



NOTAIO
Gianfranco Benetti
Via Torino, 77
20089 Rozzano (MI)

Repertorio N. 47270

Raccolta N. 20013

VERBALE DI TRASFORMAZIONE DI ASSOCIAZIONE NON RICONOSCIUTA

IN FONDAZIONE ETS AI SENSI DEL D.LGS 117/2017

REPUBBLICA ITALIANA

**Registrato a Milano - DP I
il 14/11/2023
al n. 85429
serie 1T
Euro 400,00**

L'anno duemilaventitre il giorno ventisette del mese di
ottobre

27 ottobre 2023

In Olgiate Olona , via Landriani n. 10, alle ore sedici e
cinque minuti

avanti a me dottor GIANFRANCO BENETTI, notaio in Rozzano,
iscritto al collegio notarile di Milano,

alla presenza dei testimoni, le signore:

- ROSA SARA, nata a Gallarate il 29 luglio 1981, residente a
Lonate Pozzolo, Via Venezia n. 12;

- ROSSINI GIORGIA nata a Busto Arsizio il 7 luglio 1989,
residente a Solbiate Olona, Via Papa Giovanni XXIII n. 8,

a me noti ed idonei, aventi i requisiti di legge come essi
stessi mi confermano,

è presente il signor:

- BIGONZI MICHELE, nato a Busto Arsizio il 22 maggio 1970,
domiciliato per la carica presso la sede dell'associazione,

il quale interviene al presente nella qualità di Presidente
del Comitato Direttivo dell'Associazione non riconosciuta
denominata:

"LA CASA GIALLA - ONLUS"

	costituita in Italia e nazionalità italiana, con sede in	
	Busto Arsizio, piazza San Michele n. 3, codice fiscale n.	
	90039260121, autorizzato al presente atto in forza di atto	
	costitutivo e del vigente statuto.	
	Detto comparente della cui identità personale, qualifica e	
	poteri, io notaio sono certo, mi chiede di redigere il	
	verbale dell'assemblea straordinaria di tale associazione,	
	riunita oggi, in questo luogo, giorno ed ora, in forma	
	totalitaria per discutere e deliberare sul seguente	
	ordine del giorno:	
	<i>"- Trasformazione dell'associazione non riconosciuta in</i>	
	<i>Fondazione ETS (Ente del Terzo Settore) ai sensi del decreto</i>	
	<i>legislativo 117/2017;</i>	
	<i>- deliberazioni inerenti e conseguenti."</i>	
	Io notaio aderisco alla richiesta e do atto di quanto segue.	
	Assume la presidenza dell'assemblea il richiedente il quale	
	accerta e constata quanto segue:	
	- la presenza di tutti soci aventi diritto di voto, e	
	precisamente:	
	* SILANOS LIA SARA MARIA, nata a Busto Arsizio il giorno 20	
	gennaio 1975;	
	* BIGONZI MICHELE, nato a Busto Arsizio il giorno 22 maggio	
	1970;	
	* SCODRO MARIA ANGELA, nata a Busto Arsizio il 30 aprile	
	1950;	

	* BOLLINO ANGELA, nata a Barletta il giorno 26 settembre	
	1951;	
	* OLGIATI DEBORAH, nata a Busto Arsizio il giorno 11	
	febbraio 1968;	
	* ANDREA VANZULLI, nato a Gerenzano il giorno 26 ottobre	
	1986;	
	* CORBETTA SILVIA, nata a Busto Arsizio il giorno 16	
	febbraio 1987;	
	* MONDELLINI BARBARA, nata a Legnano il giorno 17 marzo	
	1972;	
	* ROBBA ELENA, nata a Busto Arsizio il giorno 1 giugno 1963;	
	* PASSONI MARINA, nata a Legnano il giorno 26 febbraio 1953;	
	* SCANDROGLIO TIZIANA, nata Fagnano Olona il giorno 13	
	giugno 1958;	
	* RADICE GIOVANNI, nato a Busto Arsizio il giorno 26 marzo	
	1960;	
	* CORBETTA DARIO GIOVANNI, nato a Busto Arsizio il giorno 25	
	dicembre 1959;	
	* BROGIOLI LAURA, nata a Busto Arsizio il giorno 21 febbraio	
	1963;	
	* COLOMBO GALLAZZI GIOVANNA, nata a Busto Arsizio il giorno	
	3 maggio 1962;	
	* PITTAU MARIO MASSIMO, nato a Vigevano il giorno 6 marzo	
	1967;	
	* CORBETTA PAOLA, nata a Busto Arsizio il giorno 23 aprile	

	1963;	
	- di tutti i membri del Consiglio Direttivo in persona di	
	BIGONZI MICHELE quale Presidente, e dei signori COLOMBO	
	GALLAZZI GIOVANNA, MONDELLINI BARBARA, RADICE GIOVANNI e	
	SILANOS LIA SARA MARIA quali consiglieri, tutti sopra	
	generalizzati;	
	- l'identità e la legittimazione degli intervenuti a	
	partecipare all'assemblea;	
	- non opponendosi alcuno degli aventi diritto alla	
	trattazione dell'ordine del giorno, dichiarandosi	
	sufficientemente informati,	
	l'assemblea si conferma pertanto validamente costituita ed	
	idonea a deliberare sull'ordine del giorno che si mette in	
	discussione.	
	Passando alla trattazione dell'unico punto posto all'ordine	
	del giorno il Presidente espone le ragioni per le quali si	
	rende opportuna la trasformazione dell'Associazione non	
	riconosciuta dalla forma attuale in quella di Fondazione ETS	
	(Ente del Terzo Settore), ai sensi del d.lgs. 117/2017,	
	forma quest'ultima più idonea all'attività e scopo dell'ente.	
	In relazione all'operazione prospettata il presidente dà	
	atto:	
	- che nell'interesse dei terzi e per l'acquisto della	
	personalità giuridica ex art. 22 CTS, comma 4, al fine di	
	procedere alla trasformazione in fondazione Ets (Ente del	

	Terzo Settore) l'associazione ha incaricato il Dottor	
	BOTTINELLI Giovanni, nato a Varese il 31 ottobre 1965,	
	domiciliato a Varese via Dandolo n. 5, codice fiscale BTT	
	GNN 65R31 L682M, iscritto con il n. 64251 nel Registro dei	
	Revisori Legali con decreto ministeriale del 13 giugno 1995,	
	pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 46BIS del 16 giugno	
	1995, di predisporre la relazione di stima del patrimonio	
	dell'associazione a norma dell'art. 22 del CTS, comma 4,	
	nonché ai sensi del combinato disposto degli art. 42 bis	
	c.c. e dell'art. 2500 ter c.c.;	
	- l'esperto ha redatto la prescritta relazione di stima	
	redatta in data 8 settembre 2023 con riferimento alla data	
	del 30 giugno 2023 , asseverata di giuramento avanti al	
	Tribunale Civile e Penale di Varese con verbale di	
	asseverazione in data 23 ottobre 2023, RGVG n. 3371/23 e	
	Cron. n. 10700/23, che in originale si allega al presente	
	atto sotto la lettera " A ", dalla quale si evince che il	
	patrimonio netto liquido e disponibile dell'associazione	
	medesima ammonta ad euro 1.300.000,00 (unmilionetrecentomila	
	virgola zero zero), importo sufficiente al conseguimento	
	della personalità giuridica come richiesto dall'art. 22 CTS,	
	comma 4, indicato nella somma di Euro 30.000,00 (trentamila	
	virgola zero zero);	
	- che gli amministratori hanno predisposto la relazione di	
	cui all'art. 42 bis c.c. e all'art. 2500-sexies comma 2 c.c.	

