



Città di Bellinzona

# Messaggio municipale no. 1047

Acquisizione della Casa anziani  
Greina e integrazione nella Rete  
Anziani della Città di Bellinzona

7 gennaio 2026  
Commissione competente  
Commissione della gestione

## Sommario

<b>1</b>	<b>Premessa</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>La gestione transitoria della Casa anziani Greina</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Le modalità di integrazione nella Rete anziani della Città di Bellinzona</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Incidenza sulla gestione corrente</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Dispositivo</b>	<b>10</b>

Lodevole Consiglio comunale,  
signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio municipale si propone al Consiglio comunale l'acquisizione della Casa anziani Greina e la sua integrazione nella Rete anziani della Città di Bellinzona, rispettivamente nel costituendo Ente BellinzonaAnziani BEA, con effetto 1. gennaio 2027.

La Casa anziani Greina è stata costruita nel 1966 in Via Pizzo di Claro 43 (mappali 4280 e 5848 RFD Bellinzona, attribuiti dal PR in vigore alla zona AP-EP), dispone di 59 posti letto (27 camere singole e 16 camere doppie) ed è di proprietà della Cooperativa costruzioni di Bellinzona (che gestisce anche altre proprietà immobiliari).

## **1 Premessa**

L'ipotesi, che si propone di concretizzare con il presente Messaggio municipale, è al vaglio del Municipio dall'estate 2022, quando la Società Cooperativa Costruzioni, proprietaria della Casa anziani Greina, e l'Ufficio Anziani e cure a domicilio (UACD) avevano contattato la Città per sondare la possibilità che la stessa si prendesse carico della struttura. I motivi alla base di tale proposta erano da ricondurre da un lato alla necessità di trovare un/a nuovo/a Direttore/trice della casa anziani (l'allora Direttore aveva rassegnato le dimissioni per il 31.12.2022 per affrontare nuove sfide professionali) e dall'altro alla difficoltà della Società Cooperativa di garantire a medio-lungo termine la continuità gestionale della struttura. Di fronte a queste difficoltà, la Società Cooperativa aveva avviato, con il supporto dell'UACD, la valutazione di nuove modalità di gestione e quella giudicata più idonea è risultata l'integrazione della casa nella Rete anziani della Città di Bellinzona.

Il Municipio, interpellato nel 2022, aveva deciso di approfondire la proposta. Era stato così costituito un gruppo di lavoro composto da funzionari dell'Amministrazione comunale, da referenti dell'UACD e da rappresentanti della Società Cooperativa con il compito di valutare i diversi aspetti relativi all'ipotesi di integrazione - con relativo passaggio di proprietà - della Casa anziani Greina nella Rete anziani della Città. Diversi i temi oggetto di attenzione: le conseguenze finanziarie, lo statuto e la gestione del personale, le questioni operative e non da ultimo i problemi connessi allo stato di vetustà della struttura e, quindi, alle necessità di intervento e di ricostruzione a medio-lungo termine.

Il Municipio - nell'ottica di un'ottimizzazione delle risorse e di razionalizzazione dell'offerta, in linea con la pianificazione cantonale del settore anziani - si è mostrato interessato ad un ampliamento della propria rete. Non avendo riscontrato esigenze immediate ha però ritenuto che l'operazione di acquisizione della Casa anziani Greina avrebbe dovuto risultare neutra dal punto di vista finanziario per la Città. Su queste basi sono state avviate e condotte le successive discussioni di approfondimento con la Società cooperativa e l'UACD.

