



Ris. mun. 2636 del 20 maggio 2025

23 maggio 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

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

con il presente messaggio municipale vi sottoponiamo la richiesta di credito di CHF 3'500'000.-- concernente il restauro conservativo dell'involucro e adeguamenti tecnici (sicurezza antincendio, impianto elettrico, servizi, ecc.) dell'edificio principale di Villa Argentina (mappale n. 1166¹ RFD Mendrisio, subalterno A).

1. Introduzione e breve storia

Villa Argentina, costruita tra il 1873 e il 1875 dall'Arch. Antonio Croci per Giovanni Bernasconi è, insieme all'abitazione dello stesso architetto mendrisiense (Casa Croci), uno dei due capolavori realizzati nella sua Mendrisio.

Si tratta di un'opera di indiscutibile pregio, il cui valore storico-artistico, sia dei fabbricati, sia del parco, è riconosciuto tanto dagli addetti ai lavori quanto dalla popolazione in generale.

Il comparto è stato incluso come monumento storico nell'inventario dei Beni culturali del Cantone il 12 agosto 1984 (schede A3067, A3069, A23812, A23813 e A23824). Da questo riconoscimento ne discendono una serie di prescrizioni specifiche elaborate nel quadro della *Legge sulla protezione dei beni culturali* (LBC) del 13 maggio 1997 del relativo *Regolamento sulla protezione dei beni culturali* (RLBC) del 6 aprile 2004 e le raccomandazioni inerenti al restauro emanate dalla Confederazione (*Principi per la tutela dei monumenti storici in Svizzera*, 2007).

La Villa fu acquistata dal Comune di Mendrisio nell'ottobre 1989 con l'intenzione di insediarvi la biblioteca regionale e rifunzionalizzare il parco e le sue adiacenze.

¹ Fondo base secondo Ufficio del Registro fondiario sul quale gravano i fondi oggetto dei diritti di superficie per sé stante e permanente.

Nel 1996 la Villa fu aggiornata integralmente e dal 1997 l'edificio principale e la *dépendance* (subalterno F) ospitano gli spazi dedicati all'amministrazione dell'Accademia di architettura dell'Università della Svizzera Italiana (AAM-USI); tale occupazione è attualmente gestita tramite una convenzione ed un diritto di superficie per sé stante e permanente a decorrere dal 31.3.1997 con validità di 30 anni che quindi andrà a scadenza nel 2027.

Come ogni patrimonio immobiliare, la Villa e gli edifici annessi necessitano di costanti interventi di manutenzione che ne garantiscano l'efficienza e la buona conservazione. Alcuni lavori come la trasformazione degli scantinati in archivio o il rifacimento delle coperture sono già stati eseguiti negli ultimi anni; altri interventi invece, si rendono necessari nel prossimo futuro in quanto certi elementi costruttivi manifestano evidenti segni di degrado.

Se da un lato nella Villa risiede un importante valore storico di cui è indispensabile salvaguardare tutta la sostanza materiale, dall'altro possiede, ed è vitale, un uso quotidiano, ed è quindi necessario conciliare al meglio le ragioni della tutela con gli aspetti riguardanti il contenimento del consumo energetico e il comfort dei fruitori, perseguendo un principio di sostenibilità globale.

È quindi fondamentale trovare un equilibrio tra il valore monumentale dell'edificio e la sua conservazione storica; gli interventi vanno limitati alle azioni strettamente necessarie: quelle volte ad arrestare l'inevitabile degrado conservandone il valore storico e quelle che ne consentono l'utilizzo, a condizione che questo non si ponga in contrasto con gli obiettivi della tutela del bene.

2. Linee guida e sviluppi del progetto

Le modalità d'intervento in un contesto monumentale non possono prescindere dalle specificità di ogni singolo monumento, in casi del genere una normativa come la SIA 380/1 2016 (Fabbisogno termico per il riscaldamento), se applicata in modo acritico in un contesto come quello di Villa Argentina, comporterebbe una trasformazione sostanziale e una perdita irreversibile della sua materialità. Diventa quindi essenziale basarsi sugli edifici, la loro materia ed i loro caratteri costruttivi indagati sino nel dettaglio, nascono da qui l'esigenza di sviluppare delle linee guida che forniscano gli strumenti necessari ad un corretto restauro e risanamento energetico dell'opera.