	illustrante le motivazioni e gli effetti della	
	trasformazione e che questa è rimasta depositata presso la	
	sede dell'Associazione nei trenta giorni che hanno preceduto	
	l'assemblea odierna e che si allega in copia al presente	
	atto sotto al lettera "B" ;	
	- che non sono intervenuti fatti di rilievo che possano	
	essere considerati modificativi dei dati risultanti dalla	
	relazione di stima;	
	- che, come risulta dalla relazione di stima, e come	
	confermano tutti i membri del consiglio direttivo	
	consapevoli della responsabilità penali ai sensi e per gli	
	effetti del D.P.R. 445/2000 tutti i creditori della	
	associazione sono stati soddisfatti dei loro crediti, dato	
	atto che il credito della cooperativa sociale Primi Passi	
	risultante dalla relazione di stima allegata per euro 67,10	
	risulta saldato mediante bonifico bancario eseguito in data	
	21 settembre 2023 tramite Banca "Intesa SanPaolo S.p.A" TRN	
	n. 0306953954489910482280022800IT, e che i debiti verso i	
	fornitori risultanti dalla perizia di stima allegata per	
	euro 2.633,80 (duemilaseicentotrentatre virgola ottanta)	
	risultano integralmente saldati, come segue:	
	- euro 708,55 (settecentootto virgola cinquantacinque)	
	mediante pagamento ADUE in data 4 luglio 2023 tramite Banca	
	"Intesa SanPaolo S.p.A" cod. disp. 0123062708630104;	
	- euro 233,46 (duecentotrentatre virgola quarantasei)	

	mediante pagamento ADUE in data 5 luglio 2023 tramite Banca	
	"Intesa SanPaolo S.p.A" cod. disp. 0123062812636685;	
	- euro 71,80 (settantuno virgola ottanta) mediante bonifico	
	bancario eseguito in data 7 luglio 2023 tramite Banca	
	"Intesa SanPaolo S.p.A" TRN n.	
	0306951503884105482280022800IT;	
	- euro 44,90 (quarantaquattro virgola novanta) mediante	
	pagamento ADUE B2B in data 10 luglio 2023 tramite Banca	
	"Intesa SanPaolo S.p.A" cod. disp. 0123062810932895;	
	- euro 36,59 (trentasei virgola cinquantanove) mediante	
	pagamento ADUE B2B in data 11 luglio 2023 tramite Banca	
	"Intesa SanPaolo S.p.A" cod. disp. 0123062916960057;	
	- euro 701,48 (settecentouno virgola quarantotto) mediante	
	pagamento ADUE in data 4 agosto 2023 tramite Banca "Intesa	
	SanPaolo S.p.A" cod. disp. 0123072425762932;	
	- euro 254,92 (duecentocinquantaquattro virgola novantadue)	
	mediante bonifico bancario eseguito in data 22 settembre	
	2023 tramite Banca "Intesa SanPaolo S.p.A" TRN n.	
	0306953952737611482280022800IT;	
	- euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) mediante	
	bonifico bancario eseguito in data 21 settembre 2023 tramite	
	Banca "Intesa SanPaolo S.p.A" TRN n.	
	0306953932925901482280022800IT;	
	- euro 15,00 (quindici virgola zero zero) mediante bonifico	
	bancario eseguito in data 21 settembre 2023 tramite Banca	

	"Intesa SanPaolo S.p.A" TRN n.	
	0306953932840101482280022800IT,	
	il tutto come da documentazione già acquisita agli atti	
	sociali, che non ne sono sopravvenuti altri e che pertanto	
	ai sensi del citato art. 2500 novies, 1 comma, seconda	
	parte, c.c., la trasformazione produrrà i suoi effetti, ai	
	sensi degli articoli 42 bis e 2500 c.c., con l'ultimo degli	
	adempimenti pubblicitari e, pertanto, all'iscrizione della	
	presente delibera nel registro nazionale del terzo settore;	
	- che a seguito della trasformazione, proseguiranno in capo	
	alla Fondazione tutti i rapporti giuridici attivi e passivi	
	già facenti capo all'associazione non riconosciuta, senza	
	alcuna soluzione di continuità.	
	Al termine dell'esposizione l'assemblea, preso atto delle	
	dichiarazioni del Presidente, presa visione della relazione	
	di stima, all'unanimità, per alzata di mano	
	d e l i b e r a	
	I	
	di trasformare l'associazione non riconosciuta, dalla sua	
	attuale forma, in Fondazione Ets (Ente del Terzo Settore) ai	
	sensi e per gli effetti del d.lgs. 117/2017 con la	
	denominazione:	
	"FONDAZIONE ISA CARENZI - Ente del Terzo Settore"	
	La Fondazione sarà disciplinata, dal Codice del Terzo	
	Settore, dal Codice civile e da ogni altra applicabile	
	8	

	normativa, di natura primaria o secondaria e dallo Statuto,	
	contenuto nel documento che si allega al presente atto sotto	
	la lettera "C", che regolerà la vita dell'ente nella nuova	
	veste;	
	II	
	di stabilire che la fondazione abbia sede a Busto Arsizio,	
	Via Francesco Ferrer n. 13;	
	III	
	di stabilire che la Fondazione non abbia scopo di lucro e	
	perseguirà lo svolgimento di attività socio-assistenziali	
	rivolte a soggetti svantaggiati in ragione di condizioni	
	fisiche, psichiche, economiche, sociali o familiari, ed in	
	particolare a minori in condizioni di disagio e abbandono	
	familiare, immigrati senza lavoro e/o socialmente non	
	inseriti diversamente abili, minori con disturbi cognitivi e	
	alle loro famiglie.	
	Scopo e attività	
	La Fondazione, che non ha scopo di lucro, persegue	
	esclusivamente finalità civiche, solidaristiche e di utilità	
	sociale mediante lo svolgimento in via principale di	
	attività di interesse generale.	
	In particolare, la Fondazione si propone lo scopo di	
	rispondere a situazioni di bisogno con particolare	
	riferimento ai minori in stato disadattamento o di abbandono	
	familiare, nonché svolgere attività di sostegno alle	

	famiglie affidatarie e/o adottive, a famiglie con minori con	
	disabilità o con disturbi cognitivi nonché rispondere a	
	situazioni di povertà educativa.	
	Per il perseguimento di tale scopo, la Fondazione opera nei	
	settori di cui all'art. 5, comma 1, lettera a), d), i), q),	
	r), e u) del D.Lgs 117/2017, svolgendo le seguenti attività:	
	- interventi e servizi sociali ai sensi dell'art. 1, commi 1	
	e 2, della legge 8 novembre 2000, n. 328, e successive	
	modificazioni, e interventi, servizi e prestazioni di cui	
	alla legge 5 febbraio 1992, n. 104, e alla legge 22 giugno	
	2016, n. 112, e successive modificazioni;	
	- educazione, istruzione e formazione professionale, ai	
	sensi della legge 28 marzo 2003, n. 53, e successive	
	modificazioni, nonché le attività culturali di interesse	
	sociale con finalità educativa;	
	- organizzazione e gestione di attività culturali,	
	educative, artistiche o ricreative di interesse sociale,	
	incluse attività, anche editoriali, di promozione e	
	diffusione della cultura e della pratica del volontariato e	
	delle attività di interesse generale di cui al presente	
	articolo;	
	- alloggio sociale, ai sensi del decreto del Ministero delle	
	infrastrutture del 22 aprile 2008, e successive	
	modificazioni, nonché ogni altra attività di carattere	
	residenziale temporaneo diretta a soddisfare bisogni	

