



COMUNE
DI
CANOBBIO

ENTE CASA ANZIANI CANOBBIO – LUGANO



MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 980

(23 agosto 2021)

CONCERNENTE L'APPROVAZIONE DEI CONTI CONSUNTIVI E DELLA RELAZIONE ANNUALE PER L'ANNO 2020 DELL'ENTE AUTONOMO CASA ANZIANI CANOBBIO-LUGANO

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, Egregi signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione i conti consuntivi 2020 e la relazione sul quadriennio di attività.

SOMMARIO

1. CONSUNTIVO 2020	2
2. COMMENTO ALLA SITUAZIONE FINANZIARIA	3
3. RESOCONTO ATTIVITÀ DEL QUADRIENNIO 2017 – 2020	5

1. CONSUNTIVO 2020

Nel presente capitolo vengono esposti sommariamente i momenti più rilevanti del 2020 che hanno caratterizzato l'attività del Consiglio dell'Ente. Per maggiori dettagli più specifici si può fare riferimento al capitolo 3 nel quale viene evidenziata l'attività dell'ultimo quadriennio.

Principalmente si può rilevare che nell'anno 2020, a causa della pandemia mondiale e di lungaggini nel DSS, sono stati accumulati dei ritardi procedurali e programmatici che hanno messo in difficoltà il rispetto dei tempi previsti, i rapporti con gli artigiani e hanno causato importanti disagi organizzativi.

L'inizio dell'anno è stato caratterizzato dall'ottenimento del credito da parte della Banca Raiffeisen per 15'450'000 di franchi (credito di costruzione complessivo riconosciuto pari a CHF 20 mio.). I mesi successivi sono stati distinti dalla prima ondata di coronavirus e le procedure sono state molto rallentate. Malgrado questo periodo difficoltoso l'Ente verso la fine dell'estate è riuscito ad ottenere l'autorizzazione cantonale per la costruzione della casa anziani da parte della Direzione del DSS e durante la sessione del Gran Consiglio ticinese del 1° ottobre 2020, il contributo cantonale di 8 mio. Grazie a questi importanti passi avanti è stato quindi possibile pubblicare già i primi concorsi e assegnare le opere

preliminari di scavo e consolidamento, per il capomastro, gli ascensori e nel contempo pubblicare i concorsi (assegnati poi nel 2021) per i tracciamenti, per le opere da elettricista, per le opere riguardanti gli impianti sanitari e per le opere da riscaldamento. Nel mese di dicembre del 2020 si è potuto dare il via al cantiere con le opere di scavo.

2. COMMENTO ALLA SITUAZIONE FINANZIARIA

BILANCIO PATRIMONIALE

		Sostanza iniziale 01.01.2020	Variazione		Sostanza finale 31.12.2020
			aumento	diminuzione	
	ATTIVO	362'593.15	6'674'946.65	2'546'126.70	4'491'413.10
	<i>BENI PATRIMONIALI</i>	<i>305'981.81</i>	<i>4'629'019.90</i>	<i>2'546'126.70</i>	<i>2'388'875.01</i>
10	LIQUIDITA'	305'981.81	4'627'784.95	2'546'126.70	2'387'640.06
102.01	Banca Raiffeisen	305'981.81	627'784.95	546'123.70	387'643.06
102.02	Banca Raiffeisen costruzione		4'000'000.00	2'000'003.00	1'999'997.00
13	TRANSITORI ATTIVI		1'234.95		1'234.95
139.01	Transitori attivi		1'234.95		1'234.95
	<i>BENI AMMINISTRATIVI</i>	<i>56'611.34</i>	<i>2'045'926.75</i>		<i>2'102'538.09</i>
14	INVESTIMENTI IN BENI AMMINISTRATIVI	56'611.34	2'045'926.75		2'102'538.09
143.01	Casa Anziani	56'611.34	2'045'926.75		2'102'538.09
		Sostanza iniziale 01.01.2020	Variazione		Sostanza finale 31.12.2020
			aumento	diminuzione	
	PASSIVO	362'593.15	4'251'981.70	123'161.75	4'491'413.10
	<i>CAPITALE DI TERZI</i>	<i>691.15</i>	<i>4'000'000.00</i>	<i>691.15</i>	<i>4'000'000.00</i>
22	DEBITI A MEDIO ED A LUNGO TERMINE		4'000'000.00		4'000'000.00
223.01	Banca Raiffeisen prestito		4'000'000.00		4'000'000.00
25	TRANSITORI PASSIVI	691.15		691.15	
259.01	Transitori passivi	691.15		691.15	
	<i>CAPITALE PROPRIO</i>	<i>361'902.00</i>	<i>251'981.70</i>	<i>122'470.60</i>	<i>491'413.10</i>
29	CAPITALE PROPRIO	361'902.00	251'981.70	122'470.60	491'413.10
290.01	Capitale di dotazione	413'883.70	200'000.00	51'981.70	561'902.00
291.01	Risultato esercizio	-51'981.70	51'981.70	70'488.90	-70'488.90

