



---

RELAZIONE DELL'UFFICIO DI REVISIONE  
SULLA REVISIONE  
RELATIVA ALL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2018

Ai membri del Consiglio dell'

***Ente Case Anziani Mendrisiotto***  
6850 Mendrisio

Chiasso, 24 Maggio 2019



Ai membri del Consiglio dell'  
**Ente Case Anziani Mendrisiotto**  
6850 Mendrisio

Chiasso, 24 Maggio 2019 MM / Bp

Conformemente al mandato conferitoci abbiamo verificato in qualità di revisore il conto annuale dell'Ente Case Anziani Mendrisiotto, Mendrisio, per il primo esercizio relativo al periodo 01.12.2017 – 31.12.2018, chiuso al 31 dicembre 2018.

#### Responsabilità del Consiglio dell'Ente

Il Consiglio dell'Ente è responsabile dell'allestimento del conto annuale in conformità alle disposizioni legali. Questa responsabilità comprende la concezione, l'implementazione e il mantenimento di un sistema di controllo interno relativamente all'allestimento di un conto annuale che sia esente da anomalie significative imputabili a frodi o errori. Il Consiglio dell'Ente è inoltre responsabile della scelta e dell'applicazione di appropriate norme contabili, nonché dell'esecuzione di stime adeguate.

#### Responsabilità del revisore

La nostra responsabilità consiste nell'esprimere un giudizio sul conto annuale sulla base della nostra revisione. Abbiamo svolto la nostra revisione conformemente alla legge svizzera e agli Standard svizzeri di revisione. Tali standard richiedono di pianificare e svolgere la revisione in maniera tale da ottenere una ragionevole sicurezza che il conto annuale non contenga anomalie significative.

Una revisione comprende l'esecuzione di procedure di revisione volte ad ottenere elementi probativi per i valori e le altre informazioni contenuti nel conto annuale. La scelta delle procedure di verifica compete al giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi che il conto annuale contenga anomalie significative imputabili a frodi o errori. Nella valutazione di questi rischi il revisore tiene conto del sistema di controllo interno, nella misura in cui esso è rilevante per l'allestimento del conto annuale, allo scopo di definire le procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del sistema di controllo interno.



La revisione comprende inoltre la valutazione dell'adeguatezza delle norme contabili adottate, della plausibilità delle stime contabili effettuate, nonché un apprezzamento della presentazione del conto annuale nel suo complesso. Riteniamo che gli elementi probativi da noi ottenuti costituiscano una base sufficiente ed appropriata su cui fondare il nostro giudizio.

Giudizio di revisione

A nostro giudizio il conto annuale per l'esercizio chiuso al 31.12.2018 è conforme alle disposizioni legali svizzere e allo statuto.

INTERFIDA SA

Marino Mini  
Perito revisore abilitato  
Revisore responsabile

  
Libero Galli

**Allegato:**

- Conto annuale 2018 (1° esercizio relativo al periodo 01.12.2017 – 31.12.2018)

| Conto                      | Attivo (CHF)                       | Passivo (CHF)     |
|----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| <b>ATTIVO</b>              |                                    |                   |
| <b>Sostanza circolante</b> |                                    |                   |
| <b>Casse</b>               |                                    |                   |
| 1000                       | Cassa                              | 10'828.70         |
|                            | <b>Totale casse</b>                | <b>10'828.70</b>  |
| <b>Debitori</b>            |                                    |                   |
| 1040                       | Investimenti IT + Telefonia 001    | 23'038.10         |
|                            | <b>Totale debitori</b>             | <b>23'038.10</b>  |
| 1090                       | Transitori attivi                  | 230.00            |
|                            | <b>Totale sostanza circolante</b>  | <b>34'096.80</b>  |
| <b>Sostanza fissa</b>      |                                    |                   |
| <b>Assestamento attivo</b> |                                    |                   |
|                            | <b>TOTALE ATTIVO</b>               | <b>34'096.80</b>  |
| <b>PASSIVO</b>             |                                    |                   |
| <b>Capitale dei terzi</b>  |                                    |                   |
| <b>Fornitori</b>           |                                    |                   |
| 2005                       | Debiti per forniture e prestazioni | 7'892.35          |
|                            | <b>Totale fornitori</b>            | <b>7'892.35</b>   |
| <b>Debiti bancari</b>      |                                    |                   |
| 2020                       | Banca conto gestione               | 232'024.82        |
|                            | <b>Totale debiti bancari</b>       | <b>232'024.82</b> |
| <b>Prestiti</b>            |                                    |                   |
| 2051                       | Prestito 1                         | 50'000.00         |
|                            | <b>Totale prestiti</b>             | <b>50'000.00</b>  |
| <b>Transitori e legati</b> |                                    |                   |
| 2092                       | Transitori passivi creditor        | 28'656.00         |
|                            | <b>Totale transitori e legati</b>  | <b>28'656.00</b>  |
|                            | <b>Totale capitale dei terzi</b>   | <b>318'573.17</b> |
|                            | <b>TOTALE PASSIVO</b>              | <b>318'573.17</b> |
|                            | <b>Perdita</b>                     | <b>284'476.37</b> |

