



M

O



# Cambiamento demografico: progettare lo spazio abitativo e vitale di domani

V

**Progetti modello (MoVo)  
2020-2024**



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

O

## Progetti modello Sviluppo sostenibile del territorio (MoVo) 2020-2024

Cambiamento demografico: progettare lo spazio abitativo e vitale di domani

### Indice

- Pagina 5 **EDITORIALE**  
Cos'è un progetto modello?
- Pagina 6 **Risultati dei progetti modello**  
«Cambiamento demografico: spazio abitativo e vitale di domani»
- Pagina 8 **REPORTAGE**  
Come nasce a Basilea un quartiere residenziale  
in cui le generazioni convergono
- Pagina 14 **Sintesi dei progetti**
- Pagina 20 **INTERVISTA**  
Katharina Nägeli e Alex Willener raccontano i successi e le sfide  
legate alla progettazione della casa generazionale ad Hasliberg
- Pagina 26 **Fattori di successo per il vostro progetto**

### I PROGETTI MODELLO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO (MOVVO) 2020-2024 SONO UN PROGRAMMA DI

Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE (responsabilità)

Segretaria di Stato dell'economia SECO

Ufficio federale delle abitazioni UFAB

Ufficio federale dell'agricoltura UFAG

Ufficio federale dell'ambiente UFAM

Ufficio federale della sanità pubblica UFSP

Ufficio federale dello sport UFSPÖ

Ufficio federale delle strade USTRA

«Il fatto che rientrassimo  
nei progetti modello ha  
avuto un effetto  
enormemente positivo  
sulla popolazione locale.»

---

Katharina Nägeli, cooperativa d'abitazione Hasliberg,  
sul progetto modello «Alloggi generazionali»



↑ Nel nuovo quartiere Westfeld di Basilea è possibile vivere in autonomia fino alla vecchiaia.

Care lettrici, cari lettori,

l'inventore e imprenditore Thomas Alva Edison sosteneva che «il valore di un'idea sta nel metterla in pratica». E non lo diceva a sproposito. Edison ha infatti brevettato oltre 1000 invenzioni, fra cui la prima lampadina popolare e il primo sistema di voto elettrico per il Parlamento. All'epoca la sua officina era il più grande laboratorio di ricerca al mondo.

Ma cosa c'entra Thomas Alva Edison con i progetti modello di sviluppo sostenibile del territorio? Anche la Confederazione considera i progetti modello un grande laboratorio, un'officina di sviluppo del territorio che offre alle idee l'opportunità di essere messe in pratica. Il territorio è sempre più sotto pressione: Comuni e regioni si trovano ad affrontare nuove sfide per migliorare la qualità della vita e la loro competitività. Ciò richiede idee e persone che le mettano in pratica. E a questo punto interviene la Confederazione con i progetti modello: consentendo di testare e sviluppare idee sul campo affinché altri Comuni e regioni le prendano ad esempio e le mettano a loro volta in pratica.

Negli ultimi quattro anni la Confederazione ha promosso nel proprio «laboratorio» 31 progetti, raggruppati in cinque priorità tematiche. In questa rivista, noi degli uffici federali coinvolti desideriamo presentarvi il tema chiave «Cambiamento demografico: progettare lo spazio abitativo e vitale di domani». Vi mostriamo come il Comune bernese di Hasliberg sta progettando una casa multigenerazionale e come le regioni Albula e Prättigau/Davos nei Grigioni hanno sviluppato strategie abitative per le generazioni più anziane. Vi raccontiamo come gli alloggi esistenti a Losanna sono stati adattati alle esigenze degli anziani e come nel Cantone di Ginevra sono stati concepiti spazi abitativi per una società di 4 generazioni. Inoltre vi illustriamo più da vicino come a Basilea sono nati spazi abitativi per 1200 persone in diverse fasi e situazioni della vita e come una cassa pensioni ticinese ha elaborato idee per adeguare i propri immobili in modo consono all'età dei residenti.

Da tutti questi progetti sono scaturiti concetti e strategie intersettoriali che possono contribuire a uno sviluppo sostenibile del territorio in tutta la Svizzera e che forniscono anche a noi come Confederazione conoscenze preziose per il nostro lavoro.

Ringraziamo in conclusione tutte le persone che hanno contribuito al successo dei progetti nei Cantoni, nei Comuni, nelle regioni e in seno all'Amministrazione federale. Insieme diamo valore alle idee mettendole in pratica. —

---

**Stephan Scheidegger**, direttore supplente dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE / **Eric Jakob**, membro di direzione della Segreteria di Stato dell'economia SECO / **Martin Tschirren**, direttore dell'Ufficio federale delle abitazioni UFAB / **Bernard Belk**, vicedirettore dell'Ufficio federale dell'agricoltura UFAG / **Katrin Schneeberger**, direttrice dell'Ufficio federale dell'ambiente UFAM / **Anne Lévy**, direttrice dell'Ufficio federale dell'ambiente UFSP / **Sandra Felix**, direttrice supplente dell'Ufficio federale dello sport UFSPO / **Erwin Wieland**, vicedirettore dell'Ufficio federale delle strade USTRA

# Come vivremo in futuro?

Si tratta di una questione che interessa da tempo i Comuni, le città e le regioni di tutta la Svizzera. La popolazione svizzera cresce, la quota di persone anziane aumenta in modo esponenziale e i giovani abbandonano le regioni di montagna. Tali cambiamenti demografici richiedono nuove forme abitative, sia nelle zone urbane che in quelle rurali. Diversi progetti hanno portato alla luce idee in tal senso.

---

Nel 2040, in Svizzera una persona su quattro avrà più di 65 anni e quasi il 10 per cento avrà addirittura più di 80 anni. Questa quota è quasi il doppio rispetto a oggi. Ma la popolazione del nostro Paese non sta solo invecchiando sempre di più. Si prevede che entro il 2040 raggiungerà circa 10 milioni.

La crescita demografica e i cambiamenti demografici sono tra le maggiori sfide della nostra società, sia per il mercato del lavoro che per le assicurazioni sociali e per le infrastrutture. Gli spazi abitativi e vitali, in particolare, devono rispondere a questa crescita e alle mutevoli esigenze della popolazione.

Per questo motivo, nell'ambito dei progetti modello, la Confederazione ha promosso sei progetti innovativi incentrati sul tema «Cambiamento demografico: progettare lo spazio abitativo e vitale di domani». L'obiettivo comune era trovare soluzioni per migliorare le condizioni abitative

e di vita degli anziani, in particolare nei Comuni più colpiti dall'invecchiamento della popolazione.

Uno di questi progetti è la casa generazionale nel Comune montano di Hasliberg nell'Oberland bernese. Una cooperativa d'abitazione di costituzione autonoma sta progettando una casa generazionale al centro del paese con appartamenti senza barriere e a prezzi accessibili e con spazi comuni. Inoltre, intende creare una «rete di cura» locale che colleghi meglio e amplii servizi di assistenza e cura a domicilio, aiuto reciproco tra vicini e volontariato.

Su un'ex area ospedaliera di Basilea sorgerà invece il «Westfeld»: uno spazio abitativo cooperativo e variegato dal punto di vista sociale con 530 appartamenti per 1200 persone in diverse fasi e situazioni di vita. Una rete che coinvolge tutti gli attori principali rafforza l'identità, l'integrazione e la coesione nel quartiere.

Le regioni Albula e Prättigau/Davos sfruttano il cambiamento demografico per garantire un insediamento sostenibile nelle regioni di montagna. In tre «laboratori», i responsabili di progetto hanno sviluppato strategie abitative che promuovono gli arrivi di over 55, prolungano il tempo di permanenza degli over 65 e consentono i trasferimenti degli over 80 in luoghi più accessibili.

In diverse sedi in Ticino la cassa pensione Fondazione Ticinese per il secondo pilastro (FTP) ha dovuto confrontarsi con l'invecchiamento dei locatari e del suo parco immobiliare. Per questo motivo ha messo «forme abitative a misura di anziani» al centro della sua strategia di sviluppo immobiliare.

Come possiamo adeguare l'attuale offerta abitativa alle mutevoli esigenze? E dove possiamo mettere in pratica un modello abitativo innovativo con le nostre scarse risorse fondiari? Le abitazioni non dovrebbero essere progettate per quattro generazioni invece che per due o tre? Queste le domande che si è posta un'associazione del Canton Ginevra. Un prototipo abitativo flessibile e intergenerazionale esplora le possibilità nell'ambito del progetto modello.

Appartamenti per anziani adattati saranno realizzati anche nella città di Losanna. In un quartiere della città, Pro Senectute Vaud e la città di Losanna hanno sviluppato soluzioni per consentire alle persone anziane di vivere il più a lungo possibile nell'ambiente a loro familiare.