2.1 Indagine conoscitiva / allestimento de "Le linee guida per la riqualifica energetica e il restauro conservativo di Villa Argentina"

Con l'intenzione di costruire un quadro conoscitivo che possa considerarsi esaustivo, ritenute le peculiarità, le conoscenze e le attività di ricerca di AAM, la Città di Mendrisio ha deciso nell'aprile 2015 di attribuire alla Cattedra di Costruzione e Tecnologia dell'architettura – AAM-USI lo studio per la definizione de "Le linee guida per la riqualifica energetica e il restauro conservativo di Villa Argentina".

La ricerca è stata condotta dal professore Arch. Franz Graf e dall'Arch. Carlo Nozza e, ritenuto l'approccio al processo, con un coinvolgimento e un'informazione anche dell'Ufficio dei beni culturali.

All'interno di questo studio sono stati eseguiti:

- la raccolta completa della documentazione riguardante lo stato d'origine e le successive trasformazioni della Villa;
- un rilievo geometrico e materico dell'edificio;
- una campagna diagnostica sui fenomeni di degrado dei materiali dei paramenti esterni;
- l'analisi del comportamento termico dell'edificio in funzione del suo uso.

Solo tramite questi rigorosi elementi di partenza è stato possibile definire "Le linee guida per la riqualifica energetica e il restauro conservativo di Villa Argentina²", indispensabile strumento per lo sviluppo del progetto architettonico di conservazione, di miglioramento energetico e del comfort per il restauro delle superfici esterne.

Per quanto riguarda il miglioramento delle prestazioni energetiche sono stati presi in considerazione tutti gli interventi possibili per ottimizzare il contenimento dei consumi e migliorare le condizioni climatiche interne, quantificando concretamente gli effetti attesi e valutandone parallelamente la compatibilità con il valore storico dell'edificio. Tramite questa analisi comparata e verificabile, si sono potute individuare le soluzioni più efficaci e con il minore impatto sulla sostanza storica della Villa.

La somma di tutti gli interventi puntuali determina non solo il miglioramento globale delle prestazioni energetiche, ma soprattutto fornisce indicazioni su come gestire il comfort necessario agli utenti e su come correggere gli errori di destinazione d'uso commessi in passato, con particolare riferimento alla trasformazione degli scantinati in archivio, scelta poco compatibile con un funzionamento termico ottimale dell'intero edificio e con l'archivio stesso.

Per quanto riguarda l'intervento sui paramenti esterni, le indicazioni operative di riparazione e di ripristino si sono basate sull'osservazione minuziosa del degrado, avvalendosi anche, su proposta dei ricercatori, della consulenza di tecnici con competenze pratiche e conoscenze teorico-scientifiche nel campo del restauro.

Considerato il grande valore dell'edificio e la scala dell'intervento di dettaglio, le linee guida assumono a volte i contenuti di proposte progettuali di massima, senza tuttavia aver la pretesa di sostituirsi al progetto architettonico. La definizione delle strategie d'intervento, così come condotta in questo studio, resta pur sempre nel dominio della ricerca applicata.

Si tratta quindi di un processo complesso che comprende e integra diverse competenze: quelle dello storico di architettura, la lettura specialista dell'ingegnere strutturista, del fisico della costruzione e dei tecnici specializzati nel restauro – condotto anche con l'ausilio dei nuovi software di disegno e modellazione, sotto la direzione metodologica e critica dell'architetto competente in materia, finalizzato a fornire basi solide per l'elaborazione del progetto architettonico propriamente detto.

² Sfociate nella pubblicazione del volume "Villa Argentina a Mendrisio: Le immagini, Il progetto di restauro" a cura di Franz Graf, Carlo Nozza fotografie di Roberto Conte, Mendrisio Accademy Press / Silvana Editoriale (2024).

2.2 *Restauro campione secondo le linee guida*

Parallelamente all'allestimento delle linee guida, in modo da poter verificare quanto proposto ed eventualmente dipanare le eventuali criticità emerse durante la ricerca progettuale, è stato condotto un restauro campione su di una porzione dell'edificio; nello specifico è stato scelto il quadrante sud-est al primo piano della Villa.

Dalle attività svolte per il prototipo-campione (1° piano, quadrante sud, ufficio direzione e rispettivo loggiato), rivolte a mettere in pratica e sperimentare gli interventi minimi necessari al restauro conservativo dell'involucro di Villa Argentina, sono emerse le seguenti caratteristiche del manufatto:

- Il prototipo ha permesso di conoscere a fondo i materiali esistenti che costituiscono l'involucro e il loggiato e di analizzare la natura chimica e le cromie originali dei diversi materiali.
Il resoconto finale delle opere da restauratore ha messo in luce le diverse caratteristiche degli elementi lapidei esistenti e la frequente presenza in tutti questi, sia di puntuali lacune di materiale, sia di una localizzata scarsa consistenza delle superfici originali.
Le indagini eseguite hanno infine permesso di individuare la presenza di piombo nella tinteggiatura superficiale di parte degli elementi dell'involucro esterno e questo ha imposto una specifica procedura per il trattamento di questi ultimi elementi.
- Gli interventi sugli elementi realizzati in pietra di Saltrio, colonne e balaustre, sono stati principalmente di pulitura e sigillatura delle micro-fessure, che solo di rado si sono rivelate sufficientemente profonde da aver generato nel tempo dei piccoli distacchi.
- Gli interventi sugli architravi in pietra di gneiss intonacata con malta idraulica, hanno richiesto puntuali integrazioni dovute a precedenti distacchi e solo in taluni casi anche ampi, come nel caso delle sottotrave, spesso fortemente compromessi dagli agenti atmosferici e/o dalla mancata manutenzione. È stata adottata la stessa procedura per le modanature degli archi e delle cornici interni ed esterni alla loggia e sempre realizzate in malta idraulica (figura 1 e 2).



Figura 1: arco prima del restauro



Figura 2: arco dopo il restauro

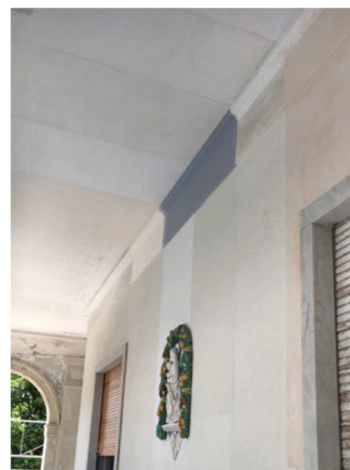


Figura 3: test superfici esterne

- Per il soffitto della loggia (figura 3) sono state sperimentate diverse soluzioni a causa del forte degrado di alcune sue parti. È stata così sperimentata: 1) totale sostituzione di una porzione di soffitto con un pannello alveolare in resina e alluminio, successivamente preparato e rivestito con finiture adeguate; 2) raschiatura profonda della superficie esistente distaccata e la sua nuova rasatura e tinteggiatura; 3) semplice pulitura e tinteggiatura della superficie esistente, dove compatta e resistente.
- Per l'intonaco esterno in facciata, è stata inizialmente prevista una semplice pulitura, ma in seguito le indagini svolte in cantiere hanno rivelato l'incongruenza dell'intonachino di finitura, oggi presente in tutta la superficie e inizialmente ritenuto originale. Data la palese incongruenza riscontrata, sono stati proposti due campioni, il primo che ha previsto l'intera rimozione dell'intonachino e il secondo che ha optato per la sua sostituzione con una semplice rasatura dell'intonaco di fondo originale rivelatosi ben coeso e in buono stato di conservazione.
- Il pavimento in ceramica negli esterni risulta essere in buone condizioni e necessita quindi di una semplice pulitura a vapore della superficie e dei giunti.
- Per quanto riguarda le cornici superiori interne alla loggia, durante i lavori è stato individuato il colore che si ritiene sia quello originale e che quindi è stato riproposto come campione nel prototipo per una sua valutazione complessiva all'interno di questo intervento di restauro conservativo che, come principio generale, intende riscoprire e consolidare i materiali e i colori originali della Villa.
- Le protezioni solari (tapparelle a rullo in doghe di legno) esistenti, per quanto non originali, hanno dimostrato la loro efficacia dal punto di vista energetico (quindi per la vivibilità degli spazi) e per la sicurezza, per questa ragione ne viene proposto il recupero e successivo decapaggio dalla tinteggiatura di colore bianco, al fine di metterne in evidenza l'essenza e ricordarne la successiva comparsa, avvenuta in occasione degli importanti lavori di manutenzione straordinaria e introduzione dei corpi riscaldanti che hanno coinvolto l'intero edificio nel 1962.
- I serramenti esistenti, interamente sostituiti nel 1962, si presentano attualmente in sufficiente stato di conservazione e si ritiene quindi che debbano essere tutti mantenuti. Per il loro restauro è stato proposto un adeguamento tramite la posa di guarnizioni in battuta riducendo così, nel limite del possibile, le infiltrazioni d'aria dovute alle tipiche imperfezioni dei serramenti in legno massello a vetro singolo (stirato quando originale) e con chiusura semplice. Per i serramenti esistenti sono state proposte due varianti di tinteggiatura ad olio, di colore grigio di due intensità diverse, sempre per restituire comunque all'edificio un aspetto più equilibrato e congruo con l'aspetto originale emerso dai sondaggi e dalle ricerche effettuate negli archivi fotografici. Dalle immagini d'epoca raccolte, risulta difatti evidente che in origine i serramenti erano di un colore medio-scuro e non bianchi come li conosciamo oggi.