| Conto   | Costo (CHF)                                | Ricavo (CHF)      |
|---|--|-------------------|
| <b>COSTI DEL PERSONALE</b>  |  |                   |
| Stipendi e oneri sociali  |  |                   |
| Stipendi del personale  |  |                   |
| 3300  | Personale amministrativo                   | 148'291.45        |
| <b>Totale stipendi del personale</b>                                |  | <b>148'291.45</b> |
| Oneri sociali   |  |                   |
| 3700  | AVS/AD/AI/IPG                              | 12'095.80         |
| 3710  | Cassa Pensione                             | 12'676.65         |
| 3720  | Assicurazione infortuni                    | 476.25            |
| 3730  | Assicurazione malattia                     | 1'598.90          |
| <b>Totale oneri sociali</b>   |  | <b>26'847.60</b>  |
| <b>Totale stipendi e oneri sociali</b>                              |  | <b>175'139.05</b> |
| Costi accessori personale e onorari                                 |  |                   |
| Costi accessori personale   |  |                   |
| 3800  | Reclutamento del personale                 | 1'202.70          |
| 3890  | Altri costi accessori per il personale     | 36.00             |
| <b>Totale costi accessori personale</b>                             |  | <b>1'238.70</b>   |
| Onorari per prestazioni di terzi                                    |  |                   |
| <b>Totale costi accessori e onorari di terzi</b>                    |  | <b>1'238.70</b>   |
| <b>TOTALE COSTI DEL PERSONALE</b>                                   |  | <b>176'377.75</b> |
| <b>ALTRI COSTI D'ESERCIZIO</b>                                      |  |                   |
| Economia domestica  |  |                   |
| 4200  | Tessuti                                    | 3'125.60          |
| 4210  | Articoli domestici                         | 209.70            |
| <b>Totale economia domestica</b>                                    |  | <b>3'335.30</b>   |
| Manutenzione e riparazione immobili mobili attrez. e veicol         |  |                   |
| Immobili  |  |                   |
| 4300  | Manutenzione stabile                       | 21'333.40         |
| <b>Totale immobili</b>  |  | <b>21'333.40</b>  |
| <b>Totale manutenzione e rip. immobili mobili attrez. e veicoli</b> |  | <b>21'333.40</b>  |
| Acquisti, affitti, leasing, interessi e ammortamenti                |  |                   |
| Affitti   |  |                   |
| 4430  | Affitti per scopi principali dell'istituto | 16'500.00         |
| 4435  | Pulizia locali d'ufficio                   | 1'891.55          |
| <b>Totale affitti</b>   |  | <b>18'391.55</b>  |
| Interessi passivi e spese bancarie                                  |  |                   |
| 4450  | Interessi passivi di gestione              | 614.30            |
| 4451  | Spese bancarie e commissioni               | 71.17             |
| <b>Totale interessi passivi e spese bancarie</b>                    |  | <b>685.47</b>     |
| <b>Totale acquisti, affitti, leasing, interessi e ammortamenti</b>  |  | <b>19'077.02</b>  |
| Energia e acqua   |  |                   |
| 4500  | Elettricit                                 | 124.40            |
| <b>Totale energia e acqua</b>                                       |  | <b>124.40</b>     |
| Spese amministrative  |  |                   |
| 4700  | Materiale d'ufficio e stampanti            | 4'739.10          |
| 4710  | Telefono                                   | 411.10            |
| 4730  | Porti, spese postali e tasse CCP           | 145.50            |
| 4740  | Spese di trasferta                         | 586.60            |