Siamo quindi di fronte a una gamma variegata di progetti e procedure, su misura per le esigenze locali. Eppure, malgrado le differenze, si possono mettere in evidenza i seguenti aspetti che hanno svolto un ruolo importante in tutti i progetti.

→ **CONTRASTARE LA SOLITUDINE:** L'isolamento è una delle maggiori preoccupazioni della popolazione anziana. Ecco perché gli appartamenti per anziani sono idealmente collocati al centro del quartiere o del paese. Chi vi abita ha così la possibilità di curare i propri contatti e di avere accesso a servizi quotidiani come negozi, parrucchieri o assistenza medica. Anche le case multigenerazionali o i cosiddetti appartamenti condivisi a cluster promuovono lo scambio sociale. Questi ultimi si riferiscono a piccole unità abitative raggruppate in un grande complesso comunitario con spazi comuni. In questo modo le persone possono incontrarsi all'interno degli edifici o in un ambiente accogliente. Ad esempio, una sala per il caffè o un giardino curato dotato di panchine consentono di fare due chiacchiere e favoriscono la salute.

→ **ATTUARE FORME ABITATIVE ADATTE ALLA TERZA ETÀ:** Se nelle persone anziane diminuiscono forza e sicurezza nel camminare, gradini e scale diventano rapidamente

un ostacolo. Anche i bagni con vasche da bagno o le soglie delle porte rappresentano un vero e proprio pericolo d'inciampo. Per questo motivo è essenziale avere abitazioni e spazi esterni privi di barriere architettoniche.

→ **EVITARE LO SRADICAMENTO:** Nella maggior parte dei casi, gli anziani vogliono rimanere nel loro ambiente familiare. Ciò significa che anche le abitazioni e gli edifici esistenti non devono presentare ostacoli. Anche i quartieri e i Comuni con un numero di abitanti ridotto necessitano di nuove offerte abitative adatte alla terza e quarta età.

→ **REMARRE NELLA STESSA DIREZIONE:** È evidente che per quanto riguarda il tema interdisciplinare «abitare in età avanzata» le cose funzionano meglio insieme. Da un lato, è indispensabile coinvolgere gli anziani nel processo. Dall'altro, è necessaria una stretta collaborazione tra il team di progetto e i principali partner. Si tratta da un lato di attori immobiliari come cooperative, casse pensioni e proprietari privati, dall'altro di rappresentanti del settore sanitario, ad esempio di Spitex o Pro Senectute. Infine, anche le autorità a livello cantonale e comunale sono partner fondamentali. Solo insieme è possibile sviluppare abitazioni, edifici, spazi liberi e servizi adeguati.

L'esperienza ha dimostrato che maggiore è il numero di persone, uffici, aziende e organizzazioni che vengono sensibilizzate e coinvolte in un progetto a favore di spazi abitativi e vitali a misura di anziano, maggiore è la probabilità che questi progetti vengano finanziati e attuati.

→ **RENDERE VISIBILE IL PROGETTO:** La visualizzazione rende noto il progetto al pubblico, il che a sua volta può agevolare il finanziamento. Per questo vale la pena di realizzare uno schizzo, un modello architettonico o una rappresentazione grafica.

→ **TENERE CONTO DEI CAMBIAMENTI DELLA SOCIETÀ:** I cambiamenti demografici si manifestano non solo nel numero crescente di persone anziane, ma anche nella mutevole composizione delle economie domestiche più giovani. Le famiglie patchwork e i nuclei monoparentali sono in aumento. A ciò si aggiungono grandi tendenze come l'individualizzazione nella nostra società e la migrazione. Anch'esse svolgono un ruolo importante nello sviluppo di forme abitative e di vita future.

Le pagine seguenti possono ispirarvi e motivarvi ad affrontare l'argomento anche nel vostro parco immobiliare, nel vostro Comune o nella vostra regione. —



↑ Il quartiere di Westfeld offre spazi abitativi per tutte le generazioni, nonché ristoranti, negozi e servizi raggiungibili a piedi.

# COME IN PAESE

---

TESTO: Pieter Poldervaart

Come si abiterà in futuro? Presumibilmente addensati, preferibilmente in un ambiente socialmente misto, e possibilmente in modo autonomo fino a un'età avanzata. Nel comprensorio Westfeld a Basilea si sperimentano forme abitative di questo tipo. Il progetto modello «Rete Westfeld» ha sostenuto la pianificazione cooperativa con l'obiettivo di consentire uno sviluppo urbano socialmente sostenibile.

«Le voci e gli schiamazzi dei bambini non mi infastidiscono, anzi, creano un'atmosfera vivace che amo.»

Charlotte Sitte, residente a Westfeld



↑ Charlotte Sitte

Immaginate di vivere in una casa unifamiliare indipendente circondata da un'ampia vegetazione e con vista sul lago Lemano e sulle Alpi. Chi se ne andrebbe volontariamente? Ad esempio Markus Spinatsch e sua moglie Monique. «Naturalmente vicino a Losanna era magnifico: le mucche che pascolavano lì vicino, gli uccelli, il silenzio. Ma siamo entrambi cresciuti in città e sappiamo apprezzare i benefici sociali e culturali della vita urbana. E i nostri nipoti vivono nella Svizzera nordoccidentale», spiega l'attuale 78enne.

Quando i coniugi hanno iniziato ad affrontare il loro invecchiamento, si sono resi conto che lo stile di vita condotto fino ad allora in una casa grande e isolata con molto terreno circostante non era più adatto alla loro età. A quel tempo hanno sentito parlare da conoscenti del progetto dell'associazione «Wohnen+ Basel», che si era insediata nel nuovo quartiere di Westfeld. All'inizio del 2023 i tempi erano maturi: gli Spinatsch si sono trasferiti nell'area di 35 000



↑ Markus e Monique Spinatsch

metri quadrati situata nel quartiere Iselin, nella parte ovest di Basilea. Fino al 2019 l'area ospitava l'ospedale Felix Platter, costruito nel 1967 e addirittura inserito nell'inventario degli edifici da proteggere.

Dopo il trasferimento dell'attività ospedaliera nel nuovo edificio, è scoppato un dibattito sull'opportunità di smantellare o mantenere e riutilizzare il vecchio ospedale Felix Platter. La cooperativa edilizia di nuova costituzione wohnen&mehr è riuscita a negoziare un compromesso: le case in cui viveva il personale sono state abbattute, mentre l'edificio principale, custode dell'identità del luogo, è stato conservato e riconvertito. Insieme ai nuovi edifici costruiti nell'area, gradualmente sono nate nuove superfici abitative e commerciali.

#### **Trilocale privato, tanti spazi comunitari**

«Dopo 35 anni, separarmi da centinaia di libri che difficilmente potevo portarmi in un trilocale è stato partico-



↑ Al posto delle auto, a Westfeld ci sono molte biciclette da carico.

laramente difficile», ricorda Spinatsch. Ma alleggerirsi dalla zavorra è anche un'enorme liberazione. E ciò che ha scambiato per la sua casa unifamiliare immersa nel verde lo rende felice ogni giorno. L'elevata qualità di vita nelle stanze luminose e la struttura sostenibile non l'hanno mai fatto dubitare in merito al trasloco. E se la casa diventa troppo stretta, nell'appartamento condiviso affittato dalla rete di «Wohnen+ Basel», che oggi conta 25 membri, offre molte opportunità per svolgere attività sociali. La domenica alle ore 10 è previsto un brunch collettivo per tutti coloro che hanno tempo e voglia. Vi sono a disposizione quotidiani e riviste attuali, ed è facile trovare partner di gioco. Ma comunque, la possibilità di ritirarsi a casa propria c'è sempre, afferma Spinatsch: «So che per il resto della mia vita non dovrò essere solo, se non lo voglio».

«Wohnen+ Basel» si rivolge alle persone ultracinquantenni e a quelle con un background internazionale ma è aperta anche agli abitanti di Basilea. Per non finire in una



↑ Il «Cantilena», uno dei tre nuovi ristoranti

bolla, i rispettivi appartamenti sono volutamente distribuiti su quattro piani, mischiati ad altri locatari di Westfeld. «Le voci e gli schiamazzi dei bambini non mi infastidiscono, anzi, creano un'atmosfera vivace che amo», spiega Charlotte Sitte.

Lei stessa, da poco in pensione, vive in un luminoso bilocale con una splendida vista fino ai Vosgi. Dalla terrazza sul tetto al nono piano, la vista sul Sundgau e sulla Foresta Nera è mozzafiato e unica per Basilea. Charlotte Sitte è particolarmente affezionata a questa terrazza. Oltre all'appartamento condiviso, la pensionata e tutti gli altri inquilini dell'immobile hanno a disposizione diversi locali semipubblici.

