



COMUNE
DI
CANOBBIO

ENTE CASA ANZIANI CANOBBIO – LUGANO



MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 1058

(del 5 maggio 2025)

**CONCERNENTE L'APPROVAZIONE DEI CONTI CONSUNTIVI E DEL RESOCONTO DI
ATTIVITA' PER L'ANNO 2024 DELL'ENTE AUTONOMO CASA ANZIANI CANOBBIO-LUGANO**

Gentile signora Presidente,
Gentili signore, Egregi signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione i conti consuntivi 2024, il resoconto di attività e il commento alla situazione finanziaria relativi all'anno 2024 della Casa anziani Canobbio-Lugano.

1. Rapporto d'attività

Le cariche all'interno del Consiglio dell'Ente sono rimaste le medesime votate dai rispettivi Consigli Comunali dopo le ultime elezioni comunali e nel pieno rispetto dello Statuto in vigore:

- Presidente: Roberto Lurati
- Vicepresidente: Lorenzo Quadri
- Membri: Cristina Zanini Barzaghi, Sisto Gianinazzi, Paolo Pezzoli

I lavori nel corso del 2024 sono proceduti regolarmente grazie alla continua supervisione condivisa tra il Consiglio dell'Ente, i propri tecnici e i progettisti della Itten+Brechtbühl SA arrivando nel corso del mese di dicembre ad ultimazione della Struttura.

La nuova Casa Anziani di Canobbio-Lugano è un progetto che coniuga funzionalità, sostenibilità e qualità della vita per i residenti. La struttura è concepita per garantire un ambiente accogliente e sicuro, favorendo la socializzazione e l'accessibilità. Il design architettonico e le soluzioni tecnologiche adottate mirano a offrire un elevato standard di comfort e benessere, in linea con le più moderne esigenze dell'assistenza agli anziani.

La sinergia con l'Ente LIS, futuro gestore della casa, ha permesso di confermare particolarità tecniche all'avanguardia per quanto concerne la presa in carico degli anziani (impianto chiamate camere, predisposizione sicurezza reparto Alzheimer e antifuga, gestione arredo sanitario, ecc.).

Nel corso del 2024 sono stati elaborati gli aggiornamenti del mandato di prestazione tra l'Ente e i Comuni proprietari nonché l'elaborazione del mandato tra l'Ente e il LIS, per la regolarizzazione della gestione della struttura in ossequio a disposti di legge ad al contratto di prestazione stipulato con il Dipartimento della Sanità e Socialità del Canton Ticino.

Il Consiglio dell'Ente ha indetto un concorso presso le scuole comunali di Canobbio per trovare un nome per la casa anziani. Sono state vagliate tutte le interessanti e originali proposte di nomi e dopo un'attenta riflessione e aver discusso sulle tante belle idee, è stato scelto il nome di "Residenza al Roccolo" presentato dalla piccola Kayla Altendorfer della 1° elementare.

Per quanto riguarda gli appalti, il 2024 ha visto in particolare l'importante appalto per la sistemazione esterna riguardante il parco della casa anziani, zona molto preziosa e che verrà vissuta dai futuri residenti e famigliari quale momento di vita quotidiana e di benessere.

Sono stati deliberati anche gli arredi uffici/soggiorni, arredi camere e arredi esterni così come tutte le attrezzature di uso quotidiano (sollevatori, carrelli, apparecchiature mediche, armadiature magazzini, televisori, ecc.) grazie alla collaborazione con il LIS, forte dell'esperienza nella gestione di altre strutture analoghe.

Durante la fine dell'anno sono stati avviati i primi contatti tramite il Comune di Canobbio per la sistemazione del roccolo esterno, bene culturale protetto.

Riassumiamo di seguito alcuni aspetti architettonici e tecnici riguardanti la costruzione che nel mese di dicembre è stata pressoché terminata.