L'ampliamento e il consolidamento della Rete anziani della Città si inseriscono nel più ampio e parallelo progetto di trasformazione della Rete in Ente autonomo di diritto comunale, che prevede, in fasi successive, anche il possibile coinvolgimento di altri attori/servizi presenti sul territorio. L'approfondimento di questa ipotesi è stato svolto con l'obiettivo di concretizzare il progetto con il 1.1.2027. Un apposito Messaggio municipale viene parallelamente sottoposto al Consiglio comunale, in quanto la costituzione del nuovo Ente è considerata la condizione migliore per l'integrazione della Casa anziani Greina nella Rete anziani della Città. Concretamente, si propone di acquisire la Casa anziani Greina e di affidarla in gestione al costituendo Ente autonomo BellinzonaAnziani, al pari di quanto si prevede di fare – con effetto dal 1.1.2027 – con le altre strutture per anziani già di proprietà della Città.

## **2 La gestione transitoria della Casa anziani Greina**

Tenuto conto dei tempi tecnici di un eventuale passaggio di proprietà della Casa anziani Greina alla Città e della vacanza del Direttore, fin dai primi contatti si è posto il problema della gestione transitoria della struttura.

In accordo con l'UACD, si è pertanto stabilito che nel frattempo la Casa anziani Greina continuasse ad essere formalmente gestita dalla Cooperativa, ma che la supervisione gestionale/amministrativa venisse garantita dal Settore anziani della Città e per esso dal suo Direttore. I contratti di prestazione 2023, 2024, 2025 del Cantone sono di conseguenza stati impostati secondo questa logica operativa, che ha premesso di garantire la continuità nell'erogazione delle prestazioni. Lo stesso modello verrà applicato anche con il mandato di prestazione 2026.

Di fatto tutti i rapporti contrattuali vigenti sono rimasti validi, compresi quelli con il personale, già impiegato in base a statuto ROCA (il contratto collettivo di lavoro del personale delle case anziani del Canton Ticino). Dal 2024 in poi, il nuovo personale necessario per far fronte alle partenze e ai pensionamenti è invece stato assunto direttamente dalla Città (con contratto ROD) e messo a disposizione della Casa anziani Greina dietro copertura dei relativi costi, così da "anticipare" per questi collaboratori la possibile futura integrazione della Casa nella Rete anziani della Città e rendere possibile l'assoggettamento dei collaboratori alla Fondazione di previdenza valida per il Comune.

La Città ha inoltre messo a disposizione della Casa anziani Greina la figura del capo struttura (in funzione dall'1.2.2023), che di fatto ha garantito, sotto la supervisione della Direzione della Rete anziani del Comune, l'adeguato funzionamento della Casa così come il coordinamento dei servizi nel processo di cambiamento gestito tra il 2023 e il 2026. Il relativo costo è stato considerato nel contratto di prestazione stipulato dalla Cooperativa con il Cantone.

Con la Cooperativa è stato inoltre sottoscritto un apposito accordo di gestione transitoria, come richiesto dall'UACD.

Questa modalità ha permesso di gestire la Casa anziani Greina senza particolari problemi in questa fase transitoria, che dovrebbe, come indicato in precedenza, concludersi a fine 2026.

### **3 Le modalità di integrazione nella Rete anziani della Città di Bellinzona**

Le discussioni e gli approfondimenti effettuati hanno permesso di definire le modalità di passaggio della Casa anziani Greina alla Città con effetto 1. gennaio 2027, previo avallo del Consiglio comunale.

In questo capitolo illustriamo le principali modalità previste per l'integrazione della CPA nella Rete anziani della Città, che conta già 3 case anziani oltre al Centro Somen. Dal 1. gennaio 2027 essa comprenderà pertanto 5 strutture sanitarie, gestite secondo il concetto di multi-struttura.

#### Aspetti operativi e gestionali

Si tratta, da un lato, di integrare nella rete informatica della Città la Casa anziani Greina e adottare gli stessi strumenti gestionali già in uso presso la Rete anziani (in particolare l'applicativo gestionale, l'applicativo per la contabilità, lo strumento di valutazione dei bisogni di cura dei residenti e la cartella informatizzata del paziente) e, dall'altro, di adattare gli standard operativi e qualitativi in uso in una mono-struttura a quelli di una multi-struttura.

