



**Ris. mun. n. 4566 del 17 marzo 2026**

25 marzo 2026

## **MM N. 55 /2026**

Richiesta di un credito di CHF 5'200'000.-- per il concorso di progetto e per la progettazione della nuova Casa anziani Torriani 3 a Mendrisio

Al Lodevole Consiglio comunale di Mendrisio,  
Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri,

Il presente Messaggio riguarda la richiesta di un credito di CHF 5'200'000.-- per il concorso di progetto e per la progettazione della Nuova Casa anziani Torriani ai mappali n.ri 2385, 2543, 3033 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio, in zona meglio conosciuta come "Comparto Torriani" e attualmente occupata da un posteggio pubblico.

La realizzazione della Nuova Casa anziani Torriani 3 non rappresenta un semplice ampliamento dell'offerta esistente, bensì un passaggio strategico verso un modello integrato e sostenibile della rete Ente Case Anziani Mendrisiotto (in seguito ECAM).

L'evoluzione demografica, le nuove esigenze sociosanitarie ed il quadro pianificatorio cantonale rendono necessario un ripensamento progressivo delle strutture residenziali, orientato a maggiore integrazione, flessibilità operativa e sostenibilità nel lungo periodo.

### **Introduzione**

L'invecchiamento della popolazione pone sfide inedite per le società contemporanee. Da un lato, l'aumento del numero di anziane e anziani è un chiaro indicatore di benessere: si vive più a lungo e molto spesso per diversi anni in buona salute, dall'altro tuttavia l'invecchiamento demografico esercita una forte pressione sul sistema sanitario e sociale, anche a livello locale.

Con l'aspettativa di vita più alta al mondo (circa 82,7 anni), la Svizzera si confronta con la necessità di adeguare la qualità dei servizi e delle cure residenziali per una popolazione anziana crescente (65+), che nel 2055 rappresenterà un quarto della popolazione residente. In particolare, gli obiettivi strategici del settore anziani a livello comunale si concentrano sulla creazione di condizioni quadro che promuovano sia un invecchiamento autonomo, attivo e in salute, sia un'attenta pianificazione delle strutture e dei posti letto.

In Ticino, la pianificazione dei posti letto nelle case per anziani (CPA) è un processo integrato e condiviso tra Cantone e Comuni, basato sulla "Pianificazione integrata LANz-LACD 2021-2030".

Il Cantone in particolare definisce le linee strategiche, il fabbisogno complessivo e autorizza i posti letto ed i Comuni sono partner attivi nel definire la rete sociosanitaria e il fabbisogno, collaborando con il Cantone specialmente nell'ambito della pianificazione del territorio (Piani regolatori) per l'insediamento delle strutture.

I Comuni ticinesi, spesso in collaborazione con organizzazioni cantonali, giocano quindi un ruolo chiave nell'erogazione di servizi e nel monitoraggio delle esigenze; la politica nei confronti della popolazione anziana deve quindi combinare il supporto domiciliare, la pianificazione territoriale e l'integrazione sociale, con l'obiettivo di permettere agli/alle anziani/e di rimanere a casa propria il più a lungo possibile ma nello stesso tempo deve garantire loro cure stazionarie adeguate, nel momento in cui lasciano la propria abitazione.

Nelle Linee Strategiche Mendrisio 2035 la Città ha nella sua visione un'attenzione per le esigenze di tutta la popolazione, compresa quindi quella anziana *"Desideriamo una Città aperta, incentrata sulla persona e sul suo benessere, attenta all'inclusione, alle differenze di genere, capace di conciliare le esigenze di tutte le generazioni"*.

Nei punti chiave l'Integrazione Sociale viene inoltre così declinata: *"Vogliamo una società inclusiva e solidale, basata sul rispetto reciproco e sulla cooperazione intergenerazionale, che garantisca pari opportunità e un tenore di vita dignitoso per tutti e tutte e che consideri la diversità come elemento di arricchimento reciproco e non di divisione"*.

## **1. Strategia posti letto ECAM**

a) *Pianificazione integrata Legge Anziani (Lanz) / Legge sull'assistenza e la cura a domicilio (LACD) – Piano di azione per promuovere la creazione di reti integrate regionali, prospettiva per le strutture stazionarie (Case per anziani)*

Nel mese di gennaio del 2023 il Parlamento ha approvato il decreto legislativo per la nuova pianificazione integrata 2021-2023.

In una situazione di invecchiamento della popolazione tale progetto intende da un lato aumentare i posti letto nelle Case per anziani e dell'altro rafforzare i servizi di assistenza e cura a domicilio, favorendo pertanto il mantenimento presso il proprio domicilio dell'utenza, ritardandone quindi l'istituzionalizzazione definitiva.

Un ulteriore obiettivo è quello di gestire il settore che si occupa della presa in carico degli anziani in una logica di rete, favorendo così la presa in carico continuativa e lineare offrendo prestazioni integrate e di qualità.

Successivamente, a metà dicembre 2024, il Dipartimento della sanità e della socialità (DSS) ha elaborato il documento intitolato *"Piano di azione per promuovere la creazione di reti integrate regionali"*.

