



---

**Rapporto Commissione della gestione e Commissione delle opere pubbliche**

13 aprile 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**

Egregio signor Presidente,  
Signore e signori Consigliere/i comunali,

il presente messaggio è stato esaminato congiuntamente sia dalla Commissione della gestione sia dalla Commissione delle opere pubbliche nel corso della riunione del 9 marzo 2026. In tale occasione le commissioni hanno incontrato la capa dicastero pianificazione e spazi pubblici Francesca Luisoni, il direttore della divisione pianificazione arch. Mitka Fontana e il direttore della divisione spazi pubblici arch. Martín Muntaner. Di comune accordo tra le due citate commissioni, si è deciso di redigere un unico rapporto.

### **Premessa**

Con il MM N. 49 / 2026 il Municipio sottopone al Consiglio comunale una richiesta di credito di CHF 1'200'000.00 per due interventi nel comparto di Villa Argentina: il restauro delle Lavanderie e la manutenzione straordinaria della Dépendance (per i dettagli relativi agli edifici in questione e agli interventi previsti si vedano i punti 1 e 2 del MM). Si tratta di un ulteriore tassello nel percorso di conservazione e valorizzazione di un comparto di particolare pregio storico, architettonico e paesaggistico della Città. Nel corso della seduta è stato ribadito che l'intervento si inserisce in un concetto di restauro conservativo, elaborato sin dal 2016, accompagnato dalle relative licenze edilizie, successivamente rinnovate, e approvato dalle competenti autorità cantonali.

### **Lavanderie**

Per quanto riguarda le Lavanderie, è evidente l'attuale cattivo stato di conservazione che ne compromette la fruizione anche per motivi di sicurezza. Il progetto di restauro intende intervenire in modo conservativo sulle componenti originali ancora recuperabili: se, da un lato, la carpenteria metallica della struttura portante è ancora in buono stato, sono invece previste puntuali sostituzioni della carpenteria metallica secondaria e degli elementi costruttivi lignei in precarie condizioni. Inoltre il solaio di calpestio del primo piano del loggiato sarà ricostruito come quello esistente, mentre la copertura provvisoria del loggiato sarà smantellata.

Le immagini seguenti evidenziano chiaramente lo stato attuale delle Lavanderie e confermano, anche sul piano visivo, la necessità di un intervento volto alla messa in sicurezza, al recupero

conservativo delle strutture ancora valorizzabili e al risanamento della copertura, oggi chiaramente l'elemento più compromesso del complesso.

*Figura 1 – Lavanderie, prospetto generale.*

*Stato attuale del fronte interno delle lavanderie: è evidente il degrado della copertura, delle strutture lignee secondarie e delle parti murarie.*



*Figura 2 – Lavanderie, vista prospettica del fronte interno.*

*Oltre all'attuale precario stato conservativo, sulla sinistra è ben visibile la scala a chiocciola menzionata nel messaggio municipale.*



In sede di discussione entrambe le commissioni hanno affrontato la questione della futura fruizione pubblica delle Lavanderie e, secondariamente, del parco, anche in considerazione della prevista creazione di un'apertura munita di una porta nel muro di confine all'interno del padiglione est per collegare l'edificio all'adiacente esercizio pubblico. A questo proposito gli ospiti hanno ribadito che la fruizione delle Lavanderie dovrà tener conto di alcuni limiti strutturali, in particolare il parapetto, la cui altezza non rispetta gli standard normativi attuali; d'altro canto, la destinazione del piano superiore dovrà essere approfondita in una fase successiva.

I commissari condividono l'impostazione generale del recupero delle Lavanderie, ritenendo che lo stesso dia continuità a un percorso già avviato e volto al restauro, alla conservazione e alla valorizzazione di un comparto di notevole importanza storica, architettonica e naturalistica. Tuttavia, essi sono consapevoli che la futura modalità di utilizzo dello stabile dovrà essere definita con prudenza e in coerenza con i vincoli strutturali e con il carattere del sito. Giova qui ricordare che l'intero comparto di è un bene culturale protetto a livello cantonale e Villa Argentina è iscritta nell'*Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale* (ISOS) come elemento eminente con obiettivo di salvaguardia A.<sup>1</sup>

## Dépendance

Sicuramente meno complessi gli interventi previsti per la Dépendance, che necessita di lavori di manutenzione straordinari volti a risanare le murature esterne degradate e a migliorare il comfort e l'utilizzo dei relativi spazi da parte degli attuali fruitori (l'Accademia di Architettura dell'Università della Svizzera Italiana per attività amministrative, di ricerca e di supporto all'attività didattica).

Entrambe le commissioni ritengono condivisibile l'approccio adottato dal Municipio, che si concentra su una manutenzione straordinaria mirata a preservare le caratteristiche architettoniche dell'edificio pur migliorandone la fruizione.

## Il tema del nuovo varco e della fruizione del parco

Nel corso della seduta, ampio spazio è stato dedicato al tema del previsto nuovo collegamento tra il comparto di Villa Argentina e il bar Vignetta. Gli ospiti hanno precisato che si tratta di un piccolo varco munito di porta così che l'accesso sarà consentito solo in determinate fasce orarie a dipendenza degli orari di apertura dell'esercizio pubblico. D'altro canto è pur vero che un collegamento tra il bar Vignetta e il parco già esiste attraverso il passaggio ricavato alcuni anni or sono nel muro sul lato di Palazzo Canavée, il cui fronte è comunque attualmente privo di qualsiasi dispositivo che possa regolare l'accesso da via Buffi.

