

13/3/2019 Coop Web CO

INTERVISTA SERGIO ROVELLI

La casa non è per sempre

Bisogna abituarsi a traslocare, meglio vicino al posto di lavoro. Parola dell'urbanista Sergio Rovelli, che, con l'aumento di appartamenti sfitti, ammonisce: «L'ente pubblico dovrebbe investire ora nell'immobiliare, per avere alloggi a pigioni sostenibili».

TESTO PAOLO D'ANGELO FOTO ALAIN INTRAINA

In Ticino aumentano gli sfitti. A Bellinzona si è al 2%, tasso superiore alla media Svizzera. Deluse le aspettative sull'effetto Alptransit?

Ora è presto per dirlo. A Bellinzona la vera rivoluzione si avrà solo con la galleria del Ceneri, che aprirà, con un anno di ritardo, a fine 2020.

Eppure c'era grande ottimismo all'apertura della galleria di base del San Gottardo...

Lugano disterà pur sempre quasi due ore da Zurigo. Difficile immaginare l'arrivo in Ticino di molti zurighesi o lucernesi a fare i pendolari. In compenso, avremo un fenomenale 12 minuti Bellinzona-Lugano e 22 minuti Locarno-Lugano. Sono convinto che il fenomeno degli appartamenti sfitti nel Bellinzonese, in parte, andrà a riassorbirsi con l'apertura del tunnel del Ceneri.

Sarà naturale per un luganese traslocare a Bellinzona in cerca di affitti meno cari?

Direi di sì. La galleria del Ceneri sarà una specie di metropolitana, che collegherà tre entità urbane, Locarno, Lugano e Bellinzona, con tempi urbani. Si potrà stare di casa in centro a Bellinzona e lavorare in centro a Lugano. E a Bellinzona gli affitti resteranno verosimilmente più bassi rispetto alla città sul Ceresio.

A proposito di affitti: il nostro gap

nei confronti della Svizzera tedesca si sta assottigliando, nonostante gli ultimi dati parlino di un calo dei canoni in Ticino. Con i tre poli urbani ticinesi più vicini, non si rischia un aumento dei prezzi?

È possibile che a Bellinzona aumenteranno. Il costo del nuovo è sempre più alto rispetto all'esistente. Tuttavia, non penso che la differenza con la Svizzera tedesca si assottiglierà. Anche perché i canoni di locazione sono in qualche modo proporzionati agli stipendi.

Le pigioni non risultano in Ticino troppo alte rispetto al reddito?

È vero, gli stipendi sono più alti in Svizzera tedesca, ma anche lì c'è una gran difficoltà a trovare alloggi a prezzi sostenibili. Fortunatamente, in Svizzera tedesca ci sono le cooperative abitative, che rappresentano però al massimo il 20% degli alloggi totali. Il resto è in mano privata

I sussidi sui premi delle casse malati ci sono, mentre gli appartamenti sussidiati non esistono più. Perché?

«Le cooperative abitative? Copiare dai zurighesi non basta»

Perché l'appartamento sussidiato fa parte di un passato legato a un meccanismo molto complesso, che si basava sull'aspettativa di inflazione, oggi non più praticabile. Ora si usano altri meccanismi per calmierare i prezzi, come per esempio la promozione di enti senza scopo di lucro, fondazioni o cooperative che promuovono la costruzione di alloggi grazie alle facilitazioni concesse dalla Confederazione nel reperimento di capitali. Per l'ente pubblico l'attuale situazione di sfitto potrebbe anche essere il momento adatto di investire nell'immobiliare con politiche anticicliche, per assicurarsi un certo quantitativo di alloggi già esistenti, che saranno quelli a pigione sostenibile di do-

Il Ticino ha scoperto la cooperativa abitativa su modello svizzero tedesco. Si riuscirà a copiarlo, evitando che non diventi un privilegio per pochi e che i ceti bassi vengano esclusi?