Tale rapporto si fonda sui principi alla base della Pianificazione anziani e cure a domicilio 2021-2030, ed è conseguente alla richiesta di messa in rete delle Case per anziani formulata dalla Commissione consultiva dei Comuni.

Il documento rappresenta una prima linea guida per lo sviluppo di un sistema integrato e sostenibile delle Case per anziani e si pone quale obiettivo la promozione della collaborazione tra le strutture stazionarie per il tramite della creazione di reti regionali.

Gli obiettivi, condivisibili con quanto inserito anche nella Pianificazione integrata, mirano all'ottimizzazione dell'uso delle risorse disponibili, rafforzando contemporaneamente la qualità dell'assistenza offerta agli anziani.

È fondamentale segnalare che il modello propone anche una radicale revisione degli standard di finanziamento per le case per anziani, introducendo tre declinazioni di grandezza, a partire da 80 posti letto.

Se da un lato l'Ente Case Anziani Mendrisiotto (di seguito ECAM) si trova già allineata con gli obiettivi indicati sia nella pianificazione integrata che nel piano di azione per la promozione di reti integrate, d'altro canto è necessario sottolineare che delle attuali sette case per anziani facenti riferimento al nostro Ente, nessuna raggiunge il numero minimo di 80 posti letto.

L'attuale configurazione multi-sito, composta da strutture di dimensioni contenute, richiede una progressiva evoluzione verso modelli organizzativi più efficienti e integrati. La realizzazione della Torriani 3 si inserisce pertanto in una strategia di razionalizzazione dell'offerta, con l'obiettivo di migliorare la qualità assistenziale e garantire la sostenibilità della rete nel medio-lungo periodo.

Se in termini di finanziamento con i nuovi standard ECAM raggiunge quindi la grandezza massima, è altresì fondamentale considerare che i 334 posti letto vanno gestiti in una logica multi-sito e, pur ragionando con un evidente obiettivo di centralizzazione di determinati servizi, il finanziamento deve adeguatamente considerare l'esistenza di sette stabili.

Un ultimo e fondamentale fattore da considerare è quello relativo alla vetustà di tali immobili, ed in tal senso al punto *f*) si cita lo specifico studio appositamente commissionato.

b) *La situazione nel comprensorio del Mendrisiotto e Basso Ceresio*

Per quel che concerne i posti letto di lungo soggiorno (LS) esistenti la situazione nel Mendrisiotto e Basso Ceresio è la seguente:

<b>Struttura</b>	<b>LS</b>	<b>Autorizzati preliminarmente da parte di UACD <sup>3</sup></b>	<b>Fabbisogno 2030</b>
ECAM	334 <sup>1</sup>	91 <sup>2</sup>	
ISC Chiasso	139	16	
CpA Balerna	34	15	
Parco San Rocco (Morbio Inf. – Coldrerio)	189	10	
Melograno (Tusculum - Hyperion)	76		
Don Guanella	35		
<b>TOTALE</b>	<b>807</b>		<b>979</b>

<sup>1</sup> 15 posti letto in regime Cure acute transitorie (CAT) – Soggiorni terapeutici temporanei (SST)

<sup>2</sup> Nei 91 posti letto preliminarmente autorizzati da UACD<sup>3</sup> sono compresi i 29 letti della Torriani 1 e l'ampliamento di 20 letti della Santa Lucia di Arzo - cfr. lettere *d*), *f*)

<sup>3</sup> UACD: Ufficio degli Anziani e delle Cure a Domicilio (Dipartimento della sanità e della socialità – Divisione dell'azione sociale e delle famiglie)

Nella valutazione della situazione attuale e rispettivamente del fabbisogno nel comprensorio secondo la pianificazione integrata LANz-LACD, bisogna considerare alcune iniziative già previste che, nel loro insieme, prevedono per la nostra regione la creazione di circa 160 posti di lungo soggiorno (LS), di cui 20 destinati all'ampliamento della CpA Santa Lucia di Arzo, la cui realizzazione risulta tuttavia attualmente sospesa per diversi motivi.

*c) Situazione attuale Ente Case Anziani Mendrisiotto (ECAM)*

Per quel che concerne l'attuale situazione dei posti letto delle sette Case per anziani afferenti alla rete ECAM, i numeri sono i seguenti:

<b>Struttura</b>	<b>LD</b>	<b>CAT-STT</b>	<b>TOT.</b>
CpA Torriani Proprietario: Fondazione L. Torriani	93		93
CpA S. Lucia Proprietario: Città di Mendrisio	33	15	48
CpA Cabrini Proprietario: Ass. Missionarie del Sacro Cuore di Gesù	32		32
CpA Quiete Proprietario: Fondazione Ida e Dante Ronchetti	52		52
CpA Girotondo Proprietario: Fondazione Casa Girotondo	54		54
CpA Santa Filomena Proprietario: Fondazione Pietro e Giulia Realini	55		55
<b>TOTALE</b>	<b>319</b>	<b>15</b>	<b>334</b>

*d) Casa per anziani Santa Lucia di Arzo, rete ECAM / Letti cure acute transitorie-soggiorni terapeutici temporanei*

In occasione della seduta di Consiglio comunale della Città di Mendrisio del 2 ottobre 2017 è stato approvato un credito di costruzione per complessivi CHF 8'515'000.-- per l'ampliamento e la ristrutturazione della Casa per anziani Santa Lucia di Arzo (cfr. MM N. 24 /2017).