	sociali, sanitari, culturali, formativi o lavorativi;	
	- accoglienza umanitaria ed integrazione sociale dei	
	migranti;	
	- beneficenza, sostegno a distanza, cessione gratuita di	
	alimenti o prodotti di cui alla legge 19 agosto 2016, n.	
	166, e successive modificazioni, o erogazione di denaro,	
	beni o servizi a sostegno di persone svantaggiate o di	
	attività di interesse generale a norma del presente articolo.	
	IV	
	di stabilire che la Fondazione abbia durata indeterminata;	
	V	
	preso atto che, come si evince dalla relazione di stima del	
	patrimonio dell'associazione a norma dell'art. 22 del CTS,	
	nonché ai sensi del combinato disposto degli art. 42 bis	
	c.c. e dell'art. 2500 ter c.c. alla data del 30 giugno 2023,	
	lo stesso ammonta a Euro 1.300.000,00 (unmillionetrecentomila	
	virgola zero zero), fondo che costituirà il patrimonio	
	minimo liquido e disponibile richiesto dal sopra richiamato	
	art. 22 CTS per il conseguimento della personalità giuridica;	
	VI	
	di stabilire che, per i primi tre esercizi, il Consiglio di	
	Amministrazione sia composto da 7 (sette) membri nominati	
	nelle persone dei signori:	
	- SILANOS LIA SARA MARIA, sopra generalizzata, codice	
	fiscale SLN LRM 75A60 B300J, quale Presidente;	

	- RADICE GIOVANNI, sopra generalizzato, codice fiscale RDC	
	GNN 60C26 B300X quale Vice Presidente;	
	- CORBETTA PAOLA, sopra generalizzata, codice fiscale CRB	
	PLA 63D63 B300K, quale Consigliere;	
	- MONDELLINI BARBARA, sopra generalizzata, codice fiscale	
	MND BBR 72C57 E514Z, quale Consigliere;	
	- COLOMBO GALLAZZI GIOVANNA, sopra generalizzata, codice	
	fiscale CLM GNN 62E43 B300P, quale Consigliere;	
	- PORTALUPPI CLAUDIO, nato a Milano il giorno 1 dicembre	
	1970, codice fiscale PRT CLD 70T01 F205T, quale Consigliere;	
	- ROBBA ELENA, sopra generalizzata, codice fiscale RBB LNE	
	63H41 B3000, quale Consigliere, dato atto che, tutti	
	presenti in assemblea, accettano la carica, dichiarando di	
	possederne i requisiti e che non sussistono cause di	
	ineleggibilità, decadenza o interdizione, anche ai sensi	
	della normativa UE.	
	Di stabilire che l'Organo di Indirizzo sia composto da 3	
	(tre) membri nominati nelle persone dei signori:	
	- TENTI STEFANO, nato a Cesena il giorno 28 luglio 1981,	
	codice fiscale TNT SFN 81L28 C573D;	
	- BIGONZI MICHELE, sopra generalizzato, codice fiscale BGN	
	MHL 70E22 B300E;	
	- GORLETTA LUIGI, nato a Busto Arsizio il giorno 13 luglio	
	1953, codice fiscale GRL LGU 53L13 B300P.	
	VII	

	di stabilire che, fino all'approvazione del bilancio	
	relativo al terzo esercizio, l'organo di Controllo sia	
	formato da un Controllore unico, nominato nella persona del	
	dottor CARENZI GIOVANNI PAOLO, nato a Busto Arsizio il	
	giorno 29 gennaio 1971, codice fiscale CRN GNN 71A29 B300C,	
	iscritto con il n. 163355 nel Registro dei Revisori Legali	
	con decreto ministeriale del 16 giugno 2011, pubblicato	
	sulla Gazzetta Ufficiale n. 50 del 24 giugno 2011, e quale	
	sostituto il dottor BOTTINELLI GIOVANNI, nato a Varese il 31	
	ottobre 1965, codice fiscale BTT GNN 65R31 L682M, iscritto	
	con il n. 64251 nel Registro dei Revisori Legali con decreto	
	ministeriale del 13 giugno 1995, pubblicato sulla Gazzetta	
	Ufficiale n. 46BIS del 16 giugno 1995,	
	entrambi in possesso dei necessari requisiti personali e	
	professionali;	
	VIII	
	di prendere atto che, come attestato dagli amministratori,	
	tutti i creditori della associazione, così come individuati	
	nella relazione degli amministratori già allegata sotto la	
	lettera "B" sono stati interamente soddisfatti dei loro	
	crediti e pertanto ai sensi dell'art. 2500 novies, 1 comma,	
	seconda parte la trasformazione produrrà i suoi effetti ai	
	sensi di legge con l'iscrizione della presente delibera al	
	registro nazionale del terzo settore;	
	IX	

	di conferire al Presidente della Fondazione i più ampi	
	poteri per dare attuazione alla delibera testè assunta ed in	
	particolare a fare quanto necessario per ottenere ai sensi	
	dell'art. 22 CTS, comma 4 e dell'art. 48 CTS l'acquisto	
	della personalità giuridica e l'iscrizione presso il	
	Registro Unico del Terzo Settore competente per territorio.	
	Il Comparente dichiara che l'Associazione è proprietaria dei	
	seguenti beni immobili siti in Comune di Busto Arsizio, via	
	Francesco Ferrer n. 13, che risultano censiti nel Catasto	
	Fabbricati del predetto Comune come segue:	
	- sezione urbana SA , foglio 3 (tre) , mappale 1.132	
	(millecentotrentadue) , subalterno 516 (cinquecentosedici) ,	
	VIA FRANCESCO FERRER n. 13, piano T, categoria C/7, classe	
	4, consistenza mq. 17 (diciassette), superficie totale mq 19	
	(diciannove), rendita catastale Euro 37,75 (trentasette	
	virgola settantacinque);	
	- sezione urbana SA , foglio 3 (tre) , mappale 1.132	
	(millecentotrentadue) , subalterno 506 (cinquecentosei) , VIA	
	FRANCESCO FERRER n. 13, piano T, categoria D/1, rendita	
	catastale Euro 2.344,00 (duemilatrecentoquarantaquattro	
	virgola zero zero);	
	- sezione urbana SA , foglio 3 (tre) , mappale 1.132	
	(millecentotrentadue) , subalterno 515 (cinquecentoquindici) ,	
	VIA FRANCESCO FERRER n. 13, piano T, categoria C/7, classe	
	4, consistenza mq. 17 (diciassette), superficie totale mq.	

	19 (diciannove), rendita catastale Euro 37,75 (trentasette	
	virgola settantacinque);	
	- sezione urbana SA , foglio 3 (tre) , mappale 1.132	
	(millecentotrentadue) , subalterno 507 (cinquecentosette) ,	
	VIA FRANCESCO FERRER n. 13, piano S1, categoria D/1, rendita	
	catastale Euro 1.250,00 (milleduecentocinquanta virgola zero	
	zero);	
	- sezione urbana SA , foglio 3 (tre) , mappale 1.132	
	(millecentotrentadue) , subalterno 512 (cinquecentododici) ,	
	VIA FRANCESCO FERRER n. 13, piano T-1, categoria B/1, classe	
	2, consistenza mq. 2.045 (duemilaquarantacinque), superficie	
	totale mq 537 (cinquecentotrentasette), rendita catastale	
	Euro 1.372,99 (milletrecentosettantadue virgola	
	novantanove);	
	- sezione urbana SA , foglio 3 (tre) , mappale 1.132	
	(millecentotrentadue) , subalterno 513 (cinquecentotredici) ,	
	VIA FRANCESCO FERRER n. 13, piano T-1, categoria A/2, classe	
	4, vani 8 (otto), superficie totale mq 207 (duecentosette),	
	rendita catastale Euro 970,94 (novecentosettanta virgola	
	novantaquattro);	
	- sezione urbana SA , foglio 3 (tre) , mappale 1.132	
	(millecentotrentadue) , subalterno 514	
	(cinquecentoquattordici) , VIA FRANCESCO FERRER n. 13, piano	
	T, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 23 (ventitre),	
	superficie totale mq. 27 (ventisette), rendita catastale	

ALEGATO "A" AL N. 47270/20013 DI REP.