L'integrazione operativa e gestionale della Casa anziani Greina necessita pertanto del coinvolgimento operativo, oltre che del Settore Anziani, del Servizio informatica e di AMB. Le attività preparatorie sono già state avviate, così da integrare progressivamente e definitivamente entro il 31.12.2026 la nuova struttura nella Rete anziani. I costi vivi di queste operazioni sono considerati nei contratti di prestazione 2024, 2025 e 2026 della Casa anziani Greina con il Cantone.

#### Risorse umane

Il passaggio della Casa anziani Greina alla Città comporterà per tutti i dipendenti l'assoggettamento al Regolamento organico dei dipendenti della Città (ROD). Come già avvenuto con l'aggregazione nel 2017, i diritti acquisiti verranno mantenuti e le collaboratrici e i collaboratori della Casa anziani Greina verranno inseriti nella scala salariale del ROD così da essere equiparati al personale delle case anziani della Città. Per tutti i collaboratori, invero pochi, che nella scala attuale ROCA sono al beneficio di un salario maggiore rispetto a quello previsto nella scala ROD è garantito il mantenimento del salario attuale (ma senza più aumenti fino al "rientro" in scala) con conseguente passaggio (temporaneo) allo status di "fuori scala".

Tecnicamente il passaggio dalla scala salariale ROCA a quella ROD prevede che venga preso il salario lordo 2027 ROCA (compreso lo scatto, laddove previsto) e che lo stesso venga poi traslato nella scala ROD per "eccesso" (applicando il primo scatto utile possibile).

Come già evidenziato, a partire dall'1.1.2024 tutte le nuove assunzioni per fare fronte al flusso naturale del personale (disdette, pensionamenti, invalidità) sono già avvenute con contratto ROD.

Per la futura gestione della Casa anziani Greina non si prevede l'assunzione di ulteriori figure professionali rispetto a quelle già presenti e in servizio.

Indicativamente all'1.1.2027 verranno integrati nell'organico dell'ente autonomo 65 nuovi dipendenti (10 infermieri, 6 operatori sociosanitari, 19 assistenti di cura, 4 ausiliari di cura, 5 altro personale terapeutico, 13 unità di personale alberghiero, 1 impiegata amministrativa, 1 personale tecnico e 6 apprendisti).

Il costo supplementare per l'inserimento nella scala salariale ROD degli attuali dipendenti ROCA è stimato in circa 70'000.- CHF.

#### Previdenza professionale

Per quanto riguarda la previdenza professionale i dipendenti della Casa anziani Greina sono assoggettati a una polizza collettiva della compagnia Zurigo Vita con premi e prospettive previdenziali ridotte rispetto a quanto offerto dalla Fondazione di previdenza CPE, valida per i dipendenti della Città.

L'acquisizione da parte della Città della Casa anziani Greina e il conseguente assoggettamento dei dipendenti alla Fondazione di previdenza CPE è considerata alla stregua di una fusione per incorporazione di un ramo di impresa (e non come un'affiliazione di singoli dipendenti) per il quale è necessario procedere all'acquisto della differenza del grado di copertura tra i due istituti di previdenza al momento del passaggio nella nuova cassa pensione. Il costo effettivo verrà stabilito sulla base dei dati (grado di copertura delle due casse e capitalizzazione dei singoli dipendenti) al 31.12.2026 rispettivamente al 1.1.2027.

Con i due istituti di previdenza ci si è pertanto accordati nel senso di prevedere un periodo transitorio di 4 anni durante il quale i dipendenti della Casa anziani Greina al 1.1.2027 rimarranno assoggettati alla Fondazione collettiva della Zurigo Vita così da permettere un passaggio meno oneroso, ritenute le partenze naturali dei prossimi anni suscettibili di ridurre il numero di collaboratrici e collaboratori interessati al cambio di cassa pensione. Non va dimenticato che oltre al costo di ingresso i collaboratori avrebbero dovuto mettere in conto contributi a loro carico maggiori rispetto agli attuali, ciò che si sarebbe tradotto in un salario netto inferiore.