Il preventivo prevedeva un investimento di CHF 1'758'780.-- per l'ammodernamento della parte esistente, di CHF 766'260.-- per la sistemazione esterna e di CHF 5'989'572.-- per la costruzione di un nuovo edificio con un aumento di 20 posti letto.

La nascita della rete ECAM e la sua successiva entrata in funzione, la pandemia arrivata a marzo 2020, hanno sostanzialmente messo in attesa tale progetto.

A tutt'oggi se la ristrutturazione dell'edificio risponde pienamente alla logica di ammodernamento degli edifici gestiti da ECAM, anche in coerenza con lo specifico rapporto elaborato dallo studio di ingegneria IFEC SA (cfr. lettera f), per quel che concerne l'ampliamento di 20 posti letto, non possiamo fare astrazione dalle difficoltà di occupazione degli attuali 15 posti letto in regime CAT-STT.

I dati degli ultimi quattro anni mostrano un *trend* di occupazione in costante calo.

Le motivazioni di tale calo sono essenzialmente da attribuire:

- apertura nel 2022 da parte dell'Ospedale della Beata Vergine OBV di Mendrisio di 30 posti letto denominati Reparti e minore intensità RAMI; posti letto offerti ad un costo inferiore rispetto ai CAT-STT e per un periodo maggiore;
- apertura nel 2018 di 11 posti letto di cure palliative geriatriche di lungo degenza presso gli Istituti sociali del Comune di Chiasso;
- migliore offerta di presa a carico domiciliare da parte del servizio di assistenza e cura a domicilio del Mendrisiotto e Basso Ceresio.

La diminuzione dell'occupazione dei posti CAT-STT non deve essere interpretata come riduzione del fabbisogno complessivo, bensì come evoluzione del modello di presa a carico sociosanitaria.

Si osserva infatti una crescente domanda di soggiorni temporanei flessibili, unità protette e ambienti specialistici per fragilità cognitive avanzate, elementi che costituiscono parte integrante del programma funzionale della nuova Torriani 3.

Proprio in considerazione di tale situazione la prospettiva è quella di affrontare il tema nell'ambito della prossima pianificazione cantonale, tenendo adeguatamente conto della situazione attuale dei posti letto nel comprensorio, delle esigenze territoriali e di quelle finanziarie.

#### e) Casa per anziani Cabrini - Rancate

Le Missionarie del Sacro Cuore di Gesù (MSCG), la cui sede si trova a Roma, è un istituto religioso femminile di diritto pontificio che si dedica all'assistenza di persone bisognose in varie parti del Mondo. In Svizzera l'associazione MSCG è proprietaria della particella no. 224 RFD Mendrisio /Sezione Rancate ove sorge la Casa di riposo per persone anziane "S.ta F. S. Cabrini".

Da tempo ormai, con l'entrata nella rete ECAM, l'associazione non si occupa più direttamente della presa a carico delle persone anziane residenti sul territorio in quanto la gestione amministrativa è delegata all'Ente. La struttura dispone oggi di posti letto di lungo soggiorno (LS).

Dopo lunghe riflessioni, in cui hanno preso parte anche il Consiglio Provinciale ed il Consiglio Generale, l'associazione ritiene che la sua missione sia oggi venuta a meno. La stessa si interroga pertanto sul futuro e sulle possibilità di utilizzo dell'immobile di Mendrisio-Rancate, in considerazione delle sue missioni (emigranti/asilanti, studenti e anziani) nonché sull'eventuale vendita del bene.

In questi mesi sono quindi stati avviati dei contatti tra l'associazione e la Città per valutare la futura destinazione dell'immobile.

f) *Destinazione edificio Torriani 1*

L'attuale edificio denominato Torriani 1 è stato inaugurato nel 1921 ed è stato oggetto di una ristrutturazione nel 1986. A tutt'oggi conta 23 posti letto in camera singola e 6 in camera doppia, per un totale quindi di 29 letti.

Al di là del fatto che gli ultimi lavori di ammodernamento datano di oramai di 40 anni, risulta evidente che tale struttura non risponde più alle mutate esigenze della popolazione anziana che necessita di un'istituzionalizzazione. Citiamo quale esempio le camere singole, dotate di servizi igienici, ma sprovviste di doccia.

In tal senso quindi i posti letto saranno trasferiti nella nuova Torriani 3.

Per contro la posizione centrale di tale edificio, strategicamente di indubbio interesse, ben si presta ad una riflessione di ri-orientamento verso altre tipologie di offerta quali appartamenti protetti e/o centro diurno che non solamente avrebbero il pregio di rispondere a nuovi bisogni, ma che ben si concilia con la logica di presa in carico integrata, andando oltremodo a completare l'offerta di servizi da parte di ECAM.

g) *Situazione parco immobiliare rete ECAM*

È doveroso premettere che, allorché si discute di case anziani della rete ECAM, si deve ricordare che nessuno degli immobili è di proprietà dell'Ente.

