



cooperativ **r** **a** **d** **d** **i** **a** **b** **i** **t** **a** **z** **i** **o** **n** **e**

**PRESENTAZIONE**

*Spazio Alpino, Airolo*

10.11.'24

**1. CHI SIAMO**

**2. LE SFIDE TICINESI**

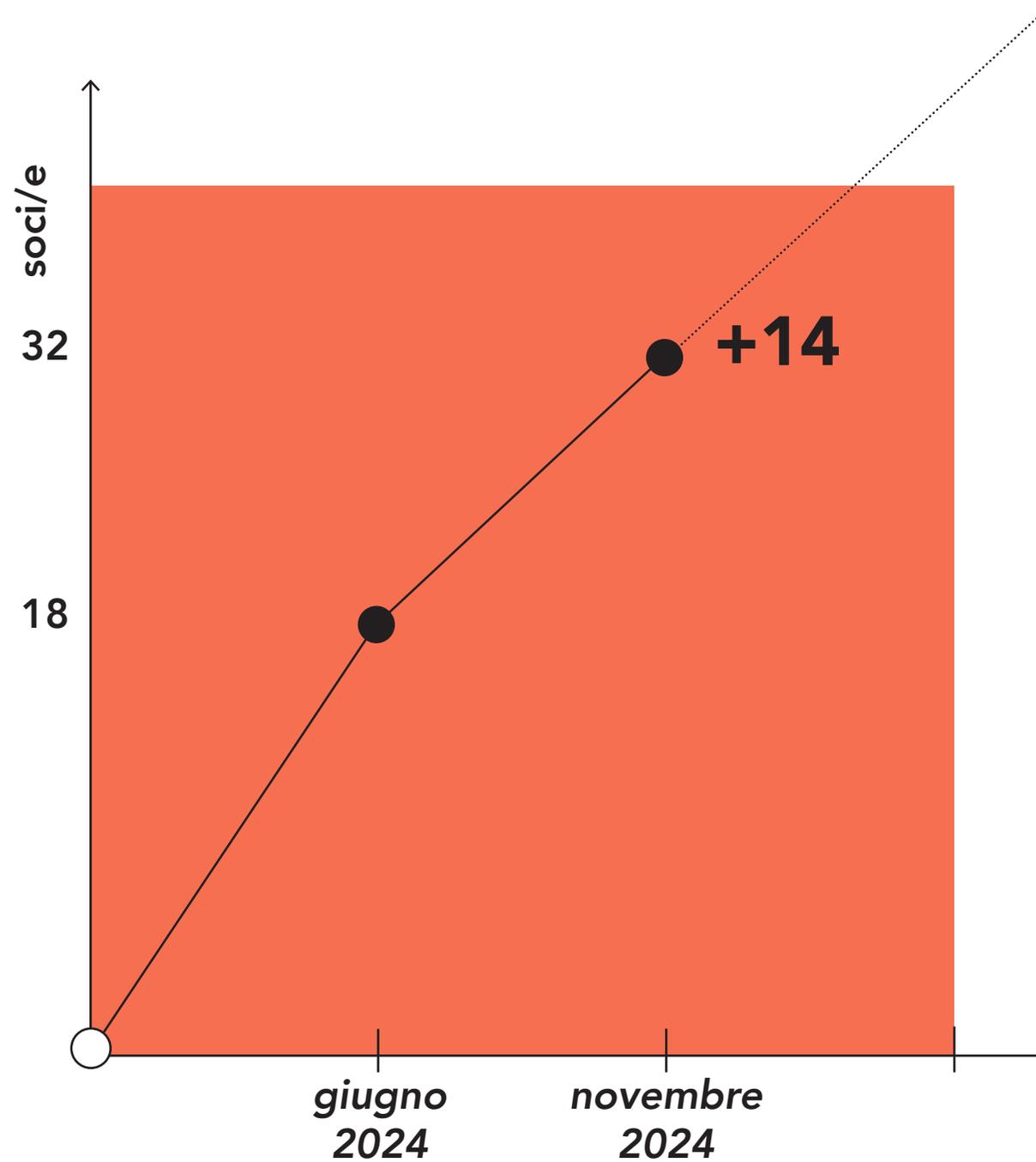
**3. SINERGIA CON I COMUNI**



## 1

## CHI SIAMO

Siamo una **cooperativa di persone per persone**. Nell'immagine le 18 persone promotrici.



# 1 | CHI SIAMO

La cooperativa è in continua crescita.

