



Municipio  
Via Municipio 13  
6850 Mendrisio  
  
058 688 31 10  
cancelleria@mendrisio.ch  
MD /tm

Municipio

---

Gentile Signora  
Consigliera comunale  
Simona Rossini  
Egregi Signori  
Consiglieri comunali  
Alessio Allio, Samuele Caimi,  
Massimiliano Robbiani e  
Lorenzo Rusconi

13 febbraio 2026

## **Risposta del Municipio di Mendrisio**

Interrogazione del 27 ottobre 2025

Titolo **Quando il prezzo di un tetto genera esclusione sociale anche a Mendrisio**

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

### **1. Quanti sono attualmente gli alloggi comunali e para-comunali effettivamente abitabili e quanti risultano vuoti, inagibili o in fase di ristrutturazione? È disponibile una valutazione aggiornata sullo stato manutentivo e sull'efficienza energetica del patrimonio abitativo comunale?**

Da quasi sessant'anni sul territorio comunale vi sono degli alloggi a carattere sociale di proprietà della Città di Mendrisio e della Fondazione Don Giorgio Bernasconi, fondazione gestita dall'amministrazione comunale, per un totale complessivo di 78 appartamenti. Gli stessi sono ripartiti in quattro palazzi in Via Enrico Guisan 9 (16 appartamenti), Via Enrico Guisan 11 (24 appartamenti), Via Enrico Dunant 3 (17 appartamenti) e Piazzale Roncaa 1 (21 appartamenti).

Ad oggi la situazione degli alloggi è la seguente. Vi sono 4 appartamenti sfitti (1 appartamento di 5 locali, 1 appartamento di 4 locali e 2 appartamenti di 3 ½ locali). Tra questi ricordiamo che uno di essi - 3 ½ locali - è attualmente in fase di ristrutturazione.

Nel 2017 la SUPSI, tramite il metodo PETRA, ha effettuato per conto della Città un'analisi del parco immobiliare comunale, finalizzata alla definizione di una diagnosi dello stato degli edifici e all'elaborazione di possibili scenari per una gestione e un risanamento sostenibili. Tra gli immobili oggetto dell'analisi figuravano anche gli edifici di Via Dunant, Via Guisan e Piazzale Roncaa.

Sulla base dei risultati emersi, la Città si è successivamente attivata, con il supporto di un progettista esterno, per approfondire le ipotesi di risanamento degli edifici di Via Dunant e Via Guisan. Tale approfondimento ha portato all'elaborazione di uno studio di fattibilità, che ha consentito di stimare i costi dell'intervento e di inserirlo nel Piano delle opere prioritarie della Città.

**2. Il Municipio ha intenzione di avviare una ricognizione sistematica o audit tecnico-sociale per classificare gli stabili in base al loro stato strutturale e alla priorità degli interventi? Se non è previsto, per quali motivi non si ritiene necessario procedere in questa direzione?**

Il Municipio ha inserito nell'ultimo aggiornamento del Piano delle opere prioritarie degli interventi di risanamento per i palazzi di Via Guisan e Via Dunant. I primi approfondimenti di quanto indicato sulla risposta precedente, sono previsti a cavallo del 2026 e 2027, mentre i lavori concernenti il risanamento degli stessi sono previsti tra il 2028 e 2032.

**3. Qual è l'attuale livello della domanda di alloggi a pigione moderata e quali criteri vengono applicati oggi per l'assegnazione? Il Municipio valuta di aggiornare il Regolamento, favorendo una maggiore trasparenza e una più equilibrata convivenza tra generazioni e categorie sociali?**

Questi alloggi sociali sono in locazione e vengono sempre assegnati secondo i criteri di un specifico regolamento (*Regolamento comunale per gli alloggi sociali*), che stabilisce il diritto a beneficiarne. Sono presenti degli appartamenti di diverse metrature, dal 1 ½ locali fino a 5 locali, per le varie tipologie di esigenze rispetto al nucleo familiare.

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. A tal proposito sono anche in corso delle riflessioni su un possibile aggiornamento dell'attuale Regolamento.