Nel mese di novembre 2022 lo studio di ingegneria IFEC SA ha presentato i risultati dello studio il cui obiettivo era una valutazione dello stato di fatto, in termini di conformità energetica, degli impianti e dell'involucro.

Il tutto ipotizzando una riqualifica in funzione del degrado, della vetustà e delle necessità di adeguamento tecnico dei sette stabili gestiti da ECAM.

Ricordiamo, a titolo di esempio significativo, che lo stabile più recente della rete ECAM è la Torriani 2, la cui apertura risale all'anno 2000.

Gli scenari ipotizzati sono due; un primo di adeguamento minimo, con interventi manutentivi/programmati. Un secondo, maggiorato, con adeguamento agli standard Minergie.

Evidentemente tali interventi vanno integrati nella strategia ECAM, anche nei termini di priorità.

Complessivamente tale studio prevede nello scenario di intervento minimo sulle sette strutture, e sull'arco temporale 2022-2035 una stima di costo di interventi per un totale di CHF 14.632 mio.

Per quel che concerne la Torriani 1 e 2, scenario minimo, la situazione è la seguente (cifre in migliaia di franchi):

Struttura	Anno di costruzione	no. Posti letto	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOT
Torriani 1	1920-1980	29	109	749		290					256						1'404
Torriani 2	2000	64	26	51	85		305		733		261		859			225	2'545

## 2. Contenuti Torriani 3

### a) *Unità di cura*

La capacità totale della nuova costruzione Torriani 3 dovrà ammontare a 91 posti letto, secondo gli studi così suddivisi:

- 54 posti letto, in camere singole, di lungo degenza;
- 12 posti letto, in camera doppia, unità abitativa protetta; trattasi di un ambiente terapeutico che offre condizioni di protezione con l'obiettivo di gestire anziani fragili con disturbi del comportamento quali il disorientamento, il pericolo di fuga, l'aggressività;
- 15 posti letto, in camere singole, per soggiorni temporanei;
- 10 posti letto, in oasi di cura: un ambiente di cura specializzato, al quale è destinata la continuità di un percorso di presa in carico di qualità nel quadro di evoluzione della malattia di demenza in fase avanzata, allorché si è in presenza di un importante e irreversibile decadimento fisico e cognitivo.

Per quel che concerne i 15 posti letto, in camere singole, per soggiorni temporanei, contrariamente a quanto avviene con la netta diminuzione della domanda relativa ai CAT-STT, rileviamo per contro che permane la richiesta di ricoveri per soggiorno temporaneo, la cui durata può arrivare sino a 90 giorni. Trattasi essenzialmente di soggiorni di sgravio per familiari, o di anziani in attesa di un posto definitivo in una casa per anziani.

### b) *Logistica*

Il nuovo edificio disporrà di un collegamento diretto con l'attuale stabile della Torriani 2, ospiterà gli spazi per locali tecnici, il rifugio, i parcheggi, rispettivamente, la lavanderia, i servizi generali e una nuova cucina, che serviranno l'intero comparto, compresi i pasti a domicilio, Scuola dell'Infanzia, Scuola Elementare, ecc.

Con la messa in funzione della nuova cucina si libereranno gli spazi specifici attuali ubicati nel Torriani 2, i quali potranno essere destinati ad altre funzioni, anche in considerazione del fatto che presentano luce naturale e si affacciano sul parco.

Proprio per questi ultimi tre settori, in un'ottica di gestione di rete delle attuali sette strutture ECAM, vi è la ferma intenzione di ragionare su di una centralizzazione. Segnaliamo che per quanto concerne i servizi di pulizia e di lavanderia, la gestione del personale funziona già con una responsabile a livello della direzione centrale che coordina e gestisce le singole Case. Un discorso analogo, ragionando anche con un sistema di servizio centrale, coadiuvato a delle "isole" di distribuzione dislocate nelle altre strutture, può essere organizzato per i settori della cucina e della lavanderia.

La centralizzazione di alcune funzioni non implica una perdita di prossimità territoriale, bensì consente di liberare risorse operative e migliorare l'efficienza complessiva, permettendo alle singole strutture di concentrarsi maggiormente sulla qualità della presa a carico.

### c) *Autorimessa pubblica*

La costruzione della nuova Casa per anziani Torriani 3 offre la possibilità di riorganizzare i posti auto di proprietà del Comune, nonché l'accesso alla Torriani 2 (da Via Gismonda), liberando quindi superficie verde.

L'attuale situazione dei parcheggi presenta 50 posti auto all'interno dei sedimi Torriani 1 e 2, nonché 60 parcheggi pubblici disponibili nelle immediate vicinanze, per un totale quindi di 110 posteggi.

La realizzazione della Torriani 3 prevede la realizzazione dei posti auto necessari alla struttura e in conformità al Piano Regolatore. Complessivamente il comparto Torriani ed il nucleo circostante disporrebbero di 152 parcheggi.