#### **Un progetto modello che promuove la coesione sociale**

Spazi comuni di questo tipo consentono di ridurre al minimo gli spazi abitativi individuali. «A Westfeld calcoliamo 32 metri quadrati a persona. Nel nostro Paese la me-

Grazie a numerose collaborazioni, Courvoisier ha trasformato l'ospedale Felix Platter, ormai destinato alla demolizione, in un campo sperimentale per nuove forme abitative attento alla mescolanza sociale: a Westfeld vivono anche rifugiati e persone beneficiarie dell'aiuto sociale. Courvoisier richiama l'attenzione sui vantaggi offerti dalla vicinanza tra l'abitazione e i servizi. Infatti, chi passeggia per il Westfeld può scoprire un fiorista, la filiale di un supermercato, una farmacia e piccole attività come la boutique Pépite, dove scambiare abbigliamento per bambini, o un atelier di ceramica.

### **Lo spazio esterno piacevole anima l'insediamento**

Questa vicinanza e il perfetto collegamento con i mezzi pubblici fanno sì che anche il numero medio di auto per economia domestica si riduca a 0,3; il parcheggio sotterraneo è limitato a 160 posti auto. Basil De Pretto non vuole rinunciare all'auto, dopotutto lavora come consulente di vendita di un marchio automobilistico nell'agglomerato. «Mia madre vive in campagna e l'auto mi serve anche per lavoro». A Westfeld apprezza la palestra raggiungibile a piedi, l'asilo nido per suo figlio di due anni Pablo proprio dietro l'angolo e il luogo in sé: «È verde, mi sento benissimo, quasi come in un paesino».

Infatti, l'intera area di Westfeld è circondata da una cintura verde. Alcuni vecchi alberi, alti fino a 25 metri, sono stati protetti con cura e mantenuti nelle immediate vicinanze nonostante i lavori di demolizione, per rianimare il più rapidamente possibile il cortile tra due nuove costruzioni dopo la rimozione delle escavatrici. Tra l'ospedale di nove piani riconvertito e il nuovo edificio sorge ora un ampio pergolato. Solo al termine della seconda fase di costruzione sarà possibile sfruttare appieno l'orto comune, per la gioia degli inquilini con il pollice verde.

A Westfeld, innovazione significa anche pregio, come dimostrano le opzioni per sedersi e i parchi giochi accuratamente attrezzati, le 18 000 lastre di gneis piemontesi con cui sono pavimentati la piazza centrale di Westfeld e il passaggio simile a un boulevard tra le due strade di quartiere parallele. Le lastre sono state scelte perché il loro colore chiaro respinge il calore. «Ci siamo potuti permettere questa qualità solo perché per l'allestimento degli spazi pubblici di Westfeld abbiamo ricevuto in totale circa otto milioni di franchi dal fondo dell'imposta sul valore aggiunto di Basilea», afferma Andreas Courvoisier.

### **Appartamenti senza barriere**

La zona centrale è affiancata da padiglioni nei quali si sono insediate, tra le altre, le associazioni Alzheimer beider Basel e Pro Senectute beider Basel. Considerata la specializzazione in medicina geriatrica del nuovo ospedale Felix



↑ Andreas Courvoisier della cooperativa edilizia wohnen&mehr.

dia è di 45 metri quadrati», racconta Andreas Courvoisier. Il co-fondatore e vicepresidente della cooperativa edilizia wohnen&mehr ha contribuito in modo determinante allo sviluppo di Westfeld. È stato inoltre coinvolto nella pianificazione partecipativa che ha sostenuto il progetto modello «Rete Westfeld: alloggi e spazi vitali integrativi a Basilea-Ovest».

Fin da subito, prima che le cooperative d'abitazione, i negozi e le organizzazioni si trasferissero nelle superfici in affitto, hanno discusso insieme con gli uffici amministrativi su come abitare, amministrare e vivere in futuro nel comprensorio di Westfeld. Grazie ai contributi dei progetti modello, wohnen&mehr ha potuto creare un posto di lavoro a tempo parziale dedicato alla rete e alla coesione sociale parallelamente all'avanzamento dei lavori di costruzione. Oltre allo scambio tra i singoli progetti, si è parlato anche della coesione tra le generazioni, del quartiere in crescita e della nuova area Westfeld.

«Grazie ai 250 nuovi alberi piantati e alle numerose facciate ricoperte di verde, il Westfeld non sarà solo uno spazio abitativo, ma anche uno spazio vitale per l'intero quartiere.»

Andreas Courvoisier, cooperativa edilizia wohnen&mehr



↑ Le facciate verdi valorizzano lo spazio abitativo.



↑ Sheila e Basil De Pretto con il figlio Pablo

Platter, nel Westfeld le possibilità di vivere autonomamente fino in età avanzata sono eccellenti. A questo si aggiunge il fatto che l'area e gran parte degli appartamenti sono privi di ostacoli. Sul boulevard e sulla piazza si aprono le tre offerte gastronomiche del Westfeld: il «Bio Bistro», l'«Umami» orientale-vegetariano e la «Cantilena». Con il bel tempo vengono posti tavoli e sedie all'aperto.

Da un lato, quest'ultima funge da grande cucina per casa Lena, che all'insegna del motto «Vicinato da vivere» si inserisce nel nuovo edificio con 85 appartamenti privi di barriere in grado di ospitare 175 persone. Dall'altro, l'attività è aperta a tutto il quartiere dal mercoledì al sabato. Domenica, invece, ai residenti di casa Lena viene offerta una «retrospettiva della settimana», con l'obiettivo di ridurre al minimo lo spreco di cibo.

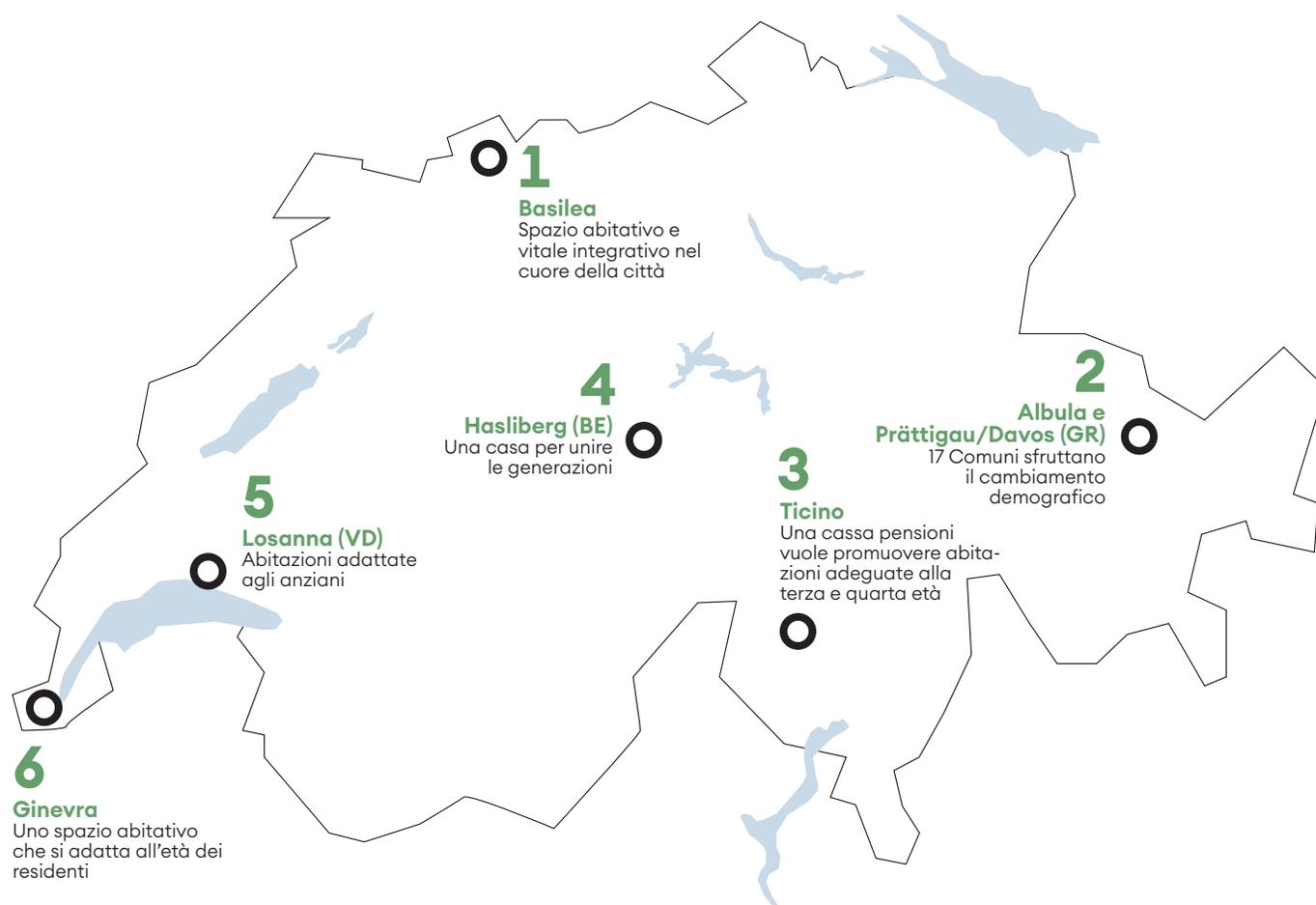
Oltre a un doppio asilo e all'asilo nido, anche l'associazione di quartiere Dynamo Iselin si è installata con un nuovo punto d'incontro, a una tariffa speciale. Artigiani e

atelier, come quello di un liutaio, attirano nuovi visitatori e fanno in modo che il Westfeld funga da anello di congiunzione e valorizzi il quartiere Iselin. «Le tre offerte gastronomiche aiutano a far sì che l'edificio dell'ospedale non sia più un ostacolo per il quartiere, ma al contrario che ne rappresenti il suo nucleo», afferma Andreas Courvoisier. Nelle tiepide serate estive il liutaio dà un concerto jazz all'«Umami», e la voce si è sparsa velocemente.