**4. È previsto un piano di riqualificazione pluriennale del patrimonio abitativo comunale, che consenta di programmare in modo ordinato e sostenibile gli interventi di miglioramento, partendo dagli stabili che si trovano nelle condizioni più critiche?**

Si rimanda alle risposte 1 e 2.

**5. Esistono terreni, stabili o aree di proprietà comunale o di fondazioni partecipate dal Comune che potrebbero essere destinati a nuovi progetti abitativi a pigione moderata o a iniziative sociali legate all'abitare? Il Municipio intende procedere con una mappatura di tali spazi e valutarne la destinazione?**

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.

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 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.

Nello specifico del comparto ex Cattaneo nel 2019/21 è stato svolto uno studio di fattibilità per verificare opportunità di carattere insediativo sul modello di cooperative d'abitazione e per un centro diurno. Lo studio ha evidenziato diverse limitazioni per l'insediamento di un centro diurno come richiesto da Pro Senectute.

Al momento non si ritiene opportuno procedere con ulteriori analisi e mappature.

**6. Si prevedono interventi per valorizzare o creare spazi comuni di socialità negli stabili comunali (sale polivalenti, cortili, orti, lavanderie condivise, piccoli spazi di incontro) in modo da rafforzare la vita di quartiere e le relazioni tra gli inquilini?**

Il tema è all'attenzione del Municipio attraverso diversi Dicasteri, in linea con gli sviluppi di lavoro sociale comunitario che ha contraddistinto l'operatività degli ultimi anni. Sono infatti in corso delle riflessioni sulla riqualifica degli orti di Via Dunant e sulla creazione di spazi di incontro. Alcuni inquilini residenti dal 1985 nei Palazzi segnalano, come negli anni, si siano infatti persi il senso di aggregazione e la familiarità che caratterizzava questi luoghi.

Si cita testualmente il lavoro di ricerca e di progetto di bachelor degli studenti SUPSI/DACD (architettura d'interni) sugli alloggi in Via Dunant e Via Guisan del 2022/23: *"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)"*<sup>1</sup>.

---

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

**7. Il Municipio considera utile sperimentare la figura del custode sociale di stabile, quale presenza di prossimità in grado di promuovere la convivenza, mediare nei conflitti e sostenere gli inquilini in difficoltà?**

La figura della Custode sociale (CS) è stata creata per accrescere realmente le possibilità per gli utenti di mantenere il più a lungo possibile la propria autonomia in un appartamento; la figura menzionata permette infatti di monitorare e supportare le diverse situazioni di persone anziane o portatrici di handicap o con varie forme di vulnerabilità, permettendo loro di continuare a vivere nella propria casa e/o nel proprio quartiere/paese con i dovuti supporti formali e informali

Il Municipio guarda con interesse a questa figura e in tal senso sono stati avviati dei contatti con l'Associazione Bellinzonese per l'Assistenza e Cura a Domicilio (ABAD), che per prima sta sperimentando questa figura sul territorio. Il custode sociale di ABAD è tuttavia un'operatrice sociosanitaria che supporta anziani e persone con handicap, attraverso assistenza, cure di base (spesso mattutine) e l'organizzazione di attività di socializzazione (pomeridiane), agendo come referente per bisogni e rete di supporto ed è molto legato alla specificità del territorio del Bellinzonese.

Sono quindi in corso delle riflessioni e degli scambi con ACD e la Città sta valutando delle possibili sperimentazioni di carattere sociale con delle figure di prossimità e di legame.

**8. È prevista una collaborazione più strutturata con le associazioni attive nel sociale (Soccorso d'Inverno, Pro Senectute, Croce Rossa, Caritas, associazioni di quartiere) per sviluppare progetti di accompagnamento, animazione o sostegno negli stabili comunali?**

La Città è già molto attiva e collabora con alcune associazioni e con le commissioni di quartiere per lo sviluppo dei progetti comunitari nei quartieri.

In particolare, il tema degli alloggi sociali e dello sviluppo di progettualità è al vaglio del Dicastero Socialità e pari opportunità in collaborazione con Pro Senectute e Caritas, con cui sono stati già svolti degli incontri esplorativi.