### **3. Istoriato studi strategici e studi di fattibilità**

La Città di Mendrisio ha commissionato uno Studio strategico della rete ECAM a Itten-Brechbühl SA di Lugano, che ha consegnato il rapporto finale in data 12.06.2023: a questo documento vanno integrati:

- il rapporto sull'Analisi dello stato di fatto degli stabili ECAM allestito da IFEC ingegneria SA nel luglio 2022;
- lo Studio strategico e pianificatorio Comparto: Istituto per anziani Torriani, allestito da Itten+Brechbühl SA.

Questo Studio strategico ha analizzato lo stato delle diverse strutture ECAM presenti sul territorio del Mendrisiotto (7 edifici in 6 sedi) con un'importante offerta di servizi socio-sanitari, identificando i vari scenari per lo sviluppo futuro della rete (ampliamento, risanamento, nuove costruzioni e nuove destinazioni).

Il 24 giugno 2024 il Comune di Mendrisio ha inviato al Dipartimento della sanità e della socialità del Cantone Ticino (DSS) lo studio di fattibilità per la nuova Casa per anziani Torriani 3 (15.05.2024) con la richiesta di autorizzazione preliminare alla progettazione della nuova Casa per anziani Torriani 3.

Il DSS ha valutato tale richiesta, facendo riferimento a quanto previsto nella Pianificazione integrata LANz-LACD 2021-2030 per il comprensorio del Mendrisiotto e Basso Ceresio, documento che per il 2030 prevede un equilibrio tra domanda e offerta di posti letto. Da un'osservazione della situazione, oltre a constatare un ritardo nella realizzazione delle iniziative previste, che porterebbero a tale equilibrio, si ritiene che la domanda di posti letto manterrà una crescita anche successivamente al 2030, andando quindi a giustificare l'approvazione di alcune iniziative di ampliamento dell'offerta.

Oltre a questa valutazione il DSS ha anche considerato quanto indicato dal Comune in data 23 giugno 2023, vale a dire in particolare che si prevede la dismissione della Casa per anziani Torriani 1, la possibile dismissione della Casa per anziani "Cabrini" e la rinuncia dell'ampliamento della Casa per anziani Santa Lucia di Arzo.

Il DSS in data 9 settembre 2024 ha pertanto autorizzato preliminarmente la progettazione per la realizzazione di una nuova Casa per anziani di 81 posti letto in camera singola per soggiorni di degenza a lungo termine e temporanea o in unità abitativa protetta, come pure la creazione di un'oasi di cura di 10 posti letto all'interno della medesima struttura.

A complemento dello studio di fattibilità per la nuova Casa anziani Torriani 3 la Città di Mendrisio ha incaricato lo studio Itten-Brechbühl SA di Lugano di elaborare uno studio, consegnato il 29 aprile 2025, mirato a verificare il reale potenziale edificatorio rimanente dopo l'edificazione del Torriani 3 per uno sviluppo futuro (vedi cap. 5).

#### 4. Fondo

I terreni che accoglieranno la nuova Casa anziani sono inseriti nel comparto Torriani, in posizione particolarmente pregiata, a ridosso del nucleo storico del "Magnifico Borgo" e della zona residenziale, incorniciato da due dei suoi polmoni verdi più significativi: i parchi storici Torriani e Villa Argentina, che richiedono una sensibile attenzione.

Questo comparto rappresenta così un luogo ideale per la residenzialità dedicata alla terza età: ben connesso, immerso nel verde e al tempo stesso inserito nel tessuto vivo della Città, in continuità con la sua storia, la sua cultura e la sua comunità.

Il terreno scelto (comparto G) per l'edificazione della nuova Casa anziani Torriani 3 è inserito nel Piano Particolareggiato di Villa Argentina (denominato PP2) costituito da:

- Piano d'edificabilità dei comparti (fig. A/B);
- Norme d'attuazione del PP2.

I parametri principali dei mappali che compongono il "comparto G" sono i seguenti:

- Zona AEP (Edifici e Attrezzature pubbliche di interesse comunale - Strutture a favore della popolazione anziana);
- linee di costruzione/arretramento come da piano d'edificabilità dei comparti (fig. A/B);
- altezza massima prescritta 378.00 m.s.l.m. (corpi tecnici oltre tale quota sono concessi solo eccezionalmente dal Municipio);
- vincolo di "passo pubblico" attraverso la proprietà di collegamento tra il Nucleo ed il parco di Villa Argentina;
- vincolo di formazione di massimo 70 posteggi pubblici con accesso da Via Paolo Torriani.

L'area definita per la nuova Casa per anziani Torriani 3 è attualmente caratterizzata dal posteggio comunale disposto su 3 livelli terrazzati che riprendono la morfologia del terreno, mentre una parte dell'area, separata dal posteggio attraverso l'originale muro di cinta del parco Torriani e a monte dal muro dei parchi Villa Argentina e Torriani, è lasciata a prato.

L'area, di circa 4'400 m<sup>2</sup>, è composta dai seguenti mappali:

- mappale n. 2543 RFD: 731 m<sup>2</sup> di proprietà comunale;
- mappale n. 3033 RFD: 2'119 m<sup>2</sup> di proprietà comunale;
- mappale n. 2385 RFD: 1'530 m<sup>2</sup> di proprietà della Fondazione Paolo Torriani per minorenni con un diritto di superficie per sé stante permanente a favore della Città di Mendrisio, scadenza 31.12.2061.