Questo periodo transitorio permetterà di pianificare il passaggio descritto, tenuto conto che i costi di ingresso ipotizzabili dopo 5 anni a 500'000-1'000'000 CHF ritenuto il flusso naturale del personale, verranno presi a carico da Città e Cantone nell'ambito dell'accordo per il trasferimento della Casa anziani alla Città e verranno inseriti contabilmente nel preventivo dell'anno di pertinenza.

I dipendenti della Casa anziani Greina, unitamente ai sindacati di riferimento, sono stati tenuti informati degli sviluppi e sono stati coinvolti e sentiti in assemblea a inizio febbraio 2025. Hanno preso atto delle modalità di integrazione nelle Rete anziani della Città senza formulare osservazioni sostanziali contrarie. Una volta cresciuta in giudizio la decisione del Consiglio comunale sull'acquisizione della Casa anziani, verrà sottoposta loro la proposta di assunzione con effetto 1.1.2027 che coinciderà con lo scioglimento dell'attuale contratto di lavoro.

### Gestione corrente

Il contributo globale versato dal Cantone alle case per anziani viene determinato combinando due parametri principali: i costi standard e la loro differenziazione in base alla dimensione delle strutture.

Con l'integrazione della CPA Greina nella rete delle CPA Comunali di Bellinzona e la conseguente stipula di un unico contratto di prestazione, il numero complessivo di posti letto salirà a 337. Questo comporterà l'applicazione di un costo standard unico, corrispondente al gruppo delle CPA con più di 111 posti letto, come del resto, già avviene oggi per le tre case per anziani.

Per tenere conto della differenza, in vista dell'introduzione, nel 2028, del nuovo sistema di finanziamento standardizzato – che prevede l'applicazione dello standard minimo per tutto il settore (>80 posti letto) e una revisione dei gruppi di finanziamento delle Reti - il Cantone ha confermato per il 2027 la modalità di finanziamento applicata attualmente.

Considerato che il processo di transizione e di consolidamento delle economie di scala potrebbe richiedere più tempo, l'Autorità cantonale ha inoltre manifestato la disponibilità a valutare misure di accompagnamento mirate in seguito, in funzione dei risultati di esercizio della Rete CPA della Città e della situazione finanziaria del Cantone.

### Proprietà e Bilancio

#### **Aspetti contabili e finanziari**

Per ragioni pratiche e di opportunità, d'intesa con la società cooperativa, si è escluso il trasferimento di attivi e passivi della Casa anziani Greina nella contabilità della Città. L'attività della Casa anziani Greina andrà tuttavia liquidata, dall'attuale proprietario-gestore.

La Città acquisirà quindi la proprietà dell'immobile sulla base del valore iscritto a bilancio della Cooperativa. La Società cooperativa si occuperà in seguito del rimborso dell'ipoteca che non può essere trasferita al Comune poiché in contrasto con le norme della contabilità pubblica; l'immobile verrà inserito a bilancio della Città quale bene amministrativo.

Si è pertanto optato per l'acquisizione da parte della Città dell'immobile sulla base del valore a bilancio, che a fine 2026 ammonterà a CHF 2'484'958.38.

Nell'ambito del mandato di prestazione del Cantone verrà riconosciuto dal 2027 anche l'ammortamento ordinario dell'immobile della Casa anziani Greina (attualmente 170'000.00 CHF annui). In caso di valore residuo dell'immobile al momento della dismissione della Casa anziani Greina (ipotizzabile, tenuto conto di una durata di vita ulteriore di 10 anni) il Cantone garantirà l'ammortamento straordinario necessario per abbattere integralmente il valore residuo di bilancio alla data determinante di cessazione dell'utilizzo. L'importo dell'ammortamento riconosciuto nel contratto di prestazione verrà girato dal costituendo Ente BellinzonaAnziani alla Città, proprietaria dell'immobile, a integrale compenso del relativo onere da essa sostenuto.

