



Ris. mun. 4238 del 27 gennaio 2026

30 gennaio 2026

MM N. 49 /2026

Richiesta di un credito di CHF 1'200'000.00 per il restauro delle Lavanderie e per la manutenzione straordinaria della Dépendance di Villa Argentina a Mendrisio

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

il presente Messaggio municipale concerne la richiesta di un credito di CHF 1'200'000.00 per l'intervento di restauro delle Lavanderie e per interventi di manutenzione straordinaria della Dépendance di Villa Argentina (subalterni C-D-E-F mappale n. 1166 RFD Mendrisio). L'approvazione del credito, unitamente al credito di CHF 3'500'000.00 concernente il restauro conservativo con riqualifica energetica dell'edificio principale Villa Argentina (MM N. 31 /2025) approvato durante la seduta del 6 ottobre 2025, permetterà di completare gli interventi di valorizzazione e conservazione del patrimonio immobiliare del comparto storico (fa eccezione il subalterno B, la cui destinazione è oggetto di riflessioni nell'ambito dei lavori sul nuovo parco di Villa Argentina). Accanto a questi messaggi nel corso del presente anno vi verrà inoltre sottoposto un primo Messaggio Municipale volto alla richiesta di un credito quadro, destinato alle spese per la manutenzione straordinaria del Nuovo Parco Villa Argentina.

1. Storia e descrizione dello stato degli edifici

1.1. Lavanderie di Villa Argentina

L'edificio censito quale bene culturale d'interesse cantonale con la denominazione "ballatoio Belvedere di Villa Argentina-A23813", ma comunemente conosciuto con l'appellativo "Lavanderie di Villa Argentina", è situato di fronte al lato sud della Villa e costituisce il muro di confine a sud-ovest del parco. Si caratterizza per il loggiato lungo e stretto e due corpi a forma di torre alle estremità. Villa Argentina, su progetto dell'Architetto Antonio Croci, è stata edificata tra il 1873 ed il 1875 mentre il fabbricato delle Lavanderie è stato costruito tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento.

L'edificio presenta uno stile eclettico, vi sono reminiscenze della tipologia lombarda a ringhiera, spunti d'architettura coloniale ed elementi goticeggianti. Il corpo centrale è costituito da due livelli di loggiato, mentre alle estremità due "torrette" caratterizzano l'edificio simmetricamente. Il loggiato del piano terra è composto da pilastri in muratura, sui quali poggia la struttura metallica del loggiato superiore.

Il piano superiore è raggiungibile da una scala a chiocciola in ghisa collocata nella semi-campata ad est. I pilastri ottagonali in ghisa del piano superiore sono collegati da un parapetto lavorato anch'esso in ghisa stampata.

Il tetto del loggiato è stato ricostruito provvisoriamente a causa di crolli e attualmente è composto da una carpenteria mista in legno e ferro con un telo sintetico di copertura. La sua pendenza è direzionata verso il muro di confine in muratura sul quale è appoggiato un canale di gronda per l'evacuazione delle acque meteoriche.

Le "torrette" agli estremi impreziosiscono l'edificio; in questi due piccoli "pavillon" trovavano spazio i locali destinati ai lavori di lavanderia, come la caldaia con il calderone e il lavatoio per il bucato, ancora oggi presenti.

I serramenti originali presenti nei padiglioni laterali sono in ferro con vetri semplici applicati con lo stucco.



(scorcio delle Lavanderie di Villa Argentina)

1.2. Dépendance di Villa Argentina

La Dépendance di Villa Argentina è censita quale bene culturale d'interesse cantonale con la denominazione "edificio di servizio di Villa Argentina - A23824".

L'edificio, edificato all'inizio Novecento, è ubicato all'estremità est dell'attuale muro perimetrale a ovest del parco e si sviluppa su due piani con elemento di circolazione verticale centrale a distribuzione degli spazi principali. Ha una superficie al piano di circa 40 mq, una copertura a quattro falde ed il riscaldamento è garantito direttamente dalla Villa da una condotta di teleriscaldamento.