**9. Il Municipio dispone o intende predisporre una proiezione demografica e sociale sul fabbisogno abitativo dei prossimi anni, considerando l'invecchiamento della popolazione, la crescita delle famiglie monoparentali e l'evoluzione dei redditi medi?**

Il tema dell'alloggio, così come quello dei cambiamenti demografici e delle trasformazioni urbane, è da tempo all'attenzione del Municipio. Al momento non rileviamo dei bisogni particolari sul territorio in relazione ai target di popolazione indicati nella domanda.

Il Municipio non intende, almeno per il momento, predisporre una proiezione demografica e sociale sul fabbisogno abitativo ma continua a monitorare con attenzione la situazione attraverso i propri servizi.

**10. Come intende il Municipio evitare che le persone anziane o a reddito fisso, a causa dell'aumento dei canoni o dell'assenza di soluzioni adeguate, siano costrette a lasciare il proprio quartiere o il Comune?**

Dall'osservatorio dei Servizi sociali non si rilevano problematiche di questo tipo. Inoltre, la Città collabora con Pro Senectute, che offre supporto completo per l'alloggio degli anziani, fornendo consulenza per rimanere al proprio domicilio, con servizi come assistenza domestica, pasti, accompagnamento e supporto amministrativo/finanziario, oltre a fornire consigli su soluzioni abitative protette e ausili tecnici.

**11. Il Municipio ha valutato la possibilità di coordinare la propria politica abitativa con quella di altri Comuni del Distretto, al fine di condividere buone pratiche, ottimizzare risorse e affrontare in modo comune la questione dell'abitare sociale?**

Il Municipio mantiene e favorisce gli scambi con i Comuni del Distretto sui temi d'interesse comune, tra cui anche l'abitare sociale. Tuttavia, ogni Comune definisce e coordina la propria politica abitativa in base agli indirizzi politici e strategici.

**12. Il Municipio dispone di dati aggiornati su sfratti, morosità o situazioni di emergenza abitativa nel Comune? Se sì, come vengono oggi gestiti questi casi e quali misure preventive sono in atto?**

Il Municipio dispone di dati aggiornati su sfratti e morosità solo in relazione agli alloggi sociali ma non dispone di dati generali.

Le situazioni di emergenza abitativa possono arrivare ai Servizi sociali e vengono gestite in collaborazione con la rete dei servizi territoriali e con Casa Astra. Per prevenire alcune situazioni di sfratto i Servizi possono attivare degli aiuti economici per evitare gli sfratti e monitorare le situazioni per attivare le prestazioni di diritto e accompagnare ad una gestione delle finanze più accurata.

**13. È intenzione del Municipio presentare al Consiglio comunale, entro la legislatura, una strategia complessiva dell'abitare a Mendrisio, con obiettivi misurabili, scadenze temporali e una visione integrata tra politiche sociali, urbanistiche e ambientali?**

Come si evince dalle risposte precedenti, sono in corso delle valutazioni e degli approfondimenti a livello di politiche sociali e progettualità comunitarie. Il Municipio non intende tuttavia elaborare una strategia complessiva dell'abitare a Mendrisio.

Per quanto riguarda le politiche urbanistiche e ambientali, la Città, ha comunque sviluppato una maggiore sensibilità verso alcune tematiche, tra le quali "la città spugna", le "isole di calore", la mobilità lenta e il benessere comunitario.

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.

Sono dunque già in essere delle azioni che integrano le politiche sociali, urbanistiche e ambientali, oltre a delle valutazioni su quali nuovi concetti abitativi investire.

**14. Il Municipio ritiene opportuno dotarsi di strumenti di monitoraggio e valutazione periodica delle politiche abitative comunali, ad esempio attraverso la pubblicazione annuale di un rapporto sull'abitare a Mendrisio, elaborato in collaborazione con la SUPSI o altri enti di ricerca?**

Alla luce di quanto esposto sopra, allo stato attuale risulta prematuro dotarsi di strumenti di monitoraggio e valutazione periodica delle politiche abitative comunali, ad esempio attraverso la pubblicazione annuale di un rapporto sull'abitare a Mendrisio.

Sperando di avere evaso esaurientemente 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 4 ore lavorative.*

Copia

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