Figura 4: Vista del fronte principale, 1900 ca., Archivio Gino Macconi.

- Nel sistema serramento/finestra è stata recuperata la piena funzionalità dei cassonetti esistenti ai quali è stato aggiunto, in maniera discreta, l'alloggiamento per una nuova tenda interna a rullo predisposta per realizzare una camera d'aria interna la quale contribuisce al miglioramento del comfort negli spazi.
Il progetto prevede che il funzionamento invernale di questa nuova camera d'aria tenda interna/superficie vetrata esistente, sia garantito dalla circolazione dell'aria che per moto convettivo è mossa dal termosifone posto sotto il davanzale e poi fatta passare attraverso i due fori realizzati in quest'ultimo. Per ottimizzare il moto convettivo di questa nuova circolazione d'aria, è stato inoltre posato sulla superficie della nicchia retrostante il termosifone, un pannello termo-riflettente, rivestito in cartongesso e tinteggiato come le pareti.
- A seguito dei risultati emersi dal blower-door-test³, sono stati interamente rimossi i battiscopa ("zoccolini"), è stata sigillata con adeguato nastro biadesivo la fessura presente tra parete e pavimento e infine sono stati riposizionati gli elementi di raccordo e finitura originali.

Nel tempo trascorso dall'esecuzione del restauro campione nel 2017 ad oggi si osserva quanto le scelte progettuali e le modalità d'intervento, risultino tuttora attuali e confermate. Tale affermazione è stata valutata e monitorata da un punto di vista tecnico e saranno oggetto anche di un resoconto fornito dagli utenti prima dell'inizio dei lavori.

³ Metodo di misurazione della pressione differenziale che permette di misurare l'ermeticità di un edificio. Il metodo permette di scoprire "le perdite d'aria" dell'involucro.

Durante l'esecuzione dei lavori nel quadrante campione, sono stati approfonditi una serie di aspetti tecnici che fino ad allora risultavano essere delle ipotesi teoriche, come per esempio le verifiche puntuali orientate alle misure di risparmio energetico, l'ermeticità dell'edificio o il reale stato di consolidamento dei diversi intonaci ed elementi in pietra.

“Le linee guida per la riqualifica energetica e il restauro conservativo di Villa Argentina” sono quindi state aggiornate in funzione di quanto emerso sul lavoro nel campo, permettendo di creare una solida base per l'allestimento della domanda di costruzione e per una loro implementazione nel restauro complessivo.

2.3 Domanda di costruzione

In funzione di quanto emerso dalle linee guida aggiornate, si è provveduto all'allestimento della domanda di costruzione. In tale sede sono state approfondite e valutate le tematiche legate all'aggiornamento del concetto antincendio dell'edificio ed il relativo impianto di sorveglianza e l'eliminazione, dove possibile, delle barriere architettoniche.

In data 7 maggio 2020 è stata ottenuta la licenza edilizia concernente il restauro e risanamento energetico di Villa Argentina, la stessa è stata successivamente rinnovata e risulta tuttora in vigore.

2.4 Rinnovo del diritto di superficie e relativa convenzione

Contemporaneamente allo studio della Villa si è reso necessario procedere con la negoziazione con AAM-USI riguardante il rinnovo della convenzione che gestisce il diritto di superficie menzionato al capitolo 1, tale documento risultava di fondamentale importanza per l'impostazione del presente messaggio e del relativo finanziamento.

Il contenuto della nuova convenzione è approfondito nel capitolo 6.

2.5 Contributo finanziario cantonale

Come indicato nell'introduzione, l'Ufficio dei beni culturali cantonale (UBC) è stato coinvolto nel progetto di ricerca. Nel luglio 2018, dopo aver esaminato il documento definitivo delle linee guide, avevano confermato che parte delle opere proposte risultavano sussidiabili ai sensi dell'art. 8 e seguenti della Legge sui beni culturali.

Dopo la richiesta formale di sussidio da parte della Città, l'impegno da parte dell'UBC è stato confermato e quantificato per un importo di CHF 465'000.--.

3. Interventi collegati

In funzione dei diversi approfondimenti necessari nel comparto, compatibilmente con la necessità di garantire il funzionamento degli spazi occupati da AAM-USI durante l'esecuzione dei lavori e in linea con quanto previsto nel Piano delle Opere Prioritarie -POP- (MM N. 20 /2025), i lavori di restauro del comparto verranno affrontati in diverse fasi.