In considerazione di quanto espresso in precedenza, nel 2020, si rileva l'accensione dell'ipoteca con la Banca Raiffeisen nonché le prime spese d'investimento. Il capitale restante del Comune di Canobbio è stato conferito nei primi mesi dell'anno.

CONTO ECONOMICO		Consuntivo 2020	
		Spese	Ricavi
1	AMMINISTRAZIONE		
110	AMMINISTRAZIONE		
	SPESE CORRENTI		
110.300.01	Indennità membri consiglio	51'252.00	
110.303.01	Contributi AVS/Al/IPG/AD	4'436.40	
110.310.01	Materiale d'ufficio		
110.310.02	Pubblicazioni e abbonamenti	693.00	
110.318.01	Spese postali		
110.318.02	Spese bancarie	5'305.48	
110.318.03	Consulenze legali		
110.318.04	Consulenze per progettazioni e varie		
110.318.05	Spese di rappresentanza e ricevimento		
110.318.06	Revisione contabile esterna	753.90	
110.318.07	Assicurazioni		
110.322.01	Interessi passivi banca	8'048.12	
110.331.01	Ammortamento costruzioni edili		
	RICAVI CORRENTI		
110.422.01	Interessi attivi banca		
	<i>Totale ricavi correnti</i>		
	<i>Totale spese correnti</i>	70'488.90	
	Saldo		70'488.90

I costi sono comprensivi delle indennità dei membri del Consiglio così come stabilito dallo Statuto dell'Ente casa anziani Canobbio-Lugano. Nel corso del 2020 il Consiglio si è riunito per i regolari lavori di sua competenza complessivamente 20 volte (più alcuni incontri tecnici puntuali da parte di una delegazione del Consiglio).

Si rilevano anche le spese relative al debito ipotecario per CHF 8'048.12 e le spese per l'accesso al credito bancario per CHF 5'305.48.

Nel 2020 l'investimento per la costruzione della nuova casa anziani è stato pari a CHF 2'045'926.75 composto principalmente dagli onorari di progettazione, (piani esecutivi, capitolati), dalle spese legali per la costituzione della cartella ipotecaria e per il diritto di superficie, dai sondaggi, dalla modinatura e dalle spese amministrative per la pubblicazione dei concorsi.



3. RESOCONTO ATTIVITÀ DEL QUADRIENNIO 2017 – 2020

In data 14 marzo 2016 il Consiglio Comunale di Canobbio e in data 4 ottobre 2016 il Consiglio Comunale di Lugano, approvavano i rispettivi messaggi municipali concernenti la costituzione di un ente autonomo di diritto pubblico per la realizzazione della casa per anziani di Canobbio, così come lo statuto dell'ente e il mandato di prestazione per gli anni 2017-2020 (primo mandato di prestazione).

