



Municipio
Via Municipio 13
6850 Mendrisio

058 688 31 10
cancelleria@mendrisio.ch
MD /tm

Municipio

Egregio Signor
Consigliere comunale
Baragiola Giampaolo
Gentili Signore
Consigliere comunali
Fischer Kiskanc Monika e
Marazzi Savoldelli Cristina

19 dicembre 2025

Risposta del Municipio di Mendrisio

Interrogazione del 1° aprile 2025

Titolo **Alloggi sociali a Mendrisio**

In relazione all'interrogazione citata a margine, lo scrivente Municipio si pregia osservare quanto segue:

1. Considerata l'evoluzione in atto del contesto demografico e congiunturale in cui l'esigenza di alloggi accessibili e a costi equi si fa sempre più impellente, come valuta il Municipio la situazione abitativa a Mendrisio?

Il tema dell'alloggio, così come quello dei cambiamenti demografici e delle trasformazioni urbane è da tempo all'attenzione del Municipio.

Il tema dell'abitare in particolare, interroga da vicino il lavoro socioeducativo, poiché sollecita due dimensioni fondamentali: quella della propria abitazione, la quale reca con sé una dimensione connessa alla propria identità, al percorso di crescita e alla soggettivazione in quanto adulto e quella del tessuto urbano, nel quale si vive la dimensione fondamentale della socializzazione, delle esperienze di aggregazione e di incontro con realtà che esulano dalla diade casa-lavoro (Spartaco Greppi, 2025).

Il Municipio, attraverso in modo particolare i Dicasteri Pianificazione e spazi pubblici e Socialità e pari opportunità, valuta regolarmente la situazione abitativa in quanto il tema delle politiche abitative necessita di una visione multidisciplinare, coinvolgendo approcci disciplinari e professionali diversi e differenti livelli di governo, in modo da costruire quadri condivisi che consentano di identificare nuove prospettive di senso e progettualità.

Nello specifico per quanto riguarda l'esigenza di alloggi accessibili si segnala che la Città di Mendrisio dispone di 78 alloggi sociali comunali (suddivisi in 57 appartamenti della Città di Mendrisio e in 21 appartamenti della Fondazione Don Giorgio Bernasconi) di diverse dimensioni da 1 ½ locali a 5 locali. Ad oggi abbiamo quattro appartamenti sfitti, uno dei quali è in fase di ristrutturazione mentre tre devono ancora essere assegnati. A differenza degli anni passati notiamo che, nella misura in cui vi è la disponibilità di un alloggio sociale comunale, possa accadere che lo stesso non venga subito riaffittato. Sostanzialmente i motivi della mancata riassegnazione nell'immediato o in tempi brevi sono riconducibili a due fattori. Da una parte si tratta di appartamenti costruiti oltre cinquant'anni fa, e pertanto con degli standard e delle tipologie abitative che nel frattempo si sono modificate (pensiamo, ad esempio, alla presenza di appartamenti di 5 locali - assegnabili quindi ad una famiglia - con un solo bagno). Dall'altra parte si è preso atto che negli ultimi anni sono aumentate le soglie cantonali per la spesa alloggiativa in favore di tutte le persone al beneficio di una prestazione Laps o delle Prestazioni complementari (PC). Questo adeguamento al rialzo può comportare da parte dei/le beneficiari/rie di prestazioni cantonali la ricerca di soluzioni alloggiative alternative con la possibilità di sostenere anche la spesa di una pigione più elevata rispetto a quella prevista dagli alloggi sociali comunali.

2. Le competenti autorità comunali stanno riflettendo sullo stato e la disponibilità - sull'intero territorio cittadino - di alloggi sociali, in considerazione dell'evoluzione in atto e delle esigenze che si prospettano a breve - medio termine (v. anche il citato lavoro di ricerca e di progetto di bachelor degli studenti SUPSI/DACD sugli alloggi in Via Dunant e Via Guisan)?

Il Dicastero Socialità e pari opportunità sta riflettendo sull'evoluzione in atto e sulle esigenze che si prospettano a breve - medio termine.

Per quanto riguarda lo stato degli edifici, il Municipio è consapevole della manutenzione straordinaria e relativo risanamento energetico che andranno implementati sugli alloggi di proprietà comunale e, a tale scopo, nel Piano delle opere prioritarie sono state inserite delle voci che prevedono l'avvio della fase analitica del progetto nel 2026 e l'esecuzione dei lavori a partire dal 2031.