Radice svilupperà progetti sostenibili, ecologici e di qualità, ad esempio, mediante il riuso di edifici, la scelta di materiali da costruzione ecologici e duraturi, elementi edili di riuso, l'impiego di fonti di energia rinnovabile e la creazione di comunità energetiche

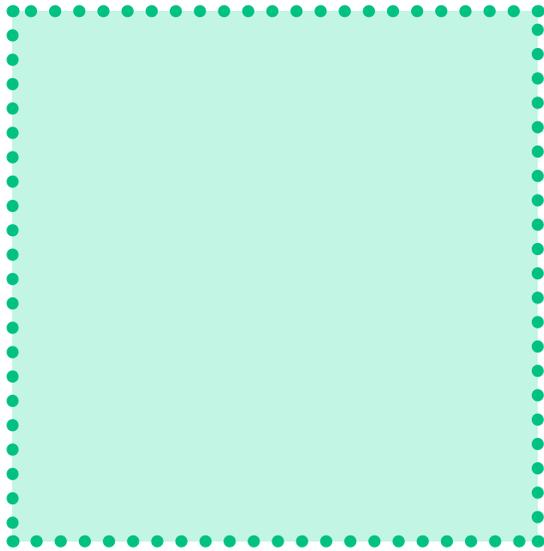
Radice crede nello sviluppo insediativo centripeto di qualità e intendiamo insediarsi in un contesto urbano ed evitare la costruzione di sedimi periferici che contribuiscono all'estensione delle aree urbanizzate e al consumo di suolo.

Radice è impegno secondo le proprie capacità a vivere e far vivere gli spazi comuni. Partecipare alle riunioni, impegnarsi nei gruppi di lavoro e contribuire con attività di volontariato sono alla base di un ambiente piacevole e vitale.

Radice contribuisce a qualificare le aree verdi all'interno del contesto di quartiere, promuovendo un uso in comune e aperto degli spazi esterni. Orti comuni e verde urbano ricco di biodiversità non ci spaventano!

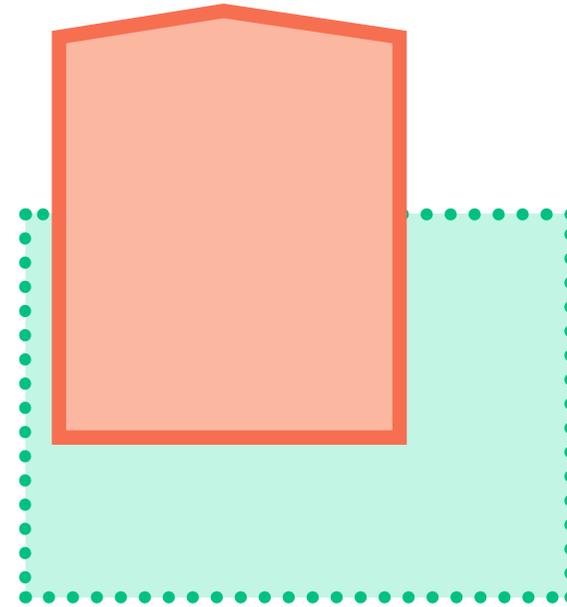
Radice si costruisce sullo scambio di sapere e sulla collaborazione reciproca. Un ambiente intergenerazionale e diversificato ci arricchisce!

Radice si impegna attivamente a creare alloggi per tutte le socie e tutti i soci che lo desiderano.