Si ricorda la volontà dei due Comuni di realizzare la nuova residenza per anziani a Canobbio in zona Corba sul fondo no. 763 RFD di proprietà del Comune. Il sedime gode di un'ottima ubicazione adiacente al nucleo di Canobbio e risulta essere particolarmente attrattiva per la sua vicinanza all'Ospedale Civico e al quartiere di Cornaredo, oltre ad essere facilmente raggiungibile attraverso mezzi privati e pubblici.

Dopo l'approvazione nei rispettivi Consigli Comunali di Canobbio e Lugano e la ratifica del Consiglio di Stato del 1° febbraio 2017, si è costituito il Consiglio dell'Ente autonomo casa anziani Canobbio Lugano (in seguito Ente), i cui membri risultavano essere i seguenti: Presidente On. Roberto Lurati (Sindaco di Canobbio), Vicepresidente On. Lorenzo Quadri (Municipale di Lugano), On. Cristina Zanini Barzaghi (Municipale di Lugano), l'On. Mario Alarcon (Municipale di Canobbio) il Signor Paolo Pezzoli (Direttore dell'ente autonomo LIS).

La seduta costitutiva del Consiglio dell'Ente si è tenuta il 17 gennaio 2017 dove sono state indicate le linee di sviluppo, i processi lavorativi e gli obiettivi, con la tempistica a medio-lungo termine.

Nel primo semestre dell'anno 2017 è stato dato mandato alla società Studi Associati SA di Lugano, quale coordinatrice del concorso pubblico per la realizzazione della casa anziani e sono stati immediatamente avviati i lavori per la selezione della giuria e per la redazione del concorso di progettazione.

La scelta dei membri della giuria è stata approvata dal Consiglio dell'Ente nei mesi di aprile/maggio, e risultava essere così composta:

Presidente:

Roberto Lurati, Sindaco di Canobbio

Membri:

Lorenzo Quadri, Municipale di Lugano

Cristina Zanini Barzaghi, Municipale di Lugano

Nathalie Rossetti, architetto, Rossetti + Wyss Architekten AG, Zollikon

Stefano Tibiletti, architetto, architetti Tibiletti Associati, Lugano

Supplenti:

Marco Mattei, architetto, Dicastero immobili della Città di Lugano

Paolo Pezzoli, Direttore della Divisione socialità della Città di Lugano

Piergiorgio Vassalli, Municipale di Canobbio

In data 27 giugno 2017 la giuria ha approvato il programma del concorso di progettazione per team interdisciplinare con procedura selettiva per la nuova casa anziani in località Corba di Canobbio. I concorrenti hanno dovuto presentare il dossier di candidatura, costituendo un team interdisciplinare, entro il 7 di agosto 2017.

Sempre nel corso della prima parte dell'anno il Consiglio ha potuto visitare altre case per anziani simili sul territorio, affinché si potesse avere una visione generale della realtà sociosanitaria presente nel settore anziani.

Purtroppo, il sopraggiungere di alcuni ricorsi contro il programma di concorso, respinti dal TRAM solo in data 2 marzo 2018 hanno bloccato i lavori sia del Consiglio che della giuria. Il nuovo termine per l'esame delle candidature da parte della giuria è stato fissato per il 22 maggio 2018.

Sulla base del rapporto stilato dalla giuria in quella data, con decisione del 5 giugno 2018, il Consiglio dell'Ente autonomo Casa per anziani Canobbio-Lugano ha risolto di ammettere alla fase di concorso dodici team di progetto.

La giuria, a conclusione della procedura di valutazione, dopo aver valutato approfonditamente le soluzioni urbanistiche, architettoniche, funzionali e costruttive, così come le implicazioni economiche ha deciso all'unanimità, di stabilire la seguente graduatoria:

1° rango: progetto TRILITE Team Itten+Brechbühl SA

2° rango: progetto CORBA360 Team Mario Botta Architetti

3° rango: progetto La finestra sul cortile Team Baserga Mozzetti

Nel contempo ha raccomandato al committente di attribuire il mandato di progettazione all'autore del progetto TRILITE classificato al primo rango; precisando che, nell'ambito dell'allestimento del progetto definitivo, il progettista studio Itten+Brechbühl SA e il committente dovranno procedere ad un'ottimizzazione, i cui obiettivi sono stati illustrati nel rapporto finale della giuria del 24 ottobre 2018.