In riferimento al citato lavoro di ricerca e di progetto di bachelor degli studenti SUPSI/DACD (architettura d'interni) sugli alloggi in Via Dunant e Via Guisan, il Dicastero Socialità e pari opportunità sta lavorando sugli aspetti di carattere comunitario. Alcuni inquilini residenti dal 1985 nei Palazzi segnalano, come negli anni, si siano persi il senso di aggregazione e la familiarità che caratterizzava questi luoghi. Si cita testualmente " *Quando si trasferirono nel complesso residenziale, gli appartamenti erano principalmente occupati da famiglie. Ricordano un forte senso di unità e comunità. I bambini giocavano a calcio nel cortile, c'erano orti collettivi e le serate estive venivano trascorse a chiacchierare sulle panchine (ora rimosse)*"¹.

In linea con gli indirizzi strategici, Il Dicastero sta dunque lavorando con Pro Senectute Lavoro sociale di comunità per definire alcune progettualità.

¹ Case popolari a Mendrisio, SUPSI-DACD, Anno accademico 2022/2023, pag. 22

3. Rispondendo all'interrogazione "Per una politica dell'alloggio attenta alle persone, alle generazioni e al territorio. Dalle cooperative di abitazione agli appartamenti a misure di anziano" del 22 febbraio 2021 si accennava all'adesione del Municipio al progetto pilota Fondazione ticinese per il secondo pilastro "R-innovare edifici e territori, nuove forme di abitare in una società longeva". È possibile avere aggiornamenti sul progetto e su eventuali esiti concreti?

Nel 2021 il Municipio ha aderito al progetto pilota promosso dalla Fondazione Ticinese per il II° Pilastro (inseguito FTP), denominato "*R-Innovare edifici e territori: nuove forme di abitare in una società longeva*".

Con tale progetto FTP intendeva eseguire un'analisi approfondita di alcuni immobili, dialogando e coinvolgendo Cantoni, Comuni quali principali attori del settore e i locatari. Il dialogo era finalizzato a identificare i mutamenti sociali ed ambientali che si profilano all'orizzonte e che richiedono una riflessione sulla sostenibilità economica, sociale ed ambientale al fine di arrivare a creare un'offerta residenziale per la società di domani in un'ottica di sviluppo sostenibile.

Il progetto avrebbe dovuto concludersi nel 2024 ma ad oggi il Municipio non dispone ancora di riscontri.

4. La Città è pronta a investire su nuovi concetti abitativi?

La Città sta valutando attentamente su quali nuovi concetti abitativi investire. Per questa ragione ha deciso di affiancare, in qualità di ente pubblico, inclusione handicap ticino che ha espresso l'interesse a partecipare al nuovo bando quinquennale MoVo, coordinato dall'Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE (in collaborazione con la SECO, UFAB, UFAG, UFAM; UFC, UFSO, USTRA), nell'ambito del quale la Confederazione intende favorire lo sviluppo di progetti legati a cinque temi prioritari.

Tra questi, il Centro di Competenza Design for All di inclusione handicap ticino intende sviluppare un progetto legato al tema: *Abitare il futuro: sfruttare e trasformare in modo sostenibile il parco immobiliare esistente*.

Il bando identifica la necessità di trovare soluzioni abitative per una società e un territorio che sta cambiando. Tra le sfide si segnalano: accogliere un numero crescente di economie domestiche, adattarsi ad una popolazione che invecchia e si diversifica, garantire l'accessibilità, rafforzare la qualità dei luoghi esistenti, rimanere finanziariamente accessibili a tutti i gruppi della popolazione.

Il bando, sempre se approvato (risposta entro fine 2025) avrebbe una durata di tre anni e potrebbe contribuire ad offrire:

- spunti ed esempi di strategie, misure o attività per sviluppare uno spazio abitativo e un'urbanizzazione di qualità all'interno degli insediamenti, tenendo conto dei bisogni sociali, economici e ambientali;
- modalità e forme di collaborazione per adattare gli insediamenti ai cambiamenti demografici, economici e climatici, mantenendone al contempo le qualità culturali, socioeconomiche e paesaggistiche;
- fattori di successo e ostacoli per l'utilizzo e la trasformazione sostenibili del patrimonio immobiliare e degli insediamenti esistenti.

5. La Città ha già individuato dei comparti interessanti per favorire forme abitative a misura di anziano/disabile e/o intergenerazionali, ritenute molto importanti per la coesione sociale in considerazione dell'evoluzione demografica?