A tale scopo, si rende prioritario agire in prima battuta sull'edificio principale (Villa), in modo da poter mantenere operativa nella sua totalità la *dépendance*, garantendo in questo modo la disponibilità di spazi che aiutino a coprire le carenze di postazioni di lavoro durante il cantiere della Villa.

Tra gli interventi pertinenti al comparto di Villa Argentina che saranno oggetto di Messaggi municipali separati si possono elencare il **a)** restauro conservativo delle lavanderie e restauro parziale della *dépendance* (esecuzione secondo POP prevista per il 2028/2029) e la **b)** manutenzione straordinaria del parco (esecuzione secondo POP prevista per il 2026/2028).

4. Progetto

4.1 Lavori previsti

In conseguenza di quanto emerso dalle attività svolte per l'area campione del restauro conservativo dell'involucro edilizio, i lavori previsti nell'ambito del restauro totale sono essenzialmente quelli eseguiti nel prototipo-campione descritti nel progetto "Le linee guida per la riqualificazione energetica e il restauro conservativo di Villa Argentina" allegato e parte integrante della domanda di costruzione.

Possono essere descritti in maniera sintetica nei seguenti punti:

<u>esterno</u>	<u>Colonne, pilasti, balaustre e soffitto loggiato:</u> Pulizia, consolidamento e dove necessario ripristino di tutti gli elementi facente parte dell'involucro.
	<u>Serramenti e rolladen:</u> Pulitura, consolidamento e ripristino, delle parti in legno e degli elementi in metallo esistenti.
	<u>Tendaggi esterni:</u> Ripristino dei tendaggi secondo quanto documentato delle immagini d'epoca (dimostrata efficacia del loro utilizzo nei periodi estivi).
	<u>Pavimenti:</u> Pulizia delle superfici senza asporto o sostituzione dell'esistente.

Interno

Serramenti e nicchie radiatori:

Pulitura, consolidamento e ripristino, delle parti in legno e degli elementi in metallo esistenti. Adeguamento delle nicchie per ridurre la dispersione termica.

Pareti:

Tinteggio con materiale adatto, ripristino dei rivestimenti e delle finiture originali.

Pavimenti in legno:

Levigatura della superficie e successivo trattamento, sigillatura delle fessure sotto ai zoccolini.

Tutti gli interventi saranno eseguiti secondo la descrizione delle linee guida.

Altri lavori previsti non descritti nelle linee guida

Oltre ai lavori di restauro conservativo descritti, che riguardano i locali perimetrali, il loggiato e le facciate, sono previsti altri lavori di manutenzione straordinaria e/o un adeguamento alle normative in vigore:

Antincendio:

La sicurezza antincendio per lo stabile è garantita attraverso un concetto di protezione riferito all'oggetto, divergente del concetto standard. Per poter raggiungere gli obiettivi di protezione è necessario realizzare le seguenti misure tecniche contro l'incendio:

- Impianto di rilevazione incendio a sorveglianza totale
- Impianto di evacuazione fumo e calore meccanico per liberare le vie di fuga dal fumo
- Illuminazione d'emergenza

Barriere architettoniche:

È prevista la posa di una rampa provvisoria sul lato nord, per permettere l'accesso al piano terra alle persone con disabilità motorie.

Anche il servizio igienico al piano terreno sarà adeguato a consentirne un utilizzo da parte delle persone portatori di handicap.

Impianto elettrico:

È previsto l'adeguamento alle normative ed ai bisogni odierni della totalità degli impianti elettrici (corrente forte e debole).

4.2 Progettazione e direzione lavori

In considerazione del lavoro svolto durante l'esecuzione del quadrante campione al 1° piano che ha confermato la bontà delle linee guida elaborate in collaborazione con AAM-USI al fine di garantire continuità rispetto a quanto già eseguito e ritenuto che AAM-USI sarà ancora l'inquilino di Villa Argentina, la "replica" del progetto e direzione architettonica sarà nuovamente attribuita al gruppo responsabile dell'allestimento delle linee guida. L'importo determinante per entrambi le fasi di progetto rientra abbondantemente sotto la soglia prescritta dalla LCPubb.

Per quanto riguarda la direzione lavori, tenuto conto dell'importo determinante nonché della specificità dell'opera, sarà attribuita tramite procedura ad invito.