| <b>Conto</b>  | <b>Costo (CHF)</b> | <b>Ricavo (CHF)</b> |
|---|--------------------|---------------------|
| 4750 Manutenzione software                                | 28'708.35          |                     |
| 4760 Quote associative                                    | 500.00             |                     |
| 4770 Spese per prestazioni ammin. eseguite da terzi       | 25'377.85          |                     |
| 4780 Consulenze e revisioni contabili                     | 3'750.00           |                     |
| <b>Totale spese amministrative</b>                        | <b>64'218.50</b>   |                     |
| <b>Assicurazioni, tasse, imposte e spese varie</b>        |                    |                     |
| 4910 Contributi, tasse e imposte varie                    | 10.00              |                     |
| <b>Totale assicurazioni, tasse, imposte e spese varie</b> | <b>10.00</b>       |                     |
| <b>TOTALE ALTRI COSTI D'ESERCIZIO</b>                     | <b>108'098.62</b>  |                     |
| <b>TOTALE GENERALE COSTI</b>                              | <b>284'476.37</b>  |                     |
| <b>RICAVI</b>   |                    |                     |
| <b>UTILE/PERDITA</b>                                      |                    | <b>284'476.37</b>   |

**Allegato 2018**  
(Secondo l'art. 83a CC)

**Ente Case Anziani Mendrisiotto**

**Sede:** Mendrisio

**Atto costitutivo:** 2016

**Data ultimo Statuto:** 30.09.2016

**Numero d'ordine registro di commercio:** CHE-230.004.619

**Scopo:** vedi descrizione sul Registro di Commercio

**Organizzazione:** Consiglio dell'ente composto da 5 membri; il consiglio nomina il Presidente e il Vice-Presidente, Direzione e Ufficio di Revisione

**Durata del mandato:** fino a dimissioni o revoca

**Consiglio direttivo:**

Comi, Giorgio  
Rezzonico, Fabio  
Montorfano, Giorgio  
Rossi, Matteo  
Tagliabue, Marisa, detta Suor Rachele

**Funzione:**

presidente  
vice-presidente  
membro  
membro  
membro

**Modalità di firma:**

firma collettiva a due  
firma collettiva a due  
senza diritto di firma  
senza diritto di firma  
senza diritto di firma

**Direzione:**

Severino Briccola

direttore

firma collettiva a due

**Ufficio di revisione:** Interfida SA, in Chiasso

**Revisione contabile:** Tenuta della contabilità secondo le norme della LOC (art.21 Statuto ECAM); il 2018 rappresenta il primo esercizio contabile revisionato.

**I principi di valutazione per l'allestimento del bilancio:**

Il bilancio d'esercizio è stato allestito conformemente alle disposizioni del diritto svizzero in particolare degli articoli dal 957 al 962 del CO, mentre per l'allegato vale l'articolo 959 del CO

**INFORMAZIONI SU POSIZIONI RILEVANTI**

**1) Attivi**

**2018**

|                                    |     |           |
|------------------------------------|-----|-----------|
| <b>Investimento IT + telefonia</b> | CHF | 23'038.10 |
|                                    | CHF | -         |
| <b>Ratei e risconti attivi</b>     | CHF | 230.00    |
|                                    | CHF | -         |

**2) Debiti a scadenza oltre 1 anno**

|   |     |            |
|---|-----|------------|
| <b>Banca conto corrente gestione (linea di credito)</b> | CHF | 232'024.82 |
| <b>Prestilo Fondazione Antonio Torriani fu Leopoldo</b> | CHF | 50'000.00  |
| <b>Contratto di locazione con scadenza 30.06.2023</b>   | CHF | 148'500.00 |

**3) Debiti nei confronti di istituti di previdenza**

CHF -

**4) Spese amministrative**

Vedi dettaglio a conto economico

**Eventi importanti dopo la chiusura di bilancio**

Non vi sono stati eventi successivi alla data di chiusura del bilancio.

Casa anziani  
Santa Lucia  
Fondazione  
Antonio Torriani  
Via Crusaghi 1  
CH-6864 Arzo

Casa anziani  
Quiete  
Fondazione  
Ida e Dante Ronchetti  
Via al Dosso 3  
CH-6850 Mendrisio

Casa anziani  
Torriani 1 / Tornani 2  
Fondazione  
Antonio Torriani  
Largo Bernasconi 4  
CH-6850 Mendrisio

Casa anziani  
Girotondo  
Fondazione Casa  
Girotondo  
Via Casate 8  
CH-6883 Novazzano

Casa di riposo  
S.F.S. Cabrini  
Associazione Missionarie  
del Sacro Cuore di Gesù  
Via Pinacoteca Züst 20  
CH-6862 Rancate

**Relazione della gestione 2018**  
(Secondo l'art. 83a CC)

**Ente Case Anziani Mendrisiotto**

**Sede:** Mendrisio

**Atto costitutivo:** 2016

**Data ultimo Statuto:** 30.09.2016

**Numero d'ordine registro di commercio:** CHE-230.004.819

**Scopo:** vedi descrizione sul Registro di Commercio

Nel mese di dicembre 2017 ha iniziato l'attività della Direzione generale con il compito di costituire la rete di case per anziani (CpA). Considerato la particolarità del primo esercizio è stato convenuto con l'ufficio di Revisione di ampliare l'esercizio contabile a 13 mesi (dicembre 2017-dicembre 2018).

