

Anche i ticinesi invecchiano... a casa propria

workshop SUPSI
21. ottobre 2014 Manno

Presentazione aziendale

Storia
Presente
Strategia per il futuro

1. Storia

Fondato: 1987 come Logis Suisse (Ticino) SA

Partner:

- Logis Suisse Holding
- Cantone Ticino
- Confederazione
- Banca di Stato e Banca Coop

Scopo: Promozione edilizia residenziale economica sotto la legge WEG

Storia

- 1987 - 2005** ***Logis Suisse (Ticino) SA* costruisce e acquista 11 stabili
(432 appartamenti)**
- 2005** **La società diventa indipendente e cambia nome in *ALLOGGI TICINO SA***
- 2006** **Acquisto di 8 stabili con 325 appartamenti dalla *Sapomp SA***
- 2008** **Fusione per incorporazione con la *Fondazione Parloca Ticino* che
porta 4 stabili con 148 appartamenti**
- 2009** **Acquisto da *Casa Libera* stabile con 111 appartamenti**

2. Presente

- 31.12.2013:**
- 1016 appartamenti in 24 stabili, ripartiti nel Canton Ticino
 - di cui 2 per studenti
 - somma di bilancio Fr. 176'000'000.-
 - di cui
 - capitale di terzi Fr. 151'000'000.-
 - capitale proprio Fr. 25'000'000.-
 - utile netto 2013 Fr. 1'272'000.-
 - collaboratrici: % di tempo pieno 5,9
 - + una apprendista

Parco immobiliare al 31.12.13



Strategia per il futuro

- **Gestione parco immobiliare attuale**
- **Fare alloggi per anziani autosufficienti**
- **Nell'ambito degli alloggi essere un modello per il Cantone per quanto riguarda il risparmio energetico e la salvaguardia dell'ambiente**

Gestione parco immobiliare

- curare gli immobili:

- conservare il loro valore
- mantenerli attrattivi per gli inquilini

- sfide da affrontare:

- **Vivere senza i sussidi (ancora ca. 15% delle entrate)**
- **Con l'invecchiamento degli immobili aumentano i costi di manutenzione**
- **Aumento del capitale proprio (attualmente 13.9%), soprattutto per realizzare nuovi progetti e proteggerci contro aumenti di tassi d'ipoteca e/o gli sfitti.**

Alloggi per anziani autosufficienti

Visto che

- la categoria di cittadini che cresce di più nel Canton Ticino sono i residenti over 65
- carenza di case medicalizzate per anziani
- mancanza di case per anziani autosufficienti a pigioni moderati



creazione di alloggi per anziani autosufficienti

1. Anziani vogliono vivere a casa loro. Lo consente l'adattabilità dell'appartamento ai bisogni che mutano.
2. Prolungare la vita a casa è economicamente più vantaggioso, rispetto a vivere in case medicalizzate sia per gli anziani stessi, sia per la collettività.
3. Gli anziani vivono in genere in case troppo grandi e inadeguate. Trasferendosi in una casa piccola e adatta a loro, liberano appartamenti spaziosi per famiglie giovani.

Case per anziani autosufficienti

1. costruzione di case nuove

(qui il nostro primo progetto a Gordola con 44 appartamenti)



Case per anziani autosufficienti

2. Adattare case esistenti

La costruzione di case nuove non può risolvere il problema. La grande maggioranza degli anziani è costretto a vivere comunque nelle case già costruite, almeno per le prossime 2 o 3 generazioni.



Programma pluriennale di adattamento di (quasi) tutti i nostri stabili al livello che esige
Procap

Risparmio energetico

Obiettivo: Ogni lavoro di manutenzione deve avvicinarci allo *standard minergie*.

Lavori già svolti: - esame di tutti gli stabili e la loro classificazione energetica, elencando i lavori futuri da svolgere (studio SUPSI del 2008)

- da allora sono stati fatti diversi nuovi tetti, riscaldamenti e finestre secondo i nuovi criteri, cambiando anche le lampadine nelle parti comuni

- montaggio di pannelli solari termici su 4 tetti (74 appartamenti)

- montaggio di pannelli fotovoltaici su 5 tetti (92 appartamenti)

- acquisto autovettura aziendale elettrica

Lavori futuri: - proseguire con la stessa politica

- allacciamento di 60 appartamenti al teleriscaldamento.