Concetto Architettonico e Urbanistico

L'edificio sorge nel comparto residenziale della Corba (mappale 763) a Canobbio, un'area attualmente in fase di sviluppo. Il lotto di terreno è caratterizzato da una morfologia complessa con forti dislivelli e include una zona boschiva con un antico roccolo. L'organizzazione degli spazi esterni prevede un giardino pubblico al livello 0 e giardini privati per il reparto protetto al livello +1.

La struttura è concepita come un "elemento di testa" per dare definizione al comparto urbano. L'edificio si compone di una base pubblica, più ampia e parzialmente interrata, e un volume

superiore lineare che ospita le unità abitative. Il piano terra funge da collegamento tra il piazzale carrabile e il giardino pubblico.

Un'attenzione particolare è stata riservata all'integrazione con il territorio, promuovendo per il futuro il coinvolgimento della comunità locale.

Accessibilità e Organizzazione Funzionale

L'accesso principale è situato lungo la facciata vetrata nord-est, con un piazzale carrabile dotato di sette posti auto e copertura verde. Un accesso separato è previsto per fornitori e mezzi di emergenza. L'autorimessa interrata dispone di ventun posti auto.

L'area esterna è progettata per garantire accessibilità, con percorsi senza barriere architettoniche e camminamenti che collegano la struttura agli elementi naturali circostanti, inclusa un'area per la terapia sensoriale. Sono previsti due blocchi di circolazione verticale con scale, ascensori per residenti e personale, e un montacarichi per letti.

Descrizione della Costruzione

L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra e un piano interrato. Il piano terra è destinato a funzioni pubbliche e amministrative, mentre i piani superiori ospitano gli alloggi. L'interrato include l'autorimessa, locali tecnici e di servizio (spogliatoi, lavanderia, camera mortuaria, depositi) e un rifugio della protezione civile.

La distribuzione interna prevede:

- **Piano Terra:** reception, uffici amministrativi, bar, sala da pranzo, sala riunioni, fisioterapia e parrucchiere. La progettazione della Cappella ha visto l'importante coinvolgimento di artisti locali quali Fra Roberto, Gianni Poretti e Giacomino Lurati. Va sottolineato l'impegno della Consiglio Parrocchiale di Canobbio che assumerà i costi per la realizzazione delle opere artistiche per circa CHF 30mila.
- **Primo Piano:** reparto protetto per 26 residenti con deficit cognitivi, con camere singole e doppie e accesso diretto ai giardini terapeutici.
- **Secondo e Terzo Piano:** reparti standard per un totale di 54 residenti, con camere singole e doppie, sale da pranzo, soggiorni e locali infermieri.
- **Corte Interna:** elemento centrale che migliora la luminosità e la socializzazione dei residenti.

Materializzazione e Struttura

L'architettura è caratterizzata da linearità e regolarità delle facciate, con alternanza di pannelli vetrati e fotovoltaici su struttura in legno. Il piano terra, con ampie vetrate e calcestruzzo a vista, crea continuità tra interno ed esterno. Gli interni sono progettati per garantire comfort e funzionalità, con pavimentazione in legno nei reparti e grès porcellanato nelle aree comuni.

Dal punto di vista strutturale, la costruzione utilizza un sistema in cemento armato con solette precomprese e pareti portanti. Le fondazioni prevedono platea e pali di fondazione per compensare la morfologia del terreno. Per la stabilità dell'edificio sono stati previsti setti portanti e travi di distribuzione dei carichi.

Impiantistica e Sostenibilità

L'edificio integra soluzioni tecnologiche per l'efficienza energetica, tra cui:

- **Impianto fotovoltaico** sul tetto e sulle pareti in gestione con AIL. L'Ente è soddisfatto di questa preziosa collaborazione.
- **Sistemi di ventilazione** integrati nei controsoffitti.
- **Gestione delle acque meteoriche** con smaltimento nelle canalizzazioni comunali.
- **Illuminazione naturale ottimizzata** grazie alla corte interna e alle vetrate panoramiche.





