



Ris.mun. 7104 del 25 agosto 2015

27 agosto 2015

MM N. 81 /2015

Richiesta di un credito quadro di Fr. 640'000.-- per il rinnovo di appartamenti degli alloggi sociali della Città di Mendrisio per il periodo 2016 - 2018

Al Lodevole Consiglio comunale di Mendrisio,
Signori Presidente e Consiglieri,

Con il presente Messaggio Municipale, il Lodevole Municipio si premura di richiedere un credito quadro (in seguito CQ), ai sensi dell'art. 164a LOC, per il rinnovo degli appartamenti degli alloggi sociali della Città di Mendrisio.

Facciamo notare che questa opportunità è stata richiesta in questi ultimi 14 anni in altre quattro occasioni e più precisamente: nel 2001 (con MM n. 18 /2001 del 27 marzo 2001), nel 2005 (con MM n. 35 /2005 del 28 giugno 2005), nel 2009 (con MM n. 29 /2009) e l'ultima nel 2012 (con MM n. 133 /2012 del 7 novembre 2012).

L'Onorando Consiglio comunale ha così concesso all'Esecutivo i relativi crediti di Fr. 285'000.--, di Fr. 370'000.--, di Fr. 360'000.-- e rispettivamente di Fr. 545'000.--.

Proprio questo ultimo CQ (da utilizzare entro il 31 dicembre 2015) disponeva al 1° gennaio 2015 di un residuo di Fr. 395'267.25.

Per questo anno 2015 sono previsti spese ed interventi riferiti a 4 ristrutturazioni che esauriranno il CQ del MM n. 133 /2012 e per tanto suggeriscono allo scrivente Municipio di presentare un nuovo CQ per gli anni 2016 - 2018. Tale credito permetterà di avere la giusta disponibilità di spesa senza dover aumentare la voce contabile relativa alla manutenzione degli stabili in gestione corrente (conto n. 550.314.001 "Manutenzione stabili").

Per riassumere dal 2001 a fine 2015, nella forma del CQ, la Città di Mendrisio avrà investito Fr. 1'560'000.-- per la ristrutturazione parziale o completa di ben 33 appartamenti.

IL NUOVO CREDITO QUADRO

Ricordiamo che tutti i quattro CQ precedenti, fin dall'inizio, sono sempre stati postulati pensando ad un loro impiego rispetto a due specifiche casistiche relative ai nostri alloggi sociali:

1. il rinnovo di appartamenti a seguito dell'uscita dei conduttori anziani accolti poi in un Istituto per anziani;
2. il rinnovo degli appartamenti a seguito dell'uscita dei conduttori per l'applicazione del Regolamento per gli alloggi sociali (RAS) e più precisamente a causa della norma che obbliga la Città di Mendrisio a disdire i contratti di locazione dei conduttori che superano determinati limiti di reddito e sostanza imponibili, in modo ripetuto.

Se per la casistica relativa al punto 2) è possibile – grazie all'esperienza maturata dall'entrata in vigore del RAS il 1° gennaio 1999 ad oggi – prevedere un numero assai contenuto, per la casistica del punto 1) ci si è sempre basati su proiezioni demografiche relative all'età dei conduttori dei nostri appartamenti sociali.

GLI INTERVENTI RELATIVI AL CREDITO QUADRO 2013 - 2015

Dall'accoglimento del quarto e ultimo credito quadro (gennaio 2013) sono avvenute le seguenti ristrutturazioni:

- Anno 2013: ristrutturazione parziale di un appartamento in Via Guisan 9 di un appartamento di 5 locali per una spesa complessiva di Fr. 26'134.60;
- Anno 2014: ristrutturazione completa di un appartamento di 3,5 locali in Via Dunant 3 per una spesa complessiva di Fr. 45'530.30;
- Anno 2015: ristrutturazione completa di un appartamento di 3,5 locali in Via Dunant 3, ristrutturazione parziale di due appartamenti in Via Guisan 11 (uno di 2 locali e uno di 4 locali) per un totale di Fr. 78'067.85. Durante gli ultimi mesi si sono liberati ulteriori 2 appartamenti in Via Dunant 3, uno di 3,5 locali e l'altro di 2 locali (un inquilino è deceduto mentre un altro è stato istituzionalizzato in Casa per anziani), appartamenti che andranno completamente ristrutturati entro il 31 dicembre 2015.

Riassumendo dal 1° gennaio 2013 al 1° agosto 2015 sono stati ristrutturati 7 appartamenti di cui 3 in modo parziale e 4 in modo completo. Va aggiunto che le ultime due ristrutturazioni totali in Via Dunant 3 avverranno nei prossimi mesi.

L'allestimento di un CQ non è facilmente prevedibile in quanto il parametro principale considerato risulta essere la situazione anagrafica degli inquilini (vedi punto successivo). Infatti se da una parte negli anni 2013 e 2014, quindi in due anni, vi sono state due ristrutturazioni, solo nei primi 7 mesi del 2015 se ne sono sommate ben altre cinque.

L'esaurimento del CQ 2013 - 2015 e le indicazioni anagrafiche che facciamo seguire, ci hanno consigliato di presentare questo nuovo CQ al fine di garantire la corretta copertura finanziaria ai sicuri futuri investimenti per i prossimi anni 2016 e 2018.

