



Ris.mun. 8212 del 6 novembre 2018

12 novembre 2018

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

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

con il presente Messaggio municipale, il Lodevole Municipio si premura di chiedere un credito quadro (in seguito CQ), ai sensi dell'art. 164 LOC, per il rinnovo degli appartamenti presso gli alloggi sociali della Città.

Facciamo notare che questa opportunità è stata richiesta in questi ultimi 17 anni in altre cinque 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), nel 2012 (con MM N. 133 /2012 del 7 novembre 2012) e l'ultima nel 2015 (con MM N. 81 /2015 del 25 agosto 2015).

L'On. Consiglio comunale ha così concesso all'Esecutivo i relativi crediti di CHF 285'000.--, di CHF 370'000.--, di CHF 360'000.--, di CHF 545'000.-- e rispettivamente di CHF 640'000.--.

Per l'ultimo CQ da utilizzare entro il 31 dicembre 2018 disponeva al 30 settembre 2018 di un residuo di CHF 467'798.40.

Per questo anno sono previste ancora due ristrutturazioni.

Con il nuovo CQ per gli anni 2019-2021 si potrà così avere nuovamente la giusta disponibilità di spesa per i prossimi 3 anni senza dover aumentare la voce contabile relativa alla manutenzione degli stabili in gestione corrente (no. 550.314.01 "*Manutenzione stabili*").

Per riassumere dal 2001 a fine 2018, per il tramite del CQ, la Città di Mendrisio avrà investito CHF 2'200'000.-- per la ristrutturazione parziale o completa di ben 39 appartamenti.

IL NUOVO CREDITO QUADRO

Innanzitutto ricordiamo che tutti i cinque 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 di 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 di sostanza imponibili, in modo ripetuto.

Se per la casistica inerente il punto 2) è possibile – grazie all'esperienza maturata dall'entrata in vigore del RAS dal 1999 ad oggi – prevedere un numero molto 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 2016 – 2018

Dall'accoglimento del quinto ed ultimo credito quadro (2015) sono state spese le seguenti cifre:

- Anno 2016: CHF 41'988.--;
- Anno 2017: CHF 64'746.10;
- Anno 2018: CHF 65'467.50 (al 30.09.2018).

Riassumendo, tra il 1° gennaio 2016 e il 30 settembre 2018 sono stati ristrutturati completamente 1 appartamento di 4 locali e 1 appartamento di 3 ½ locali, mentre in altri 5 appartamenti vi è stata una ristrutturazione parziale (3 appartamenti da 3 locali, 1 appartamento da 4 locali, 1 appartamento da 5 locali).

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).

SITUAZIONE ANAGRAFICA DEI CONDUTTORI NEGLI ALLOGGI SOCIALI

Ad ottobre 2018 la situazione relativa ai 57 conduttori degli alloggi sociali di Via Dunant 3, Via Guisan 9 e Via Guisan 11 con 75 anni e più può essere così riassunta:

Tabella 1

Classi d'età	no. conduttori	% rispetto ai 57 appartamenti
75-79 anni	6	10.52%
80-84 anni	9	15.78 %
85 anni e più	5	8.77%
Totale	20	35.08%

I dati della Tabella 1 denotano che 1/3 dei 57 conduttori degli alloggi sociali (35.08%) ha 75 anni e oltre, mentre il 24.55% dei conduttori attestano più di 80 anni.

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

I 5 appartamenti restanti (tre di 3 locali in Via Dunant 3, uno di 2 locali e un altro di 3 locali in Via Guisan 11) necessiterebbero di una ristrutturazione parziale.

GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE PREVISTI

La ristrutturazione completa di un appartamento prevede fino dal primo CQ i seguenti standard collaudati nel tempo: la sostituzione di tutti gli apparecchi sanitari e relativi accessori, la posa di una nuova cucina, 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, con il numero di locali per ogni singolo alloggio. Ciò ci permetterà poi di definire, con una corretta approssimazione, l'ammontare dell'importo totale richiesto con il presente credito quadro.

Tabella 2

Classi d'età	no. appartamenti	Tipologia appartamenti (no. di vani)
75 – 79 anni	6	1 x 2 locali, 4 x 3 locali, 1 x 4 locali
80 - 84 anni	9	1 x 2 locali, 7 x 3 locali e 1 x 4 locali
85 anni e più	5	3 x 3 locali, 2 x 5 locali
Totale	20	

L'esperienza maturata in questi anni e confermata da cifre recenti, ci dice che la spesa media per la ristrutturazione completa di un appartamento può essere così indicata:

- CHF 35'000.-- per un appartamento di 2 locali;
- CHF 45'000.-- per un appartamento di 3 locali;
- CHF 50'000.-- per un appartamento di 4 locali;
- CHF 55'000.-- per un appartamento di 5 locali.

Ipotizzando di essere chiamati nel tempo della durata del credito quadro qui presentato (2019-2021), a ristrutturare almeno 3 dei 6 appartamenti occupati da chi è nel target 75-79 anni (vedi Fascia A, tabella 3), 5 dei 9 appartamenti attualmente occupati da chi ha oggi tra 80 e 84 anni (vedi Fascia B, tabella 3) e tutti e 5 gli appartamenti di chi ha 85 anni e oltre (vedi Fascia C, tabella 3), possiamo immaginare l'intervento in ben 13 appartamenti con la seguente tipologia:

Tabella 3

Fascia	No. appartamenti	No. vani	Costo per appartamento in CHF	Costo totale in CHF
A	1	2 locali	35'000.--	35'000.--
A	1	3 locali	45'000.--	45'000.--
A	1	4 locali	50'000.--	50'000.--
B	1	2 locali	35'000.--	35'000.--
B	3	3 locali	45'000.--	135'000.--
B	1	4 locali	50'000.--	50'000.--
C	3	3 locali	45'000.--	135'000.--
C	2	5 locali	55'000.--	110'000.--
	13			595'000.--

Pertanto tenuto conto di quanto sopraindicato si ritiene che l'importo di CHF 595'000.-- possa essere verosimile, anche se l'esattezza potrà essere verificata durante i prossimi 3 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'estensione del credito quadro di CHF 595'000.-- per il rinnovo di appartamenti degli alloggi sociali della Città di Mendrisio.**
- 2. La spesa sarà registrata a consuntivo nel conto investimenti – voce no. 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. L'estensione del credito quadro è da utilizzare entro il 31 dicembre 2021.**

Il Messaggio viene demandato alla Commissione delle Opere Pubbliche.

Con osservanza.

Per il Municipio

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP
Sindaco

Massimo Demenga
Lic. rer. pol.
Segretario