Il diritto di superficie è stato costituito per poter realizzare l'attuale parcheggio pubblico e per la sua concessione è previsto un canone annuo di CHF 17'000.00.

Ritenuto il vincolo del diritto di superficie sono stati intrapresi diversi contatti con la Fondazione Paolo Torriani per minorenni per definire a quali condizioni potesse essere modificato l'onere al fine di poter permettere la progettazione e la costruzione della Casa anziani Torriani 3 come indicato nella pianificazione comunale.

In data 24 marzo 2026 il Municipio ha infine incontrato una delegazione della Fondazione Paolo Torriani per minorenni ed è stato raggiunto un accordo di principio sui punti espressi con la volontà condivisa di ancorarli in un accordo scritto prima della votazione in Consiglio Comunale del presente Messaggio municipale.

I punti essenziali possono così essere riassunti:

- abbassamento dell'altezza massima del nuovo edificio casa anziani in corrispondenza del fronte PAO fino all'altezza (filo superiore) del parapetto di recinzione del fondo;
- limitazione dell'utilizzo del tetto della casa anziani che non dovrà essere calpestabile;
- sostituzione del parapetto esistente davanti al PAO per ottenere maggiore privacy e protezione della struttura; onere finanziario a carico della Città di Mendrisio;
- informazione nel concorso di architettura (da tradurre poi nel progetto definitivo) delle strutture e dei contenuti della Fondazione con invito a considerarli adeguatamente e prendere le necessarie misure a tutela, rispetto e privacy del Centro PAO con coinvolgimento della Fondazione Paolo Torriani per minorenni nella valutazione di tali elementi;
- adozione durante la costruzione delle necessarie opere di protezione delle strutture della Fondazione Paolo Torriani per minorenni;
- valutazione dell'adeguamento del canone di locazione del diritto di superficie.

## **5. Progetto**

Il progetto che sarà oggetto di concorso dovrà considerare il seguente programma ed i seguenti contenuti:

### **CASA PER ANZIANI TORRIANI 3**

- 91 posti letto complessivi, suddivisi in:
  - o 2 Unità standard da 27 posti letto ciascuna, in camere singole
  - o 1 Unità protetta da 12 posti letto, in camere doppie
  - o 1 Unità CAT da 15 posti letto, in camere singole
  - o 1 Oasi di cura di 10 posti letto
- Cucina
- Lavanderia
- Servizi generali
- Tecnica e logistica
- Parcheggi dipendenti Casa per anziani
- Rifugio protezione civile
- Collegamento al Torriani 2 e predisposizione al futuro Torriani 4

### **AUTORIMESSA PUBBLICA**

- Autorimessa pubblica fino a 70 posti auto

Il concorso di progettazione dovrà considerare il fatto di garantire un determinato numero di parcheggi durante le fasi di cantiere per la realizzazione della Casa anziani Torriani 3.

La nuova Casa per anziani Torriani 3 dovrà necessariamente avere un collegamento diretto con lo stabile Torriani 2, integrandosi così con la rete di collegamento esistente interrata tra Torriani 2 e Torriani 1.

## 6. Procedure e tempistiche

Dopo l'approvazione del credito verrà organizzata la procedura che porterà all'assegnazione del mandato per la progettazione e la realizzazione dell'opera. Questa dovrà rispettare il Concordato intercantonale sugli appalti (CIAP), la Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) e il Regolamento di applicazione della legge sulle commesse pubbliche e del Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (RLCPubb/CIAP).

La procedura più idonea è quella di un "concorso di progetto" secondo il Regolamento dei concorsi SIA 142. Il concorso sarà aperto a gruppi interdisciplinari (GI) formati da progettisti e da specialisti (architetto, ingegnere civile, ingegnere impianti RVCS, ingegnere elettro impianti, ecc.) necessari per poter portare a compimento il compito richiesto. Questa procedura richiede ai GI l'elaborazione di progetti architettonici e tecnici che saranno presentati in forma anonima e verranno valutati da una giuria composta da professionisti e specialisti e da rappresentanti della committenza sulla base di criteri predefiniti e fissati a garanzia della qualità.

L'iter del concorso di progetto durerà indicativamente un anno e tre mesi.

Nei successivi 4 mesi ca. il Committente procederà con la formalizzazione del contratto con il Gruppo interdisciplinare scelto e l'affinamento del progetto, elaborando le osservazioni e le precisazioni del programma necessarie per dare avvio alla Fase 31 (progetto di massima) su una base solida/condivisa.

Seguiranno poi l'elaborazione del progetto di massima, stimata in ca. 6 mesi, il progetto definitivo, stimato in ca. 10 mesi, la procedura di autorizzazione, stimata in 4/6 mesi, e la fase del progetto di appalto, con un impegno temporale di ca. 7 mesi (aggiudicazione del primo lotto di appalti pari a ca. al 60% delle opere).