L'edificio è in uso all'Accademia di Architettura dell'Università della Svizzera Italiana per attività amministrative, di ricerca e di supporto all'attività didattica. Sulla base della convenzione sottoscritta fra la Città di Mendrisio e l'Università della Svizzera Italiana, ratificata dal Legislativo in data 6 ottobre 2025 (vedi MM N. 31 /2025 "Rinnovo della convenzione concernente la gestione del diritto di superficie ai mappali n.ri 3258 e 3259 RFD Mendrisio"), la manutenzione straordinaria dell'edificio è però di pertinenza della Città di Mendrisio (si ricorda che le Lavanderie non sono oggetto di questa convenzione). L'edificio necessita di alcuni interventi di risanamento e di ristrutturazione anche al fine di migliorarne il comfort per l'uso corrente da parte dell'Accademia.



(scorcio della Dépendance di Villa Argentina / foto censimento cantonale beni culturali)

2. Descrizione degli interventi

2.1. Lavanderie

Per le lavanderie si propone un intervento di restauro conservativo che permetta di ritrovare la fruizione dello spazio oggi chiuso per questioni di sicurezza. A questo proposito, nel 2016 è stato conferito un mandato ad uno studio d'architettura per l'elaborazione di un progetto e di un preventivo di massima. Il progetto di massima, coordinato e discusso preliminarmente con l'Ufficio dei beni culturali, è stato approvato con licenza edilizia del 20 novembre 2017, successivamente rinnovata negli anni.

Esso contempla il restauro conservativo dell'edificio partendo dalla struttura portante composta da una carpenteria metallica ancora in buono stato di conservazione. Laddove necessario per la carpenteria metallica secondaria si procederà a puntuali sostituzioni, così come per gli elementi costruttivi lignei in pessimo stato di conservazione. Il solaio di calpestio del primo piano del loggiato sarà ricostruito come quello esistente.

La copertura provvisoria del loggiato sarà smantellata. Tutti gli elementi di lattoneria in pessimo stato di conservazione saranno sostituiti e verranno integrati gli elementi mancanti (doccioni a forma di drago). Per gli elementi in muratura saranno proposti interventi di recupero conservativo sia degli elementi strutturali che degli intonaci.

Il progetto prevede inoltre di creare un'apertura dotandola di una porta nel muro di confine all'interno del padiglione est per collegare il fondo confinante e aumentarne la fruizione anche in relazione all'adiacente esercizio pubblico.

In accordo con l'Ufficio dei beni culturali la soletta crollata del padiglione est non sarà ricostruita, andando così a creare uno spazio a doppia altezza; si prevede invece di sostituire il tetto e restaurare tutti i serramenti, la porta di legno che collega il piano superiore del loggiato con il padiglione est sarà sostituita con una griglia metallica. Nel padiglione ovest è prevista la sostituzione del rivestimento della copertura e dell'absidiola. Per entrambi i padiglioni si prevede di restaurare gli intonaci, i serramenti, i fregi ed i decori. La gabbia metallica posticcia ed il relativo basamento al piano terreno del loggiato saranno demoliti e la pavimentazione sarà integrata nel sistema di percorsi del parco, al fine di conferire unitarietà all'intero apparato.

È inoltre prevista la sostituzione di tutti i canali di gronda ed il convogliamento delle acque meteoriche nella canalizzazione esistente del parco. Il progetto prevede pure l'installazione di nuove lampade sul muro di confine al piano terreno e l'illuminazione interna dei padiglioni laterali.

2.2. Dépendance di Villa Argentina

Lo stabile richiede alcuni interventi di manutenzione straordinaria necessari a risanare le murature esterne ammalorate ed a migliorare il comfort e l'utilizzo dei relativi spazi da parte degli attuali fruitori.

