

# Rapporto

numero	data	Dipartimento
<b>5685 R</b>	25 ottobre 2005	DFE / DECS
Concerne		

**della Commissione della gestione e delle finanze  
sul messaggio 30 agosto 2005 concernente la concessione di un credito  
complessivo di 6'712'500 franchi inerente al complesso agrario  
cantonale di Mezzana a Balerna, articolato in:**

- a) 5'020'000 franchi per la progettazione e la costruzione della stalla con le relative pertinenze (officina, depositi, locali per operai, caseificio), dei collegamenti infrastrutturali, dell'impianto per la produzione di biogas, del punto di vendita con la piazzetta di parcheggio antistante, di due serre e delle opere di drenaggio;**
- b) 1'692'500 franchi per la progettazione dell'edificio scolastico e per il progetto di ristrutturazione dell'attuale masseria**

## PREMESSA

Il complesso agrario cantonale di Mezzana sorge su un'area di 483'138 mq a cavallo dei Comuni di Coldrerio, Balerna e Castel San Pietro ed ha origine dalla donazione del 1912 di Pietro Chiesa. Vincolato da un articolato atto notarile, l'Istituto agricolo deve poter continuare pienamente le sue attività, pena la cessione degli immobili all'Ospizio Beata Vergine di Mendrisio e al Comune di Chiasso.

In occasione dell'allestimento del Messaggio in esame il Consiglio di Stato ribadisce nuovamente la propria volontà di mantenere e potenziare il comparto di Mezzana e, anzi, di ampliarne orizzonti ed attività istituendo un "polo cantonale del verde".

Due documenti elaborati dalla Sezione della Logistica DFE in collaborazione con il DECS hanno consentito di individuare un progetto di riqualificazione e ridefinizione dei compiti del complesso attualmente adibito ad azienda agricola e a scuola agraria.

## POLO CANTONALE DEL VERDE

Posto che *"la struttura in forma dislocata dei vari corpi edilizi, la qualità degli stessi (diversi ma molto caratteristici), la vasta estensione del territorio verde circostante, il diretto collegamento viario all'asse cantonale Nord-Sud, conferiscono una grande potenzialità di sviluppo all'intera area"<sup>(1)</sup>*, le premesse per la valorizzazione della struttura attuale, ma soprattutto quelle necessarie ad un suo ampliamento concettuale, sono assai favorevoli.

L'idea guida di sviluppo futuro dell'Istituto si orienta verso l'istituzione di un Polo del verde capace di catalizzare dinamismo ed innovazioni nei settori della produzione e della formazione agricola. Sviluppo che, come già evidenziato, è stato individuato grazie

---

<sup>1</sup> Sezione della Logistica DFE, Studio di fattibilità inerente al complesso agrario cantonale di Mezzana per la realizzazione del progetto di « Polo cantonale del verde », Bellinzona 25.11.2003

all'elaborazione di strategie comuni da parte dei rappresentanti di DFE e DECS finalizzate al rilancio dell'Istituto.

In questo ambito il ruolo di Mezzana dovrà essere quello *“di motore per la promozione e la formazione agricola e di stimolo di progetti e iniziative di rilancio e sviluppo del settore dell'agricoltura”*<sup>(2)</sup>.

Nella fattispecie, per quanto concerne la scuola si prevede la centralizzazione a Mezzana di tutte le formazioni del verde integrando a quelle agricole anche quelle di selvicoltore, giardiniere, fiorista e la formazione empirica del settore giardinaggio-orticoltura. Si tratta altresì di offrire moderni servizi di supporto didattico tra i quali il centro di documentazione del settore agricolo. Attualmente a causa delle limitazioni imposte dalle strutture esistenti tale concentrazione non è stata possibile se non limitatamente ad alcuni corsi.

L'ipotesi di concentrare l'integralità della formazione professionale del settore impone un ripensamento logistico e strutturale degli spazi esistenti. L'istituzione di un tale centro comporterebbe la presenza di circa 250 allievi ai quali si aggiungerebbero i partecipanti alla formazione continua, ai corsi d'introduzione, interaziendali, ecc. Altrettanto inadatti sono pure gli spazi eventualmente destinati ad accogliere i soggiorni di scuola verde delle classi elementari.