2. Commento alla situazione finanziaria

BILANCIO PATRIMONIALE

		Sostanza iniziale 01.01.2024	Variazione aumento diminuzione		Sostanza finale 31.12.2024
	ATTIVO	11'511'678.55	16'836'331.50	9'618'802.45	18'729'208.60
	<i>BENI PATRIMONIALI</i>	<i>1'092'733.05</i>	<i>9'389'297.82</i>	<i>9'618'802.45</i>	<i>863'228.42</i>
10	LIQUIDITA'	1'092'733.05	8'811'563.90	9'618'802.45	285'494.50
102	Banche	1'092'733.05	8'811'563.90	9'618'802.45	285'494.50
102.01	Banca Raiffeisen ordinario	227'180.49	3.90	57'617.35	169'567.04
102.02	Banca Raiffeisen costruzione	865'552.56	8'811'560.00	9'561'185.10	115'927.46
13	TRANSITORI ATTIVI		577'733.92		577'733.92
139	Altri transitori attivi		577'733.92		577'733.92
139.01	Transitori attivi		577'733.92		577'733.92
	<i>BENI AMMINISTRATIVI</i>	<i>10'418'946.50</i>	<i>7'447'033.68</i>		<i>17'865'980.18</i>
14	INVESTIMENTI IN BENI AMMINISTRATIVI	10'418'946.50	7'447'033.68		17'865'980.18
143	Costruzioni edili	10'418'946.50	7'447'033.68		17'865'980.18
143.01	Casa Anziani	10'418'946.50	7'447'033.68		17'865'980.18

		Sostanza iniziale 01.01.2024	Variazione aumento diminuzione		Sostanza finale 31.12.2024
	PASSIVO	11'511'679.55	7'448'518.40	230'989.35	18'729'208.60
	<i>CAPITALE DI TERZI</i>	<i>11'500'398.65</i>	<i>6'950'000.00</i>	<i>398.65</i>	<i>18'450'000.00</i>
22	DEBITI A MEDIO ED A LUNGO TERMINE	11'500'000.00	6'950'000.00		18'450'000.00
223	Prestiti obbligazionari	11'500'000.00	6'950'000.00		18'450'000.00
223.01	Banca Raiffeisen prestito	11'500'000.00	6'950'000.00		18'450'000.00
25	TRANSITORI PASSIVI	398.65		398.65	
259	Altri transitori passivi	398.65		398.65	
259.01	Transitori passivi	398.65		398.65	
	<i>CAPITALE PROPRIO</i>	<i>11'280.90</i>	<i>498'518.40</i>	<i>230'590.70</i>	<i>279'208.60</i>
29	CAPITALE PROPRIO	11'280.90	498'518.40	230'590.70	279'208.60
290	Avanzi d'esercizio accumulati di anni precedenti	241'871.60		230'590.70	11'280.90
290.01	Capitale di dotazione	241'871.60		230'590.70	11'280.90
291	Avanzo d'esercizio dell'anno di gestione	-230'590.70	498'518.40		267'927.70
291.01	Risultato esercizio	-230'590.70	498'518.40		267'927.70

Nel bilancio patrimoniale dell'Ente si rileva in particolare l'aumento del prestito presso la Banca Raiffeisen dovuto all'avanzamento dei lavori. Nel corso del 2024 sono state accolte tre richieste di acconto del sussidio cantonale riconosciuto che ricordiamo ammonta a complessivi CHF 8 mio.

