



MUNICIPIO DI MENDRISIO

Mendrisio, 17 dicembre 2009

MESSAGGIO NO. 29 /2009

**RICHIESTA DI UN CREDITO QUADRO DI FR. 360'000.--
PER IL RINNOVO DI APPARTAMENTI PRESSO GLI ALLOGGI
SOCIALI DEL COMUNE PER IL PERIODO 2010-2014**

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

PREMESSA

Per la terza volta dal 2001 il Municipio si premura di richiedere un credito quadro, ai sensi dell'art. 164a LOC, per il rinnovo degli appartamenti presso gli alloggi sociali comunali.

Già nel 2001 (con MM N. 18 /2001 del 27 marzo 2001) e successivamente nel 2005 (con MM N. 35 /2005 del 28 giugno 2005) erano stati richiesti e poi accolti dall'On.do Consiglio comunale due crediti quadri rispettivamente di Fr. 285'000.-- e di Fr. 370'000.--.

Ricordiamo che il credito quadro è sempre stato richiesto pensando ad un suo utilizzo per due specifiche casistiche relative ai nostri alloggi sociali:

- A) il rinnovo degli appartamenti a seguito dell'uscita dei conduttori anziani accolti poi in una struttura per anziani;
- B) il rinnovo degli appartamento a seguito dell'uscita di conduttori, uscita dovuta all'applicazione del Regolamento comunale alloggi sociali (in seguito RAS) e più precisamente alla norma che obbliga il Comune a disdire i contratti di locazione dei conduttori che superano determinati limiti di reddito e di sostanza imponibili.

Se per la casistica B) è difficile poter immaginare a priori e con esattezza il numero dei conduttori che potrebbero incorrere negli specifici articoli del nostro RAS e quindi il numero degli appartamenti che andrebbero rinnovati, per la casistica A) invece ci siamo sempre basati su proiezioni demografiche, quindi essenzialmente sull'età dei conduttori degli appartamenti sociali.

SITUAZIONE ANAGRAFICA DEI CONDUTTORI PRESSO GLI ALLOGGI SOCIALI

Come per i precedenti due Messaggi municipali sopraccitati, anche in questa occasione ci sembra corretto riportare di seguito i dati anagrafici dei nostri conduttori, raccolti in classi d'età di 5 anni.



Agli inizi di dicembre 2009, la situazione relativa ai 60 conduttori degli alloggi sociali di Via Dunant 3, Via Guisan 9 e 11 e di Via Vela 9 poteva essere così riassunta:

Classi d'età	No. conduttori
85 anni e più	5
80-84 anni	5
75-79 anni	10
70-74 anni	17
65-69 anni	8
60-64 anni	5
Totale	50

Dalla tabella si evince che ben 20 conduttori, che da molti anni abitano nei nostri alloggi sociali comunali, hanno 75 anni e più e, fra loro, ben 10 hanno una età superiore agli 80 anni.

Rispetto alla tabella presentata con il MM N. 35 /2005, notiamo che l'età media dei nostri conduttori è da allora aumentata (ad es. nel 2005 nessun conduttore aveva 85 anni e più)¹ e da questo riscontro possiamo immaginare come un certo numero di loro potrebbe avere nei prossimi 5 anni (2010-2014) la necessità di essere trasferita con urgenza e definitivamente in una struttura per anziani.

A titolo informativo, ricordiamo inoltre che l'importo indicato nel primo credito quadro 2001-2005 è stato utilizzato entro il 31 dicembre 2005 per il 90%². Per il secondo credito quadro 2006-2009 la percentuale utilizzata è inferiore: a pochi giorni ormai dalla fine del periodo di validità del credito, possiamo affermare che sono stati utilizzati per il rinnovo totale o parziale di 8 appartamenti, Fr. 166'661.45, quindi il 45.04 % del credito quadro votato.

È pur vero che in queste settimane è in fase di completo rinnovo un appartamento di 4 ½ locali in Via Guisan 11; includendo anche il probabile costo di ca. Fr. 42'000.-- (i dati precisi saranno noti dopo le ultime liquidazioni) raggiungeremo un importo utilizzato attestato a poco più di Fr. 208'000.-- (quindi ca. il 56% del credito quadro) e un avanzo di ca. Fr. 162'000.-- rispetto al credito votato il 17 ottobre 2005 dall'On.do Consiglio comunale.