*“Da qui la necessità di poter disporre di un numero sufficiente di aule attrezzate confacenti agli attuali standard didattici ed equipaggiate di tutti quei supporti didattici attualmente inesistenti o obsoleti quali, ad esempio, laboratori, biblioteca, collegamenti infrastrutturali,”*<sup>(3)</sup>

Vi è, inoltre, l'esigenza di adeguamento di parte degli edifici ai dettami della nuova politica agricola, considerando come Mezzana assuma compiti non solo produttivi, ma anche di formazione agricola.

Per quanto concerne l'azienda, l'obiettivo è lo sviluppo di ambiti produttivi nuovi con particolare attenzione al settore vitivinicolo, a quello della produzione e trasformazione del latte e della produzione orticola.

Infine, si ritiene altresì essenziale promuovere l'immagine e la qualità della produzione agroalimentare attraverso attività seminariali e di comunicazione.

## **PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE**

Visti gli intendimenti scaturiti dalla collaborazione interdipartimentale è apparsa evidente la necessità di opportunamente adeguare le strutture di Mezzana alle nuove esigenze formative ed aziendali.

Nell'ambito dello studio di fattibilità si sono considerati lo stato e le future destinazioni di ogni singolo stabile. Di seguito è riportato l'elenco completo degli interventi contenuto nel citato rapporto e nel progetto d'intervento globale (il dettaglio degli onorari di progettazione è riassunto all'allegato 1). Successivamente verranno estrapolati gli interventi oggetto del Messaggio in esame.

- a. La **Villa** costituisce il nucleo centrale del complesso e presenta gli aspetti storico-artistici più rilevanti. Lo studio di fattibilità prevede la sua valorizzazione conferendole la funzione di sede istituzionale di rappresentanza, in relazione alla creazione di un polo verde a Mezzana. Al suo interno sono previste la sala polivalente capace di 200 posti a sedere, sale di rappresentanza e per seminari, la biblioteca-videoteca, il mantenimento delle unità amministrative con collocazione di altri servizi annessi rispetto alle nuove funzioni assegnate all'IACM e la caffetteria.