È perciò evidente che la questione della fruizione del parco non può essere ricondotta unicamente al futuro varco attraverso le Lavanderie, ma va considerata in un quadro più ampio

---

<sup>1</sup> **Obiettivo di salvaguardia A:** impone la conservazione della sostanza: conservare integralmente tutti gli edifici, parti dell'impianto, spazi liberi; eliminare gli elementi perturbanti: divieto di demolizione e di nuove edificazioni; norme rigorose per i rifacimenti. A complemento di informazione si rammenta che la Villa a sua volta è inserita in un "perimetro edificato" di primaria importanza quale testimonianza di edilizia monumentale pubblica e privata otto-novecentesca all'interno di parchi lungo via Turconi, con caratteristiche spaziali e storico-architettoniche da buone a ottime (pur considerando la presenza di elementi perturbanti lungo via Turconi). Cfr. *Repubblica e Cantone Ticino. Insediamenti di importanza nazionale*, edito dal Dipartimento federale dell'interno, vol. 1 *Mendrisiotto*, Berna, Dipartimento federale dell'interno, 2005, pp. 5, 17.

di gestione e regolamentazione degli accessi e dell'utilizzo del sito. Per questo motivo, diversi commissari hanno richiamato l'opportunità di accompagnare la nuova apertura con una regolamentazione precisa e vincolante, così da prevenire episodi di littering, danneggiamenti o utilizzi impropri degli edifici e del parco, e questo anche alla luce di criticità già riscontrate in passato. L'intero comparto di Villa Argentina deve certamente essere un luogo accogliente, vivo e pienamente fruibile, ma questo nei limiti che le sue peculiarità storiche, architettoniche e paesaggistiche impongono.

## **Aspetti finanziari e tempistiche**

Il MM qui in esame illustra con chiarezza i dati essenziali dell'intervento di restauro che, come già accennato, si inserisce in un più ampio e già avviato progetto di recupero e valorizzazione dell'intero comparto di Villa Argentina. I commissari hanno apprezzato anche il fatto che si preveda di concludere i lavori entro la fine del 2027, subordinatamente all'approvazione del credito e all'espletamento delle procedure di appalto.

Per quanto concerne gli aspetti finanziari, per i cui dettagli si rinvia ai punti 3 e 4 del MM, si ricorda che l'investimento previsto per le Lavanderie ammonta a CHF 798'860.00 (IVA inclusa) e a CHF 399'970.00 (IVA inclusa) per la Dépendance, ciò che corrisponde alla richiesta di credito (arrotondato) di CHF 1'200'000.00.

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 è già previsto un sussidio di ca. il 30% della spesa sussidiabile (CHF 187'500.00), mentre per la Dépendance è attesa una decisione che dovrebbe contemplare un sussidio non superiore al 20% della spesa sussidiabile (per un importo di circa CHF 80'000.00). Considerati i sussidi, per la Città di Mendrisio resterebbe a carico un **investimento netto di CHF 932'500.00**.

Gli oneri finanziari generati dall'investimento in questione – considerato un ammortamento sull'arco di 35 anni al massimo, con un tasso d'ammortamento lineare del 2.86% – ammontano a CHF 45'400.00, di cui CHF 26'700.00 relativi all'ammortamento amministrativo lineare annuo e CHF 18'700.00 (tasso 4%) relativi agli interessi passivi sul capitale medio investito.

## **Conclusione**

Alla luce delle spiegazioni date dagli ospiti e della discussione interna, entrambe le commissioni condividono i contenuti del MM N. 49 / 2026. L'intervento proposto consente infatti di proseguire nel recupero e nella manutenzione di due edifici parte integrante del comparto di Villa Argentina, nel rispetto della loro natura storica e del valore complessivo di tutti gli elementi costituenti il parco. I commissari sottolineano tuttavia l'importanza che la futura apertura verso il bar Vignetta, come più in generale la gestione degli accessi al parco, sia accompagnata, al momento opportuno, da una regolamentazione adeguata, capace di conciliare vivibilità, fruizione pubblica e alta tutela di un sito che per la sua natura storico-architettonica e naturalistica esige particolare rispetto.

Per questi motivi, la Commissione della gestione e la Commissione delle opere pubbliche invitano il Consiglio comunale ad approvare il MM N. 49 / 2026 e a concedere il credito di CHF 1'200'000.00 per il restauro delle Lavanderie e per la manutenzione straordinaria della Dépendance di Villa Argentina a Mendrisio, precisando che la Commissione della gestione ha preavvisato favorevolmente il MM all'unanimità dei presenti con due riserve, mentre la

Commissione delle opere pubbliche lo ha preavvisato favorevolmente all'unanimità con una riserva.

**Per la Commissione delle opere pubbliche**

Il relatore Gianluca Romanini

Elia Agostinetti, Andrea Carrara, Andrea Carri, Vincenzo Crimaldi, Dario Engeler, Cristina Marazzi Savoldelli, Fabrizio Molteni, Tiziano Pasta, Lorenzo Rusconi (con riserva), Emma Soldini

**Per la Commissione della gestione**

Il relatore Giampaolo Baragiola

Maurizio Agustoni, Martina Arizanov, Tiziano Calderari, Lucio Lorenzon (con riserva), Roberto Pellegrini (con riserva), Filippo Pfister, Daniele Raffa, Massimiliano Robbiani, Davide Rossi, Jacopo Scacchi