In seguito alla decisione della giuria, sono state avviate le negoziazioni in vista dell'attribuzione del mandato per l'allestimento delle fasi del progetto direttamente con la Itten+Brechbühl SA.

Nel corso del 2019 il progetto vincitore **Trilite** è stato affinato unitamente ai progettisti della Itten+Brechbühl SA e con il supporto della consulenza tecnica affidata allo studio Archi&More per conto dell'Ente. Si è così passati dal progetto di massima al progetto definitivo e alla relativa procedura per l'inoltro della domanda di costruzione. Alla fine di dicembre del 2019 è stata quindi rilasciata la licenza di costruzione.

Sempre a fine anno 2019 è stata inoltrata la richiesta di sussidio per investimenti in istituti per anziani all'Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio del Canton Ticino indicando nella stessa l'impegno finanziario per l'edificazione della nuova casa anziani.

L'Ente intendeva quindi procedere in tempi brevi con la messa in opera del cantiere e iniziare entro la primavera 2020. Purtroppo, l'avvento della pandemia come detto ha rallentato tutte le procedure e portato a importanti ritardi.

All'inizio dell'anno 2020, anche grazie all'ottenimento della licenza di costruzione, è stato comunque possibile inoltrare al DSS la richiesta di sussidio per l'investimento dell'opera. Nel contempo sono state avviate le prime trattative con la Banca Raiffeisen per l'ottenimento del credito di costruzione". L'importo complessivo per il credito di costruzione riconosciuto da Raiffeisen è pari a CHF 20 mio. Nel 2020 è stato riconosciuto un primo credito per CHF 15'450'000.

Durante il mese di aprile 2020 viene approvata la costituzione, a favore dell'Ente e ai fini della realizzazione della casa per anziani, del diritto di superficie per sé stante e permanente della durata di 50 anni.

Per l'accompagnamento nella fase degli appalti e per la parte costruttiva dell'opera, il Consiglio dell'Ente, dopo il nullaosta dei rispettivi Municipi, ha deciso di avvalersi di due tecnici comunali, con conoscenze nell'ambito delle case per anziani, e di un avvocato esterno specialista anche in appalti pubblici.

Nel contempo si sono potuti affinare tutta una serie di dettagli di progetto unitamente alla Itten+Brechbühl SA per l'allestimento dei capitolati di concorso e procedere con gli appalti e delibere principali per dare inizio all'opera. Complessivamente nel 2020 sono stati deliberati i lavori per le opere preliminari, per lo scavo e le opere di consolidamento strutturali, il capomastro e per gli ascensori e nel contempo sono stati pubblicati i concorsi (assegnati poi nel 2021) per i tracciamenti, per l'elettricista, per gli impianti sanitari e per il riscaldamento.

In data 1° settembre 2020, dopo numerose sollecitazioni, si è tenuto un incontro con la Direzione del DSS volto a chiarire gli aspetti formali e temporali al fine di poter ottenere

celermente l'autorizzazione e il credito. Durante la metà del mese di settembre è giunta l'autorizzazione cantonale e nel corso della seduta del 1° ottobre 2020, il Gran Consiglio ticinese ha accordato un contributo di CHF 8 mio per le opere di realizzazione della casa anziani.

Nel mese di dicembre del 2020 si è potuto così dare avvio al cantiere con le opere di scavo.

Per le considerazioni esposte nel presente messaggio, invitiamo quindi codesto Consesso a voler

risolvere

- 1) È approvato il rapporto di attività 2020 dell'Ente autonomo casa anziani Canobbio-Lugano.
- 2) Sono approvati i conti consuntivi 2020 dell'Ente autonomo casa anziani Canobbio-Lugano.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  R. Lurati

Il Segretario:  F. Lurati



Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•		

Allegato: rapporto di revisione (Interfida revisioni e consulenze SA)