Il Cantone sussidierà inoltre, attraverso gli strumenti di legge ordinari, i previsti investimenti di manutenzione necessari per garantire l'operatività dell'istituto nei prossimi 10 anni (vedi capitolo successivo).

Di fatto, quindi, l'acquisizione della Casa anziani Greina da parte della Città avverrà attraverso un trasferimento di liquidità alla Società cooperativa pari al valore a bilancio al 31.12.2026 dell'immobile, che verrà compensato nel corso degli anni dal Cantone attraverso i contributi previsti dal mandato di prestazione. Nuovi investimenti sulla struttura verranno pure coperti direttamente tramite contributi d'investimento a fondo perduto e indirettamente tramite il riconoscimento dei costi di ammortamento e degli interessi passivi nel contratto di prestazione) sottoscritto con il Cantone.

Dall'1.1.2027 l'attività della Casa anziani Greina verrà integrata in quella della Rete anziani della Città gestita dal costituendo Ente autonomo BellinzonaAnziani, con mandato di prestazione unico con il Cantone. Il mandato, come detto, terrà conto inizialmente del finanziamento del passaggio da struttura singola a rete anziani multi-struttura, sulla base dell'accordo sottoscritto con l'UACD.

### **Aspetti logistici**

L'attuale Casa anziani Greina è stata realizzata nel 1966 ed è stata oggetto di un'importante ristrutturazione nel 1994/1995 dopo il primo ciclo trentennale di utilizzo. Nel 2006 è stata ampliata di circa il 20%, realizzando l'ala protetta con 9 nuove camere ed è poi stata oggetto di un ultimo intervento di sistemazione - rifacimento del manto impermeabile e isolamento termico del tetto - nel 2013. Essa mostra oggi tutta la sua vetustà. Per questo, la Società cooperativa aveva avviato negli scorsi anni delle riflessioni per individuare un sedime sul quale realizzare una nuova struttura e dismettere quella attuale. Valutazioni che non avevano però portato ad individuare soluzioni praticabili. Per valutare le necessità manutentive dei prossimi anni si è eseguito un audit antincendio e si è affidato un mandato esterno a uno studio d'ingegneria per elaborare nel 2023 una diagnosi sullo stato dell'edificio, partendo dal presupposto che l'attuale stabile potesse avere una durata residua di vita di 10-12 anni.

Lo studio ha permesso di individuare le seguenti necessità:

- creazione di 4 nuove docce nelle camere doppie, due docce nel bagno del primo piano e rinnovo delle due docce nei bagni comuni al piano esistenti, per un costo stimato in CHF 530'000.00. Proposta d'intervento adeguata alle richieste dell'Ufficio di sanità del DSS (marzo 2025),
- interventi di manutenzione straordinaria immediati, di adeguamento normativo e di messa in sicurezza, per un costo stimato in CHF 970'000.00.

Il montante complessivo della manutenzione straordinaria immediata prevista ammonta di conseguenza a circa CHF 1'500'000.00.

Il montante complessivo della manutenzione straordinaria necessaria nell'arco dei prossimi 10 anni è stimato in ulteriori circa CHF 330'000.00.

Gli interventi necessari possono beneficiare di un finanziamento per l'investimento relativo alla manutenzione straordinaria completamente finanziato dai contributi previsti dalla legislazione sugli anziani (LAnz). La determinazione del sussidio sarà possibile in via definitiva unicamente dopo aver trasmesso la formale istanza al Cantone, successivamente all'approvazione del Messaggio relativo alla richiesta per il credito. In base ai parametri conosciuti e alle precedenti esperienze, è possibile prevedere un contributo cantonale all'investimento tra il 30% (CHF 450'000.00) e il 50% (CHF



750'000.00). L'onere finanziario residuo (ammortamenti e interessi passivi) verrebbe poi riconosciuto nel mandato di prestazione della Rete anziani, nel rispetto dei parametri standard definiti dal Cantone.