4.3 Cronoprogramma

In accordo con l'inquilino AAM-USI, Villa Argentina verrà risanata a tappe permettendone l'occupazione e organizzando delle rotazioni all'interno degli spazi. Il rifacimento dell'impiantistica elettrica sarà possibile riorganizzando tutte le centrali al piano inferiore. Esternamente sarà possibile eseguire il risanamento dell'involucro in modo autonomo, senza interferire con la funzionalità dell'istituto. Inevitabilmente vi saranno delle tappe più invasive che dovranno essere svolte durante le pause estive.

Non è prevista la posa di strutture provvisorie esterne alla Villa ritenuto che la direzione di AAM-USI ha confermato che eventuali esigenze di spazio per inagibilità durante i lavori edili saranno assunte in altri spazi AAM-USI.

Per l'esecuzione dei lavori è prevista una durata indicativa di 24 mesi, tale tempistica sarà eventualmente adeguata e concordata con AAM-USI in funzione di eventuali particolari bisogni di mantenimento in uso degli spazi.

Le tappe principali vengono così riassunte:

Concorso direzione lavori	3 mesi
Preparazione prog. esecutivo e appalti	8 mesi
Lavori preparatori	1 mese
Esecuzione lavori di restauro	24 mesi

5. Investimento

Il preventivo per il restauro della Villa è stato aggiornato a febbraio 2025; nel presente preventivo sono state inserite la totalità dei lavori previsti e rimangono così riassunti:

Opere		importo
Costruzione grezza	CHF	302'000
Restauro costruzione grezza	CHF	755'000
Impianti elettrici	CHF	362'000
Impianti RCVS	CHF	99'000
Finiture	CHF	897'000
Lavori esterni	CHF	117'000
Onorari	CHF	422'000
Diversi e imprevisti	CHF	250'000
Parziale	CHF	3'204'000
IVA 8.1%	CHF	259'524
Totale	CHF	3'463'524

Il tetto massimo della spesa è fissato a: 3'500'000

6. Convenzione di impegno per il rinnovo dei diritti di superficie

Come menzionato nei capitoli 1 e 2.5, l'occupazione di Villa Argentina e della *dépendance* da parte dell'amministrazione e uffici dell'Accademia di architettura dell'Università della Svizzera Italiana (AAM-USI) è regolamentata da una convenzione e da dei diritti di superficie a sé stanti e permanenti ai sensi dell'art. 779 CCS che verranno a scadere nel prossimo futuro, ovvero il 31 marzo 2027 stipulata nel 1996. Le discussioni con AAM-USI sul finanziamento e sulle opere necessarie al restauro di Villa Argentina sono state l'occasione per esaminare e reimpostare alcuni aspetti regolamentati dagli atti in scadenza, e di confermare dunque la volontà comune di rinnovare i rapporti reciproci tra AAM-USI e Città a conferma che il consolidamento di questa destinazione è un elemento di prestigio per ambedue i partner.

Nell'intento di consolidare e continuare l'importante collaborazione fra AAM-USI e Città, con il presente Messaggio si porta dunque all'attenzione del Consiglio Comunale per approvazione anche la Convenzione che pone le basi per il rinnovo dei diritti di superficie a favore dell'istituto universitario.

Qui di seguito verranno evidenziati alcuni aspetti che meritano di essere approfonditi, mentre per il resto si rinvia al testo di Convenzione allegato.

6.1 Oggetto dei diritti di superficie

Nella convenzione originale del 1996 oggi in vigore sono stati costituiti dei diritti per sé stanti e permanenti di superficie in favore della Villa (fondo n. 3258), e dei subalterni annessi e meglio della *dépendance* (fondo n. 3259) e della rimessa che nell'ambito della costruzione del Palazzo Canavée è stata demolita e destinata a parco (fondo n. 3260).

Con la Convenzione la Città si impegna a rinnovare i diritti di superficie relativi alla Villa e alla *dépendance* (fondi n.ri 3258 e 3259, gravanti come servitù sul fondo base n. 1166 RFD Mendrisio).

6.2 Durata dei diritti di superficie

Stando al contenuto a Registro fondiario i diritti di superficie in essere vengono a scadere il prossimo 31 marzo 2027. Con la convenzione le parti si impegnano a rinnovare i diritti di superficie per una durata di trent'anni a decorrere dal giorno dell'intavolazione a Registro fondiario. Alle parti viene inoltre concessa la possibilità di rinnovare gli stessi di ulteriori dieci anni, alle medesime condizioni, e questo in conformità al termine massimo definito dal Codice delle obbligazioni. Con il nuovo accordo le parti si impegnano dunque, al più tardi 60 giorni prima della scadenza dei diritti di superficie, a rinnovare gli stessi tramite un pubblico notaio scelto dalla superficiaria.

