

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE RELATIVO AL MMN.
12761 CONCERNENTE L'APPROVAZIONE DEI CONTI CONSUNTIVI 2025 E
DEL RESOCONTO DI ATTIVITÀ DELL'ENTE AUTONOMO CASA ANZIANI
CANOBBIO-LUGANO

Lugano, 28 settembre 2026

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunalì,

questo messaggio propone per esame e approvazione i conti consuntivi 2025 e il rendiconto di attività dell'Ente autonomo casa anziani Canobbio-Lugano.

1. Rapporto di attività

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

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

L'anno 2025 ha rappresentato un momento di svolta per l'Ente, segnato dal completamento definitivo della nuova struttura e dall'avvio operativo della Residenza al Roccolo. La conclusione dei lavori edilizi è avvenuta nel corso del 2024, i primi mesi del 2025 sono stati dedicati alle fasi finali di collaudo tecnico, verifica degli impianti e messa a punto degli spazi interni ed esterni.

In collaborazione con l'Ente LIS, gestore della struttura, sono stati completati tutti gli allestimenti necessari per garantire un avvio operativo conforme agli standard qualitativi previsti.

L'apertura ufficiale della struttura nel corso del 2025 ha segnato l'inizio dell'attività di accoglienza dei residenti, La Residenza al Roccolo si è sin da subito distinta per l'elevato livello qualitativo degli spazi, la funzionalità organizzativa e l'attenzione al benessere degli ospiti. Particolare attenzione è stata dedicata, nel corso dell'anno, alla piena messa in esercizio della struttura in tutte le sue componenti. I reparti sono stati progressivamente resi operativi, compresa l'area protetta destinata alle persone con deficit cognitivi, garantendo così una presa a carico adeguata anche per situazioni più complesse. Parallelamente è stata completata la messa in funzione degli impianti tecnologici e di sicurezza, elemento essenziale per assicurare elevati standard qualitativi e di protezione sia per residenti sia per il personale.

Un ruolo centrale è stato attribuito alla gestione degli spazi esterni e del parco, concepiti come parte integrante della qualità di vita quotidiana degli ospiti, favorendo momenti di socialità, benessere e contatto con l'ambiente naturale. In questo contesto, il coordinamento con l'Ente LIS si è rilevato fondamentale per garantire una presa a carico coerente, professionale e allineata agli obbiettivi definiti in fase progettuale.

Nel corso del 2025 sono inoltre stati consolidati i rapporti istituzionali e contrattuali con i principali interlocutori. In particolare, si è data piena attuazione al mandato di prestazione con i Comuni proprietari, sono stati mantenuti contatti con il Dipartimento della Sanità e Socialità del Canton Ticino e si è rafforzata la collaborazione con l'Ente LIS per quanto riguarda la gestione della struttura. Sono proseguiti anche i contatti con il Comune di Canobbio per la valorizzazione del Roccolo esterno, bene culturale di pregio, con l'obiettivo di integrarlo progressivamente nella vita della struttura e della comunità.

Il Consiglio dell'Ente ha continuato a garantire una supervisione attiva e costante, riunendosi regolarmente per seguire tutte le fasi di avvio e consolidamento dell'attività.

2. Situazione finanziaria

Bilancio patrimoniale

		Sostanza iniziale 01.01.2025	Variazione aumento diminuzione		Sostanza finale 31.12.2025
	ATTIVO	18'729'208.60	16'041'246.70	10'660'610.97	24'109'844.33
	<i>BENI PATRIMONIALI</i>	863'228.42	9'665'712.82	10'210'610.97	318'330.27
10	LIQUIDITA'	285'494.50	9'451'270.67	9'632'877.05	103'888.12
102	Banche	285'494.50	9'451'270.67	9'632'877.05	103'888.12
102.01	Banca Raiffeisen ordinario	169'567.04	4'966.15	70'645.07	103'888.12
102.02	Banca Raiffeisen costruzione	115'927.46	9'446'304.52	9'562'231.88	
11	CREDITI		214'442.15		214'442.15
115	Debitori diversi		214'442.15		214'442.15
115.01	Debitori		214'442.15		214'442.15
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>	17'885'980.18	6'375'533.88	450'000.00	23'791'514.06
14	INVESTIMENTI IN BENI AMMINISTRATIVI	17'885'980.18	6'375'533.88	450'000.00	23'791'514.06
143	Costruzioni edili	17'885'980.18	6'375'533.88	450'000.00	23'791'514.06
143.01	Casa Anziani	17'885'980.18	6'375'533.88	450'000.00	23'791'514.06

		Sostanza iniziale 01.01.2025	Variazione aumento diminuzione		Sostanza finale 31.12.2025
	PASSIVO	18'729'208.60	6'098'563.43	717'927.70	24'109'844.33
	<i>CAPITALE DI TERZI</i>	18'450'000.00	5'755'514.50	450'000.00	23'755'514.50
21	DEBITI A BREVE TERMINE		5'270.75		5'270.75
210	Banche		5'270.75		5'270.75
210.01	Banca Raiffeisen		5'270.75		5'270.75
22	DEBITI A MEDIO ED A LUNGO TERMINE	18'450'000.00	5'680'000.00	450'000.00	23'680'000.00
223	Prestiti obbligazionari	18'450'000.00	5'680'000.00	450'000.00	23'680'000.00
223.01	Banca Raiffeisen prestito	18'450'000.00	5'680'000.00	450'000.00	23'680'000.00
25	TRANSITORI PASSIVI		70'243.75		70'243.75
259	Altri transitori passivi		70'243.75		70'243.75
259.01	Transitori passivi		70'243.75		70'243.75
	<i>CAPITALE PROPRIO</i>	279'208.60	343'048.93	267'927.70	354'329.83
29	CAPITALE PROPRIO	279'208.60	343'048.93	267'927.70	354'329.83
290	Avanzi d'esercizio accumulati di anni precedenti	11'280.90	267'927.70		279'208.60
290.01	Capitale di dotazione	11'280.90	267'927.70		279'208.60
291	Avanzo d'esercizio dell'anno di gestione	267'927.70	75'121.23	267'927.70	75'121.23
291.01	Risultato esercizio	267'927.70	75'121.23	267'927.70	75'121.23