Si rammenta che nel frattempo, è stato costituito un apposito gruppo di lavoro con il compito di definire e pianificare tutti gli interventi manutentivi alle strutture sanitarie della Città nei prossimi anni, così da coordinare anche con il Cantone le attività e allestire i Messaggi municipali necessari all'indirizzo del Consiglio comunale. Il Legislativo è stato compiutamente informato in merito con il messaggio relativo alla richiesta di credito per la manutenzione straordinaria della Casa anziani comunale.

Gli ulteriori interventi di manutenzione straordinaria saranno dettagliati nei relativi messaggi per la richiesta dei crediti di progettazione e costruzione.

Parallelamente, sono state avviate valutazioni allo scopo di individuare alcuni sedimi potenzialmente idonei alla realizzazione a medio termine di una nuova struttura per anziani che permetta di sostituire i posti letto dell'attuale CPA Greina e, se necessario, ne aumenti la capacità (100 posti letto). Si ricorda che in base alla pianificazione cantonale, per il Bellinzonese è ipotizzato un deficit di 250 posti letto nei prossimi 10 anni. La lista di attesa degli Istituti di Bellinzona (comprensiva delle case per anziani Greina, Aranda, Paganini Rè, Tertianum Turrita e Residenza Visagno) conta attualmente ca. 30 richieste, a fronte di un'occupazione completa dei posti disponibili.

Si ipotizza che la nuova struttura sarà operativa entro 10/12 anni.

#### **4 Incidenza sulla gestione corrente**

Costi e ricavi relativi alla gestione ordinaria della Casa anziani Greina verranno inseriti nel Preventivo 2027 del costituendo Ente autonomo BellinzonaAnziani. Il primo mandato di prestazione che andrà definito tra il costituendo Ente e la Città dovrà tenere conto della copertura dei costi non coperti dal contratto di prestazione con l'UACD. Il nuovo contratto di prestazione del Cantone per la Rete anziani di Bellinzona considererà invece a sua volta queste nuove poste.

Per quanto riguarda i costi di investimento non vi sono necessità immediate. Le future spese di manutenzione straordinaria con carattere d'investimento (finanziate da contributi cantonali) verranno, come indicato in precedenza, sottoposte al Consiglio comunale con appositi messaggi che riguarderanno tutte le strutture per anziani della Città.

L'ammortamento del costo di investimento per l'acquisizione della struttura, come indicato nel capitolo 3, verrà interamente preso a carico dal Cantone nell'ambito del mandato di prestazione con il costituendo Ente autonomo BellinzonaAnziani.

## **5 Dispositivo**

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti citati, codesto lodevole Consiglio comunale è quindi invitato a voler **risolvere:**

---

**1** – È approvata l'acquisizione in proprietà della Casa anziani Greina (mappali 4280 e 5848 RFD Bellinzona) dalla Società cooperativa costruzioni alla Città di Bellinzona con effetto 1. gennaio 2027.

---

**2** – È concesso al Municipio un credito di CHF 2'484'958.38 per l'acquisizione dell'immobile della Casa anziani Greina.

---

**3** - La spesa è posta a carico del conto di investimento del Comune.

---

**4** – È approvato l'inserimento di costi e ricavi della gestione ordinaria della Casa anziani Greina nel conto di gestione della Rete Anziani della Città di Bellinzona con il Preventivo 2027. È riservato il trasferimento di questi costi all'Ente autonomo BellinzonaAnziani della Città, a decorrere dalla data di avvio operativo.

---

**5** – È autorizzato il trasferimento del personale della Casa anziani Greina all'Ente autonomo BellinzonaAnziani della Città, con statuto ROD.

---

**6** – Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.

---

Con ogni ossequio.

### **Per il Municipio**

Il Sindaco

Mario Branda

Il Segretario

Philippe Bernasconi