---

<sup>2</sup> Idem

<sup>3</sup> Cfr. Messaggio 5685 pag.5

- b. Si prevede l'abbattimento dello stabile **ex-Dormitorio**, realizzato negli Anni Sessanta, e la sua ricostruzione con funzioni didattiche. Tale soluzione progettuale è supportata dall'inadeguatezza dell'edificio ad essere trasformato in scuola, sia per gli elevati costi di trasformazione, sia per l'insufficienza di spazi rispetto alle esigenze di programma.
- c. Le nuove funzioni richieste dal programma verranno assolte da un nuovo edificio realizzato sull'area dell'ex-dormitorio. Lo stabile, da adibirsi a **scuola** agraria, permetterebbe la riorganizzazione dello spazio in relazione con la villa e le sue pertinenze. Per la sua edificazione è prevista l'adozione dello standard Minergie che attesta la qualità dell'edificio dal profilo del comfort e dell'uso intelligente dell'energia. Le indicazioni tecniche elaborate sulla base delle esigenze didattiche stabiliscono un tetto massimo di spesa di 6,8 milioni di franchi.
- d. Il **nuovo dormitorio** verrà ricavato nell'attuale masseria ed è concepito come campus per allievi ed ospiti. Sono riservati anche spazi all'agriturismo e alla scuola verde. È preventivato un investimento complessivo pari a 3'490'000 franchi.
- e. Nel complesso agrario di Mezzana è previsto l'inserimento di un **punto vendita ed espositivo** con i prodotti dell'azienda. Ubicato a monte della strada cantonale, fungerà da contatto con la clientela e metterà in relazione le aree produttive ed il complesso edilizio oggi divisi dall'asse viario. La superficie utile lorda di 100 mq sarà divisa in due spazi adibiti a negozio attrezzato e deposito con attrezzature necessarie alla conservazione dei prodotti. All'esterno è prevista una piazzola con parcheggi. Il tetto massimo di spesa previsto è quantificato in 650'000 franchi.
- f. **Due nuove serre**, in sostituzione di quella attuale, saranno organizzate seguendo le più moderne tecnologie applicate alla produzione orticola. Con una superficie di 1'600 mq serviranno anche nell'ambito della formazione professionale di base di giardinieri e fioristi. È anche prevista la costruzione di una cella di conservazione e di un locale di lavaggio. L'investimento massimo è stabilito in 1'115'000 franchi.
- g. L'edificazione della **nuova stalla** con annesso porcile avverrà ai piedi del vigneto del Bongio. Il nuovo complesso comprenderà il caseificio e l'officina agricola. Prevista per 40-45 UBG / 50-55 PBG avrà annesso un porcile per 10 maiali, l'officina con il deposito macchinari, i depositi per concimi e foraggi ed i locali per gli operai. Evidentemente i suoi spazi svolgeranno un ruolo essenziale anche dal punto di vista didattico. La sua realizzazione è resa necessaria dall'obbligo di ottemperare alle nuove disposizioni di legge in materia di protezione degli animali. L'investimento necessario è quantificato in 2 milioni di franchi, stabilito in 27'000 il costo medio massimo per UBG.
- h. Nelle immediate vicinanze della stalla sarà creato un **impianto per la produzione del biogas** (325'000 franchi). Progetto pilota e dimostrativo, per la sua gestione utilizzerà gli scarti vegetali prodotti dall'azienda di Mezzana ma anche dall'Organizzazione sociopsichiatrica cantonale di Mendrisio. Vi si tratteranno pure gli scarti da cucina degli Istituti dell'OSC e dell'Ospedale regionale Beata Vergine.
- i. Lo studio di fattibilità contempla una serie di **collegamenti infrastrutturali** fra i quali la realizzazione di un nuovo collegamento interno per accedere a stalla e centrale di biogas così come gli allacciamenti necessari (condotta idrica, linea elettrica, condotta gas, evacuazione acque luride). L'investimento per questa serie di opere è quantificato in 630'000 franchi.
- j. È altresì prevista la posa di **drenaggi** per risanare aree del complesso agrario soggette a smottamenti. Questi lavori consentiranno di sensibilmente migliorare

l'evacuazione delle acque di superficie e comporteranno un investimento massimo di 280'000 franchi.

- k. Lo stabile **ex-Torchio**, detto anche "casa del gastaldo" oggi si presenta con funzioni miste che ne snaturano le particolarità architettoniche. L'idea di progetto ne prevede la trasformazione in abitazioni.
- l. Per quanto concerne la **cantina** è prevista la sua ristrutturazione conservandone i contenuti attuali e riorganizzandoli secondo i nuovi concetti di produzione.
- m. Nello studio di fattibilità sono pure considerate la riorganizzazione e la ristrutturazione della **casa-porcile** e l'eventuale edificazione di una **rimessa per allevamenti alternativi**.

## CONTENUTI DEL MESSAGGIO GOVERNATIVO E RICHIESTA DI CREDITO

Il Messaggio governativo sul quale siamo chiamati ad esprimerci prevede due distinti capitoli di spesa.

- a) **5'020'000 franchi per la progettazione e la costruzione della stalla con le relative pertinenze, dei collegamenti infrastrutturali, dell'impianto per la produzione di biogas, del punto di vendita con la piazzetta di parcheggio antistante, di due serre e delle opere di drenaggio**

Come ben evidenziato nel Messaggio governativo, sulla base dello studio di fattibilità e delle aspettative dei due Dipartimenti coinvolti, la priorità realizzativa è data alle opere di cui al punto a), la cui consegna è prevista per novembre 2006. Per i dettagli sui singoli contenuti progettuali si fa riferimento a quanto riportato nel Messaggio governativo (pagg. 6,7,8) richiamando in questa sede solo gli aspetti finanziari.