INVESTIMENTI		Consuntivo 2024	
		Spese	Ricavi
1	AMMINISTRAZIONE		
110	AMMINISTRAZIONE		
110.503.01	USCITE INVESTIMENTI BENI AMMINISTRATIVI Costruzione casa anziani	9'308'593.68	
110.661.01	ENTRATE INVESTIMENTI BENI AMMINISTRATIVI Sussidio cantonale		1'861'560.00
	<i>Totale ricavi correnti</i>		<i>1'861'560.00</i>
	<i>Totale spese correnti</i>	<i>9'308'593.68</i>	
	Saldo		7'447'033.68



CONTO ECONOMICO

		Consuntivo 2024	
		Spese	Ricavi
1	AMMINISTRAZIONE		
110	AMMINISTRAZIONE		
	SPESE CORRENTI		
110.300.01	Indennità membri consiglio	51'876.00	
110.303.01	Contributi AVS/AI/IPG/AD	3'389.95	
110.310.01	Materiale d'ufficio		
110.310.02	Pubblicazioni e abbonamenti		
110.318.01	Spese postali		
110.318.02	Spese bancarie	272.70	
110.318.03	Consulenze legali		
110.318.04	Consulenze per progettazioni e varie		
110.318.05	Spese di rappresentanza e ricevimento	800.00	
110.318.06	Revisione contabile esterna	756.70	
110.318.07	Assicurazioni		
110.322.01	Interessi passivi banca	252'432.52	
110.331.01	Ammortamento costruzioni edili		
	RICAVI CORRENTI		
110.422.01	Interessi attivi banca		3.90
110.462.01	Rimborso interessi passivi		577'451.67
	Totale ricavi correnti		577'455.57
	Totale spese correnti	309'527.87	
	Saldo	267'927.70	

I costi sono comprensivi delle indennità dei membri del Consiglio così come stabilito dallo Statuto dell'Ente. Nel corso del 2024 il Consiglio si è riunito per i regolari lavori di sua competenza complessivamente 12 volte (più alcuni incontri tecnici puntuali da parte di una delegazione del Consiglio).

La forte instabilità sul fronte finanziario, come già indicato nei rapporti precedenti, ha messo il Consiglio dell'Ente in condizioni di avviare le pertinenti procedure tramite l'Istituto bancario di riferimento per la ricerca dei finanziamenti aggiuntivi al fine di poter concludere l'edificazione della casa anziani e permettere ai prossimi residenti di poter godere di una struttura all'avanguardia, confortevole, sicura e in grado di rispondere adeguatamente e puntualmente ai bisogni fondamentali di vita quotidiana in salute e benessere.

L'aumento del prestito di CHF 4.5 mio è stato formalizzato ad inizio dell'anno 2025 portando di fatto l'investimento globale della struttura a CHF 34.5 mio.

Su questo fronte il Dipartimento della Sanità e Socialità non ha potuto entrare in materia per una maggiorazione del sussidio a fondo perso ma riconoscendo i costi degli oneri ipotecari assunti fino alla fine dell'anno 2024 per complessivi CHF 577'455.57.

In conclusione, si può affermare che la nuova Residenza al Roccolo è una struttura all'avanguardia dedicata all'accoglienza e al benessere della terza e quarta età rispondendo alla crescente domanda di strutture moderne e accoglienti per gli anziani con esigenze di cura e supporto.

Il progetto della Residenza al Roccolo si distingue per il suo approccio innovativo, combinando assistenza professionale e personalizzata con un'atmosfera familiare e accogliente che ha visto la luce grazie alla proficua ed eccellente collaborazione tra il Comune di Canobbio e la Città di Lugano.

L'apertura della Residenza al Roccolo è avvenuta nel mese di febbraio 2025 e ha segnato un nuovo capitolo nell'assistenza agli anziani sul territorio, consolidando l'impegno delle istituzioni e degli operatori sanitari nel garantire soluzioni di qualità per la popolazione anziana in una dimensione sociale e relazionale che contribuisca al loro benessere psicofisico. L'inaugurazione ufficiale è prevista per venerdì 19 settembre 2025.

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

risolvere

- 1) È approvato il rapporto di attività 2024 dell'Ente autonomo casa anziani Canobbio-Lugano.
- 2) Sono approvati i conti consuntivi 2024 dell'Ente autonomo casa anziani Canobbio-Lugano.

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco:

S. Gianinazzi

Il Segretario:

S. Cozzatti



Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•		

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