LA CASA GIALLA ONLUS
PIAZZA SAN MICHELE N. 3 - BUSTO ARSIZIO (VA)
CODICE FISCALE 90039260121



**Accertamento periziale ex artt. 42 bis, 2343, 2465 e 2500 ter cod. civ. del
valore del patrimonio sociale dell'associazione ai fini della
trasformazione da associazione a fondazione.**

Data di riferimento: 30/06/2023

Incaricato della stima

Dott. Giovanni Bottinelli

Dottore commercialista



Oggetto: accertamento periziale ex artt. 2465 e 2500 ter cod. civ. del valore del patrimonio sociale dell' associazione LA CASA GIALLA ONLUS ai fini della trasformazione da associazione a fondazione.

PREMESSA

Il sottoscritto dott. Giovanni Bottinelli nato a Varese il 31/10/1965, domiciliato in Varese in via Dandolo n. 5, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei dottori commercialisti della circoscrizione del Tribunale di Varese, revisore contabile iscritto al registro dei revisori legali dei conti al n. 64251 Gazzetta Ufficiale 16/06/1995, è stato incaricato dal comitato direttivo dell' associazione La Casa Gialla Onlus, di effettuare la valutazione periziale del patrimonio sociale dell' associazione La Casa Gialla Onlus con sede in Busto Arsizio (VA) in piazza San Michele n. 3, con codice fiscale 90039260121.

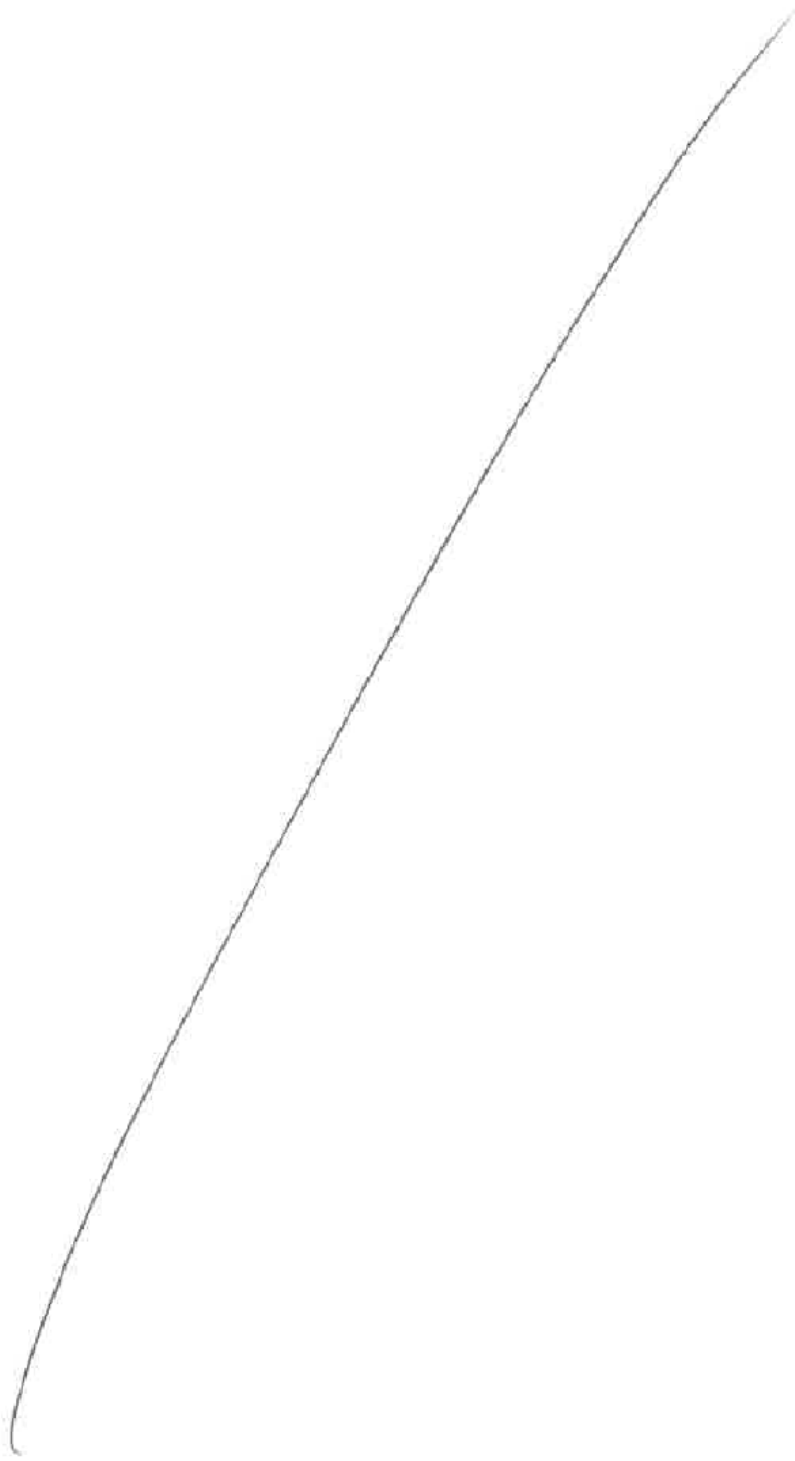
Si precisa che l'art. 98 del D.Lgs. 117/2017 introducendo nel codice civile il nuovo art. 42 bis ha disciplinato per le associazioni riconosciute e non riconosciute la possibilità di operare reciproche trasformazioni, fusioni o scissioni se questo non espressamente escluso dall'atto costitutivo o dallo statuto.

Dalla lettura dello statuto dell'associazione non si evince alcuna esclusione relativamente a dette operazioni.

L'art. 42 bis del codice civile espressamente richiama gli articoli relativi alla trasformazione di società e quindi si evince che al fine di determinare il patrimonio netto minimo previsto per la forma giuridica prescelta occorre redarre una perizia ai sensi degli art. 2343, 2465 e 2500 ter del codice civile.

