



Rapporto Commissione Opere Pubbliche

27 gennaio 2019

MM N. 77 /2018

Richiesta di un credito quadro di CHF 595'000.—per il rinnovo di appartamenti degli alloggi sociali della Città di Mendrisio per il periodo 2019 – 2021

Egregio Signor Presidente,
Signore Consigliere e Signori Consiglieri comunali,

Premessa:

la Commissione si è riunita una prima volta per discutere il Messaggio in oggetto il 18 dicembre 2018. In quell'occasione i commissari hanno deciso di riunirsi una seconda volta chiedendo la presenza del Capo Dicastero Politiche Sociali Giorgio Comi e di un tecnico UTC al fine di analizzare meglio i contenuti del MM 77/2018.

Una seconda riunione si è quindi tenuta il 9 gennaio 2019 con la presenza di tre ospiti

- **Capo Dicastero Politiche Sociali** – Signor Giorgio Comi
- **Vece-direttore Ufficio tecnico comunali** – Arch. Mitka Fontana
- **Collaboratore Ufficio attività sociali** – Signor Davide Fava

Considerazioni generali:

la piena occupazione degli appartamenti, costante nel tempo, e la lista d'attesa di persone che aspettano di poter entrare in uno degli appartamenti delle Case Popolari della Città, conferma il bisogno, sempre maggiore soprattutto per giovani famiglie, di avere a disposizione alloggi con pigioni "accessibili". Gran parte dei molti (troppi?) appartamenti sfitti sul suolo della città di Mendrisio hanno delle pigioni che sono fuori dalla portata di una grande fetta della popolazione e dunque bisognerà effettuare delle approfondite riflessioni in merito agli orientamenti futuri in relazione alla politica degli alloggi; soprattutto, ma non solo, di quelli a pigione moderata.

Una seconda riflessione importante da fare riguarda lo stato generale dei tre immobili edificati tutti oltre cinquant'anni fa. Uno studio commissionato alla SUPSI nel 2016 ci dice, in sintesi, due cose:

- gli stabili sono ancora in buone condizioni (anche grazie alla regolare manutenzione effettuata negli anni)
- i prossimi investimenti importanti che si dovranno fare riguarderanno principalmente le opere di risanamento energetico (risanamento calcestruzzo, serramenti, facciate, isolamento del tetto...).

Indicativamente questi importanti lavori andranno effettuati, al più tardi, fra una decina di anni per un costo complessivo di circa CH 6.0 milioni (1.5/2.0 milioni per ogni stabile). Si tratterà quindi di effettuare una scelta politica tra due opzioni contrastanti: investire nel risanamento degli attuali stabili o edificarne di nuovi.

La seconda opzione consentirà di costruire immobili di nuova concezione, con spazi modulabili a seconda dei bisogni e adattabili, di volta in volta, al numero di persone che compongono il nucleo familiare.

Nel merito:

Dal 2001 ad oggi sono stati ristrutturati 39 appartamenti e per poter far fronte alle spese il Municipio ha richiesto al Consiglio Comunale, che li ha regolarmente concessi, 5 Crediti Quadro (nel 2001, 2005, 2009, 2012 e 2015) per un ammontare totale di CHF 2'200'000.-

L'ultimo credito è scaduto il 31.12.2018 e della cifra totale concessa "solo" .ca CHF 1'500'000.- sono stati effettivamente spesi; per poter ristrutturare un appartamento occorre infatti che questo sia vuoto ed è sempre difficile, se non impossibile, prevedere quanti appartamenti si libereranno durante il periodo interessato dal CQ (dei 5 precedentemente concessi soltanto uno è stato completamente utilizzato).

Oltre ai crediti per la ristrutturazione dei singoli appartamenti, nel corso degli anni sono stati spesi ulteriori CHF 1'123'000.- per vari interventi di manutenzione ordinaria ai vari immobili quali, ad esempio, il rifacimento del tetto, il cambio delle tende da sole, la sostituzione dell'ascensore, il risanamento delle condotte di scarico ecc. Questi interventi hanno permesso di mantenere gli immobili in buone condizioni generali.

Il Municipio, e per esso i collaboratori dell'Ufficio attività sociali, ha sempre cercato di dare in locazione gli appartamenti più grandi a famiglie con figli e quelli più piccoli a coppie o a persone sole. Questa operazione, apparentemente banale scontata, non è sempre di facile applicazione. Le famiglie che originariamente hanno avuto in locazione appartamenti grandi, e che con il passare degli anni hanno subito una diminuzione del numero di membri dell'economia domestica (partenza dei figli, scomparsa del coniuge,...) si trovano ad occupare spazi "troppo" grandi ; a questo punto i collaboratori dell'Ufficio attività sociali si trovano confrontati con il delicato compito di proporre a queste persone di lasciare i loro appartamenti per trasferirsi in altri più piccoli così da lasciare liberi i più spaziosi a giovani famiglie più numerose.

Nel corso degli anni questo "cambio" è stato proposto svariate volte e ha quasi sempre ottenuto il risultato auspicato anche perché, in questi casi, si propone di lasciare un appartamento "vecchio" per andarne ad occupare uno appena ristrutturato con tutti i vantaggi del caso (questi "scambi" vengono infatti proposti solo quando ci sono a disposizione appartamenti appena rimodernati).

Per quanto riguarda l'aspetto economico ci sembra importante sottolineare che, attualmente, la gestione degli appartamenti sociali crea un utile al Comune, e quindi alla collettività, di circa CHF 460'000.- annui, e questo malgrado ci siano sempre appartamenti in fase di ristrutturazione (per il 2017 CHF 461'536.- mentre per il 2018 i conti non sono ancora chiusi ma si prevede una cifra dello stesso ordine di grandezza) .

Conclusione:

alla luce di quanto espresso nel Messaggio Municipale in oggetto e del contenuto di questo Rapporto, i commissari presenti, ad eccezione di Andrea Stephani, rappresentante dei Verdi, che mantiene la riserva, invitano le colleghe ed i colleghi consiglieri comunali ad accogliere il Messaggio così come presentato.

Per la Commissione Opere Pubbliche

Il relatore

Daniele Stanga