Tutte le procedure per l'assegnazione dei mandati per la progettazione (gruppo mandatario e altri progettisti specialisti coinvolti), come pure gli appalti alle ditte e artigiani, saranno espletate nel rispetto delle procedure del CIAP/LCPubb.

Le principali scadenze del progetto sono così riassumibili:

- concorso di progetto (preparazione bando, pubblicazione concorso, analisi e giudizio): 1 anno e 3 mesi;
- contratto con il Gruppo interdisciplinare scelto e ponderazione da parte del COM del progetto vincitore, con elaborazione osservazioni e precisazioni del programma: 4 mesi;
- progettazione di massima e definitiva, procedura di autorizzazione e di appalto parziale: 20/22 mesi;
- messaggio per la richiesta del credito di realizzazione e concessione del credito: 6/8 mesi;
- conclusione progettazione appalto parziale, esecutiva e realizzazione dell'opera: 30 mesi.

## 7. Investimento

Nello studio di fattibilità è integrata una stima dei costi per la realizzazione della nuova Casa per anziani Torriani 3.

L'investimento complessivo per la realizzazione della Casa per anziani Torriani 3 è stimato in un importo di CHF 50'000'000.00 ed è strutturato come indicato di seguito:

CCC 1 – Opere preliminari	CHF	1'800'000
CCC 2 – Edificio (compreso CCC3 e CCC9)	CHF	40'500'000
CCC 4 – Sistemazione esterna	CHF	2'200'000
CCC 5 – Costi secondari	CHF	5'500'000
<b>Totale (IVA 8.1% compresa)</b>	<b>CHF</b>	<b>50'000'000</b>

I costi per la procedura di concorso e gli onorari per la progettazione sono stimati sulla base della determinazione del costo d'opera per la realizzazione della nuova Casa per anziani Torriani 3 basato sullo studio di fattibilità.

### 7.1 Procedura Concorso di Progetto

Il fabbisogno per l'insieme della procedura di concorso che richiede l'allestimento del bando di concorso, la ricerca, la raccolta e l'organizzazione della documentazione da allegare al bando (piani, modello, ev. perizie, ecc.), la composizione di una giuria, l'approvazione del bando da parte della committenza e della giuria, la pubblicazione della gara, l'esame preliminare dei progetti, la fase del giudizio dei progetti, l'allestimento di un rapporto finale sull'esito del concorso e la pubblicazione dei risultati, è stimato in complessivi CHF 690'000.-- (IVA compresa), ripartiti in:

- CHF 350'000 per il montepremi di concorso;
- CHF 105'000 per il coordinamento concorso;
- CHF 235'000 per gli onorari della giuria; specialisti/esperti e oneri diversi.

### 7.2 Onorari progettazione

Gli onorari richiesti nel presente messaggio concernono le seguenti prestazioni richieste ai progettisti (vedi anche Regolamento SIA 102, versione 2020):

- fase 31: Progetto di massima
- fase 32: Progetto definitivo
- fase 33: Procedura di autorizzazione (allestimento incarto per domanda di costruzione)
- fase 41: Appalto (gara d'appalto, confronto offerte, proposta di aggiudicazione)

*N.B.: Questa fase è parziale e si limita all'allestimento di ca. il 60% degli appalti necessario a verificare l'allineamento delle offerte rientrate con il preventivo allestito dai progettisti nella fase del progetto definitivo, così da poter chiedere il rispettivo credito per la realizzazione prima di iniziare i lavori di costruzione.*

Gli onorari complessivi per le prestazioni elencate sopra ammontano a CHF 3'800'000.-- (IVA compresa), e sono così strutturati (in CHF):

CHF	2'100'000	architetto (capofila)
CHF	625'000	ingegnere civile
CHF	380'000	ingegnere RVCS
CHF	295'000	ingegnere elettrico
CHF	400'000	specialisti (fisico costruzione, antincendio, geologo,...)

Con il successivo messaggio per la richiesta dei crediti di realizzazione verrà richiesta la parte residua dei crediti (fasi SIA 41 parziale, 51, 52 e 53) per il 40% delle procedure d'appalto rimanenti, la progettazione esecutiva, la direzione lavori e la messa in esercizio/liquidazioni/lavori in garanzia.

### 7.3 Fabbisogno finanziario complessivo

Il fabbisogno finanziario complessivo per la presente richiesta dei crediti per il concorso di progetto e per la progettazione ammonta a complessivi CHF 5'200'000.-- (IVA compresa) ed è composto dai seguenti generi di costo:

• Procedura di concorso di progetto	CHF	690'000.--
• Progettazione fasi 31-41 parziale	CHF	3'800'000.--
• Rappresentante e supporto al Committente (BHU)*	CHF	500'000.--
• <u>Riserva e arrotondamento</u>	CHF	<u>210'000.--</u>
• <b>Totale complessivo</b>	<b>CHF</b>	<b>5'200'000.--</b>

\* questa stima comprende le prestazioni di rappresentante e supporto al Committente (SIA 112) dal contratto con il gruppo mandatario fino alla consegna dell'opera, e sarà messo a concorso o dovranno essere individuate altre forme per formalizzare questo incarico.

