

MESSAGGIO NO. 133 /2012

**RICHIESTA DI UN CREDITO QUADRO DI FR. 545'000.--
PER IL RINNOVO DI APPARTAMENTI PRESSO GLI ALLOGGI
SOCIALI DEL COMUNE PER IL PERIODO 2013-2015**

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

PREMESSA

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 presso gli alloggi sociali della Città.

Ricordiamo che questa opportunità è stata richiesta in questi ultimi 11 anni in altre tre occasioni e più precisamente: nel 2001 (con MM No. 18/2001 del 27 marzo 2001), nel 2005 (con MM No. 35/2005 del 28 giugno 2005) e l'ultima nel 2009 (con MM No. 29/2009 del 17 dicembre 2009).

L'On.do Consiglio comunale ha così concesso all'Esecutivo i relativi crediti per gli importi di Fr. 285'000.--, di Fr. 370'000.--, e rispettivamente di Fr. 360'000.--.

Proprio questo ultimo CQ (che è da utilizzare entro il 31 dicembre 2014) disponeva al 1° gennaio 2012 di un residuo Fr. 134'637.20, informazione che può essere desunta alla p. 125 dei Bilanci consuntivi 2011 approvati dall'On.do Consiglio Comunale il 10 settembre 2012.

Come vedremo oltre, per questo anno 2012 sono previsti interventi e spese tali da esaurire il CQ del MM N. 29/2009 tanto da consigliare questo Lodevole Municipio a presentare un nuovo CQ per gli anni 2013 – 2015. E questo per continuare ad avere una giusta disponibilità di spesa senza dover aumentare la voce contabile relativa alla manutenzione degli stabili in gestione corrente (550.314.001 "Manutenzione stabili").

Per riassumere dal 2001 a fine 2012, nella forma del CQ, il Comune avrà investito Fr. 1'015'000.-- per la ristrutturazione parziale o completa di ben 26 appartamenti ¹.

IL NUOVO CREDITO QUADRO

Ricordiamo che i tre precedenti CQ, fin dall'inizio, sono sempre stati postulati pensando ad un loro impiego in particolare per due specifiche casistiche relative ai nostri alloggi sociali:

- 1) il rinnovo degli appartamenti a seguito dell'uscita di conduttori anziani accolti poi in un istituto per anziani;

¹ Di cui 7 appartamenti con il CQ votato nel 2001 e 6 appartamenti con il CQ votato nel 2005



2) il rinnovo degli appartamenti a seguito dell'uscita dei conduttori per l'applicazione del Regolamento comunale alloggi sociali (in seguito 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 di 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, se non nullo, di conduttori che potrebbero incorrere negli specifici articoli di questo regolamento ², per la casistica al punto 1) ci si è sempre basati su proiezioni demografiche relative all'età dei conduttori dei nostri appartamenti sociali e che, nel caso specifico, indicheremo più avanti.

GLI INTERVENTI RELATIVI AL CREDITO QUADRO 2010-2014

Dall'accoglimento del terzo e ultimo CQ (gennaio 2010) sono avvenute le seguenti ristrutturazioni:

- Anno 2010: ristrutturazione parziale di 1 appartamento di 4 locali in via Guisan 11; opere di ritinteggiamento per 3 appartamenti di via Guisan 9 e via Dunant 3, per una spesa complessiva Fr. 22'644.-- (residuo Fr. 337'356.--);
- Anno 2011: ristrutturazione completa di 5 appartamenti (1 appartamento di 3 locali; 3 appartamenti di 3.5 locali e 1 appartamento di 4 locali) suddivisi fra Via Guisan 9 (2 appartamenti), Via Guisan 11 (2 appartamenti) e Via Dunant 3 (1 appartamento) per una spesa complessiva: Fr. 202'698.80 (residuo Fr. 134'637.20);
- Anno 2012: fino al 30 settembre c'è stata la ristrutturazione completa di 3 appartamenti di 3.5 locali in Via Guisan 11 per una spesa complessiva: Fr. 92'500.--.

Riassumendo, dal 1° gennaio 2010 al 30 settembre 2012 sono stati quindi ristrutturati 12 appartamenti di cui 4 in modo parziale e 8 in modo completo. Va aggiunto anche il nono appartamento che sarà terminato entro il 31 dicembre 2012, così che in totale questo terzo CQ 2010-2014 sarà stato utilizzato per la ristrutturazione parziale e completa di ben 13 appartamenti, così che al 31 dicembre 2012 il CQ risulterà completamente estinto.

Evidentemente nell'allestire nel dicembre del 2009 il MM N. 29/2009 per un CQ di Fr. 360'000.-- siamo stati molto ottimisti per la durata del periodo di utilizzo dell'importo (avrebbe dovuto coprire "il periodo 2010-2014"), mentre il numero di appartamenti in cui intervenire è stato inquadrato con una buona precisione. ³

L'esaurimento del CQ 2010-2014 e le indicazioni anagrafiche che facciamo seguire, ci hanno consigliato di presentare senza ulteriori indugi questo nuovo CQ al fine di garantire la corretta copertura finanziaria ai sicuri futuri interventi per i prossimi anni 2013 e 2015.

SITUAZIONE ANAGRAFICA DEI CONDUTTORI PRESSO GLI ALLOGGI SOCIALI

Ricordiamo inizialmente che in 4 dei 5 appartamenti ristrutturati nel 2011 abitavano dei conduttori con più di 75 anni.