Nel dettaglio la Direzione è operativa per tutto ciò che riguarda la pianificazione, il coordinamento, la costruzione e l'acquisizione di case per anziani nonché della conseguente centralizzazione di tutte le attività amministrative.

Allo scopo di garantire una liquidità iniziale ad ECAM la Fondazione Antonio Torriani fu Leopoldo ha prestato la somma di CHF 50'000.00 (senza richiedere alcun interesse passivo).

ECAM dovrà rendere l'importo sopraccitato entro la fine dell'esercizio 2019.

L'attività iniziale (di questi 13 mesi) ha registrato unicamente dei costi di gestione che saranno garantiti e supportati dal Cantone Ticino.

---

Casa anziani  
Santa Lucia  
Fondazione  
Antonio Torriani  
Via Crusagh 1  
CH-6864 Arzo

Casa anziani  
Quiete  
Fondazione  
Ida e Dante Ronchetti  
Via al Dosso 3  
CH-6850 Mendrisio

Casa anziani  
Torriani 1 / Torriani 2  
Fondazione  
Antonio Torriani  
Largo Bernasconi 4  
CH-6850 Mendrisio

Casa anziani  
Girotondo  
Fondazione Casa  
Girotondo  
Via Casate 8  
CH-6883 Novazzano

Casa di riposo  
S.F.S. Cabrini  
Associazione Missionarie  
del Sacro Cuore di Gesù  
Via Pinacoteca Züst 20  
CH-6862 Rancate

| Conto |  | Attivo (CHF)      | Passivo (CHF)     |
|-------|--|-------------------|-------------------|
|       | <b>ATTIVO</b>                          |                   |                   |
|       | <b>Sostanza circolante</b>             |                   |                   |
|       | <b>Casse</b>                           |                   |                   |
| 1000  | Cassa                                  | 10'828.70         |                   |
|       | <b>Totale casse</b>                    | <b>10'828.70</b>  |                   |
|       | <b>Debitori</b>                        |                   |                   |
| 1040  | Investimenti IT + Telefonia 001        | 23'038.10         |                   |
|       | <b>Totale debitori</b>                 | <b>23'038.10</b>  |                   |
| 1090  | Transitori attivi                      | 230.00            |                   |
|       | <b>Totale sostanza circolante</b>      | <b>34'096.80</b>  |                   |
|       | <b>Sostanza fissa</b>                  |                   |                   |
|       | <b>Assestamento attivo</b>             |                   |                   |
|       | <b>Perdite</b>                         |                   |                   |
| 1580  | Perdita riportata esercizio precedente | 19.70             |                   |
|       | <b>Totale perdite</b>                  | <b>19.70</b>      |                   |
|       | <b>Totale Assestamento attivo</b>      | <b>19.70</b>      |                   |
|       | <b>TOTALE ATTIVO</b>                   | <b>34'116.50</b>  |                   |
|       | <b>PASSIVO</b>                         |                   |                   |
|       | <b>Capitale dei terzi</b>              |                   |                   |
|       | <b>Fornitori</b>                       |                   |                   |
| 2005  | Debiti per forniture e prestazioni     |                   | 7'892.35          |
|       | <b>Totale fornitori</b>                |                   | <b>7'892.35</b>   |
|       | <b>Debiti bancari</b>                  |                   |                   |
| 2020  | Banca conto gestione                   |                   | 232'024.82        |
|       | <b>Totale debiti bancari</b>           |                   | <b>232'024.82</b> |
|       | <b>Prestiti</b>                        |                   |                   |
| 2051  | Prestito 1                             |                   | 50'000.00         |
|       | <b>Totale prestiti</b>                 |                   | <b>50'000.00</b>  |
|       | <b>Transitori e legati</b>             |                   |                   |
| 2092  | Transitori passivi creditori           |                   | 28'656.00         |
|       | <b>Totale transitori e legati</b>      |                   | <b>28'656.00</b>  |
|       | <b>Totale capitale dei terzi</b>       |                   | <b>318'573.17</b> |
|       | <b>TOTALE PASSIVO</b>                  |                   | <b>318'573.17</b> |
|       | <b>Perdita</b>                         | <b>284'456.67</b> |                   |