Alla fine del 2023, nell'ambito della seconda fase di costruzione, è stata demolita anche la seconda delle due case che ospitavano il personale ospedaliero. Al suo posto, entro l'inizio del 2027 verranno costruiti altri 65 appartamenti, aree commerciali e un padiglione per le biciclette. Andreas Courvoisier commenta: «A quel punto, a Westfeld vivranno circa 1200 persone. Grazie ai 250 nuovi alberi piantati e alle numerose facciate ricoperte di verde, il Westfeld non sarà solo uno spazio abitativo, ma anche uno spazio vitale per l'intero quartiere». —

# Nuovi spazi per le persone anziane

Abitazioni adatte agli anziani sono un'esigenza in tutta la Svizzera, sia nelle zone urbane che in quelle rurali. I sei progetti su questo tema risultano quindi ampiamente ripartiti a livello geografico. Lasciatevi ispirare dalle soluzioni su misura trovate da grandi città e piccoli Comuni.



# 1

## Basilea: spazio abitativo e vitale integrativo nel cuore della città

L'area Westfeld si estende per 5,3 ettari a Grossbasel-West, nel quartiere densamente popolato di Iselin, in cui vivono molti anziani e persone socialmente svantaggiate. Mancava però un luogo di incontro che animasse il quartiere. Sull'area dell'ex ospedale la cooperativa edilizia «wohnen&mehr» ha quindi progettato un centro che offre un'elevata qualità di vita e invita a trattenersi. La cooperativa ha ottenuto i diritti di superficie dal Cantone di Basilea Città.

Fin dall'inizio, i promotori del progetto hanno puntato su una pianificazione partecipativa. La cooperativa edilizia, le organizzazioni di quartiere, le associazioni e gli uffici amministrativi hanno valutato insieme come in futuro si potrà abitare, amministrare e vivere nel comprensorio di Westfeld. Una sorta di «conferenza di Westfeld» sotto forma di tavole rotonde ha promosso la collaborazione vincolante tra gli attori, coinvolgendo la popolazione del quartiere e dando vita a progetti intergenerazionali. È così sorto un quartiere il cui scopo è rafforzare l'identità, l'integrazione e la coesione dei residenti.

A tal fine sono disponibili luoghi di incontro per tutte le generazioni: una piazza chiusa al traffico, un giardino, un centro di quartiere, un centro diurno e aree gioco per i bambini, come pure sale di co-working, appartamenti per turisti, negozi, ristoranti e un centro fitness. Oltre ad abitazioni classiche, sono state progettate e in parte già implementate nuove forme abitative, come «appartamenti condivisi a cluster» per persone anziane, costituiti da piccoli appartamenti con aree comuni.

All'inizio del 2023 si sono trasferiti i primi inquilini, sono stati aperti ristoranti e negozi e sono state avviate le prime attività e offerte. L'area di Westfeld sarà completata all'inizio del 2027, al termine della seconda fase di costruzione.

### CONTATTO

→ Claudio Paulin, cooperativa edilizia wohnen&mehr  
c.paulin@wohnen-mehr.ch, +41 61 261 07 04

### WEB

Responsabile:

↗ [www.westfeld-basel.ch](http://www.westfeld-basel.ch)

Confederazione:

↗ [www.tinyurl.com/rete-westfeld](http://www.tinyurl.com/rete-westfeld)

# 2

## Albula e Prättigau/ Davos (GR): 17 Comuni sfruttano il cambiamento demografico

Molti Comuni montani devono affrontare contemporaneamente due problemi legati al cambiamento demografico. Da un lato i giovani emigrano, dall'altro mancano offerte abitative adeguate agli anziani che consentano loro di continuare a vivere in paese. La domanda riguarda soprattutto appartamenti privi di barriere e ubicati in posizione centrale. Anche le regioni Albula e Prättigau/Davos si trovano ad affrontare queste sfide. I 17 Comuni vogliono sfruttare il cambiamento demografico per garantire un insediamento sostenibile nella loro regione.

Gli attori del settore pubblico, dell'edilizia abitativa e della società civile hanno sviluppato, nell'ambito di tre «laboratori», strategie abitative con lo scopo di incentivare gli arrivi di over 55, di prolungare la permanenza degli over 65 e di consentire trasferimenti degli over 80 in luoghi più accessibili. Oltre che su sondaggi, la strategia si è basata su diversi eventi con la popolazione, i proprietari e le autorità su temi quali il dialogo con i proprietari, lo sviluppo del nucleo del villaggio, gli alloggi generazionali in insediamenti protetti e il marketing delle aree residenziali.

Grazie a questa procedura, i Comuni hanno sperimentato nuovi metodi di collaborazione e hanno acquisito importanti conoscenze. Ad esempio, sono emersi gli effetti concreti della legge sulla pianificazione del territorio e della legge sulle abitazioni secondarie sui piccoli Comuni montani. Inoltre, i sondaggi hanno fornito informazioni preziose sul potenziale impegno e sulle intenzioni dei proprietari di case secondarie e sulle esigenze della generazione over 70.

La documentazione, i piani, detti anche «ricette», e i risultati dei sondaggi sono ora a disposizione dei Comuni.

### CONTATTO

→ Dott.ssa Joëlle Zimmerli, zimraum  
zimmerli@zimraum.ch, +41 78 734 79 74

### WEB

Responsabile:

↗ [www.neustarter.info](http://www.neustarter.info)

Confederazione:

↗ [www.tinyurl.com/strategia-sugli-alloggi](http://www.tinyurl.com/strategia-sugli-alloggi)

# 3

## Ticino: una cassa pensioni vuole promuovere abitazioni adeguate alla terza e quarta età

In diverse sedi in Ticino, la cassa pensioni Fondazione Ticinese per il secondo pilastro (FTP) ha dovuto confrontarsi con l'invecchiamento dei suoi locatari e del suo parco immobiliare. Per questo motivo ha posto il tema «forme abitative a misura di anziani» al centro della sua strategia di sviluppo.

A tal fine, il team di progetto ha individuato le esigenze dei residenti in termini di abitazione, mobilità e servizi importanti. Ha inoltre definito misure concrete per promuovere la qualità di vita, la convivenza tra generazioni e lo spazio abitativo a misura di anziani in un contesto urbano. Il team di progetto ha pure sviluppato linee guida per la ristrutturazione dei cinque edifici selezionati che la FTP intendeva risanare.

In tutte le fasi dello sviluppo del progetto, la cassa pensioni ha coinvolto nella pianificazione partecipativa tutte le persone interessate e gli attori: i Comuni, le organizzazioni di categoria, i locatari più anziani nonché gli esperti nel settore dell'«invecchiamento attivo a casa».

Purtroppo il proprietario ha venduto gli edifici selezionati per la ristrutturazione nel corso del progetto modello. Per questo motivo, gli adeguamenti pianificati non sono ancora stati implementati. Non è chiaro se il nuovo proprietario sia interessato o meno. Con i risultati del processo, la FTP dispone comunque ora di una base per investire negli immobili in modo sostenibile dal punto di vista sociale, ecologico ed economico.

### CONTATTO

→ Marcello Martinoni, Consultati SA  
martinoni@consultati.ch, +41 91 825 38 85

### WEB

#### Responsabile:

↗ [www.tinyurl.com/consultati](http://www.tinyurl.com/consultati)

#### Confederazione:

↗ [www.tinyurl.com/fondazione-ticinese](http://www.tinyurl.com/fondazione-ticinese)

# 4

## Hasliberg (BE): una casa per unire le generazioni

Nel Comune di Hasliberg, nell'Oberland bernese, la mancanza di uno spazio abitativo adeguato costringe le persone anziane a trasferirsi dal loro ambiente abituale in una casa per anziani a valle. Inoltre, i giovani lasciano il Comune montano perché non trovano uno spazio abitativo adeguato. Gli abitanti del Comune hanno voluto contrastare questi sviluppi. Sono loro i promotori del progetto «Alloggi generazionali ad Hasliberg»: una casa generazionale al centro del paese con appartamenti senza barriere a prezzi accessibili e con spazi comuni e offerte come un bar o un asilo nido. È prevista anche una «rete di cura» locale che amplierà e interconetterà servizi di assistenza e cura a domicilio, aiuto reciproco tra vicini e volontariato.

