



Municipio
Via Municipio 13
6850 Mendrisio

058 688 31 10
cancelleria@mendrisio.ch
MD / mm

Municipio

Egregi Signori
Consiglieri comunali
Pietro Lazzaretti, Lucio Lorenzon,
Orio Bianchi, Giorgio Riva,
Francesco Danielli, Roberto
Pellegrini, Pierluigi Pasi (già
Consigliere comunale)

14 marzo 2025

Risposta del Municipio di Mendrisio

Interrogazione del 3 settembre 2024

Titolo **Villa Argentina e stato di salute dello stabile**

In relazione all'interrogazione citata a margine, lo scrivente Municipio si pregia osservare quanto segue:

1) La Città di Mendrisio, per tramite dell'UT, ha verificato con il conduttore lo stato interno dei locali?

La Città di Mendrisio, tramite il Dicastero Pianificazione e spazi pubblici, ha esperito regolarmente dei sopralluoghi per valutare lo stato dell'immobile. Si precisa inoltre che la Città in stretta collaborazione con l'Accademia di architettura (AAM) già nel 2016 ha elaborato uno studio conoscitivo specialistico, tramite il quale sono state stilate le *Linee guida per la riqualifica energetica e il restauro conservativo di Villa Argentina*. Nell'ambito delle indagini, sono state stabilite delle priorità ed in maniera pragmatica è stato eseguito un "restauro-campione" al primo piano su di una porzione dell'immobile (lato nord est), in modo da dipanare eventuali incognite al momento dell'esecuzione globale dei lavori di restauro.

Ritenuto che l'intero complesso di Villa Argentina gode di una tutela cantonale, sia le linee guida che gli interventi a campione sono stati eseguiti in coordinazione con l'Ufficio dei beni culturali.

2) Vi sono infiltrazioni d'acqua?

Vi sono delle tracce che indicano che in alcuni momenti negli ultimi anni vi sono state delle infiltrazioni di lieve entità. Queste infiltrazioni, note anche alla Città, sono limitate alla zona del lucernario centrale. Si è a conoscenza che durante forti temporali si possano verificare puntuali infiltrazioni d'acqua dai serramenti oblò presenti nel sottotetto che sono ancora originali in ferro e privi di guarnizioni.

Per quanto riguarda il controsoffitto del loggiato, si osserva che rimangono ancora dei segni di infiltrazioni precedenti al rifacimento della copertura dell'immobile (2009); anche per il restauro del controsoffitto sono state fatte delle prove ed individuata una "ricetta" descritta nelle *Linee guida per la riqualifica energetica e il restauro conservativo di Villa Argentina* menzionate al punto 1.

3) Sono state valutate le conseguenze delle eventuali infiltrazioni d'acqua?

Osservato che le infiltrazioni risultano essere puntuali, occasionali e di entità contenuta, è stato valutato che queste non portano pregiudizio al bene culturale.

L'intervento di restauro globale permetterà di risolvere e migliorare anche le problematiche delle infiltrazioni descritte al punto 2.

4) Vi sono accordi con il conduttore per la gestione della situazione ed eventualmente il ripristino delle problematiche?

Gli accordi relativi alla gestione dell'edificio sono regolati dal diritto di superficie.

Sia USI/AAM che la Città si impegnano affinché il bene culturale sia mantenuto correttamente e sono coscienti che solo con il restauro conservativo e la riqualifica energetica si potranno migliorare le lacune attuali.

Si precisa comunque che in accordo i due enti intervengono puntualmente per ripristinare gravi situazioni di degrado che possono compromettere il bene culturale.

5) Il conduttore ha già comunicato rimostranze/insoddisfazioni relativamente all'oggetto locato?

Le qualità spaziali e il pregio culturale di Villa Argentina sono unanimi, ma vivere e lavorare in un bene culturale costruito oltre 150 anni richiede una certa flessibilità a livello di confort, soprattutto nei periodi e nelle stagioni di maggiore rigidità climatica (inverni estremamente freddi ed estati torride).

I collaboratori di USI/AAM hanno evidenziato questi aspetti e sono coscienti che gli interventi proposti potranno mitigare e migliorare solo in parte queste situazioni estreme.

6) Vi è una stima dei costi per sanare quanto eventualmente è stato segnalato dal conduttore?

Vi è una stima dei costi legata al programma globale di manutenzione straordinaria in base alle *Linee guida per la riqualifica energetica e il restauro conservativo di Villa Argentina* sviluppate e concordate con l'Ufficio dei Beni culturali, tale stima globale tiene conto anche della risoluzione dei difetti legati alle infiltrazioni e confort.

In questo senso la Città di Mendrisio dispone già di una licenza edilizia e il Dicastero Pianificazione e spazi pubblici, conseguentemente a quanto previsto nel Piano delle opere prioritarie (POP), sta preparando un messaggio municipale che verrà posto all'attenzione del Consiglio comunale nel corso del 2025. Tali interventi sono inseriti nel piano delle opere prioritarie (POP). I lavori previsti per il comparto, conseguentemente a quanto indicato nel POP, dovrebbero iniziare nel 2026 e protrarsi fino al 2029.

Per la villa, dependance e lavanderie sono stati preventivati lavori per un totale di CHF 4'550'000.-- lordi. Si osserva che, essendo gli edifici riconosciuti come beni culturali cantonali, parte dei lavori previsti beneficiano di un contributo finanziario ai sensi dell' art. 8 della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

Sperando di avere evaso esaustivamente la richiesta, cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.

Per il Municipio

Il Sindaco

Il Segretario comunale

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP

Massimo Demenga
Lic. rer. pol.

Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a 3 ore lavorative.

Copia:

Dicastero Formazione e servizi di accudimento /Sezione Formazione

Dicastero Cultura, eventi e sport /Sezione Eventi e sport

Dicastero Pianificazione e spazi pubblici /Sezione Edilizia pubblica