L'accertamento periziale di che trattasi, condotto, quindi ai sensi e per gli effetti degli artt. 2343, 2465 e 2500 ter cod. civ., è specificatamente rivolto a determinare il valore (massimo) attribuibile al patrimonio

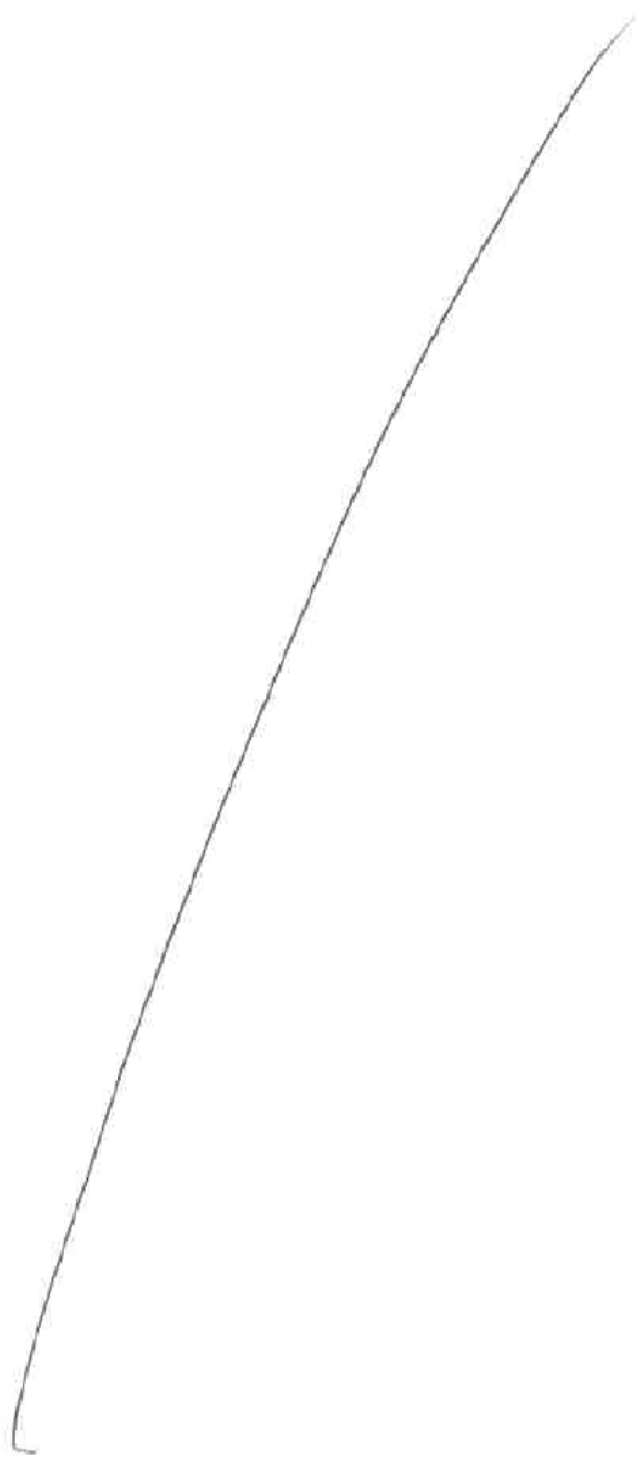




dell'associazione La Casa Gialla Onlus oggetto di trasformazione dalla specie di associazione alla specie di fondazione al fine di accertare che il patrimonio netto del trasformando soggetto sia almeno uguale (e non inferiore) al patrimonio netto previsto dall'art. 22 comma 4 del D.Lgs. 117/2017 per le fondazioni (euro 30.000,00).

Il presente accertamento periziale sarà condotto sulla base dei dati patrimoniali, finanziari e reddituali e di altre informazioni aziendali riferiteci dal comitato direttivo dell'associazione di che trattasi; soggetto che assume su di sé la responsabilità della veridicità, ovvero della attendibilità, dei dati e delle informazioni di che trattasi.



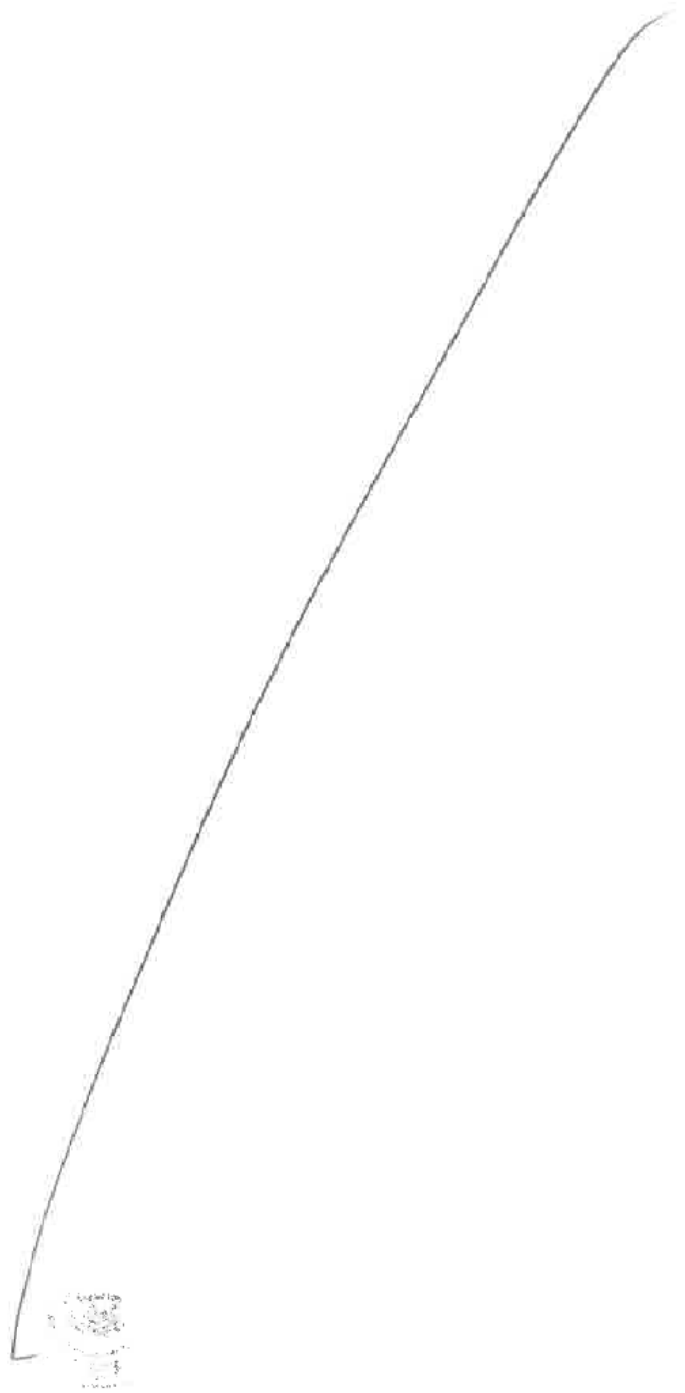


Breve descrizione dell' associazione

L'associazione Casa Gialla Onlus nasce nel 2010 con lo scopo di istituire una comunità educativa per minori. La realizzazione di detto progetto avviene grazie alla donazione all'associazione di un immobile sito in Busto Arsizio via Francesco Ferrer n. 13 ed ai contributi ricevuti da un'altra fondazione per la sua ristrutturazione. Nel 2014 viene inaugurata la comunità "La Casa Gialla" in grado di accogliere 10 bambini allontanati dalla famiglia d'origine insieme ad una "famiglia d'appoggio". Nella comunità vengono inseriti bambini in attesa di adozione, affidò, o del ritorno in famiglia. Nel corso degli anni l'associazione ha accolto circa 70 bambini.

Lo scopo dell'attività dell'associazione, come si evince dallo statuto è: «... lo svolgimento di attività socio assistenziali rivolte a soggetti svantaggiati in ragione di condizioni fisiche, psichiche, economiche, sociali o familiari, ed in particolare a minori in condizioni di disagio e abbandono familiare, immigrati senza lavoro e/o socialmente non inseriti, diversamente abili, minori con disturbi cognitivi e alle loro famiglie. Coerentemente con tali finalità l'Associazione potrà pertanto:

- gestire comunità educative e/o case alloggio volte ad accogliere minori in situazioni di disadattamento o abbandono familiare, nonché svolgere attività di sostegno alle famiglie affidatarie e/o adottive;
- promuovere e gestire attività socio assistenziali rivolte ai diversamente abili, sia in forma di assistenza a domicilio che di accompagnamento;
- gestire attività di assistenza diurna e/o centri socio assistenziali che accolgano minori socialmente svantaggiati o senza custodia;
- svolgere attività di sostegno volte a promuovere e agevolare l'integrazione di famiglie immigrate in situazioni di disagio e non socialmente



integrate, quali senza lavoro e/o con scarsissima conoscenza della lingua italiana, anche segnalate dai servizi sociali, nonché al sostegno e all'accompagnamento di famiglie con minori con disturbi cognitivi.