Per realizzare il progetto, gli abitanti hanno fondato una cooperativa d'abitazione. Hanno potuto contare sul supporto specialistico della Scuola universitaria di Lucerna e dell'Accademia di Architettura di Mendrisio. I responsabili di progetto della cooperativa hanno valutato le esigenze degli abitanti più anziani sulla base di sondaggi. Inoltre, hanno organizzato diversi eventi pubblici e collaborativi, presentato modelli architettonici, svolto attività mediatiche e, dopo un'attenta valutazione, hanno ottenuto dal Comune un terreno idoneo con diritti di superficie.

Dopo il cambiamento di destinazione della particella, la cooperativa d'abitazione passa ora alle fasi successive, come il finanziamento, la procedura di autorizzazione edilizia e la creazione della rete di cura.

### CONTATTO

→ Katharina Nägeli-Hänseler, Cooperativa d'abitazione Hasliberg  
wohnbaugenossenschafthasliberg@gmail.com

### WEB

#### Responsabile:

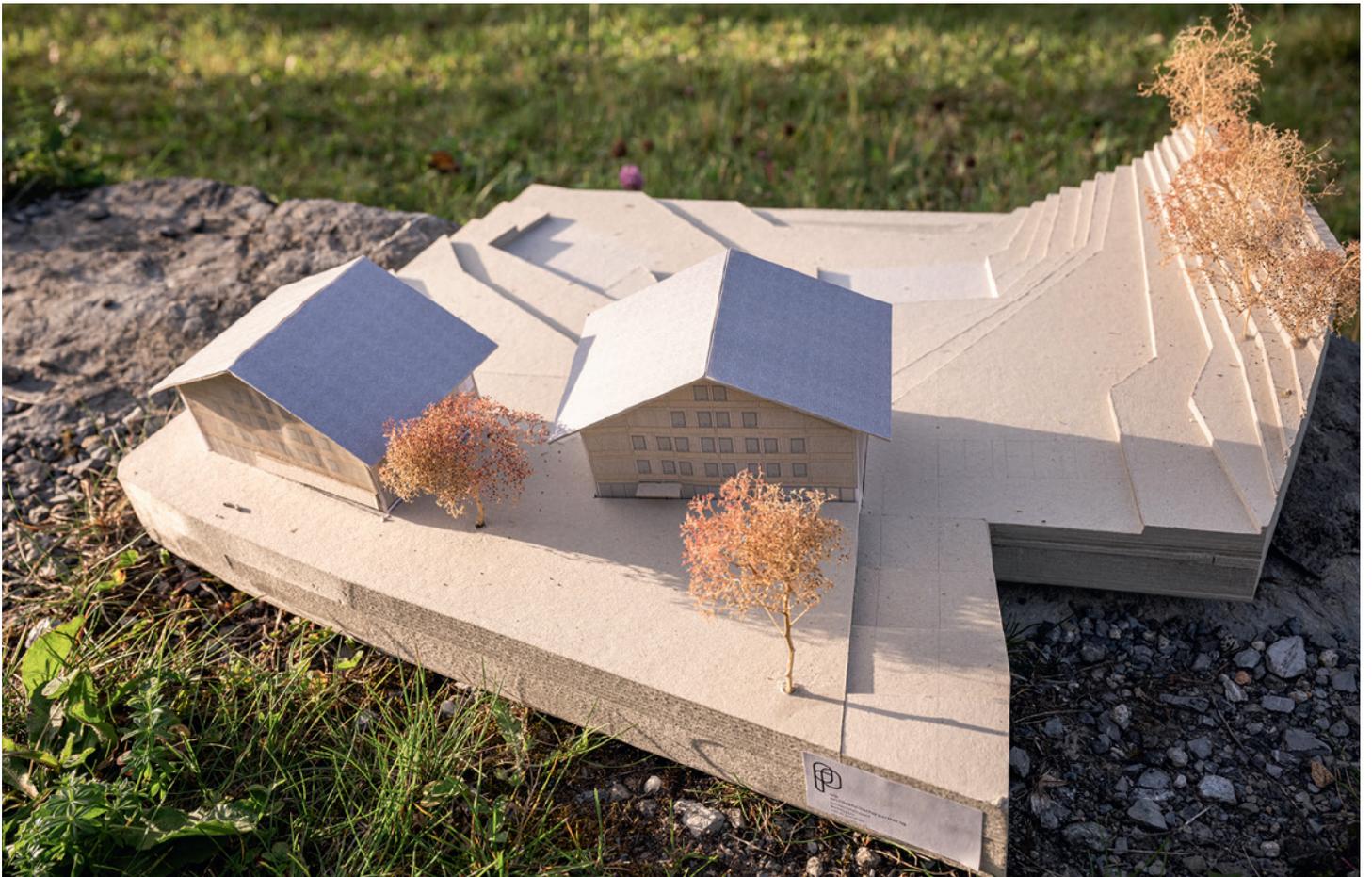
↗ [www.wohnbaugenossenschaft-hasliberg.ch](http://www.wohnbaugenossenschaft-hasliberg.ch)

#### Confederazione:

↗ [www.tinyurl.com/alloggi-generazionali](http://www.tinyurl.com/alloggi-generazionali)



Due edifici residenziali di utilità pubblica per tutte le generazioni saranno costruiti in una posizione centrale sull'Hohfluh a Hasliberg (BE) (↑) (↓ modello)





La città di Losanna e Pro Senectute Vaud stanno adattando gli appartamenti alle esigenze degli anziani (↑) e hanno istituito un servizio di assistenza sociale (↓).



# 5

## Losanna (VD): abitazioni adattate agli anziani

Come trasformare le abitazioni esistenti in modo che le persone anziane possano rimanere nell'ambiente a loro familiare? Pro Senectute Vaud e la città di Losanna vogliono costruire appartamenti per anziani nel quartiere Sous-Gare di Losanna, in parte demolendo e ricostruendo un vecchio edificio, in parte adattando abitazioni esistenti.

I due promotori del progetto intendono inoltre rafforzare i rapporti di vicinato nel quartiere e organizzare visite regolari da parte di assistenti sociali a persone selezionate. In questo modo vogliono stabilire se e di che tipo di sostegno necessitano le persone interessate.

Nel frattempo sono già stati adattati otto appartamenti e sono stati implementati l'aiuto reciproco tra vicini e le visite degli assistenti sociali. Per la creazione di una rete di relazioni intergenerazionali finalizzata all'aiuto reciproco tra vicini, Pro Senectute Vaud ha inoltre organizzato incontri e gruppi per passeggiate.

Una parte del progetto pilota è già stata applicata con successo al Comune di Gland. Sulla base dei risultati del progetto pilota, la città di Losanna ha inoltre sviluppato un progetto di scambio di abitazioni in collaborazione con la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement (SILL). Questo nuovo progetto pilota si rivolge alla popolazione anziana e alle famiglie ed è stato inserito anche nel Programma di incentivazione per lo sviluppo sostenibile 2023-2024 dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE).

### CONTATTO

→ Marion Zwygart, Pro Senectute Vaud  
marion.zwygart@vd.prosenectute.ch, +41 76 393 50 64

### WEB

Responsabile:

➤ [www.tinyurl.com/anziani-habitat](http://www.tinyurl.com/anziani-habitat)

Confederazione:

➤ [www.tinyurl.com/Adattare-le-abitazioni](http://www.tinyurl.com/Adattare-le-abitazioni)

## ↓ Approfondimento

**Come possono i comuni e le regioni creare alloggi e spazi abitativi adeguati per gli anziani? Il rapporto specialistico dell'agenzia Infraconsult riassume in dettaglio i risultati di questo tema prioritario e approfondisce l'argomento**

➤ [www.tinyurl.com/cambiamento-demografico](http://www.tinyurl.com/cambiamento-demografico)

# 6

## Ginevra: uno spazio abitativo che si adatta all'età dei residenti

L'attuale offerta abitativa a Ginevra è estremamente limitata, e ben lungi dal soddisfare la domanda di una società in cui due generazioni su quattro sono in pensione. L'attuale patrimonio immobiliare e le infrastrutture urbane sono concepiti per una società di tre generazioni e non tengono sufficientemente conto delle esigenze di una società che invecchia. Anche gli investitori in ambito edile e i proprietari immobiliari sembrano non rendersi conto dell'impatto del cambiamento demografico sulla situazione abitativa quando sono necessari lavori di ristrutturazione e risanamento degli edifici.