## 8. Finanziamento e oneri finanziari

L'investimento per la realizzazione della nuova Casa per anziani Torriani 3 e della nuova autorimessa è inserito nell'ultimo aggiornamento del Piano delle Opere Prioritarie con grado di priorità 2 - Settore socialità e pari opportunità con un importo di CHF 47'350'000.-- (IVA compresa).

Come indicato nell'autorizzazione preliminare del DSS del 9 settembre 2024 i parametri di riferimento dei contributi cantonali per posto letto per le realizzazioni delle case anziani sono pari a CHF 330'000.-- per posto letto. Come riferimento finanziario per la creazione dell'oasi, verrà valutato il preventivo della domanda definitiva secondo spazi e infrastrutture e con un confronto di strutture analoghe, nei limiti del parametro di CHF 330'000.-- a posto letto. In funzione dei parametri di riconoscimento dell'investimento la spesa riconoscibile ammonta a CHF 26'730'000.-- con aggiunto il costo per la creazione dell'oasi, ancora da stabilire.

È inoltre previsto il finanziamento di una parte delle opere di costruzione tramite il Fondo Energie Rinnovabili (FER), i contributi per il Minergie ed il fondo per rifugi di protezione civile.

Come anticipato, il presente Messaggio municipale si riferisce ai costi d'investimento della progettazione fino agli appalti (60%), mentre i costi di realizzazione saranno oggetto di un secondo Messaggio municipale.

Per il calcolo degli oneri finanziari generati dal presente investimento, la Città di Mendrisio ha introdotto il modello contabile armonizzato di seconda generazione.

Il sistema contabile introduce il principio degli ammortamenti lineari per i beni amministrativi. I massimi e i minimi delle aliquote sono sempre fissati nel Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.

Per quanto concerne le spese relative agli edifici e alla loro progettazione, il regolamento cantonale prevede un ammortamento lineare di 33 – 40 anni (aliquota minima 2.5%, aliquota massima 3%).

L'Esecutivo in linea con i principi adottati nella presentazione del Preventivo 2025, suggerisce di ammortizzare le opere relative all'edificio oggetto del presente messaggio in un periodo massimo di 35 anni (tasso d'ammortamento lineare 2.86%).

Pertanto, gli oneri finanziari medi supplementari generati dall'investimento relativo all'edificio oggetto del presente Messaggio (investimento netto: CHF 5'200'000.--) in un periodo massimo di 35 anni ammontano a CHF 252'720.--:

- l'ammortamento amministrativo lineare annuo ammonta a CHF 148'720.--;
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a CHF 104'000.-- (tasso 4%).

## **9. Conclusioni**

Con la realizzazione della nuova Casa per anziani Torriani 3 la Città di Mendrisio compie una scelta strategica orientata al futuro, capace di coniugare qualità dell'assistenza, sostenibilità economica e visione territoriale integrata.

Il progetto rappresenta l'evoluzione verso un modello di presa a carico moderno e coerente con le politiche cantonali e con gli obiettivi strategici Mendrisio 2035.

La costruzione della nuova Casa per anziani Torriani 3 è la concreta risposta alla politica attuata dalla Città di Mendrisio in riferimento alle politiche sociali, all'invecchiamento della popolazione e al reale bisogno di cure socio-sanitarie della rete ECAM, considerate anche le future dismissioni della Casa per anziani Torriani 1, la possibile dismissione della Casa per anziani "Cabrin" e la rinuncia dell'ampliamento della Casa per anziani Santa Lucia di Arzo.

Con il presente Messaggio il Municipio contribuisce a consolidare alcuni punti dei suoi obiettivi strategici contenuti in Mendrisio 2035 e meglio, garantire che i nostri anziani possano beneficiare di servizi dedicati, così come favorire una vicinanza alle persone rafforzando il senso di appartenenza alla comunità.

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto Onorando Consiglio.

Il Municipio, il Dicastero Socialità e pari opportunità, il Dicastero Pianificazione e spazi pubblici, l'Ente Case Anziani Mendrisiotto sono a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede d'esame e di discussione.

Nel mentre vi proponiamo, Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri, di

**risolvere:**

- 1. È approvato il principio di progettare e realizzare una nuova casa per anziani ai mappali n.ri 2385, 2543, 3033 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio.**
- 2. Al Municipio è concesso un credito di CHF 5'200'000.-- per il concorso di progetto e per la progettazione della Nuova Casa anziani Torriani 3.**
- 3. È concessa la facoltà di indicizzazione del credito all'indice svizzero dei prezzi delle costruzioni.**
- 4. La spesa è registrata nel Conto investimenti – voce n. 503 "Costruzioni edili".**
- 5. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2027.**

Il Messaggio è demandato all'esame delle Commissioni della Gestione e delle Opere Pubbliche.

Con osservanza.

**Per il Municipio**

Il Sindaco

Samuele Cavadini  
*Economista aziendale SUP*

Il Segretario comunale

Massimo Demenga  
*Lic. rer. pol.*

Allegato:

Studio di fattibilità per la nuova Casa per anziani Torriani 3 del 15.05.2024 elaborato da Itten-Brechbühl SA, Lugano (*consultabile sul sito internet della Città*)