Anche se la previsione demografica e quindi l'obiettivo di spesa per il trascorso periodo 2006-2009 non sono stati pienamente colti – ma di questo implicitamente ce ne rallegriamo, perché significa che i nostri conduttori, anche se anziani, hanno goduto negli ultimi cinque anni di buona salute, tanto da poter rimanere al loro domicilio -, le nuove previsioni sopraccitate, rilevate dall'Ufficio alloggi sociali, rimangono ancora un valido elemento di analisi e di proiezione.

Non va dimenticato che il numero degli interventi di rinnovo degli appartamenti potrebbe aumentare per l'applicazione del RAS, che prevede un controllo biennale dei redditi e della sostanza dei singoli conduttori che avverrà, come prima scadenza, nell'estate 2010³.

¹ Nel 2005 avevamo questa situazione: 0 (zero) conduttori con 85 anni e più, 9 fra 80-84 anni, 8 fra 75-79 anni, 5 fra 70-74 anni e 19 fra 60-69 per un totale di 41 conduttori, quindi -9 rispetto al recente rilievo.

² Nei bilanci consuntivi 2005 del Comune di Mendrisio si poteva leggere a pag. 98 a proposito del credito quadro 2001-2005 "Pertanto al 31 dicembre 2005, quindi alla sua scadenza, erano stati utilizzati del credito quadro Fr. 257'051.45 (...) ciò significa il 90.19% del credito quadro complessivo".

³ art. 10 RAS.



Questo accertamento serve a valutare il rispetto dei parametri con la possibilità – come ricordato precedentemente - di disdetta del contratto di locazione da parte del Municipio nel biennio successivo, per gli inquilini che dovessero superare appunto i parametri stabiliti dal regolamento.

Ci preme inoltre ricordare che la presente richiesta di credito quadro per il periodo 2010-2014 è stata debitamente inserita nel Messaggio municipale relativo al "Piano finanziario ed economico 2009-2016" che prossimamente il Municipio licenzierà all'indirizzo dell'On.do Consiglio comunale.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE PREVISTI

I dati e le considerazioni appena formulati hanno permesso all'Ufficio alloggi sociali ed all'Ufficio tecnico comunale di fare una nuova ed aggiornata previsione che annuncia per il periodo 2010-2014 la possibilità di intervenire su circa 12 appartamenti di diversa tipologia per gli alloggi sociali di Via Dunant 3, Via Guisan 9, Via Guisan 11 e di Via Vela 9⁴.

Ricordiamo che l'intervento standard per un appartamento, al momento dell'uscita del conduttore dopo 15-20 anni, consiste in genere nella sostituzione di tutti gli apparecchi sanitari e relativi accessori, nella posa di una nuova cucina (inesistente negli appartamenti che non sono mai stati ristrutturati almeno una volta dal 1996), nella verifica dell'impianto elettrico, nella revisione di porte e finestre, nella sostituzione dei pavimenti e nel tinteggio di tutto l'appartamento infissi compresi.

L'esperienza degli ultimi anni ci porta ad affermare che il costo medio per il rinnovo degli appartamenti in base all'intervento standard appena ricordato, a dipendenza delle tipologie degli appartamenti, è aumentato dal 2001 a oggi passando da Fr. 20'000.--/38'000.-- a circa Fr. 23'000.--/40'000.--.

Il presente credito quadro, previsto nel periodo 2010-2014, per il futuro rinnovo di ca. 12 appartamenti ammonta a Fr 360'000.--.

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

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

⁴ Rammentiamo che la tipologia degli appartamenti degli alloggi sociali comunali è data da appartamenti di 1 locale, 2 locali, 3 locali, 3 ½ locali, 4 locali, 4 ½ locali e 5 locali.



RISOLVERE

- 1. Al Municipio è concesso un credito quadro di Fr. 360'000.-- per il rinnovo di appartamenti presso gli Alloggi sociali del Comune.**
- 2. La spesa sarà registrata a consuntivo nel conto degli investimenti – voce n. 703 "Costruzioni edili - beni patrimoniali".**
- 3. È data competenza al Municipio di suddividere il credito quadro in singoli crediti di impegno.**
- 4. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2014.**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione della Gestione.

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:
Lic.oec.HSG C.Croci

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