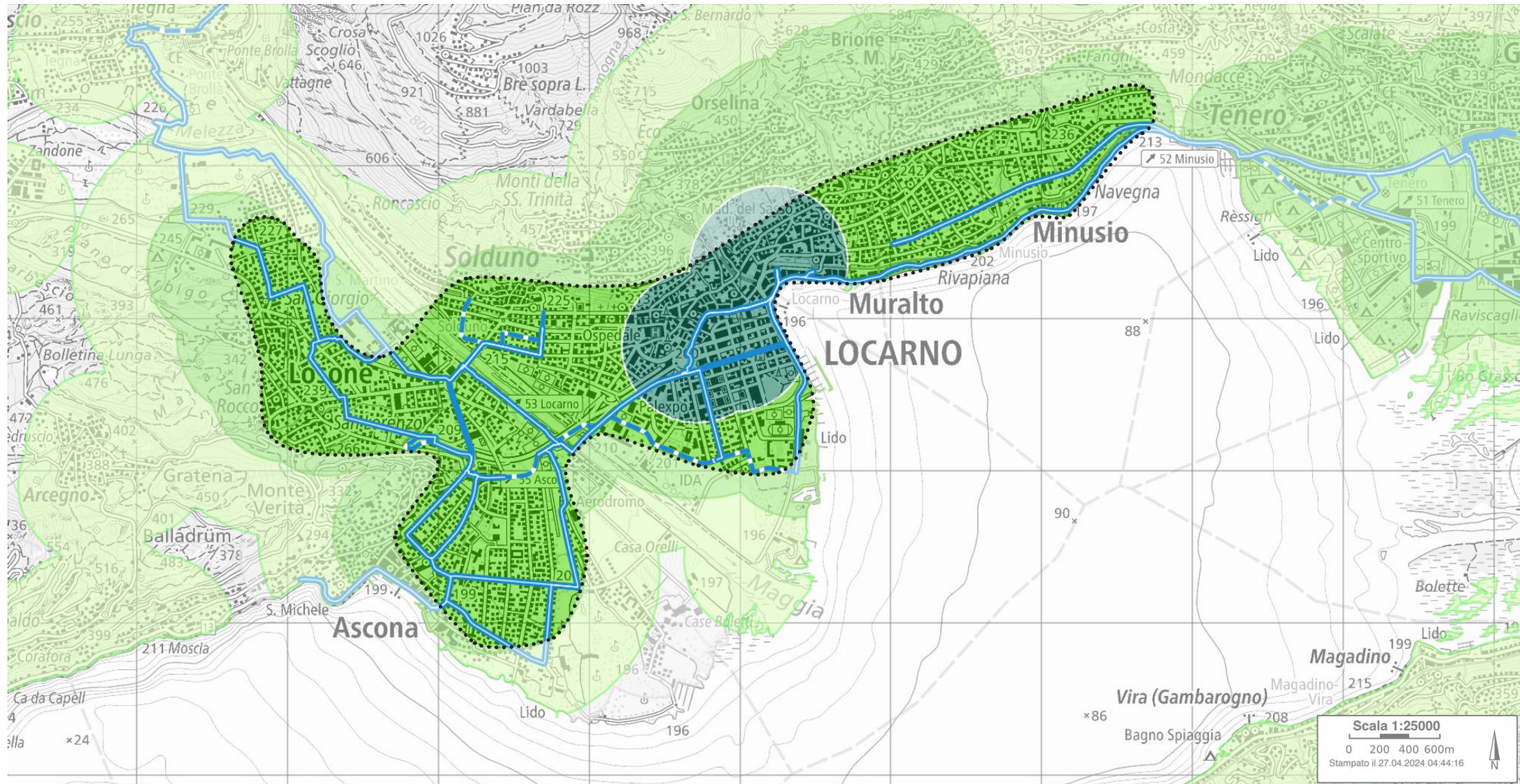
## TERRENI EDIFICABILI

con una SUL disponibile  
sufficiente per realizzare  
almeno 10 appartamenti  
**SUL disp.  $\geq$  ca. 1'400 mq**



## EDIFICI DA RISANARE

con potenziale per  
**almeno 6 appartamenti**

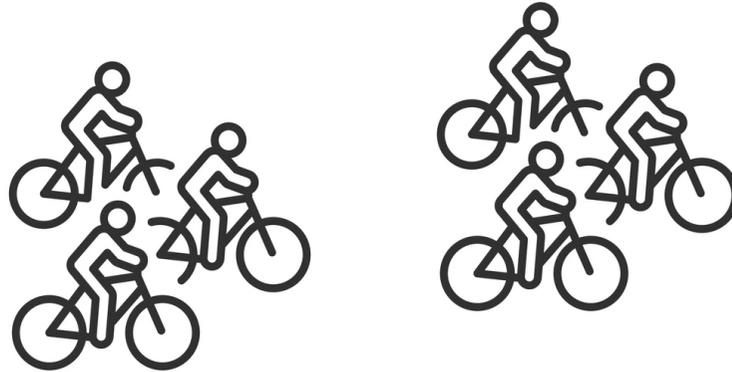


## 1

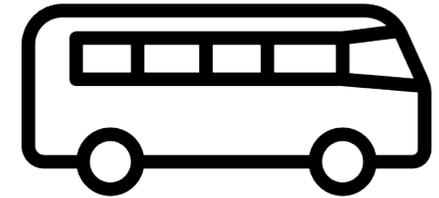
## CHI SIAMO

Cerchiamo un luogo nel Locarnese con caratteristiche urbane, con una qualità del trasporto pubblico (Cat. A e B), vicino ai percorsi di mobilità lenta e in pianura