### **Stalla**

Il progetto più rilevante consiste nella progettazione e nell'edificazione ex-novo della stalla. *"La realizzazione di una nuova struttura multifunzionale, comprendente anche il centro aziendale con spazi per il deposito di foraggi e concimi, il deposito dei macchinari, ambienti per gli operai (spogliatoi, docce), il caseificio con annessa cantina di maturazione, costituisce un elemento essenziale e prioritario del progetto"*<sup>(4)</sup>.

L'attuale stalla oltre a non essere più conforme alle esigenze di legge comporta pure un eccessivo impiego di personale. La nuova costruzione prevista per 40-45 UBG / 50-55 PBG sarà a stabulazione libera a lettiera.

Il tetto massimo di spesa è quantificato in 2 milioni di franchi così suddivisi:

1	Lavori preliminari	25'000	CHF
2	Edificio	1'550'000	CHF
3	Attrezzature d'esercizio	170'000	CHF
4	Lavori esterni	145'000	CHF
5	Costi secondari e transitori	110'000	CHF
	TOTALE	2'000'000	CHF

Il costo medio per UBG è stabilito in al massimo 27'000 franchi e rientra nella media delle ultime costruzioni analoghe realizzate in Ticino.

---

<sup>4</sup> Cfr. Messaggio governativo pag. 6

Relativamente alla necessità di rispettare gli importi massimi indicati, la Commissione della Gestione ritiene opportuno affidare la progettazione della nuova stalla ad un professionista con provata esperienza nel settore. Le particolarità realizzative di una simile struttura sono tali da facilmente generare costi supplementari qualora il progettista non ne conosca a fondo i dettagli.

### ***Impianto biogas***

Nelle immediate vicinanze della stalla è previsto, come già evidenziato, il nuovo impianto per la produzione di biogas. Progetto-pilota e dimostrativo il cui studio di massima è stato curato dall'Istituto federale di economia e tecnica agricola di Dänikon (ZH), avrà un costo di 325'000 franchi così suddivisi:

1	Lavori preliminari	45'000	CHF
2	Edificio	220'000	CHF
3	Attrezzature d'esercizio	20'000	CHF
4	Costi secondari e transitori	40'000	CHF
	TOTALE	325'000	CHF

### ***Collegamenti infrastrutturali***

Accessi stradali, nuovi collegamenti e allacciamenti infrastrutturali necessari (Acqua, luce, gas, canalizzazioni) comporteranno una spesa di 630'000 franchi:

1	Lavori esterni	580'000	CHF
2	Costi secondari e transitori	50'000	CHF
	TOTALE	630'000	CHF

### ***Drenaggi del terreno***

Con un costo di 280'000 franchi si prevede la realizzazione di una serie di drenaggi destinati a risanare alcune aree del complesso agrario attualmente soggette a smottamenti. Ciò consentirà di garantire il mantenimento e lo sfruttamento di importanti zone viticole terrazzate.

### ***Punto di vendita e spazi espositivi***

Nel complesso di Mezzana si inserirà un punto vendita ed espositivo dei prodotti dell'azienda che avrà a disposizione una superficie di 100 mq. E' altresì prevista la realizzazione di una piazzetta di parcheggio. La spesa di 650'000 franchi è così suddivisa:

1	Lavori preliminari	48'000	CHF
2	Edificio	250'000	CHF
3	Lavori esterni	280'000	CHF
4	Costi secondari e transitori	54'000	CHF
5	Arredo	18'000	CHF
	TOTALE	650'000	CHF

### ***Nuove serre***

Nel settore produttivo orticolo trova attualmente posto, a monte della strada cantonale, una fatiscente serra non più adatta ad ospitare le coltivazioni per le quali era stata

prevista. Si intende perciò realizzare due nuove serre con al centro un locale lavaggio ed una cella di conservazione degli ortaggi su una superficie di 1'600 mq.