In caso di gravi motivi, quali la violazione reiterata degli obblighi da parte di una delle parti, si è inserita espressamente la facoltà delle parti di chiedere lo scioglimento anticipato dei diritti di superficie e la restituzione degli stessi, con un preavviso di tre mesi.

Per volontà di AAM-USI si è inoltre regolamentata specificatamente l'evenienza in cui, nel caso di restrizioni significative dei finanziamenti da parte del Cantone o della Confederazione verso USI, quest'ultima potrà chiedere lo scioglimento anticipato dei diritti di superficie e la restituzione degli stessi. A salvaguardia della Città si è imposto a USI che in tal caso lo scioglimento dovrà essere comunque richiesto con un preavviso di quattro anni.

6.3 Scopo estensione ed effetti dei diritti di superficie

Esattamente come previsto fino ad oggi, Villa Argentina potrà essere utilizzata da AAM-USI esclusivamente quale sede di rappresentanza e ubicazione dell'apparato amministrativo dell'AAM-USI, rispettivamente, per funzioni accessorie legate all'attività di AAM-USI (*dépendance*). Ovviamente è espressamente indicato che il Parco rimarrà invece di proprietà della Città, i cui contenuti e l'utilizzazione verranno decisi da quest'ultima in maniera indipendente.

Già nella Convenzione del 1996, che peraltro riguardava anche Palazzo Turconi, le parti in termini generali dichiaravano reciprocamente la loro disponibilità a concedere i propri spazi per attività occasionali di carattere pubblico. Con la nuova convenzione si precisa espressamente che AAM-USI, in compatibilità alle proprie esigenze, mette a disposizione l'uso degli stabili e le relative attrezzature per attività legate alla Città. In deroga a quanto stabilito 779 cpv. 2 CCS la superficiaria non potrà invece cedere i diritti di superficie a terzi se non con il consenso esplicito del Municipio della Città di Mendrisio.

Considerati il grande valore dell'edificio e la sua tutela, ogni intervento sullo stato fisico delle aree oggetto dei diritti di superficie, ivi compresa, ad esempio, la semplice messa a dimora di alberi o di siepi, dovranno essere preventivamente approvate dal Municipio nella sua qualità di proprietario e autorizzate, laddove necessario, da un regolare permesso di costruzione.

6.4 Costi di manutenzione e canone

Con il rinnovo della convenzione è stata anche chiarita la ripartizione tra Comune e la superficiaria per quanto attiene ai costi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino ad oggi vi era una regolamentazione di tale aspetto non del tutto chiara, nella misura in cui gli atti notarili e la convenzione sottoscritta presentavano due versioni non del tutto allineate. Con la nuova Convenzione si intende regolamentare tale aspetto in maniera più chiara e trasparente: AAM-USI si assumerà tutti i costi di manutenzione ordinaria, così come tutte le spese accessorie quali, ad esempio, riscaldamento ed acqua calda, illuminazione, elettricità, abbonamenti di manutenzione, premi di assicurazione, ecc. A carico della superficiaria saranno anche gli oneri fiscali inerenti ai diritti di superficie e alle costruzioni, come pure le tasse di utilizzazione in genere.

Per gli interventi di manutenzione assunti da AAM-USI, alla scadenza dei diritti a sé stanti e permanenti, la Città non riconoscerà alcuna indennità e i beni immobili ritorneranno di proprietà della Città.

Per contro la Città si impegnerà ad assumere le spese per un'accurata manutenzione straordinaria della Villa e della *dépendance* così come alcune puntuali manutenzioni ordinarie quali lo sgombero della neve e la manutenzione degli accessi e delle aree adiacenti (lista esaustiva).

Per quanto attiene il canone, ad oggi AAM-USI per i diritti concessogli era tenuta a versare un canone di CHF 150'000.-- annui, indicizzati al carovita (stato gennaio 2025, canone di CHF 177'000.--). Preso atto degli investimenti programmati si è concordato di adeguare il canone a CHF 212'000.--, sempre indicizzato annualmente al carovita. Il canone verrà pagato annualmente in via anticipata a decorrere dal 1° aprile 2027.

6.5 Diversi

AAM-USI dovrà rispondere di ogni danno causato alle persone e alle cose dovuto dall'esistenza e dall'utilizzazione degli edifici e degli impianti relativi ai diritti di superficie. La superficiaria si impegna dunque a mantenere in vigore assicurazioni contro eventi e contro danni possibili alle persone o alle cose e ciò per tutta la durata dell'esercizio dei diritti di superficie.

