



Rapporto Congiunto Commissioni opere pubbliche e Gestione

10 febbraio 2026

MM N. N. 46 /2025

Richiesta di un credito di costruzione di CHF
2'400'000.00 per il risanamento energetico e per
interventi di manutenzione straordinaria della sede di
Scuola dell'infanzia del Quartiere di Ligornetto

Egregio Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

il presente Messaggio concernente la Richiesta di un credito di costruzione di CHF 2'400'000.00 per il risanamento energetico e per interventi di manutenzione straordinaria della sede di Scuola dell'infanzia del Quartiere di Ligornetto è stato esaminato dalla Commissione opere pubbliche (sedute del 12.01.26 – alla presenza della capa Dicastero pianificazione e spazi pubblici Francesca Luisoni, del capo Dicastero formazione e servizi di accudimento Massimo Cerutti, del direttore Dicastero pianificazione e spazi pubblici Mitka Fontana, del direttore del Dicastero formazione e servizi di accudimento Marco Lupi e del direttore della Divisione spazi pubblici Martin Muntaner – e del 02.02.26) e dalla Commissione della gestione (seduta del 02.02.26, in parte congiunta con la Commissione opere pubbliche).

Di comune accordo entrambe le Commissioni hanno deliberato di redigere un unico rapporto.

Premessa

L'attuale sede della SI di Ligornetto presenta ancora un'architettura moderna con spazi adeguati, ma diverse parti d'opera sono giunte a fine vita o sono ormai obsolete. L'intervento di risanamento/ristrutturazione proposto è necessario per adeguare l'edificio ai requisiti di legge e agli attuali standard di efficienza energetica.

Con il presente Messaggio il Municipio intende garantire continuità alla presenza di una sede di SI con due sezioni nel Quartiere di Ligornetto, interpretando i punti 2, 5 e 7 degli obiettivi strategici Mendrisio 2035: «intervenire sul patrimonio immobiliare e sulle infrastrutture pubbliche, sviluppare le pari opportunità e promuovere le comunità nel Quartiere».

Nel merito

Come riferito nel MM. 46/2025, la sede della SI di Ligornetto, edificata nei primi anni '80 del Novecento, è ubicata al mappale n. 190 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto in Via Apollonio Pessina.

Lo stabile che occupa la SI, negli anni, non ha necessitato di particolari interventi di manutenzione straordinaria se non il risanamento totale delle facciate in calcestruzzo armato facciavista, intervento eseguito nel 1997, conseguentemente a un fenomeno di carbonatazione che ha determinato l'ossidazione dell'acciaio d'armatura e importanti distacchi di calcestruzzo.

Come riferito dal direttore del Dicastero formazione e servizi di accudimento, la sede è attualmente tra le più popolate e occorre mantenerla in ottimo stato. L'edificio, che accoglie 2 sezioni di SI, ha raggiunto oltre i 40 anni di vita e presenta diverse parti d'opera che necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria che permetta di adeguare l'edificio agli standard energetici, impiantistici e di comfort odierni.

L'involucro presenta delle importanti carenze relative all'isolamento termico. L'attuale impianto di riscaldamento è composto da due generatori, il primo a olio combustibile e il secondo a gas. I serramenti attuali, in legno e con vetri semplici, non sono oggi in grado di garantire uno standard minimo di sicurezza ed efficienza energetica.

Principali interventi necessari

- Risanamento dell'involucro: sostituzione serramenti, isolamento delle facciate, isolamento del tetto e posa di un isolante termico sotto la soletta del piano terra.
- Impianto di riscaldamento: sostituzione dei due generatori a vettore fossile con una pompa di calore aria-acqua (impianto già collegato a Casa Pessina tramite una mini-rete di teleriscaldamento).
- Impianto di ventilazione: posa di un nuovo monoblocco di ventilazione dotato di un piccolo modulo raffrescante.
- Zona centrale e servizi igienici: sostituzioni servizi igienici delle docenti, miglie e rivestimenti e sostituzione di un mobile della cucina.
- Finiture: rivestimento dell'attuale pavimento in piastrelle con un pavimento senza giunti, rivestimento dei servizi in piastrelle e resina, ritinteggiatura di tutti gli spazi, adeguamento dell'illuminazione con corpi illuminanti a led.
- Sistemazioni esterne: risanamento completo della pavimentazione deformata dai due abeti (che verranno rimossi) con conseguente adattamento delle pendenze a favore di disabili.

Gli spazi utilizzati dai bambini per le attività verranno adeguati in collaborazione con le docenti.

Cronoprogramma

In ragione degli interventi, maggiormente incisivi, necessari per l'ottenimento dello Standard Minergie-P, il progetto prevede solo l'adozione dello Standard Minergie. L'inizio dei lavori è subordinato alla presentazione della certificazione provvisoria Minergie.

I lavori necessitano di due tappe ben distinte, all'interno delle rispettive sezioni, di ca. 6 mesi, comprendendo così un intero ciclo scolastico. La tappa 1 è prevista durante il periodo giugno-dicembre 2027 e coinvolgerà la prima sezione, mentre la tappa 2 verrà eseguita a seguire nel periodo gennaio-agosto 2028 e interesserà la sezione 2. I lavori dureranno pertanto circa 14 mesi. Durante i lavori, le attività delle bambine e dei bambini verranno garantite utilizzando spazi già esistenti nel comparto e/o organizzando gli spostamenti necessari in altre sedi. Vista la ridotta incisività dei lavori, una delle due sezioni potrà prevedibilmente rimanere in sede, spostandosi solo all'interno della scuola.

Finanziamento

Il preventivo di spesa prevede un investimento di **CHF 2'356'580.00** IVA inclusa.

Detratti i contributi (CECE® Plus e FER per un totale di CHF 600'000.00), l'investimento netto per la Città di Mendrisio risulta essere di CHF 1'800'000.00.

L'ammortamento suggerito dal Municipio è della durata massima di 35 anni, con un tasso di ammortamento lineare del 2.86%), il che si traduce in oneri finanziari medi supplementari **CHF 87'400.00**.

Conclusioni

La Commissione della Gestione e la Commissione Opere pubbliche ritengono necessario e improcrastinabile l'intervento in questione. Considerati i numerosi investimenti a breve e medio termine approvati recentemente dal Legislativo (Villa Argentina, Palazzo comunale, ex Casa comunale di Salorino, oltre agli interventi in discussione concernenti le sedi SE Canavée e SI di Ligornetto) auspicano che le competenti istanze comunali abbiano previsto le opportune misure affinché le diverse impegnative procedure esecutive, il cui avvio dovrebbe avvenire quasi in contemporanea, possano essere adeguatamente gestite.

Visti il contenuto del MM 46 /2025 e le considerazioni di cui sopra, i commissari della Commissione opere pubbliche e della Commissione della gestione, all'unanimità dei presenti, invitano le colleghe e i colleghi Consiglieri Comunali ad **approvare** il Messaggio Municipale 46/2025 così come presentato.

Per la Commissione opere pubbliche

Il relatore: Elia Agostinetti

Per la Commissione della gestione

Il relatore: Giampaolo Baragiola