La spesa massima prevista è di 1'115'000 franchi:

1	Lavori preliminari	50'000	CHF
2	Edificio	920'000	CHF
3	Attrezzature d'esercizio	15'000	CHF
4	Lavori esterni	50'000	CHF
5	Costi secondari e transitori	80'000	CHF
	TOTALE	1'115'000	CHF

**b) Concessione di un credito di 1'692'500 franchi destinato alla progettazione del nuovo edificio scolastico e per la ristrutturazione dell'attuale masseria**

Come evidenziato in precedenza lo studio di fattibilità condiviso dal gruppo di lavoro interdipartimentale prevede l'abbattimento dell'edificio adibito a dormitorio, realizzato negli anni Sessanta. Si tratta di uno stabile che non solo non risponde più alle esigenze attuali della scuola, ma nemmeno sarebbe in grado di sopportare interventi tali da consentirne un uso confacente alle nuove necessità del futuro polo verde. Si ritiene, quindi, di proporre la demolizione così da garantire l'edificazione, al suo posto di una nuova sede per la scuola.

***Nuova scuola***

Nel futuro stabile troveranno posto 8 aule didattiche, 1 aula informatica, 1 laboratorio, 1 falegnameria, 1 officina didattica, 1 aula di attività pratiche, 1 magazzino, 1 aula docenti, 1 archivio e 1 infermeria. Costruito secondo lo standard Minergie, lo stabile sarà dotato di moderne attrezzature tecniche e interamente cablato. Comprenderà pure una centrale a gas alimentata dalla condotta AIM e dall'impianto per la produzione di biogas e servirà pure Villa Cristina e il nuovo dormitorio.

Il tetto massimo di spesa è previsto in 6'800'000 franchi che, con un volume di 9'140 mc, comporta un costo di 550 fr/mc, nella media Svizzera degli edifici con standard Minergie.

1	Lavori preliminari	410'000	CHF
2	Edificio	5'030'000	CHF
3	Attrezzature d'esercizio	125'000	CHF
4	Lavori esterni	115'000	CHF
5	Costi secondari e transitori	730'000	CHF
6	Arredo	390'000	CHF
	TOTALE	6'800'000	CHF

Oggetto del presente Messaggio, è, però, la richiesta del credito di progettazione per la realizzazione della nuova scuola. L'importo preventivato è di 1'167'500 franchi suddiviso in 900'000 franchi destinati ad onorari di progettazione, 185'000 franchi per il concorso di progettazione e 82'500 franchi di IVA.

La richiesta di credito di realizzazione per la scuola sarà oggetto di un successivo messaggio la cui presentazione avverrà ad inizio 2008. La sua consegna definitiva è prevista per gennaio 2010.

### **Ristrutturazione della masseria**

Con l'abbattimento dell'attuale dormitorio sorge la necessità di trovare una nuova sede in grado di ospitare le camere per gli allievi. La casa colonica (masseria) adiacente alla vecchia stalla si presta particolarmente bene alla sua trasformazione in dormitorio.

Il programma di intervento prevede la realizzazione di 40 posti letto suddivisi in 13 camere a 2 letti, 2 camere a 3 letti e 2 camere a 4 letti. L'investimento massimo ipotizzato è quantificato in 3'490'000 franchi pari a 500 fr/mc così suddivisi:

1	Lavori preliminari	175'000	CHF
2	Edificio	2'690'000	CHF
3	Attrezzature d'esercizio	50'000	CHF
4	Lavori esterni	105'000	CHF
5	Costi secondari e transitori	295'000	CHF
6	Arredo	175'000	CHF
	TOTALE	3'490'000	CHF

L'importo per la richiesta del credito di progettazione relativo al nuovo dormitorio è di 525'000 franchi suddiviso in 488'000 franchi per onorari di progettazione e 37'000 franchi di IVA.

La presentazione del Messaggio governativo per la richiesta del credito di costruzione è prevista nel corso della primavera 2007; la consegna dello stabile è fissata per gennaio 2009.

### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

La riorganizzazione del comparto agricolo di Mezzana è frutto di una collaborazione interdipartimentale che ha consentito di portare a termine una verifica completa delle possibilità di sviluppo e riorientamento sia dal punto di vista aziendale sia scolastico. Si tratta di una scelta responsabile e coordinata dalla quale è scaturito un progetto realistico con una visione a lungo termine di azienda e scuola.

In questa sede nel 2004 sono state ospitate 3'600 persone partecipanti sia alla formazione a tempo pieno sia alle attività collaterali fra le quali figurano visite, seminari e riunioni. La costituzione di un polo cantonale del verde si giustifica da un lato per la necessità di razionalizzazione e concentrazione della formazione, e dall'altro per rispondere alle nuove esigenze del settore.

La Commissione della Gestione ritiene di proporre anche una verifica delle potenzialità di collaborazione con istituti superiori svizzeri ed esteri e, anzi, non esclude l'ipotesi di svolgere a Mezzana delle formazioni superiori. In particolare ritiene di invitare i competenti Dipartimenti a valutare l'opportunità di avviare collaborazioni con altre sedi, ad esempio lombarde e piemontesi (ad esempio l'Università di Pollenzo), nell'ambito di formazioni superiori e specialistiche in agricoltura. Altrettanto interessanti appaiono le possibilità di organizzare stage a Mezzana destinati ad allievi d'oltre confine con la conseguente creazione di sinergie tra diversi istituti anche universitari.

L'investimento richiesto non si limita, però, ad una semplice valutazione di opportunità finanziaria poiché l'interesse di Mezzana va al di là della sola attività formativa.

Si tratta, infatti, anche del mantenimento e della valorizzazione di un bene culturale di grande pregio che il Cantone ha il dovere di promuovere.

La scrivente Commissione ha pure evidenziato la necessità di procedere ad una verifica delle possibilità di rivalutazione della vicina proprietà di Vigino. Sinergie con l'azienda di Mezzana appaiono possibili ed opportune. Si invita, quindi, il Consiglio di Stato a riflettere sull'indirizzo da scegliere in funzione della salvaguardia della citata proprietà, la quale necessita di interventi urgenti per evitare il degrado completo.

Infine, la presentazione del Messaggio sul quale siamo chiamati ad esprimerci ha suscitato l'attenzione, in particolare, della LATI i cui vertici si sono già incontrati con i rappresentanti dell'azienda e dei due Dipartimenti interessati. In particolare a Mezzana potrebbe sorgere, con modalità e mezzi finanziari ancora da individuare, il centro cantonale per la lavorazione di un nuovo prodotto LATI realizzato con il latte proveniente dal Sottoceneri. I primi contatti sono estremamente interessanti e dimostrano l'interesse che il polo cantonale del verde ha per l'intero settore agricolo ticinese.

In conclusione si vuole nuovamente attirare l'attenzione sulla necessità di affidare la progettazione della nuova stalla ad un esperto del settore. La Gestione fa riferimento ad un recente caso di edificazione di una stalla la cui progettazione errata ha determinato costi supplementari assai elevati. Si invita, quindi, il Gran consiglio a considerare questa indicazione come vincolante per il Consiglio di Stato così da non giustificare eventuali lievitazioni di spesa o onerosi interventi correttivi determinati dalla mancanza di esperienza da parte del progettista.

La Commissione invita altresì il Consiglio di Stato a subordinare lo stanziamento del credito di progettazione dell'edificio scolastico e dell'attuale masseria all'esito del pubblico concorso, conformemente a quanto previsto della legge cantonale sulle commesse pubbliche e secondo le modalità fissate dal CdS in relazione a Gestione progetti.



Alla luce di quanto sopraesposto la Commissione della gestione e delle finanze invita il Gran Consiglio ad approvare il Messaggio oggetto del presente rapporto così come indicato.

Per la Commissione gestione e finanze:

Nello Croce, relatore  
Bacchetta-Cattori - Beltraminelli - Bignasca -  
Bonoli - Carobbio Guscelli - Dell'Ambrogio -  
Ferrari M. - Foletti - Ghisletta R. - Lepori B. -  
Lepori Colombo - Lombardi - Righinetti -  
Robbiani - Soldati