) che, a livello locale, rappresentano gli interlocutori delle autorità e degli esponenti politici e rappresentano i generali interessi dei committenti di immobili d'utilità pubblica.

L'associazione mantello offre consulenza e sostegno ai soci, come pure ai comuni, alle autorità, alle imprese o ai privati in tutte le questioni che ruotano attorno al tema dell'edilizia abitativa d'utilità pubblica. Essa dispone inoltre di una fitta rete di specialisti ed esperti pronti a rispondere a qualsiasi domanda in ambito giuridico, finanziario, sociale, tecnico e così via.[10]

10 Cfr. www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen

ALLEGATO

Promemoria e linee guida (in ordine cronologico)

- Legge sulla promozione dell'alloggio LPrA – *Promemoria 2: Aiuto federale alle organizzazioni mantello dell'edilizia abitativa di utilità pubblica e alle loro istituzioni* (Ufficio federale delle abitazioni UFAB, 2017)
- *Bezahlbarer Wohnraum – welche Förderung ist sinnvoll? Die Vor- und Nachteile der Objekt- und der Subjekthilfe* (Facts & Figures, WBG Schweiz, 2015)
- *Finanzierungsinstrumente von Wohnbaugenossenschaften Schweiz* (WBG Schweiz, promemoria n. 13d, aggiornato nel 2014)
- *Überblick über die Finanzierungshilfen für gemeinnützige Wohnbauträger* (WBG Schweiz, promemoria n. 2, aggiornato nel 2014)
- Ufficio federale delle abitazioni UFAB, 2014: *Alloggi a prezzi moderati: Un kit modulare per Città e Comuni*
- *Soziale Indikatoren für nachhaltiges Bauen und Wohnen* (WBG Schweiz, promemoria n. 74, 2012)
- *Wenn Baugenossenschaften vor umfassenden Erneuerungen stehen: Empfehlungen zur Entscheidfindung und zur Kommunikation* (promemoria AR Cooperative d'abitazione Zurigo, 2011)
- *Empfehlungen und Ideen zur Projektbegleitung bei Ersatzneubauten* (promemoria AR ZH, 2011)
- *Empfehlungen zur Planung von Neubauten und Ersatzneubauten* (promemoria AR ZH, 2011)
- Programmi per i concorsi e i mandati di studio paralleli – Linee guida per i regolamenti SIA 142 e SIA 143 (commissione SIA 142/143, 2010, aggiornato nel 2015)
- Associazione svizzera per la pianificazione nazionale (VLP-ASPAN), 2010: *Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus*. In: Raum & Umwelt, gennaio n. 1/10
- *Leitfaden für kindergerechtes Wohnen in Wohnbaugenossenschaften* (WBG Schweiz, promemoria n. 72, 2009)
- *Zäme besser wohne: Mit älteren Menschen in der Siedlung* (WBG Schweiz, promemoria n. 69, 2009)
- *Gemeinschaft fördernde Architektur* (WBG Schweiz, promemoria n. 64, 2009)
- *Die Geschichte der Wohnbaugenossenschaften und der Genossenschaftsidee* (WBG Schweiz, promemoria n. 62, 2009)

Link

- UFAB: www.bwo.admin.ch
- KBOB: www.kbob.admin.ch/kbob/de/home/publikationen/dienstleistungen-planer.html
- AR Zurigo: www.wbg-zh.ch/grundlagen/leitfaden-und-merkblatter/
- SIA: www.sia.ch/de/dienstleistungen/wettbewerbe/wegleitungen/
- WBG Schweiz: www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/fachpublikationen.html

Elenco di indirizzi

Ufficio federale delle abitazioni UFAB	www.bwo.admin.ch

Organizzazioni mantello dei committenti di immobili d'utilità pubblica in Svizzera

Cooperative d'abitazione Svizzera, Federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica	www.wbg-schweiz.ch 1100 soci, 150 000 appartamenti
Wohnen Schweiz - Associazione delle cooperative edilizie	www.wohnen-schweiz.ch 400 soci, 33 000 appartamenti

Associazioni regionali di Cooperative d'abitazione Svizzera

Associazione regionale Argovia	www.wbg-aargau.ch
Associazione regionale Berna-Soletta	www.wbg-beso.ch
Centro di competenza per la costruzione di abitazioni d'utilità pubblica	www.wbg-beso.ch/kompetenzzentrum
Associazione regionale Svizzera centrale	www.wbg-zentralschweiz.ch
Associazione regionale Svizzera nordoccidentale	www.wbg-nordwestschweiz.ch
Associazione regionale Svizzera orientale	www.wbg-ostschweiz.ch
Associazione regionale Svizzera romanda	www.armoup.ch
Associazione regionale Sciaffusa	www.wbg-sh.ch
Associazione regionale Winterthur	www.wbg-winterthur.ch
Associazione regionale Zurigo	www.wbg-zh.ch
Sezione Svizzera Italiana	www.cassi.ch

Servizi di Cooperative d'abitazione Svizzera
www.wbg-schweiz/dienstleistungen

- Contabilità e analisi finanziaria
- Formazione e ricerca
- Consulenza finanziaria e audit
- Sviluppo organizzativo e a livello di personale
- Relazioni pubbliche, comunicazione e marketing
- Consulenza giuridica
- Offerte assicurative
- Formazione continua e corsi