Per quantificare la tipologia degli interventi, in accordo con la direzione di USI/Accademia di architettura, nel mese di ottobre 2023, è stato conferito un mandato al medesimo studio d'architettura che si è occupato delle Lavanderie per l'elaborazione di un progetto e di un preventivo di massima. Il progetto di massima, condiviso e preavvisato dall'Ufficio dei beni culturali, è stato approvato con licenza edilizia del 10 gennaio 2025.

L'intervento si concentra su due parti ben distinte, la copertura e l'involucro. La copertura è del tipo "freddo" con l'isolante posizionato sopra la soletta, non avendo un sottotetto si prevede pertanto di smontare la copertura fino alla struttura portante, posizionare un telo e rimontare le tegole esistenti su una nuova listonatura.

Per l'involucro si interverrà principalmente sull'intonaco ammalorato integrando e rifacendo le parti mancanti con la medesima tecnica e colore. I serramenti e le gelosie in legno verranno carteggiate e ritinteggiate con lo stesso colore; per migliorare l'ermeticità ed il comfort si provvederà a posare una piccola guarnizione.

L'impiantistica in generale è esistente e verrà mantenuta; l'impianto elettrico risulta adeguato come pure l'impianto sanitario. In concomitanza con i lavori di Villa Argentina, è prevista una miglioria dell'impianto di riscaldamento attraverso la sostituzione delle tubazioni di teleriscaldamento e la posa di uno scambiatore di calore dedicato.

3. Investimento

L'investimento, frutto dell'analisi dei progettisti, porta ai seguenti preventivi di spesa presentati separatamente per singolo intervento:

<u>Lavanderie Villa Argentina</u>		<i>Totale</i>
Studi preliminari fondo	CHF	2'500.00
Lavori preparatori (sgomberi e demolizioni)	CHF	58'500.00
Costruzione grezza 1 (opere da capomastro, costruzioni in acciaio e legno)	CHF	150'000.00
Costruzione grezza 2 (opere da carpentiere, lattoniere, intonaci)	CHF	180'000.00
Impianti elettrici	CHF	20'000.00
Finiture 1 (fabbro, serramenti)	CHF	63'500.00
Lavori esterni	CHF	39'500.00
Onorari, documentazioni per UBC (architetto, DL, ingegneri, fotografo)	CHF	155'000.00
Imprevisti e riserve 10%	CHF	70'000.00
TOTALE (IVA esclusa)	CHF	739'000.00
IVA (8.10%)	CHF	59'860.00
TOTALE (IVA inclusa)	CHF	798'860.00

<u>Dépendance Villa Argentina</u>		<i>Totale</i>
Costruzione grezza 1 (opere da capomastro)	CHF	80'000.00
Costruzione grezza 2 (carpentiere)	CHF	30'000.00
Opere da elettricista	CHF	25'000.00
Finiture 1 (gessatore, pavimenti, pittore, falegname, fabbro)	CHF	138'000.00
Onorari, documentazioni per UBC (architetto, DL, fotografo)	CHF	65'000.00
Imprevisti e riserve 10%	CHF	32'000.00
Totale (IVA esclusa)	CHF	370'000.00
IVA 8.10 %	CHF	29'970.00
TOTALE (IVA inclusa) / arrotondamento	CHF	399'970.00

L'investimento arrotondato (IVA inclusa) ammonta a:

Lavanderie	CHF 800'000.00
Dépendance	CHF 400'000.00

4. Finanziamento e oneri finanziari

L'investimento è stato previsto nell'ultimo aggiornamento del Piano delle Opere Prioritarie (POP) con un importo di **a)** CHF 650'000.00 restauro Lavanderie Villa Argentina (priorità 2); **b)** CHF 400'000.00 manutenzione straordinaria Dépendance (priorità 2).

Il preventivo di spesa è basato sulle indicazioni fornite dal progettista, nel frattempo indicizzato per quanto attiene l'intervento di restauro delle Lavanderie (che in sede di POP non era ancora stato attualizzato).

