



Rapporto Commissione della Gestione e Commissione delle opere pubbliche
22 settembre 2025

MM N.31 / 2025

Comparto Villa Argentina – richiesta di un credito di CHF 3'500'000.-- per il restauro conservativo con riqualifica energetica dell'edificio principale Villa Argentina e rinnovo della convenzione concernente la gestione del diritto di superficie ai mappali n.ri 3258 e 3259 RFD Mendrisio

Egregio Signor Presidente,
Signore e Signori Consigliere/i comunali,

il presente Messaggio è stato esaminato congiuntamente sia dalla Commissione della gestione sia dalla Commissione delle opere pubbliche (sedute del 01.09.2025 e del 15.09.2025). In entrambe le sedute le Commissioni hanno incontrato la Capa Dicastero Pianificazione e spazi pubblici Francesca Luisoni, il Direttore Dicastero Pianificazione e spazi pubblici arch. Mitka Fontana e il Direttore Spazi Urbani arch. Martin Muntaner. Inoltre, prima della riunione del 15.09, si è svolto un sopralluogo che ha aiutato i commissari a meglio comprendere lo stato di Villa Argentina. Di comune accordo la redazione di un unico rapporto è stata assegnata alla Commissione delle Opere Pubbliche.

Premessa

Finalmente, dopo tanti anni di attesa, con il MM N.31 /2025 si potrà procedere al restauro conservativo di un edificio di indubbio pregio e apprezzato dalle cittadine e dai cittadini di Mendrisio. Villa Argentina, progettata dall'arch. Antonio Croci, insieme a tutto il comparto sono iscritti nell'inventario dei Beni culturali cantonali dal 1984.

Con la presentazione del MM N.31 / 2025 si coglie inoltre l'occasione per sottoscrivere una nuova convenzione di impegno tra la Città di Mendrisio e l'Università della Svizzera italiana (attuale superficiaria di Villa Argentina).

Restauro edificio principale Villa Argentina

Vista l'importanza dell'edificio, prima di decidere che interventi eseguire e come porli in atto, la città di Mendrisio ha attribuito alla Cattedra di Costruzione e Tecnologia dell'architettura dell'USI uno studio per la definizione de "*Le linee guida per la riqualifica energetica e il restauro conservativo di Villa Argentina*" (vedi allegato al MM N31 / 2025).

Tale studio é stato realizzato condividendo le informazioni e coinvolgendo l'Ufficio dei beni culturali: pertanto i lavori descritti nel MM N31 / 2025 sono stati approvati dall'autorità cantonale.

In data 7 maggio 2020 la città di Mendrisio ha ottenuto la licenza edilizia per il restauro e il risanamento energetico di Villa Argentina, licenza che é stata rinnovata e risulta ad oggi in vigore.

In sintesi, i lavori da eseguire per la parte di restauro conservativo saranno:

- esternamente: - pulizia - consolidamento – ripristino delle colonne, dei pilastri, delle balaustre, del soffitto del loggiato, dei serramenti, dei rolladen.
- ripristino dei tendaggi esterni come da immagini d'epoca;
- pulizia dei pavimenti;
- internamente: - pulizia – consolidamento – ripristino dei serramenti e delle nicchie dei radiatori;
- ripristino all'originale dei rivestimenti e delle finiture delle pareti;
- levigatura e sigillatura dei pavimenti in legno.

Sono inoltre previsti dei lavori di manutenzione straordinaria di adeguamento alle normative in vigore per l'impianto antincendio, per le barriere architettoniche e l'impianto elettrico.

Il mandato di progettazione sarà attribuito al gruppo responsabile dell'allestimento delle linee guida, mentre il mandato per la direzione lavori sarà attribuito tramite procedura ad invito.

Gli interventi esterni saranno eseguiti in maniera autonoma senza interruzione. Anche i lavori interni saranno per la maggior parte eseguiti senza interruzioni, ma alcune tappe dovranno essere eseguite durante l'estate quando l'edificio non sarà occupato. Tempistica per la realizzazione delle opere descritte nel presente messaggio: 24 mesi.

Il preventivo per il restauro della villa, aggiornato al febbraio 2025, ammonta a CHF 3'463'524:
il tetto massimo della spesa è fissato a **CHF 3'500'000** .

Convenzione di impegno per il rinnovo dei diritti di superficie

L'attuale superficiaria (Università della Svizzera Italiana) e la città di Mendrisio hanno trovato un accordo per sottoscrivere una nuova convenzione (quella in essere scadrà il 31 marzo 2027).

Con il rinnovo si è colto l'occasione per esaminare e reimpostare alcuni aspetti regolamentati negli atti in scadenza, in particolare si segnala:

- il diritto di superficie per il fondo 3260 non sarà rinnovato;
- la durata dei diritti di superficie sarà di 30 anni dal momento dell'intavolazione a Registro Fondiario. Tali diritti potranno essere prorogati per ulteriori 10 anni (come previsto dal Codice delle obbligazioni);
- in caso di importanti restrizioni dei finanziamenti da parte del Cantone o della Confederazione, la superficiaria può chiedere lo scioglimento anticipato dei diritti di superficie con un preavviso di 4 anni;
- una migliore chiarezza nella ripartizione dei costi per la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il canone annuale viene portato a CHF 212'000 (attualmente ammonta a CHF 177'000).

Finanziamento e oneri finanziari per il restauro di villa Argentina

L'investimento di CHF 3'500'000 è inserito nel Piano delle Opere Prioritarie (priorità grado 2) e può usufruire di un contributo dal Cantone (CHF 465'000) e dal Fondo per le energie rinnovabili (CHF 200'000). La realizzazione del progetto genera un investimento netto a carico della Città di Mendrisio per un importo di CHF 2'835'000. L'esecutivo propone di ammortizzare l'investimento in 35 anni con un tasso d'ammortamento lineare del 2.86%. Pertanto, gli oneri finanziari medi supplementari ammontano a CHF 138'000.00 (ammortamento lineare annuo CHF 81'000 + interessi passivi CHF 57'000).

Conclusione

Con l'approvazione del MM N.31 / 2025 la città di Mendrisio restaura un edificio storico della Città e pone il primo tassello per la conservazione e rivalorizzazione dell'intero comparto. Per questo motivo le Commissioni della Gestione (all'unanimità dei presenti) e delle opere pubbliche (all'unanimità dei presenti) invitano il lodevole Consiglio Comunale ad **approvare il MM N.31/2025** così come presentato e di approvare il credito di CHF 3'500'000.00 per il restauro conservativo con riqualifica energetica dell'edificio principale Villa Argentina e per il rinnovo della convenzione concernente la gestione del diritto di superficie ai mappali no. 3258 e 3259 – RFD di Mendrisio.

Per la Commissione delle opere pubbliche

il relatore Dario Engeler

Elia Agostinetti, Andrea Carrara, Vincenzo Crimaldi, Cristina Marazzi Savoldelli, Fabrizio Molteni, Tiziano Pasta, Corinna Pons, Giorgio Riva, Gianluca Romanini, Lorenzo Rusconi

Per la Commissione della gestione

Giampaolo Baragiola, Maurizio Agustoni, Martina Arizanov, Lucio Lorenzon, Roberto Pellegrini, Luca Pestelacci, Filippo Pfister, Daniele Raffa, Massimiliano Robbiani, Davide Rossi, Jacopo Scacchi