Dall'analisi del bilancio patrimoniale al 31 dicembre 2025 emerge come l'Ente abbia raggiunto una fase di consolidamento dell'importante investimento legato alla realizzazione della struttura. I dati contabili evidenziano infatti una situazione in cui l'attivo è quasi interamente rappresentato dal valore dell'infrastruttura realizzata, a testimonianza del completamento del percorso avviato negli anni precedenti.

Sul fronte del passivo si riscontra una struttura coerente con la natura del progetto, caratterizzata principalmente dai finanziamenti bancari contratti per sostenere la costruzione.

Nel complesso, il bilancio patrimoniale restituisce l'immagine di un Ente che ha concluso la propria fase dal punto di vista realizzativo e si colloca ora in una nuova fase, contraddistinta dalla stabilizzazione degli investimenti e dell'entrata in piena funzione della struttura.

Investimenti

INVESTIMENTI		Consuntivo 2025	
		Spese	Ricavi
1	AMMINISTRAZIONE		
110	AMMINISTRAZIONE		
110.503.01	USCITE INVESTIMENTI BENI AMMINISTRATIVI Costruzione casa anziani	8'892'834.83	
110.661.01	ENTRATE INVESTIMENTI BENI AMMINISTRATIVI Sussidio cantonale		1'839'340.00
110.663.01	Contributo AIL		677'960.95
110.681.01	Ammortamenti costruzioni edili		
	<i>Totale ricavi correnti</i>		2'517'300.95
	<i>Totale spese correnti</i>	8'892'834.83	
	Saldo		6'375'533.88

Dall'analisi degli investimenti emerge come il 2025 rappresenti il momento di chiusura della fase principale di realizzazione della struttura e l'avvio di una nuova fase più orientata al consolidamento.

Conto economico

CONTO ECONOMICO		Consuntivo 2025	
		Spese	Ricavi
1	AMMINISTRAZIONE		
110	AMMINISTRAZIONE		
	SPESE CORRENTI		
110.300.01	Indennità membri consiglio	57'750.00	
110.303.01	Contributi AVS/AI/IPG/AD	4'020.40	
110.310.01	Materiale d'ufficio	174.57	
110.310.02	Pubblicazioni e abbonamenti		
110.318.01	Spese postali	30.50	
110.318.02	Spese bancarie	3'228.00	
110.318.03	Consulenze legali		
110.318.04	Consulenze per progettazioni e varie		
110.318.05	Spese di rappresentanza e ricevimento	8'922.50	
110.318.06	Revisione contabile esterna	756.70	
110.318.07	Assicurazioni		
110.322.01	Interessi passivi banca	280'651.25	
110.331.01	Ammortamento costruzioni edili	450'000.00	
	RICAVI CORRENTI		
110.422.01	Interessi attivi banca		3.90
110.462.01	Rimborso interessi passivi		880'651.25
	<i>Totale ricavi correnti</i>		<i>880'655.15</i>
	<i>Totale spese correnti</i>	<i>805'533.92</i>	
	Saldo	75'121.23	

L'analisi del conto economico 2025 evidenzia una situazione che riflette in modo chiaro la fase di transazione in cui si trova attualmente l'ente.

Le spese complessive si attestano a CHF 805'533.92 mentre i ricavi correnti raggiungono CHF 880'655.15 generando un saldo positivo di CHF 75'121.23.

Il risultato dell'esercizio va letto come espressione di un equilibrio contingente, inserito in un contesto ancora fortemente caratterizzato dalla fase post-investimento, piuttosto che come un segnale di capacità generativa di utili nel senso tradizionale del termine. In questo senso, il risultato dell'esercizio non va letto unicamente in termini numerici, ma quale indicatore di un sistema che, pur gravato da costi strutturali rilevanti, dimostra una capacità di tenuta e di equilibrio nel medio periodo.

Conclusioni

Il 2025 rappresenta dunque un anno di svolta, nel quale un progetto di grande rilevanza per il territorio ha trovato piena concretizzazione. La Residenza al Roccolo non è soltanto una nuova struttura, ma un investimento strategico a favore della comunità, capace di rispondere in modo moderno e qualificato ai bisogni della popolazione anziana.

A seguito di queste considerazioni, invitiamo codesto consesso a voler

risolvere:

1. È approvato il rapporto di attività 2025 dell'Ente autonomo casa anziani Canobbio-Lugano.
2. Sono approvati i conti consuntivi 2025 dell'Ente autonomo casa anziani Canobbio-Lugano.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE
DELLA GESTIONE
Maruska Ortelli, relatrice
Jasmine Altin
Paolo Andreetti
Danilo Baratti
Lorenzo Beretta-Piccoli
Lukas Bernasconi
Andrea Censi
Michele Codella
Natalia Ferrara
Michele Malfanti
Lara Olgiati
Nina Pusterla
Petra Schnellmann