I due distinti interventi di restauro e manutenzione sono al beneficio di un sussidio cantonale (Ufficio dei beni culturali) trattandosi di due oggetti inseriti tra i beni culturali di interesse cantonale, per le Lavanderie vi è già una decisione emanata nel 2018 che prevede un sussidio di ca. il 30% della spesa sussidiabile (CHF 187'500.--), in merito alla Dépendance si è in attesa di una decisione che dovrebbe contemplare un sussidio non superiore al 20% della spesa sussidiabile.

Di seguito una stima dell'investimento netto:

Costi restauro Lavanderie Villa Argentina	CHF	800'000.00
Costi manutenzione straordinaria Dépendance	CHF	400'000.00
./sussidio UBC restauro Lavanderie Villa Argentina	CHF	187'500.00
./sussidio UBC manutenzione Dépendance	CHF	80'000.00
Investimento netto a carico della Città di Mendrisio	CHF	932'500.00

Con questi interventi di restauro e manutenzione straordinaria si evita che i due edifici degradino ulteriormente, si garantisce, per quanto attiene le Lavanderie, un ripristino della loro fruizione pubblica in relazione con il parco ed il comparto circostante e, per quanto attiene la Dépendance, una migliore fruibilità ed un maggior comfort. Inoltre, si va a ridare lustro ad un comparto che è uno dei fiori all'occhiello della Città.

Con il Preventivo 2020 la Città di Mendrisio introduce il modello contabile armonizzato di seconda generazione. Il nuovo 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 gli 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 2020, suggerisce di ammortizzare le opere illustrate nel presente messaggio in un periodo massimo di 35 anni (tasso d'ammortamento lineare 2.86%).

Pertanto, gli oneri finanziari medi supplementari generati dall'investimento oggetto del presente Messaggio (investimento netto CHF 932'500.00) in un periodo massimo di 35 anni ammontano a CHF 45'400.00:

- l'ammortamento amministrativo lineare annuo ammonta a CHF 26'700.00;
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a CHF 18'700.00 (tasso 4%).

5. Conclusioni

Con l'importante intervento di restauro a favore delle Lavanderie di Villa Argentina viene ripristinata e garantita una fruibilità pubblica degli spazi che si relazioneranno in modo funzionale al parco circostante. Gli interventi di manutenzione straordinaria previsti per la Dépendance miglioreranno la fruibilità degli spazi ed il relativo comfort a favore degli attuali fruitori. Con questi importanti interventi di restauro è pure consolidato un significativo intervento di valorizzazione del patrimonio storico costruito della comunità.

L'intervento di restauro delle Lavanderie ed i lavori di manutenzione straordinaria a favore della Dépendance, una volta approvato il credito richiesto con il presente Messaggio ed espletate le procedure di appalto, si presume possano essere eseguiti ancora entro la fine del 2027.

Con il presente Messaggio il Municipio favorisce e mantiene vive la qualità di uno spazio urbano di riconosciuto valore da parte della propria Cittadinanza e di particolare pregio allineandosi agli obiettivi strategici Mendrisio 2035: "Vivere lo spazio", "Valorizzare il patrimonio paesaggistico e culturale", "Collaborare con USI e SUPSI per sviluppare un polo del costruire sostenibile".

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto Onorando Consiglio.

Il Municipio, la Cancelleria e il Settore gestione immobiliare del Dicastero Pianificazione e spazi pubblici 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. Al Municipio è concesso un credito di CHF 800'000.00 per l'intervento di restauro delle Lavanderie di Villa Argentina a Mendrisio.**
- 2. Al Municipio è concesso un credito di CHF 400'000.00 per interventi di manutenzione straordinaria a favore della Dépendance di Villa Argentina a Mendrisio.**
- 3. I sussidi cantonali sono registrati in diminuzione della spesa d'investimento.**
- 4. La spesa è registrata nel Conto investimenti – voce n. 5045.050 (323) "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.