Carta statutaria dei committenti di abitazioni di utilità pubblica in Svizzera

La casa è un bisogno fondamentale dell'essere umano. Per garantire a tutti un'abitazione a condizioni accessibili, le forze di mercato non bastano. È necessario l'intervento sussidiario dei committenti di abitazioni di utilità pubblica: cooperative d'abitazione, fondazioni, associazioni e società anonime di utilità pubblica che realizzano, mantengono e rinnovano alloggi a pigione moderata. L'accesso, a un prezzo sostenibile, a un'abitazione qualitativamente adeguata e conforme ai bisogni individuali, è un diritto fondamentale delle singole persone e delle famiglie.

Rinunciando a guadagni speculativi e a prezzi eccessivi, e gestendo in modo sostenibile il loro parco immobiliare, i committenti di abitazioni di utilità pubblica forniscono un contributo indispensabile per coprire il fabbisogno di alloggi in Svizzera. I loro servizi riducono gli oneri finanziari e sociali a carico della comunità, e nel contempo contribuiscono al mantenimento della pace sociale. Perciò è necessario che la loro quota di abitazioni venga conservata e aumentata.

Conformemente alle direttive del 1º settembre 2004, emanate dall'UFAB e dalle associazioni mantello, i committenti di abitazioni di utilità pubblica della Svizzera si attengono ai principi formulati nella presente carta statutaria:

1. **I committenti di abitazioni di utilità pubblica realizzano, mantengono e acquistano di preferenza alloggi a prezzi moderati**, che rimangono esclusi dalla speculazione. Commisurando le pigioni ai costi e rinunciando al profitto, contribuiscono durevolmente a soddisfare il fabbisogno di alloggi a buon mercato della popolazione.
2. **I committenti di abitazioni di utilità pubblica offrono alloggi a tutte le fasce di popolazione**. Nei limiti delle loro possibilità si prefiggono l'eterogeneità sociale, per permettere stili di vita diversi e non escludere, bensì integrare, le fasce più deboli. Si rivolgono in particolare alle famiglie, ai disabili e agli anziani, e si impegnano affinché i nuclei familiari a basso reddito possano disporre di abitazioni a pigione moderata.
3. **Nel caso delle cooperative di abitazione, di regola gli inquilini sono anche soci**, e possono così cogestire le abitazioni di cui sono comproprietari. I soci della cooperativa beneficiano di una maggiore sicurezza abitativa. Inoltre possono rivestire cariche in seno alla cooperativa, partecipare a eventi, votazioni ed elezioni, e assumere compiti concernenti gli immobili.
4. **Nelle cooperative e nelle fondazioni molte funzioni dirigenziali e amministrative sono svolte a titolo accessorio dai membri.** Tuttavia anche le persone attive a titolo accessorio devono soddisfare standard professionali e per questo motivo vanno selezionate e formate accuratamente.
5. **Le cooperative continuano a perseguire i loro ideali**. Incoraggiano e sostengono l'impegno personale, il senso di responsabilità e i rapporti di buon vicinato. Tengono conto dei bisogni abitativi attuali e futuri, e si impegnano pubblicamente in favore di condizioni di vita e di abitazione sane. Gli ideali delle cooperative e la loro sensibilità sociale si rispecchiano anche nella scelta dei partner commerciali e nell'assegnazione di lavori.
6. **I committenti di abitazioni di utilità pubblica sono mutuamente solidali e collaborativi.** Sono pronti all'aiuto reciproco e aperti al dialogo. Servono gli interessi comuni: come associati, mediante i contributi di solidarietà e in seno agli organi federativi. Collaborano attivamente con l'ente pubblico, a cui garantiscono l'uso dei finanziamenti pubblici stanziati a favore degli abitanti.
7. **Nelle opere di costruzione e di rinnovamento i committenti di abitazioni di utilità pubblica puntano a soluzioni gestionali e architettoniche di qualità.** Prestano particolare attenzione agli aspetti seguenti: elevata flessibilità d'uso delle abitazioni; orientamento alle esigenze future; adeguatezza delle costruzioni ai bisogni delle persone disabili; valorizzazione degli spazi esterni, che devono favorire la socialità; sicurezza delle infrastrutture primarie; ridotte esigenze di manutenzione; impiego di materiali ecologicamente ineccepibili; e rispetto di criteri ecologici a livello costruttivo e gestionale. In caso di ristrutturazioni o di nuove costruzioni sostitutive, procedono in modo socialmente sostenibile.
8. **Qualità, costanza ed economicità dei lavori di manutenzione sono importanti per conservare il valore degli immobili.** Oltre ad un'accurata manutenzione in senso stretto, si tratta anche di valutare periodicamente interventi di valorizzazione dell'immobile e degli spazi esterni. I committenti di abitazioni di utilità pubblica pianificano attentamente il finanziamento di queste attività, fissando le pigioni secondo criteri lungimiranti.

Versione del 1º gennaio 2013.

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse

WOHNEN SCHWEIZ

cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

wohnbaugenossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Ufficio federale delle abitazioni UFAB