L'associazione «Association pour l'habitat à 4 générations» sta pertanto progettando un immobile con elementi adattabili che, grazie a un'organizzazione abitativa flessibile, consente di adattarsi facilmente alle esigenze dell'età avanzata. Il progetto coinvolge attori della pubblica amministrazione, architetti, consulenti immobiliari, ingegneri edili ed energetici, membri di cooperative edilizie, esperti di edilizia sociale e servizi medico-sociali.

Per sviluppare un prototipo l'associazione, in collaborazione con il «Forum Grosselin», ha creato un'interfaccia per coinvolgere in modo partecipativo la popolazione nel progetto. Una sala che funge da laboratorio è aperta a tutti gli attori della popolazione e offre spazio per esperimenti di riflessione, discussioni e informazioni sul processo e sul progetto, dove si possono ammirare anche modelli architettonici.

L'approccio interdisciplinare e partecipativo nonché l'idea di un'offerta abitativa flessibile per 4 generazioni sono stati presentati anche alla Commissione di prospettiva di Ginevra 2050 e alla tavola rotonda del Forum «Wohnungsbau 2023» dell'ETH di Zurigo.

In una fase successiva, l'associazione cercherà un terreno adatto attuare in progetto.

### CONTATTO

→ Laura Mechkat, liengme mechkat architectes sàrl  
l.mechkat@lm-architectes.ch, +41 22 320 04 65

### WEB

Confederazione:

➤ [www.tinyurl.com/quattro-generazioni](http://www.tinyurl.com/quattro-generazioni)

«Vogliamo  
consentire alle  
persone anziane  
di condurre una  
vita autonoma  
il più a lungo  
possibile qui  
nel Comune.»

Katharina Nägeli, copresidente della cooperativa d'abitazione Hasliberg



All'inizio si è trattato di una soluzione d'emergenza, poi sono arrivate le battute d'arresto. Ma ora il progetto della casa generazionale è l'orgoglio del Comune di Hasliberg. Katharina Nägeli e Alex Willener parlano degli anziani sradicati, dell'esodo di giovani famiglie e dell'impegno della popolazione.

---

**INTERVISTA:** Claudia Furger

**Signora Nägeli, Lei stessa abita nel Comune. Perché volete costruire quassù una casa generazionale e non una consueta casa per anziani?**

Katharina Nägeli: All'inizio pensavamo proprio a una normale casa per anziani. L'idea era stata avanzata da una persona del posto nell'ambito di un «laboratorio del futuro» organizzato dal Comune. Questa persona, infatti, ha dovuto vedere i suoi genitori trasferirsi in un altro distretto in età avanzata e sentirsi completamente sradicati. Questo non dovrebbe più succedere agli anziani in futuro. Così abbiamo continuato a seguire l'idea, fino a quando ci siamo resi conto che costruire una casa per anziani quassù non era affatto possibile.

**Perché no?**

Alex Willener: A causa della politica della vecchiaia del Cantone che stabilisce in quali Comuni possono essere costruite case per anziani, e Hasliberg non rientra fra questi. Ci siamo trovati di fronte un ostacolo.

**E da qui è nata la casa generazionale?**

Willener: Esatto, dalla necessità è nata una nuova idea: un'offerta abitativa con servizi di assistenza e cura a domicilio per persone anziane, un centro sanitario, un asilo nido e l'assistenza reciproca tra anziani e giovani famiglie.

**Perché il Comune di Hasliberg ha bisogno di un'offerta abitativa di questo tipo?**

Nägeli: Siamo un Comune montano. Qui le persone vivono nelle loro fattorie o nei loro chalet, anche in età avanzata. Case plurifamiliari con appartamenti in affitto non esistono, figuriamoci un'offerta abitativa come il nostro progetto. Per questo motivo gli abitanti di Hasliberg restano il più a lungo possibile nelle loro fattorie e nelle loro case, che però possono essere molto isolate o trovarsi anche su terreni ripidi. Per le persone che non sono più fisicamente in forma, questo diventa un problema.

Willener: Se queste persone non sono più in grado di gestire autonomamente la vita di tutti i giorni, devono trasferirsi in una casa per anziani. Per gli abitanti questo implica trasferirsi in un altro Comune, costringendo gli anziani a trascorrere l'ultima fase della loro vita in un ambiente a loro sconosciuto.

Nägeli: Vogliamo consentire alle persone anziane di condurre una vita autonoma il più a lungo possibile nel nostro Comune. Allo stesso tempo vogliamo offrire alloggi interessanti a chi ha meno di 40 anni. Abbiamo constatato che troppi di loro si sono trasferiti negli ultimi anni.

**Il progetto è iniziato nel 2015 e i lavori non sono ancora iniziati. Perché questo ritardo?**

Willener: Effettivamente, all'inizio del progetto pensavamo che sarebbe stato tutto più rapido. Il ritardo è dovuto al processo di cambiamento di destinazione. La proprietà si trova in una posizione centrale a Hasliberg Hohfluh, dove una volta si situava l'hotel «Alpenruhe». Per la casa generazionale, questa zona alberghiera doveva essere ridefinita in una cosiddetta zona mista e centrale. Pur sembrando una cosa semplice, ci sono voluti oltre due anni. L'autorità cantonale competente ha avanzato dapprima richieste che avrebbero potuto mettere a repentaglio l'intero progetto, compromettendo anche la motivazione di tutte le persone coinvolte.

Nägeli: È stato davvero un periodo difficile e molti si sono chiesti se il progetto si sarebbe mai realizzato.

Willener: Nel frattempo, fortunatamente, il cambiamento di destinazione è avvenuto, anche con l'aiuto dei rappresentanti degli Uffici federali dello sviluppo territoriale e delle abitazioni coinvolti nel progetto modello, che si sono adoperati per trovare una soluzione consensuale.

**Ha citato i progetti modello. Quali altri vantaggi ha avuto la partecipazione a questo programma?**

Nägeli: Il fatto che rientrassimo nei progetti modello ha avuto un effetto enormemente positivo sulla popolazione locale. Gli abitanti di Hasliberg si sono resi conto che prendiamo sul serio il progetto e che riceviamo anche il sostegno della Confederazione, che dal punto di vista finanziario ci è stato di grande aiuto fin dall'inizio del progetto. Abbiamo pure potuto beneficiare del trasferimento di conoscenze, ad esempio durante i regolari incontri di persona tra i responsabili di progetto per scambiarsi opinioni e riferire in merito allo stato di avanzamento del progetto. Grazie a questo scambio abbiamo inoltre ampliato la nostra rete, rivolgendoci ad altri Comuni, ma anche ai rappresentanti della Confederazione.

**In tutti i progetti la domanda centrale è: quali sono gli elementi necessari affinché le persone in età avanzata si sentano a proprio agio? Qual è il vostro parere?**

Nägeli: Per le persone anziane lo spazio abitativo privo di barriere riveste un ruolo importante. Inoltre, deve essere situato in posizione centrale o ben collegato con i mezzi pubblici, affinché che le persone possano sbrigare le proprie commissioni in autonomia. Inoltre, in questo modo possono partecipare alla normale vita di comunità, anche se hanno limitazioni fisiche. L'inclusione sociale infatti è importante: le persone anziane non devono restare sole.

«L'invecchiamento è diventato più vario e la varietà delle offerte abitative è quindi una logica conseguenza per soddisfare le diverse esigenze.»

Alex Willener, Scuola universitaria di Lucerna



**La casa generazionale di Hasliberg è destinata anche a persone più giovani. Hanno altre esigenze?**

**Willener:** Sì, ci assicuriamo che gli appartamenti per i giovani siano spaziosi e abbiano una certa flessibilità. La posizione centrale è importante anche per questo gruppo target, che oltre a ciò ha bisogno di offerte quali un asilo nido o soluzioni di accudimento private. Con la casa generazionale vogliamo coprire tutti questi aspetti.

**La partecipazione della popolazione locale è fondamentale. È stato facile?**

**Nägeli:** All'inizio no. Anche se alcuni abitanti di Hasliberg erano convinti, altri erano scettici, non riuscivano a immaginare l'attuazione e non credevano che avremmo potuto portare avanti questo grande progetto quassù.

**Come avete convinto gli scettici?**

**Nägeli:** Organizzando regolarmente workshop ed eventi informativi. Li abbiamo costantemente informati sullo stato attuale del progetto, sui successi ma anche sulle difficoltà. In questo modo, sapevano sempre come stavano le cose e che stavamo perseguendo il progetto con costanza. Oggi la popolazione è unita nel sostenere il progetto. Per noi soci della cooperativa d'abitazione, esserne consapevoli è importante e fonte di motivazione.

**Willener:** Il confronto regolare con la popolazione è stato fondamentale per l'accettazione del progetto. Sin dall'inizio abbiamo anche inviato dei questionari alle persone al di sopra dei 55 anni. Volevamo sapere da loro di cosa avevano bisogno per sentirsi a proprio agio in una casa generazionale. I riscontri sono stati molto numerosi e ci hanno confermato che all'interno del Comune l'interesse c'è.