| Conto   | Costo (CHF)   | Ricavo (CHF)      |
|---|---|-------------------|
| <b>COSTI DEL PERSONALE</b>                                  |   |                   |
| Stipendi e oneri sociali                                    |   |                   |
| Stipendi del personale                                      |   |                   |
| 3300  | Personale amministrativo  | 148'291.45        |
|   | <b>Totale stipendi del personale</b>                                | <b>148'291.45</b> |
| Oneri sociali   |   |                   |
| 3700  | AVS/AD/AI/IPG   | 12'095.80         |
| 3710  | Cassa Pensione  | 12'676.65         |
| 3720  | Assicurazione infortuni   | 476.25            |
| 3730  | Assicurazione malattia  | 1'598.90          |
|   | <b>Totale oneri sociali</b>   | <b>26'847.60</b>  |
|   | <b>Totale stipendi e oneri sociali</b>                              | <b>175'139.05</b> |
| Costi accessori personale e onorari                         |   |                   |
| Costi accessori personale                                   |   |                   |
| 3800  | Reclutamento del personale  | 1'202.70          |
| 3890  | Altri costi accessori per il personale                              | 36.00             |
|   | <b>Totale costi accessori personale</b>                             | <b>1'238.70</b>   |
| Onorari per prestazioni di terzi                            |   |                   |
|   | <b>Totale costi accessori e onorari di terzi</b>                    | <b>1'238.70</b>   |
|   | <b>TOTALE COSTI DEL PERSONALE</b>                                   | <b>176'377.75</b> |
| <b>ALTRI COSTI D'ESERCIZIO</b>                              |   |                   |
| Economia domestica  |   |                   |
| 4200  | Tessuti   | 3'125.60          |
| 4210  | Articoli domestici  | 209.70            |
|   | <b>Totale economia domestica</b>                                    | <b>3'335.30</b>   |
| Manutenzione e riparazione immobili mobili attrez. e veicol |   |                   |
| Immobili  |   |                   |
| 4300  | Manutenzione stabile  | 21'333.40         |
|   | <b>Totale immobili</b>  | <b>21'333.40</b>  |
|   | <b>Totale manutenzione e rip. immobili mobili attrez. e veicoli</b> | <b>21'333.40</b>  |
| Acquisti, affitti, leasing, interessi e ammortamenti        |   |                   |
| Affitti   |   |                   |
| 4430  | Affitti per scopi principali dell'istituto                          | 16'500.00         |
| 4435  | Pulizia locali d'ufficio  | 1'891.55          |
|   | <b>Totale affitti</b>   | <b>18'391.55</b>  |
| Interessi passivi e spese bancarie                          |   |                   |
| 4450  | Interessi passivi di gestione                                       | 614.30            |
| 4451  | Spese bancarie e commissioni  | 61.47             |
|   | <b>Totale interessi passivi e spese bancarie</b>                    | <b>675.77</b>     |
|   | <b>Totale acquisti, affitti, leasing, interessi e ammortamenti</b>  | <b>19'067.32</b>  |
| Energia e acqua   |   |                   |
| 4500  | Elettricità   | 124.40            |
|   | <b>Totale energia e acqua</b>                                       | <b>124.40</b>     |
| Spese amministrative  |   |                   |
| 4700  | Materiale d'ufficio e stampanti                                     | 4'739.10          |
| 4710  | Telefono  | 411.10            |
| 4730  | Porti, spese postali e tasse CCP                                    | 145.50            |
| 4740  | Spese di trasferta  | 586.60            |

| <b>Conto</b>  | <b>Costo (CHF)</b> | <b>Ricavo (CHF)</b> |
|---|--------------------|---------------------|
| 4750     Manutenzione software                          | 28'708.35          |                     |
| 4760     Quote associative                              | 500.00             |                     |
| 4770     Spese per prestazioni ammin. eseguite da terzi | 25'377.85          |                     |
| 4780     Consulenze e revisioni contabili               | 3'750.00           |                     |
| <b>Totale spese amministrative</b>                      | <b>64'218.50</b>   |                     |
| <b>Assicurazioni, tasse, imposte e spese varie</b>      |                    |                     |
| <b>TOTALE ALTRI COSTI D'ESERCIZIO</b>                   | <b>108'078.92</b>  |                     |
| <b>TOTALE GENERALE COSTI</b>                            | <b>284'456.67</b>  |                     |
| <br>  |                    |                     |
| <b>RICAVI</b>   |                    |                     |
| <b>UTILE/PERDITA</b>                                    | <b>284'456.67</b>  |                     |