² In questi anni tale evento non si è mai prodotto. Ad es. gli inquilini che non rispettavano l'art. 9 RAS "Reddito e sostanza", sono poi rientrati nel successivo controllo eseguito entro il 31.7. effettuato come da art. 10 RAS "Accertamento biennale"

³ Vedi p. 3 del MM N. 29/2009 del 17.12.2009; si parlava del rinnovo di "circa 12 appartamenti".



A settembre 2012, la situazione relativa ai 57 conduttori degli alloggi sociali di via Dunant 3, Via Guisan 9 e via Guisan 11 ⁴ per quanto concerne i conduttori con 75 anni e over 75 anni poteva essere così riassunta:

Tabella 1

Classi d'età	No. conduttori	% rispetto ai 57 appartamenti
75-79 anni	11	19.29
80-84 anni	4	7.01
85 anni e più	3	5.26
Totale	18	31.56

I dati della Tabella 1 ci permettono di osservare che quasi 1/3 dei 57 conduttori dei nostri alloggi sociali (il 31,56 %) ha 75 anni e oltre, mentre il 12,27 % hanno 80 anni e oltre.

Va inoltre ricordato che tra i 18 appartamenti presenti nella Tabella 1, suddivisi tra via Dunant 3 e Via Guisan 9 e Via Guisan 11, qualora si dovesse prevedere una ristrutturazione, in ben 16 appartamenti (88.8 %) sarebbe una ristrutturazione completa dell'appartamento (e non solo parziale).

I 2 appartamenti che non hanno invece bisogno d'un simile radicale intervento, hanno entrambi 2 locali e sono locati nell'immobile di Via Guisan 11. ⁵

Ricordiamo inoltre che nello stabile di via Dunant 3 negli ultimi 15 anni sono state effettuate unicamente 3 ristrutturazioni complete e, rispetto ai 18 conduttori totali con 75 anni e più, ben 11 inquilini sono presenti in questo stabile (61.1 %).

GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE PREVISTI

La ristrutturazione completa d'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 dei pavimenti e nel tinteggio di tutto l'appartamento, infissi compresi.

Ripartendo dalla Tabella 1 possiamo specificare alcuni dati relativi alla tipologia dei 16 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.

⁴ Ricordiamo che per quanto concerne i 3 appartamenti in via Vela 9, facenti attualmente parte degli alloggi sociali, si è ritenuto di non inserirli nella statistica in quanto: a) un conduttore ha dato regolare disdetta per il 31.12.2012 (l'appartamento non verrà rinnovato) e b) lo stabile - dove sono presenti anche le AIM e l'UTC - entro i prossimi anni verrà demolito in previsione della seconda fase della realizzazione del nuovo Centro di pronto intervento (CPI).

⁵ Sono stati ristrutturati completamente nel 1999 e nel 2003 e sono abitati da un conduttore del target 75-79 anni uno del target 80-84 anni.



Tabella 2

Classi d'età	No. appartamenti	Tipologia degli appartamenti (no. dei vani)
75-79 anni	10 ⁶	7 x 3,5 locali, 1 x 4 locali, 2 x 5 locali
80-84 anni	3 ⁷	2 x 3 locali, 1 x 5 locali
85 anni e più	3	2 x 2 locali, 1 x 3 locali
Totale	16	

L'esperienza maturata in questi anni, e soprattutto in questo 2012 ⁸, 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

e ipotizzando di essere chiamati nel tempo della durata del credito quadro qui presentato (2013-2015), a ristrutturare 6 dei 10 appartamenti abitati da chi è nel target 75-79 anni (vedi Fascia A, tabella 3) e la totalità dei 6 appartamenti attualmente occupati da chi ha oggi 80 anni e oltre (vedi Fascia B, tabella 3) possiamo immaginare l'intervento in ben 12 appartamenti con la seguente tipologia in numero di vani e quindi di costi:

Tabella 3

Fascia	No. appartamenti	No. vani	Costo per appartamento in Fr.	Costo totale in Fr.
A	3	3,5 locali	45'000.--	135'000.--
A	1	4 locali	50'000.--	50'000.--
A	2	5 locali	55'000.--	110'000.--
B	2	2 locali	30'000.--	60'000.--
B	3	3 locali	45'000.--	135'000.--
B	1	5 locali	55'000.--	55'000.--
	12			545'000.--

Pertanto tenuto conto di quanto sopraindicato si ritiene che l'importo di Fr. 545'000.-- possa essere verosimile, anche se l'assoluta esattezza non potrà che essere verificata "in fieri", durante i prossimi anni.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di codesto On.do Consiglio.

⁶ Vedi nota no. 6

⁷ Vedi nota no. 6

⁸ Ricordiamo che nel 2009 nel MM N. 29/2012, ricordavamo a p. 3, come il costo medio per la ristrutturazione completa d'un appartamento, a dipendenza della tipologia (no. di vani) era fra i Fr. 23'000.-- e i Fr. 40'000.--; nel 2001 ai tempi del primo credito quadro (MM N. 18/2001) i costi variavano fra i Fr. 20'000.-- e i Fr. 38'000.--.



Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Signori Presidente e Consiglieri di

R I S O L V E R E

- 1. Al Municipio è concesso un'estensione del credito quadro di Fr. 545'000.-- per il rinnovo di appartamenti presso gli alloggi sociali della Città di Mendrisio.**
- 2. La spesa sarà registrata a consuntivo nel conto investimenti – voce n. 703 "Costruzioni edili – beni patrimoniali".**
- 3. È data facoltà e competenza al Municipio di suddividere il credito quadro in singoli crediti di impegno.**
- 4. L'estensione del credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2015.**

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

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:
Lic.oec.HSG C.Croci

Il Segretario:
Lic.Rer.Pol. M.Demenga