All'interno del tessuto urbano di Mendrisio ci sono importanti opportunità per insediare le forme abitative evidenziate sia nell'ambito immobiliare privato che pubblico.

Il Municipio ritiene strategico il comparto a monte della stazione ferroviaria San Martino, un'area con un importante potenziale di sviluppo residenziale all'interno della quale la Città è proprietaria sia di immobili che di importanti aree inedificate.

6. Considerato l'interesse del Municipio a seguire l'evoluzione del concetto di cooperative d'abitazione e a mantenere aperti i contatti con associazioni quali CASSI e Cam'On!, come pure la presenza di uno studio di fattibilità concernente il comparto ex Cattaneo a Mendrisio, qual è al momento la posizione della Città su questo fronte?

La Città di Mendrisio è sensibile al tema ed è attiva in diversi modi per cercare di promuovere il tema delle cooperative d'abitazione sostenendo anche iniziative che vogliono portare all'attenzione del pubblico questo tema. Ad esempio, ha sostenuto il Forum per l'edilizia residenziale di utilità pubblica che si tenuto il 13 settembre 2024 in SUPSI a Mendrisio.

In questi anni sono stati mantenuti aperti i contatti con le associazioni su temi specifici, dalle possibilità d'insediamenti di cooperative d'abitazione ad Arzo (ex Coop e ex Camiceria) all'area più urbana del comparto ex Cattaneo di proprietà della Fondazione Torriani.

Tutti gli studi si sono al momento fermati al livello di progetto di fattibilità senza una possibilità di prosieguo o perché la sostanza immobiliare aveva un potenziale limitato o per un disinteresse dei proprietari.

7. È possibile avere maggiori dettagli riguardo al progetto del comparto ex Cattaneo?

Il Municipio ha rivolto la propria attenzione a questo comparto di proprietà della Fondazione Antonio Torriani nel 2019/21 per verificare opportunità di carattere insediativo sul modello di cooperative d'abitazione e per un centro diurno.

Dopo aver allestito uno studio di fattibilità che privilegiava il mantenimento della qualità urbana dell'insediamento sono state evidenziate diverse limitazioni per l'insediamento di un centro diurno come richiesto da Pro Senectute.

A seguire l'interesse di Pro Senectute per l'insediamento di un centro diurno terapeutico a Mendrisio si è concentrato sugli spazi liberi presso Presenza Sud, dove è stata rilasciata una licenza edilizia nel febbraio 2024.

8. La Città è pronta a integrare anche il principio degli ecoquartieri nelle sue riflessioni sulla politica degli alloggi, imprescindibile in una società confrontata sempre più con fenomeni di nuova povertà?

La Città, all'interno dei progetti riguardanti i propri edifici e spazi pubblici in generale, ha sviluppato una maggiore sensibilità verso le tematiche ambientali attuali. I temi legati agli "ecoquartieri", infatti, non tengono conto solo dell'efficienza energetica, ma anche di argomenti quali "la città spugna", le "isole di calore", la mobilità lenta e il benessere della comunità.

Dal punto di vista energetico la Città in qualità di ente pubblico è tenuta ad adeguare il proprio patrimonio immobiliare a quanto prescritto dal Regolamento sull'utilizzo energia, ciò comporta delle esigenze energetiche accresciute nella costruzione di edifici nuovi, ampliamenti, trasformazioni o modifiche d'impianti, raggiungendo, dove possibile, lo standard Minergie.

Tra le strategie comunali che mirano ad affrontare in modo strutturale le sfide climatiche attuali, in tutti i progetti è ben presente la consapevolezza di dover combattere le isole di calore e di dover implementare misure a favore di uno smaltimento delle acque che prediliga l'infiltrazione. Una particolare attenzione è riservata alla depavimentazione e all'introduzione di elementi verdi negli spazi pubblici in generale.

Per quanto riguarda la mobilità lenta si osserva che, senza limitarsi agli alloggi sociali di proprietà comunale, la Città è attiva nel mantenimento e potenziamento della rete di percorsi pedonali, come ad esempio la nuova scala che collega Via Dunant e Via San Martino a Mendrisio, così da garantire dei collegamenti a favore della mobilità lenta e del trasporto pubblico.

Sperando di avere evaso esaustivamente la vostra richiesta, cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.

Per il Municipio

Il Sindaco

Il Segretario comunale

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP

Massimo Demenga
Lic. rer. pol.

Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a quattro ore lavorative.

Copia

Dicastero Socialità e pari opportunità – Ufficio alloggi sociali
Dicastero Pianificazione e spazi pubblici