# Katharina Nägeli

è copresidente della cooperativa d'abitazione Hasliberg.

## Alex Willener,

ha seguito il progetto in qualità di responsabile di progetto per

lo sviluppo socioculturale della Scuola universitaria di Lucerna.

### **Ci sono state fasi progettuali particolarmente interessanti in questo processo partecipativo?**

**Willener:** Sì, la fase in cui per la prima volta sono stati elaborati e presentati al Comune modelli architettonici concreti.

### **Ci racconti.**

**Willener:** Non disponendo di mezzi finanziari per studi architettonici preliminari o di fattibilità, ci è venuta l'idea di rivolgerci a una scuola universitaria professionale. Grazie ai buoni legami con l'Accademia di architettura dell'Università della Svizzera italiana ce l'abbiamo fatta. Nell'ambito del loro atelier semestrale, gli studenti hanno elaborato dei modelli per la casa generazionale. Questi lavori sono stati esposti a Mendrisio. Dato che Mendrisio non è proprio dietro l'angolo, abbiamo portato i modelli nel Comune e li abbiamo esposti anche qui.

**Nägeli:** Potete immaginare con quanta vivacità si sia discusso di questi lavori. Dopotutto c'erano anche progetti sperimentali. Un grattacielo in legno ad Hasliberg? Neanche per sogno! Anche pergolati e passerelle sono stati esaminati in modo critico. Molti si sono chiesti: posso immaginarmi di vivere così?

**Willener:** È stato uno scambio fantastico e molto prezioso. E anche molto interessante, visto il numero di opinioni messe a confronto.

### **Uno di questi progetti è ora in fase di attuazione?**

**Nägeli:** No, le bozze sono state sviluppate nell'ambito dell'atelier semestrale. Hanno rappresentato un interessante lavoro preparatorio. In seguito abbiamo incaricato uno studio di architettura della zona e ne abbiamo ovviamente presentato il progetto ai membri del Comune, in occasione della cosiddetta «Giornata generazionale». Anche in questo caso, durante i tavoli tematici, si è discusso intensamente delle planimetrie, dell'utilizzo degli spazi comuni e dell'allestimento degli spazi esterni.

**La casa è solo una parte del progetto. Ad Hasliberg sarà inoltre instaurata una «rete di cura» locale nell'ottica di una comunità assistenziale. Di cosa si tratta esattamente?**

**Nägeli:** Nei prossimi mesi ci dedicheremo intensamente alla creazione di questa rete. Alcune idee, ad esempio «compiti» assegnati nella casa generazionale, scambi sociali nei casi di solitudine o servizi di trasporto per visite mediche, sono già presenti. Ma il piano concreto non è ancora pronto. A tal fine desideriamo confrontarci con specialisti che hanno già attuato progetti simili, come il progetto di cooperativa «Gewo Burgdorf». Vorremmo anche collaborare con l'associazione femminile locale, poiché il volontariato e l'aiuto tra vicini sono già realtà nel nostro Comune.

### **Le case generazionali come la vostra sono di tendenza.**

#### **A ragione?**

**Nägeli:** Credo di sì. E questo non solo nei comuni montani, ma anche nelle città e negli agglomerati. Le persone anziane vivono il più a lungo possibile da sole e alla fine vengono trasferite in una casa di cura o per anziani. Una casa generazionale con una rete di cura colma il divario tra queste due possibilità permettendo alle persone di vivere più a lungo in modo integrato e autonomo. Inoltre, uno spazio abitativo di questo tipo offre alloggi allettanti per i giovani e favorisce la convivenza.

**Willener:** Il cambiamento demografico e l'aumento dei costi della sanità e delle cure richiedono nuovi modelli abitativi economici. L'invecchiamento è diventato più vario e la varietà delle offerte abitative è quindi una logica conseguenza per soddisfare le diverse esigenze. È nell'interesse della società offrire nuove forme abitative affinché le persone interessate possano restare il più a lungo possibile a casa o comunque nel Comune. Inoltre, le case generazionali promuovono l'edilizia abitativa di pubblica utilità, che come mandato costituzionale rientra tra gli obiettivi della politica abitativa.

### **Quando si prevede che i primi inquilini si trasferiranno nella casa generazionale di Hasliberg?**

**Nägeli:** Nel 2027. La cooperativa d'abitazione Hasliberg è fiduciosa di riuscire in questo intento. —

# Fattori di successo per il vostro progetto

Come si progetta uno spazio abitativo e di vita per il futuro? Lasciatevi ispirare e guidare dalle principali conoscenze acquisite nell'ambito dei progetti modello. I sei progetti mostrano cosa è importante e quali sono le sfide maggiori.

---

## Chiarire le esigenze

Quali sono le esigenze abitative e di vita degli anziani? Non fate ipotesi generiche per rispondere a questa domanda. Cercate piuttosto il confronto con gli anziani del vostro Comune e parlate di tutte le soluzioni abitative possibili. L'esperienza dimostra che gli anziani sono ben disposti a partecipare e che il tema dell'abitare suscita grande interesse. Scegliete una vasta gamma di misure di comunicazione per raggiungere davvero tutti. Un mix di eventi informativi, sondaggi, workshop e interviste abbinati a canali digitali come un sito web o l'invio di e-mail ha dato buoni risultati.

### CONSIGLIO

**Considerare gli aspetti legati all'età significa fare i conti con il proprio futuro e con l'invecchiamento. Molti si sottraggono a questo argomento. Non vogliono ammettere che anche loro, un giorno, avranno probabilmente bisogno di aiuto. Rimuovete questo ostacolo mentale integrando l'argomento nella vostra comunicazione e spronando la gente ad affrontarlo.**

## Garantire una posizione centrale

Uno spazio abitativo adatto alla terza e quarta età richiede una buona ubicazione centrale all'interno di un quartiere già esistente o del paese. In questo modo vi assicurate che gli anziani possano entrare in contatto con altre persone, ma anche af-

frontare autonomamente la loro vita quotidiana il più a lungo possibile. L'accessibilità ai negozi, all'assistenza medica e ai trasporti pubblici è di grande aiuto. Pertanto vi raccomandiamo di prestare molta attenzione all'ubicazione, e non solo se state progettando una nuova costruzione. L'adattamento di edifici esistenti in posizioni centrali è almeno altrettanto importante.

### CONSIGLIO

**Uno spazio abitativo adatto alla terza e quarta età non si limita all'abitazione. Anche l'area circostante è importante. Provvedete quindi anche a creare spazi esterni piacevoli, come un giardino o una terrazza accoglienti. Lo spazio esterno, così come il quartiere nel suo complesso, dovrebbe essere privo di ostacoli, per consentire l'incontro fra gli abitanti e influire positivamente sulla salute fisica e psichica.**

## Costruire una rete di vicinato

Soprattutto nel contesto urbano, gli anziani spesso vivono per anni nella propria abitazione senza mai vedere i vicini. Ma anche nelle zone rurali può essere difficile integrarsi in un tessuto sociale già esistente, specialmente se ci si trasferisce in un nuovo villaggio o in una nuova regione quando si è in pensione. Assicuratevi quindi attivamente di creare una rete di vicinato pronta ad aiutare, attraverso attività organizzate congiuntamente come attività di associazioni di quartiere o incontri di vicinato. A Losanna, ad esempio, Pro Senectute ha promosso la creazione di una «caring community» organizzando incontri e passeggiate.

Più di 50 persone hanno partecipato almeno una volta a questi incontri e si stanno moltiplicando gli inviti reciproci e le attività comuni.

### CONSIGLIO

**Non si possono costringere gli anziani a stabilire contatti, ma bisognerebbe permettere loro di farlo. E questo non solo creando nuove strutture e offerte, ma anche integrando e sviluppando ulteriormente quelle esistenti.**

## Coinvolgere gli interessati

Le persone anziane di solito hanno tempo, esperienza e a volte sono molto motivate a impegnarsi. Sfruttate questo potenziale e, ad esempio, coinvolgete le persone interessate nella pianificazione del quartiere o incaricate dei volontari di organizzare un evento. In questo modo nascono nuove idee e si instaura uno scambio di conoscenze con le generazioni più giovani. La collaborazione aumenta la comprensione e la solidarietà reciproche e promuove l'aiuto nella vita di tutti i giorni.