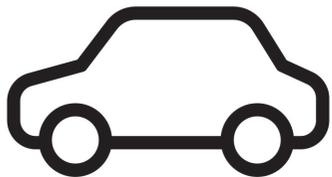
**+ biciclette**



**+ trasporto pubblico**



**- automobili**



**+ bike&car-sharing**

**1. CHI SIAMO**

**2. LE SFIDE TICINESI**

**3. SINERGIA CON I COMUNI**

# MERCATO IMMOBILIARE

## Costi di terreno e immobili elevati

### Conseguenze:

- **affitti iniziali  $\geq$  prezzi di mercato**
- **incompatibilità** con i **requisiti della Confederazione** (UFAB, costi di impianto ammissibili)
- **finanziamenti più complessi** in quanto paragonabile ad un progetto a reddito (per i primi anni)

# MERCATO IMMOBILIARE

## Costi di terreno e immobili elevati

### Possibili cause:

- **località turistica:** pressione sul mercato immobiliare Locarnese da parte del *settore turistico* e delle *residenze secondarie*
- **condizioni quadro** che promuovono progetti a reddito (per es. bonus edificatori del 20% per infrastrutture alberghiere)

# MERCATO IMMOBILIARE

## Costi di terreno e immobili elevati

### **Possibili soluzioni:**

- terreni e immobili in **diritto di superficie a condizioni agevolate**
- **condizioni quadro** che promuovono progetti di utilità pubblica. Per esempio:
  - bonus edificatorio
  - percentuale minima di residenza primaria
  - percentuale massima di residenza secondaria

# PIANO DI FINANZIAMENTO

## non (ri)conosciuto

### Conseguenze:

- **mancanza di modelli di finanziamento** compatibili con la cooperativa da parte degli istituti bancari presenti sul nostro territorio (per es. prestiti di terzi postergati)
- **mancanza di complementarietà dei fondi di rotazione e solidarietà a livello cantonale**

# PIANO DI FINANZIAMENTO

## non (ri)conosciuto

### Reazione di Radice:

- collaborazione con **istituti bancari con esperienza** nel ramo delle cooperative con sede fuori cantone
- collaborazione con **enti e fondazioni**

# FINANZIAMENTO DELLA PROGETTAZIONE

I vari crediti vengono concessi a licenza approvata

## Conseguenze:

- **fino alla domanda di costruzione**, la cooperativa deve trovare **finanziamenti propri** indipendenti dai crediti bancari (NB: la quota d'alloggio con 2° e 3° pilastro non è attivabile).
- il **rischio imprenditoriale** ricade sulla cooperativa di abitazione senza scopo di lucro. I soci e le socie, dovrebbero assumersi un rischio finanziario personale senza prospettiva di guadagno.

# FINANZIAMENTO DELLA PROGETTAZIONE

**I vari crediti vengono concessi a licenza approvata**

## **Possibili soluzioni:**

- richiesta di **finanziamenti a fondo perso per la progettazione** a WBG e Fondazioni

# POSTEGGI AUTO

## Obbligo di troppi posteggi

### Conseguenze:

- non rispetto della nostra stessa **Charta dei Valori**
- **elevati costi** di costruzione per autorimesse
- **spazi liberi** meno fruibili e valorizzati
- **sostenibilità ambientale ridotta**
- mancato incentivo alla **mobilità lenta**

# POSTEGGI AUTO

## Obbligo di troppi posteggi

### Cause:

- **piani regolatori obsoleti** e non al passo coi tempi

### Possibili soluzioni:

- aggiornamento piani regolatori permettendo meno posteggi dietro elaborazione di **concetti di mobilità alternativa**

**1. CHI SIAMO**

**2. LE SFIDE TICINESI**

**3. SINERGIA CON I COMUNI**



### 3

## SINERGIE CON COMUNI

Presenza di contatto con comuni locarnesi.



## VALORE AGGIUNTO PER IL QUARTIERE

### servizi di prossimità

asilo nido, bar, centro  
diurno, negozio, ecc.

## INCLUSIONE

### appartamenti per esigenze specifiche

disabilità, integrazione,  
reinserimento, ecc.

## INTERGENERA ZIONALITÀ

### aiuto reciproco

cura di bambini/e, cura  
di persone anziane,  
scambi di sapere, ecc.

**COOPERATIVA RADICE** ← **partenariato pubblico privato** → **COMUNE**

**POLITICA FONDIARIA ATTIVA**

diritto di superficie di terreni e immobili a condizioni agevolate

**FINANZIAMENTO**

prestiti a interessi agevolati

acquisto di quote sociali

garanzia prestiti

**CONDIZIONI QUADRO FAVOREVOLI**

bonus edificatori

concetto di mobilità

percentuali minime di cooperative nei quartieri

...