La cooperativa è una missione filosofica, bisogna crederci e farne parte richiede impegno. Noi ticinesi abbiamo una storia e una mentalità un po' diversa dagli svizzeri tedeschi. Dunque, credere che basti copiare quel modello per risolvere il problema delle pigioni non è sufficiente e in ogni caso ci vorrà molto tempo. Quindi, oltre a questa, vanno considerate altre

25

Cooperazione N. 50 dell'11 dicembre 2018

13/3/2019 Coop Web CO

INTERVISTA SERGIO ROVELLI

 opzioni. Per esempio, le fondazioni, che utilizzando le fideiussioni e gli aiuti della Confederazione per ottenere crediti agevolati o terreni con diritto di superficie possono realizzare alloggi a pigioni sostenibili.

Un altro tema controverso è l'urbanizzazione disordinata in Ticino. Che ruolo dovrebbe avere l'Accademia di architettura in questo dibattito?

L'Accademia potrebbe fare di più. Ad esempio, ai futuri architetti bisogna spiegare che lo sviluppo del territorio passa anche attraverso la politica, la società, l'ambiente e l'economia. Così saranno preparati a influenzare l'opinione pubblica in modo costruttivo e positivo, per riuscire a creare quel consenso politico utile al cambiamento di mentalità in ampie fasce della popolazione, indispensabile affinché dall'attuale disordine possa nascere più ordine. Questo, mi sembra che l'Accademia non lo stia ancora facendo a sufficienza.

Le statistiche più recenti mostrano che in Ticino negli ultimi anni la percentuale di costruzione di case unifamiliari è stata del 60%, più alta della media nazionale.

Quello che vediamo oggi è il risultato di una pianificazione di 30 anni fa. Allora non eravamo sensibili alla bellezza del paesaggio? Sì che lo eravamo, ma non eravamo in grado di comprendere l'effetto di quella pianificazione che avevamo messo in atto. Tuttavia sono fiducioso, perché abbiamo capito che questo modello di sviluppo non funziona più. Ci aiuta il processo messo in atto nel 2014 con l'entrata in vigore di alcuni articoli sulla pianificazione del territorio, che impedisce nuove zone edificabili.



Secondo Sergio Rovelli, nel dibattito sulla qualità dell'urbanizzazione ticinese, «l'Accademia di architettura potrebbe fare di più».

In questo senso, ad esempio, il Cantone sta promuovendo una politica di "densificazione di qualità". Ciò potrà dispiegarsi al meglio se vi sarà cooperazione tra pubblico e privato: l'ente pubblico definisce le regole e migliora quantità e qualità degli spazi pubblici, il privato ha diritto a "densificare", in cambio di costruzioni di qualità.

In Ticino si tende a prendere come modello di riferimento Zurigo. Non potremmo averne uno tutto nostro che includa lo sviluppo dell'Alto Ticino?

Lo spopolamento delle zone periferiche non è un fenomeno limitato al Ticino ed è difficile da contrastare. Ma dobbiamo provarci, perché si perderebbe altrimenti un pezzo della nostra storia. Dobbiamo però stare attenti a non credere che basti sviluppare strutture di mobilità per risolvere la situazione. Non faremmo altro che creare nuovi pendolari. Ciò che è necessario è di mantenere o aumentare in quei luoghi il numero di posti di lavoro.

A un inquilino ticinese dove consiglierebbe di abitare oggi?

Non si può più pensare che un luogo di abitazione sia per sempre. La predisposizione a cambiare casa quando le condizioni lo richiedono, aiuta. Poi direi che sarebbe utile abitare vicino al posto di lavoro o presso una fermata di mezzi pubblici. Anche la vicinanza di servizi primari è un fattore di preferenza da considerare, in particolare per chi è già in là con gli anni. 🍨

IL RITRATTO

Sergio Rovelli ha 59 anni, risiede a Sala Capriasca, è sposato e padre di due figli. Ingegnere e pianificatore del territorio, è presidente e direttore di Planidea SA, con sede a Canobbio. Ama le escursioni nella natura e ballare il tango con la moglie.

PHRRHICITÀ Pronti per l'inverno Placa la tosse secca in caso di raffreddore. edicamento amologato. Leggere il foglitto illustrativo, iln Svizzera consulenza nell<mark>a furmacio e drogherie.</mark>