### CONSIGLIO

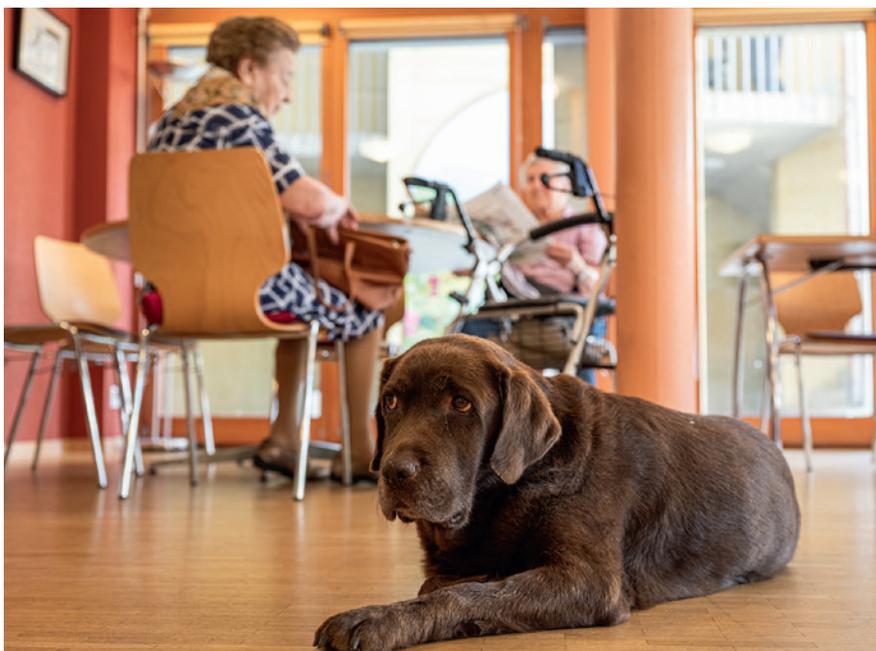
**Le persone che si dedicano al volontariato sono estremamente importanti per progetti di questo tipo. Tenetevi regolarmente in contatto con loro, mantenendoli aggiornati. Se all'improvviso delle figure principali vengono meno perché non sono più motivate, il progetto può essere seriamente compromesso e frenato. Evitate di comunicare in gergo tecnico complesso: la vostra lingua e i termini utilizzati devono essere comprensibili a tutti.**

## Avviare partenariati

Se un progetto ha un forte sostegno da parte di partner importanti come la città, il Comune o altri attori chiave fin dall'inizio, molti altri gruppi di interesse ne seguono l'esempio. Coinvolgete quindi per tempo le istituzioni, i proprietari e gli attori decisivi per garantire sicurezza nella pianificazione. Molti responsabili dei progetti modello, ad esempio, hanno stretto partenariati con Spitex e Pro Senectute. A Basilea hanno partecipato al progetto modello diverse fondazioni, cooperative d'abitazione e un ospedale. Inoltre, a diversi progetti hanno collaborato esperti di architettura e sviluppo immobiliare o esperti di edilizia sociale e servizi medico-sociali. Un progetto di ampio respiro agevola anche il finanziamento. Proprio in questo contesto le fondazioni svolgono talvolta un ruolo decisivo.

### CONSIGLIO

**Anche la collaborazione con le casse pensioni è molto promettente. Infatti, sono tra i maggiori proprietari immobiliari e possono quindi influenzare notevolmente l'offerta di alloggi adatti alle persone anziane e adattare il loro patrimonio abitativo a una società longeva.**



↑ Abitazioni a misura di anziano a Losanna (VD)

## Fissare obiettivi realistici

All'inizio si sogna spesso in grande. Non è sbagliato, ma nel lavoro quotidiano è importante avere obiettivi raggiungibili. Un progetto sovradimensionato è difficile da realizzare e causa frustrazione per tutte le parti coinvolte. In particolare, i progetti edili si rivelano spesso processi lunghi a causa dei severi requisiti di legge.

### CONSIGLIO

**Non ponete solo un obiettivo finale, ma definite anche obiettivi intermedi da comunicare regolarmente. A tal fine è utile ottenere rapidamente successi piccoli, ma visibili. In questo modo attirerete l'attenzione e riceverete sostegno per il vostro progetto.**

## Comunicare in modo convincente

È difficile trovare un equilibrio tra la sostenibilità finanziaria e il desiderio di uno spazio abitativo conveniente e «giusto» per tutti. Negli ultimi anni i costi di costruzione sono aumentati. Per i costruttori privati, gli immobili devono essere redditizi. Pertanto, avete bisogno di argomentazioni convincenti per i proprietari, affinché possano effettuare gli investimenti desiderati in misure di adeguamento in base all'età, oppure per gli sviluppatori immobiliari, affinché considerino fin dall'inizio le persone socialmente svantaggiate.

### CONSIGLIO

**Comunicare in modo chiaro e cercate di definire idee condivise e obiettivi comuni tra gli attori del settore immobiliare e sanitario, da un lato, e le autorità dall'altro.**

## Rendere visibile il progetto

Visualizzazioni accattivanti, disegni o modelli aiutano notevolmente a immaginare il progetto e a identificarsi con esso. La cooperativa d'abitazione Hasliberg, ad esempio, ha fatto progettare diversi modelli architettonici per la casa generazionale e li ha presentati ai membri del Comune.

### CONSIGLIO

Per quanto riguarda la visualizzazione, assicuratevi che sin dall'inizio corrisponda il più possibile al risultato previsto. Assicuratevi inoltre di ottenere visibilità. Invitate ad esempio i membri del Comune e i media locali a un evento con cibo e musica. Ciò contribuisce alla notorietà del progetto e motiva gli abitanti, ma anche gli altri attori, a informarsi e a partecipare al dibattito.

## Riconoscere i rischi

Spesso le autorità pensano in termini di politiche settoriali, il che rende difficile la collaborazione tra i diversi ambiti tematici. Inoltre, a volte alcuni atteggiamenti e processi non lasciano spazio sufficiente per trovare compromessi e soluzioni. Anche i diversi scadenziari e ritmi di lavoro del settore privato e delle autorità



↑ Ad Hasliberg, gli anziani devono poter rimanere nel loro ambiente familiare anche in età avanzata.



↑ A Basilea, il nuovo quartiere di Westfeld offre un banco di prova per nuove forme di alloggio.

pubbliche, nonché le nuove maggioranze politiche e i cambiamenti di personale, possono ostacolare i progetti. Inoltre, le imprese private hanno spesso interessi diversi da quelli del settore pubblico. Soprattutto nel caso dei progetti edili, questi ostacoli possono causare notevoli ritardi.

### CONSIGLIO

All'inizio, prendetevi del tempo per identificare i possibili rischi e adottare misure volte a ridurli. Ad esempio, colloqui preliminari con i vicini possono contribuire a evitare opposizioni al progetto.

«So che per il resto  
della mia vita non  
dovrò essere solo,  
se non lo voglio.»

---

Markus Spinatsch, residente a Westfeld Basilea

## **Progetti modello Sviluppo sostenibile del territorio (MoVo) 2020–2024**

Cambiamento demografico: progettare lo spazio abitativo e vitale di domani

### **IMPRESSUM**

#### **Editore**

Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE  
Segretaria di Stato dell'economia SECO  
Ufficio federale delle abitazioni UFAB  
Ufficio federale dell'agricoltura UFAG  
Ufficio federale dell'ambiente UFAM  
Ufficio federale della sanità pubblica UFSP  
Ufficio federale dello sport UFSPO  
Ufficio federale delle strade USTRA

#### **Produzione**

Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE

#### **Redazione**

Servizio stampa ARE

#### **Autrici e autori di questa edizione**

Claudia Furger, Berna; Pieter Poldervaart, Basilea

#### **Fotografie**

© Pascal Mora, Zürich

#### **Concetto e design grafico**

Susanne Krieg SGD, Basilea

#### **Stampa**

Länggass Druck AG, Berna

Berna, Settembre 2024

Qualità della vita in età avanzata attraverso l'assistenza sociale a Losanna (VD) →

1

### CHIARITE LE ESIGENZE

Cercate il confronto con il vostro gruppo target e analizzate dettagliatamente le relative esigenze e richieste per quanto riguarda ubicazione, forma abitativa e costi abitativi.

2

### PIANIFICATE IN POSIZIONE CENTRALE

Uno spazio abitativo adatto alla terza e quarta età richiede una buona posizione centrale in un quartiere o in un paese privo di barriere architettoniche. Adequate gli edifici esistenti. In questo modo le generazioni possono incontrarsi, scambiare opinioni e restare unite senza che nessuno si senta solo.

## → Cinque consigli in conclusione

3

### FORMATE DEI PARTENARIATI

Coinvolgete tempestivamente partner importanti come il Comune o i proprietari. Spesso altri gruppi di interesse ne seguono l'esempio. Inoltre, il sostegno dei principali attori agevola il finanziamento.

4

### COINVOLGETE LA GENTE

Le persone anziane di solito hanno tempo, esperienza e spesso sono anche molto motivate a impegnarsi. Sfruttate questo potenziale!

5

### PARLATE AL PUBBLICO

Affrontate il tema del cambiamento demografico e dello spazio abitativo e di vita per diverse generazioni. Più persone, aziende e organizzazioni ne sono a conoscenza, maggiore è la probabilità che sostengano i progetti.