La Convenzione regolamenta infine anche l'evenienza secondo cui i fondi non venissero utilizzati conformemente agli scopi per cui sono concessi i diritti di superficie o fossero altrimenti gravemente violate le disposizioni di legge o della presente convenzione, per cui la Città potrà esercitare il diritto di riversione conformemente all'art. 779f CCS (riversione anticipata).

7. Finanziamento e oneri finanziari

Attualmente AAM-USI versa un importo annuo di CHF 177'000.-- (diritto di superficie -DS- Villa Argentina; Preventivo 2025, conto no. 323.4470.003). La convenzione che gestisce il DS, indicata al punto 1.1 scade al 31.03.2027. Come illustrato nel precedente capitolo, il Municipio ha rinegoziato con l'USI il canone annuo del prossimo diritto superficie per la Villa e la *dépendance*. Tale importo ammonterà a CHF 212'000.-- a decorrere dal 2027.

L'investimento è inserito nell'ultimo aggiornamento del Piano delle Opere Prioritarie con un importo di CHF 3'500'000.-- con priorità di grado 2.

Come anticipato al punto 2.5 è previsto un contributo cantonale di CHF 465'000.--.

Vista la tipologia dell'intervento, ai sensi dell'art. 30 RFER, si prevede di attingere anche ad un contributo al Fondo per le energie rinnovabili (FER). La realizzazione del progetto genera un investimento netto a carico della Città di Mendrisio per un importo quantificato in CHF 2'835'000.--.

IL	ED	Lavori di restauro	+	CHF	3'500'000.--
C	ED	Contributo UBC	-	CHF	465'000.--
C	ED	Contributo FER	-	CHF	200'000.--
		Investimento netto		CHF	2'835'000.--

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, 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 2'835'000.--) in un periodo massimo di 35 anni ammontano a CHF 138'000.--:

- l'ammortamento amministrativo lineare annuo ammonta a CHF 81'000.--;
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a CHF 57'000.-- (tasso 4%).

8. Conclusioni

Il restauro dell'edificio principale di Villa Argentina costituisce il primo e indispensabile passo per garantire una corretta conservazione e rivalorizzazione dell'intero comparto monumentale. Questo agire tempestivo consentirà inoltre di ridare ad un'architettura di pregio il giusto valore, senza trascurare gli attuali bisogni di comfort dell'utenza e gli standard legati agli accresciuti provvedimenti sull'utilizzo dell'energia che l'ente pubblico è tenuto ad ossequiare.

Con il presente Messaggio il Municipio contribuisce a consolidare alcuni punti delle strategie di Mendrisio 2035 risanando energeticamente gli edifici dell'amministrazione (punto 5), migliorando la qualità dello spazio urbano (punto 4 / riqualificare il paesaggio naturale e urbano) e, tramite il rinnovo della convenzione con AAM-USI si consolidano e ratificano i pluriennali rapporti con l'Ateneo (punto 7 / Dialogare con l'USI e la SUPSI per sviluppare il polo universitario).

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto Onorando Consiglio.

Il Municipio e la Cancelleria sono a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione.

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

risolvere

- 1. Sono approvati i principi progettuali proposti concernenti il restauro conservativo dell'involucro e adeguamenti tecnici (sicurezza antincendio, impianto elettrico, servizi, ecc.) dell'edificio principale di Villa Argentina (mappale n. 1166 RFD Mendrisio, subalterno A), ed è concesso un credito di CHF 3'500'000.--.**
- 2. È approvata la convenzione tra la Città di Mendrisio e l'Università della Svizzera Italiana circa il rinnovo del diritto di superficie ai mappali n.ri 3258 e 3259 RFD Mendrisio, inerenti l'uso e la gestione della Villa Argentina e la sua *dépendance*, come da testo allegato e parte integrante del presente messaggio.**
- 3. Il Municipio è autorizzato a procedere all'iscrizione del nuovo diritto di superficie.**
- 4. Il credito potrà essere adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice di costi di costruzione.**
- 5. La spesa sarà registrata a consuntivo nel gruppo conto investimenti – voce n. 5045.045 (323) "Immobili cultura e tempo libero".**
- 6. Sussidi e altre entrate andranno in deduzione del credito d'investimento.**
- 7. Il credito è da utilizzare entro il 1° settembre 2026.**

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.

Allegati

- Convenzione tra la Città di Mendrisio e l'Università della Svizzera Italiana circa il rinnovo del diritto di superficie ai mappali n.ri 3258 e 3259 RFD Mendrisio
- Progetto delle linee guida per la riqualificazione energetica e il restauro conservativo di Villa Argentina (*consultabile sul sito internet della Città*)