L'associazione potrà inoltre, in via accessoria, promuovere manifestazioni culturali, convegni, seminari, comitati scientifici e centri di documentazione, curare pubblicazioni di contenuto culturale, scientifico e sociale, nonché intraprendere ogni iniziativa atta a sensibilizzare la società e l'opinione pubblica sui bisogni alla cui soddisfazione l'attività dell'associazione è rivolta. Le attività dell'associazione e le sue finalità sono ispirate ai principi della pari opportunità tra uomini e donne e rispettose dei diritti inviolabili delle persone.»

Gli organi dell'associazione sono:

- l'assemblea dei soci;
- il comitato direttivo;
- il presidente.

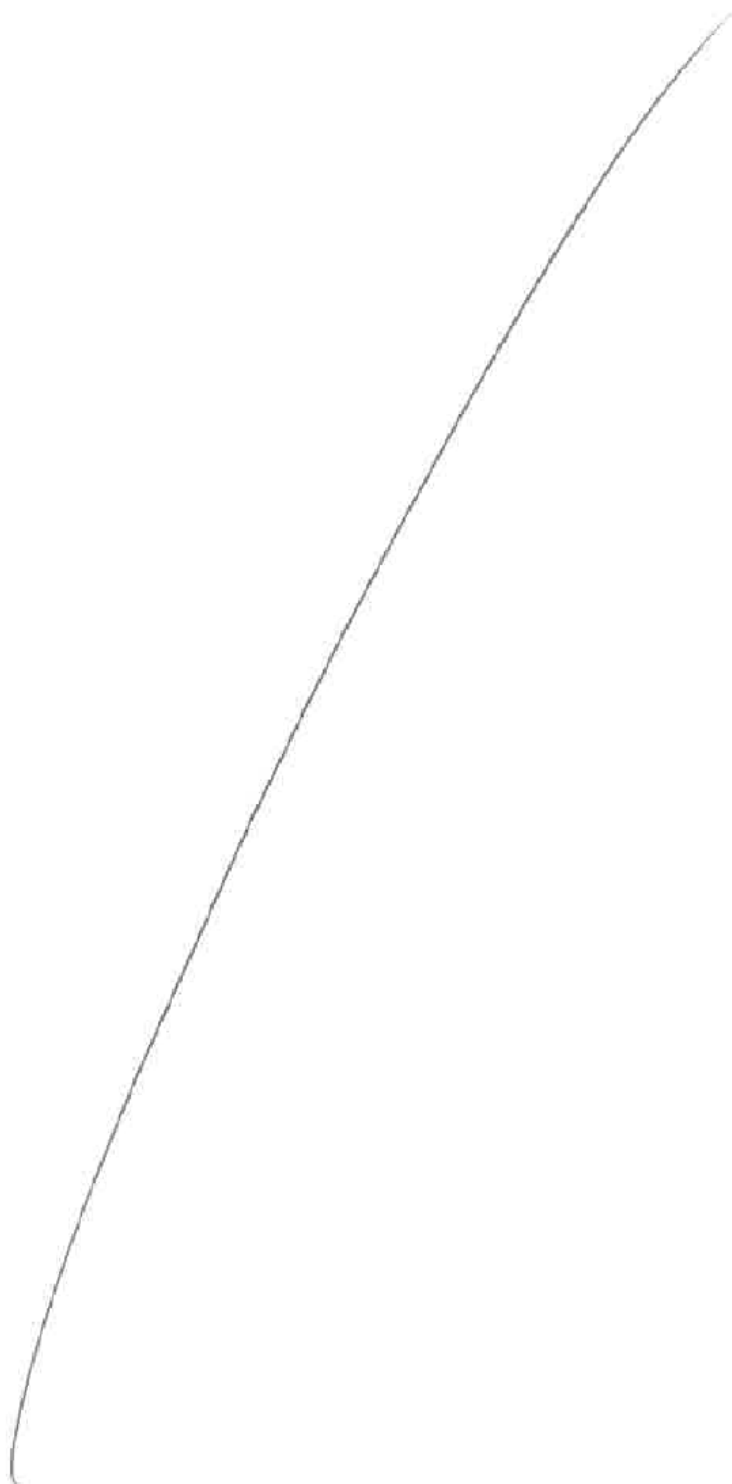
Il comitato direttivo è composto da tre a nove membri all'interno del quale viene eletto il presidente.

Attualmente l'associazione consta di 18 associati ed il comitato direttivo è composto da 5 membri:

- Bigonzi Michele (Presidente)
- Colombo Gallazzi Giovanna
- Mondellini Barbara
- Radice Giovanni
- Silanos Lia Sara Maria.

* * *





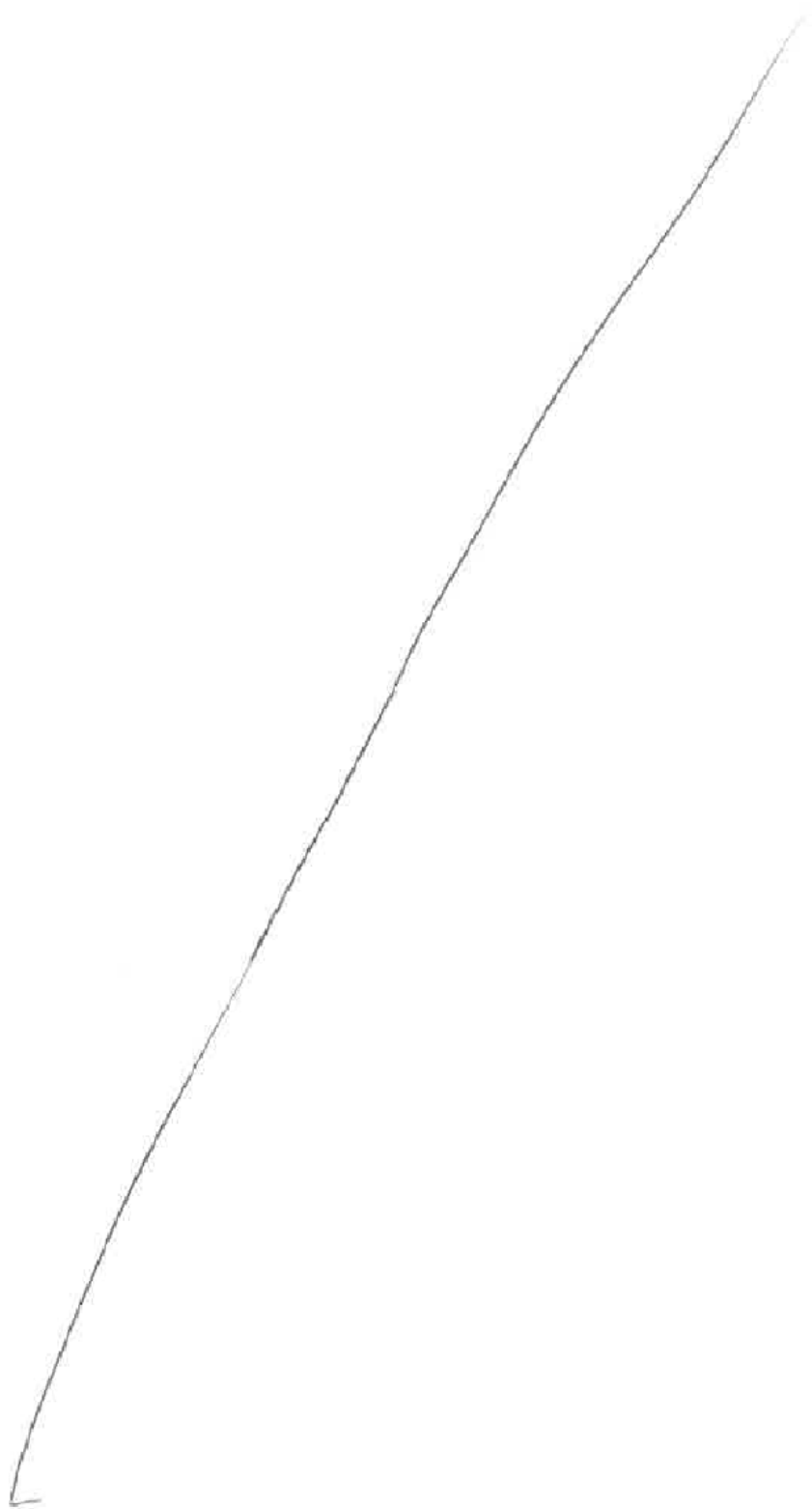
Il capitale netto di funzionamento al 30 giugno 2023