SITUAZIONE ANAGRAFICA DEI CONDUTTORI NEGLI ALLOGGI SOCIALI

Ricordiamo inizialmente che in 5 appartamenti su 7 ristrutturati in questi 3 anni abitavano dei conduttori con più di 75 anni.

Ad agosto 2015, la situazione relativa ai 57 conduttori degli alloggi sociali di Via Dunant 3, Via Guisan 9 e Via Guisan 11 con 75 anni e con più di 75 anni può essere così riassunta:

Tabella 1

Classi d'età	n. conduttori	% rispetto ai 57 app.
75 - 79 anni	10	17.54
80 - 84 anni	5	8.77
85 anni e più	5	8.77
Totale	20	35.08%

I dati della tabella 1 ci permettono di osservare che praticamente 1/3 dei 57 conduttori dei nostri alloggi sociali (35.08%) ha 75 anni e oltre, mentre il 17.54% hanno 80 anni e più.

Ricordiamo che tra i 20 appartamenti della tabella 1, suddivisi tra Via Dunant 3, Via Guisan 9 e Via Guisan 11, qualora si dovesse prevedere una ristrutturazione, per ben 15 appartamenti (75%) sarebbe una ristrutturazione completa dell'appartamento (e non solo parziale).

I 5 appartamenti restanti (uno di 3 locali in Via Dunant 3, uno di 3.5 locali in Via Guisan 9, due di 2 locali ed uno di 3.5 locali in Via Guisan 11) necessiterebbero di una ristrutturazione parziale.

GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE PREVISTI

La ristrutturazione completa di un appartamento prevede fin dal primo CQ i seguenti collaudati standard: la sostituzione di tutti gli apparecchi sanitari e relativi accessori, la posa di una nuova cucina (inesistente negli appartamenti che non sono stati ristrutturati almeno una volta prima del 1996), la verifica dell'impianto elettrico, la revisione di porte e finestre, la sostituzione di pavimenti e il tinteggio di tutto l'appartamento, infissi compresi.

Ripartendo dalla tabella 1 possiamo specificare alcuni dati relativi alla tipologia dei 20 appartamenti eventualmente da ristrutturare, ovvero il numero di vani che compongono ogni singolo alloggio. Ciò ci permetterà in seguito di definire, con una corretta approssimazione, l'ammontare dell'importo totale richiesto con il presente credito quadro.

Tabella 2

Classi d'età	n. appartamenti	Tipologia appartamenti (no. dei vani)
75 - 79 anni	9	1 x 2 locali, 5 x 3 locali, 2 x 3.5 locali, 1 x 4 locali
80 - 84 anni	6	1 x 3 locali, 4 x 3.5 locali, 1 x 5 locali
85 anni e più	5	3 x 2 locali, 1 x 3 locali, 1 x 5 locali
Totale	20	

L'esperienza maturata in questi anni, e soprattutto in questo 2015, ci dice che la spesa media per la ristrutturazione completa di un appartamento può essere così indicata:

- Fr. 30'000.-- per un appartamento di 2 locali;
- Fr. 45'000.-- per un appartamento di 3/3.5 locali;
- Fr. 50'000.-- per un appartamento di 4 locali;
- Fr. 55'000.-- per un appartamento di 5 locali.

Ipotizzando di essere chiamati nel tempo della durata del CQ qui presentato (2016 - 2018), a ristrutturare almeno 4 dei 9 appartamenti occupati da chi è nel target 75 - 79 anni (vedi fascia A, tabella 3), e la totalità degli 11 appartamenti attualmente occupati da chi ha oggi 80 anni e oltre (vedi Fascia B, tabella 3), possiamo immaginare l'intervento in ben 15 appartamenti con la seguente tipologia in numero di vani e quindi di costi:

Tabella 3

Fascia	No. appartamenti	No. vani	Costo per app. in Fr.	Costo totale in Fr.
A	1	2 locali	30'000.--	30'000.--
A	2	3 locali	45'000.--	90'000.--
A	1	4 locali	50'000.--	50'000.--
B	3	2 locali	30'000.--	90'000.--
B	6	3/3.5 locali	45'000.--	270'000.--
B	2	5 locali	55'000.--	110'000.--
	15			640'000.--

Pertanto tenuto conto di quanto sopraindicato si ritiene che l'importo di Fr. 640'000.-- possa essere verosimile, anche se l'assoluta esattezza non potrà che essere verificata "in fieri", durante i prossimi anni.

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto Onorando Consiglio. Il Municipio e la Cancelleria comunale sono a disposizione per ogni completamento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione.

Nel mentre vi proponiamo, Signori Presidente e Consiglieri, di

Risolvere

- 1. Al Municipio è concesso un credito quadro di Fr. 640'000 .--per il rinnovo di appartamenti degli alloggi sociali della Città di Mendrisio.**
- 2. La spesa sarà registrata a consuntivo nel conto investimenti – voce n. 703.021 “Costruzioni edili – beni patrimoniali”.**
- 3. È data facoltà e competenza al Municipio di suddividere il credito quadro in singoli crediti di impegno.**
- 4. Il credito quadro è da utilizzare entro il 31 dicembre 2018.**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione delle Opere Pubbliche.

Con osservanza.

Per il Municipio

Lic. oec. HSG Carlo Croci
Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga
Segretario