



Rapporto congiunto delle Commissioni della Gestione e delle Opere Pubbliche
15.06.2026

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

Gentile Signora Presidente
Rappresentanti del Municipio
Collegli Consiglieri Comunali

il presente messaggio è stato esaminato congiuntamente sia dalla Commissione della gestione sia dalla Commissione delle opere pubbliche nel corso della riunione del 13 aprile 2026. In tale occasione le commissioni hanno incontrato il Signor Daniele Caverzasio, Capo Dicastero Socialità e pari opportunità, Signor Massimo Demenga, Segretario comunale e il direttore della divisione pianificazione arch. Mitka Fontana. Di comune accordo tra le due citate commissioni, si è deciso di redigere un unico rapporto.

La richiesta di credito di CHF 5'200'000 per il concorso di progetto e la progettazione della nuova Casa anziani Torriani 3 si inserisce in una visione strategica coerente della Città di Mendrisio, volta ad anticipare e governare le trasformazioni demografiche e sociali in atto. Il progressivo invecchiamento della popolazione, unito all'aumento dell'aspettativa di vita – pari in Svizzera a circa 82,7 anni – impone infatti un adeguamento strutturale dell'offerta sociosanitaria, in un contesto in cui entro il 2055 le persone con più di 65 anni rappresenteranno circa un quarto della popolazione residente.

In questo quadro, la realizzazione della nuova struttura non si configura come un semplice ampliamento dell'offerta esistente, bensì come un intervento di natura strategica, orientato a garantire continuità, qualità e sostenibilità al sistema di presa a carico degli anziani nel comprensorio. L'attuale configurazione della rete dell'Ente Case Anziani Mendrisiotto, caratterizzata da una pluralità di strutture di dimensioni contenute, evidenzia infatti limiti oggettivi in termini di efficienza organizzativa e sostenibilità finanziaria. Solo una delle sette strutture attive raggiunge gli standard dimensionali oggi richiesti, fissati a partire da 80 posti letto, mentre la gestione multi-sito comporta costi aumentati e minori economie di scala.

Parallelamente, le analisi di fabbisogno confermano una pressione crescente sul sistema. Nel comprensorio del Mendrisiotto e Basso Ceresio i posti letto disponibili ammontano attualmente a 807, a fronte di un fabbisogno stimato di 979 unità entro il 2030. Questo scarto quantitativo evidenzia in modo inequivocabile la necessità di rafforzare l'offerta, non solo in termini numerici ma anche qualitativi, con strutture più moderne e specializzate.

La nuova Casa anziani Torriani 3 risponde in modo puntuale a queste esigenze. Con una capacità complessiva di 91 posti letto, articolata tra degenza ordinaria, unità protette, soggiorni temporanei e un'oasi di cura per situazioni di elevata complessità, essa introduce un modello assistenziale evoluto e flessibile, capace di adattarsi alle diverse traiettorie di bisogno della popolazione anziana.

A ciò si aggiunge una concezione organizzativa orientata alla centralizzazione di funzioni chiave – quali cucina, lavanderia e servizi logistici – che consente una gestione più efficiente delle risorse e un miglioramento complessivo della qualità delle prestazioni.

Sotto il profilo finanziario, l'investimento si presenta solido, sostenibile e supportato da importanti leve pubbliche. Il costo complessivo dell'opera è stimato in CHF 50 milioni, mentre il credito oggetto della presente richiesta, pari a CHF 5,2 milioni, riguarda la fase preliminare e progettuale, imprescindibile per garantire qualità, concorrenza e trasparenza nel processo realizzativo. Di particolare rilevanza è il sistema di contributi cantonali, che prevede un riconoscimento fino a CHF 330'000 per posto letto, per un totale stimato di CHF 26,73 milioni di investimento riconoscibile. Tale meccanismo riduce in maniera significativa l'onere netto a carico della nostra città, rafforzando la sostenibilità economica complessiva del progetto.

Gli oneri finanziari derivanti dalla fase di progettazione risultano contenuti e pienamente compatibili con gli equilibri di bilancio. A fronte dell'investimento di CHF 5,2 milioni, gli oneri medi annui sono stimati in CHF 252'720, comprendenti ammortamenti lineari su 35 anni e interessi calcolati su un tasso del 4%. Si tratta di un impegno finanziario misurato, che va letto in prospettiva pluriennale e che trova compensazione sia nei contributi esterni sia nei benefici indiretti generati dall'efficientamento del sistema.

Non va inoltre trascurato il significativo effetto di razionalizzazione degli investimenti futuri. Lo studio tecnico relativo allo stato del parco immobiliare ECAM stima, infatti, un fabbisogno di oltre CHF 14,6 milioni per interventi minimi di adeguamento sugli edifici esistenti nel periodo 2022–2035. La realizzazione della nuova struttura consentirà di ridurre la necessità di interventi onerosi su immobili vetusti, favorendo al contempo una riallocazione più efficiente delle risorse e una valorizzazione del patrimonio esistente, anche attraverso la riconversione di strutture ormai superate.

L'investimento appare inoltre pienamente coerente con il quadro pianificatorio cantonale e comunale. Esso si allinea agli obiettivi della Pianificazione integrata LANZ-LACD 2021–2030 (Legge concernente il promovimento, il coordinamento e il finanziamento delle attività a favore delle persone anziane e Legge sull'assistenza e cura a domicilio) e ha già ottenuto un'autorizzazione preliminare da parte del Dipartimento della sanità e della socialità nel settembre 2024. Al contempo, esso si inserisce nella visione strategica Mendrisio 2035 ed è inserito nell'ultimo aggiornamento del Piano delle Opere Prioritarie (priorità 2, previsti 47'350'000 CHF) contribuendo a rafforzare il sistema di politiche sociali locali e a garantire servizi adeguati a tutte le generazioni. Alla luce di queste considerazioni, l'investimento si configura come una risposta necessaria e lungimirante alle sfide poste dall'evoluzione demografica. Esso consente non solo di colmare un fabbisogno crescente, ma anche di migliorare l'efficienza del sistema, garantire la qualità delle cure e assicurare una gestione finanziaria equilibrata nel lungo periodo.

Le commissioni infine ci tengono ad evidenziare che nelle immediate vicinanze del futuro cantiere si trova il parco storico delle Torriani 1 e 2: un polmone verde, insieme al parco di Villa Argentina, patrimonio naturalistico e boschivo di grande pregio, di cui tener conto; si auspica pertanto che già in fase di progettazione si considerino tutte le possibili misure per salvaguardarlo e arrecarvi il minor danno possibile.

In conclusione, la concessione del credito richiesto rappresenta un passaggio fondamentale per la realizzazione di un'infrastruttura strategica per il territorio e va a favore della popolazione locale che sta invecchiando.

La commissione riunita all'unanimità dei presenti invitano i colleghi Consiglieri Comunali ad approvare il MM 55/2026.

Osservazione: Il CC Calderari Tiziano, in qualità di membro di ECAM, non ha partecipato alla votazione.

Per la Commissione della Gestione Pubbliche

Il relatore
Lucio Lorenzon

Maurizio Agostoni
Martina Arizanov
Giampaolo Baragiola
Roberto Pellegrini
Filippo Pfister
Daniele Raffa
Massimiliano Robbiani
Davide Rossi
Jacopo Scacchi

Per la Commissione Opere

La relatrice
Cristina Marazzi Savoldelli

Elia Agostinetti
Andrea Carrara
Andrea Carri
Vincenzo Crimaldi
Dario Engeler
Fabrizio Molteni
Tiziano Pasta
Gianluca Romanini
Lorenzo Rusconi
Emma Soldini