Il sottoscritto esperto valutatore ritiene di poter assumere, quale valore di capitale netto dell'associazione al 30 giugno 2023, quello emergente dalla situazione eretta alla stessa data e consegnata dal comitato direttivo dell'associazione.

Detto valore può essere assunto alla stregua di valore di netto patrimoniale contabile di riferimento ai fini della determinazione del valore del capitale netto di funzionamento attribuibile all'associazione.

* * *





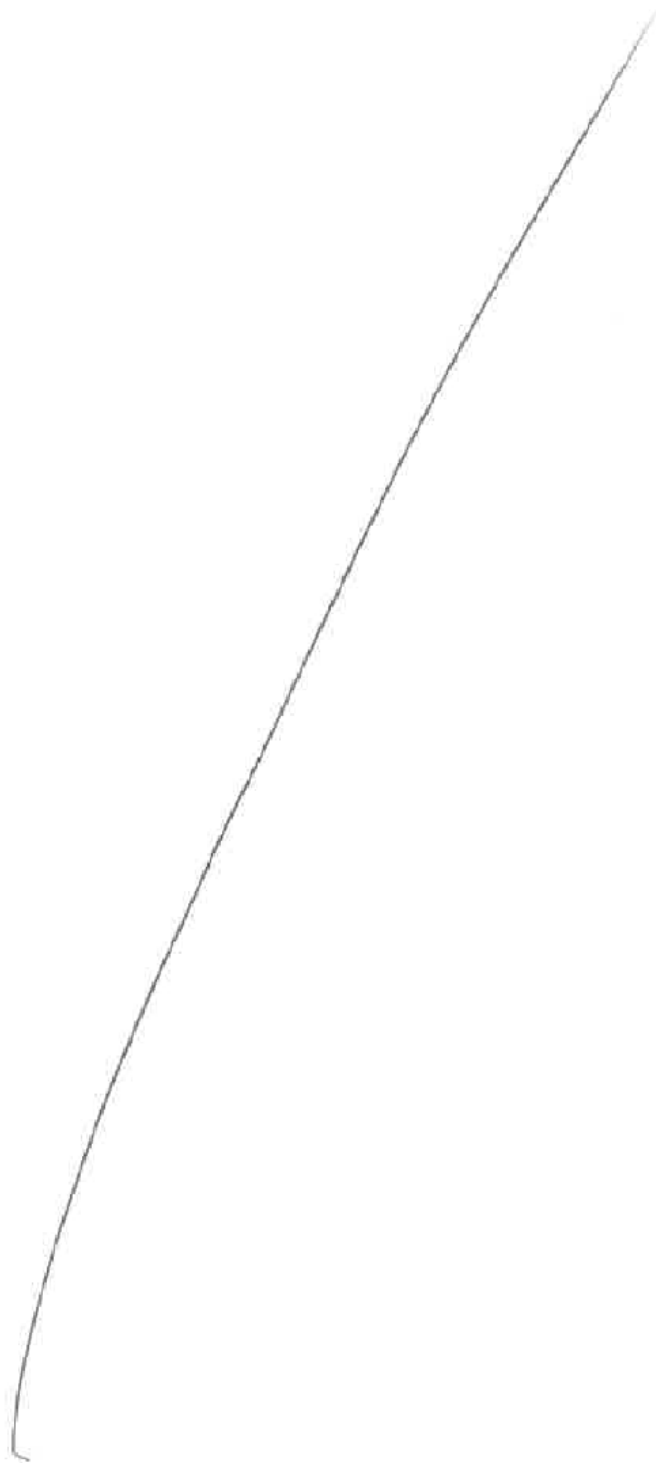
Fine della valutazione e identificazione del metodo

L'art. 42 bis del codice civile per la trasformazione da associazione a fondazione prescrive che «l'organo di amministrazione deve predisporre una relazione relativa alla situazione patrimoniale dell'ente in via di trasformazione contenente l'elenco dei creditori, aggiornata a non più di centoventi giorni precedenti la delibera di trasformazione, nonché la relazione di cui all'art. 2500 sexies, secondo comma. Si applicano, inoltre, gli articoli 2499, 2500, 2500 bis, 2500 ter secondo comma, 2500 quinquies e 2500 novies in quanto compatibili».

In sostanza la procedura di trasformazione dalla forma giuridica di associazione alla forma giuridica di fondazione è assimilata alla trasformazione da società di persone a società di capitale.

Infatti l'art. 22 del D.Lgs. 117/2017 impone alle fondazioni che vogliono ottenere la personalità giuridica la sussistenza di un patrimonio minimo.

L'art. 2500 ter cod. civ. prescrive, in caso di trasformazione di una società di persone in società di capitali, che: *“il capitale della società risultante dalla trasformazione deve essere determinato sulla base dei valori attuali degli elementi dell'attivo e del passivo e deve risultare da relazione di stima redatta a norma dell'art. 2343 o, nel caso di società a responsabilità limitata, dell'art. 2465”*. A sua volta l'art. 2465 cod. civ. prescrive la redazione di una relazione di stima da parte di esperto nel caso di conferimento di beni in natura e di crediti. Ciò sembrerebbe significare che il legislatore assimila la trasformazione di una società al conferimento del patrimonio della stessa in una nuova società avente caratteristiche (natura) giuridiche diverse dalla precedente, talché occorre determinare l'effettiva



consistenza dell'apporto (in natura). Per analogia l'enunciato principio è applicabile anche al caso di trasformazione da associazione a fondazione.

Tale relazione di stima deve evidenziare la reale consistenza patrimoniale della società (associazione) che si accinge a deliberare la trasformazione con la finalità di accertare quale sia il netto patrimoniale imputabile a capitale e deve inoltre garantire che l'entità del capitale sociale della società trasformata (fondazione) sia almeno pari al minimo legale.

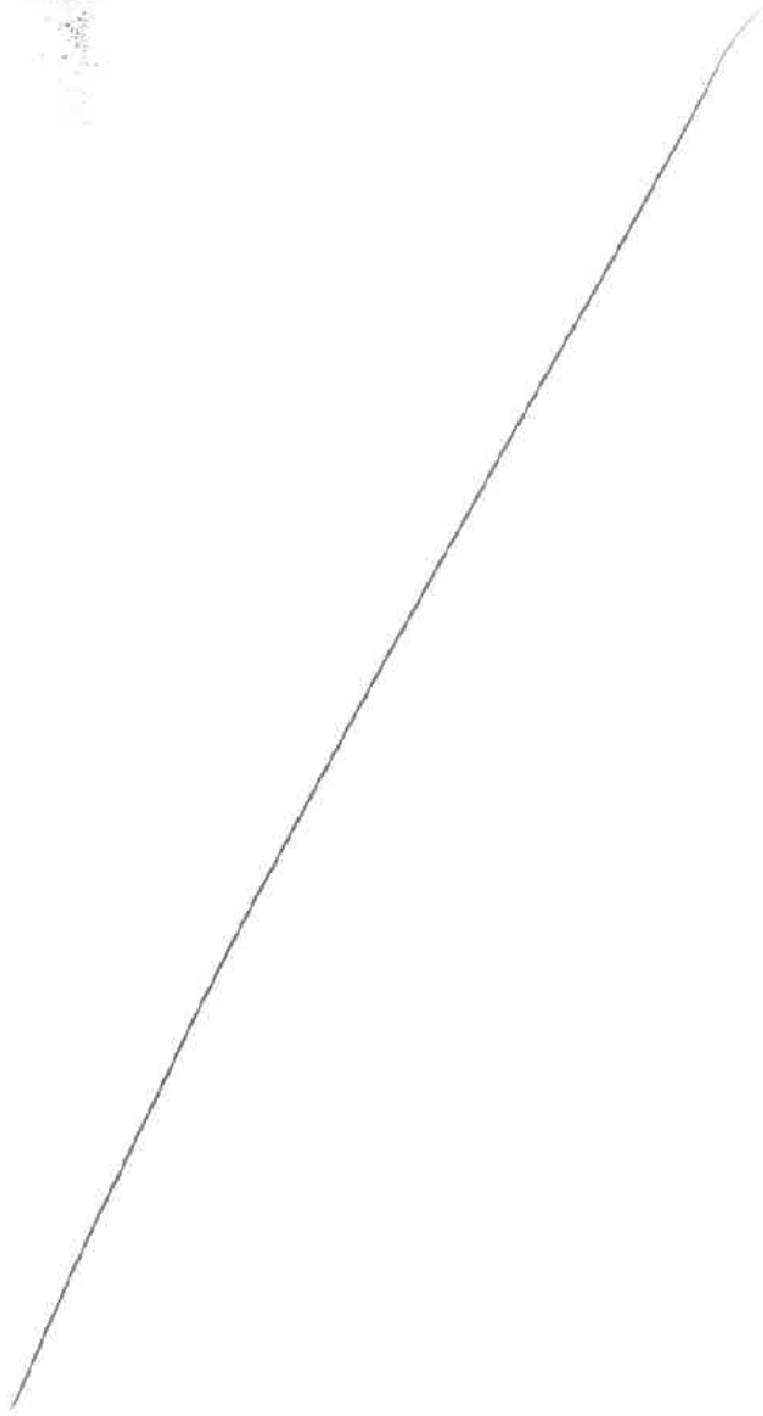
Si ritiene tuttavia che la principale finalità della relazione di stima di che trattasi sia quella di effettuare una valutazione che quantifichi l'ammontare massimo attribuibile al capitale della società (fondazione) evitando che quest'ultimo venga illegittimamente enfaticizzato.

In forza del descritto contesto argomentativo il compito affidato all'esperto pare essere quello di pervenire a un procedimento valutativo fondato sul metodo che la dottrina aziendalistica definisce "*metodo patrimoniale*".

* * *



100-100000



Il metodo patrimoniale

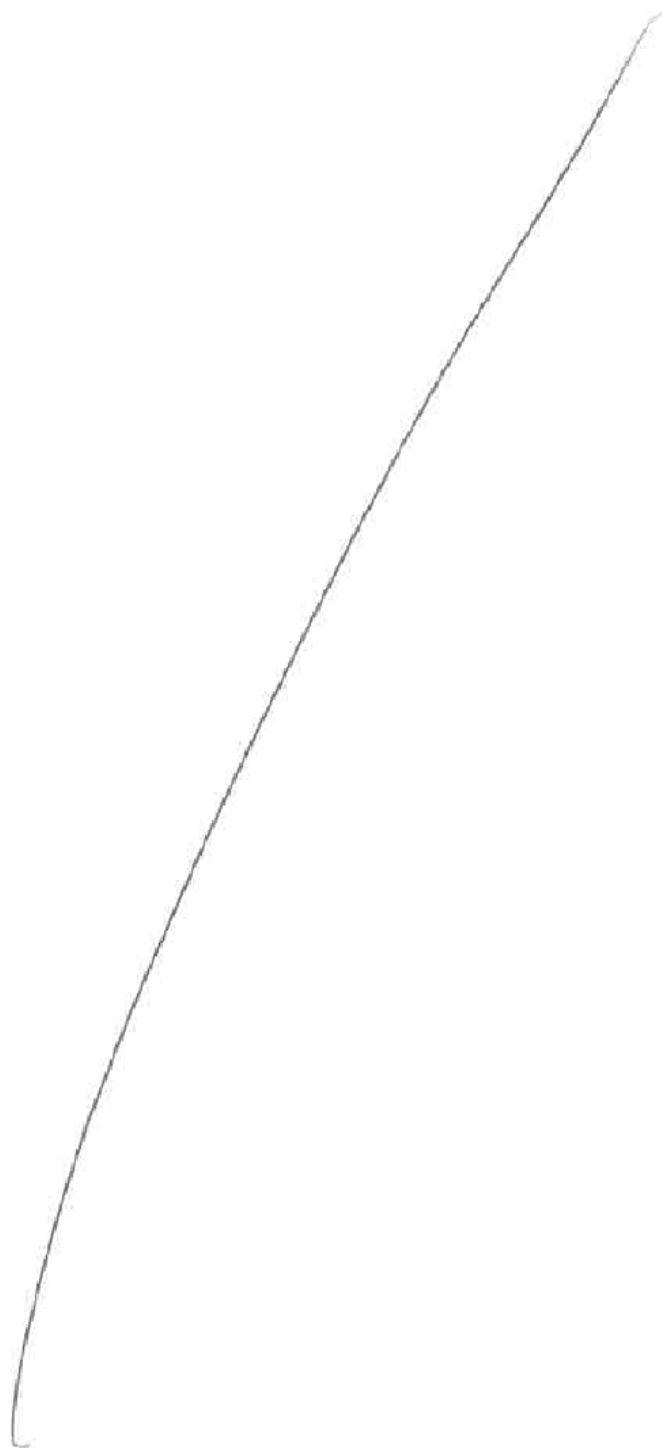


Il metodo patrimoniale si fonda sul principio in base al quale il valore di un'azienda (e quindi anche di un'associazione) coincide con il valore del suo patrimonio espresso a valori correnti. In altre parole, il valore del capitale economico è dato dal prezzo che si dovrebbe pagare per riacquistare tutte le attività, al netto delle passività, alla data di valutazione. Il punto di partenza per la valutazione è il bilancio dell'azienda a valori contabili (quindi a valori storici), riferito ad una data prossima a quella della stima, da rettificare per tenere conto dei valori correnti di attività e passività.

Il metodo conduce alla determinazione del cosiddetto "*capitale netto rettificato*".

* * *





Determinazione capitale netto rettificato

Come si è detto in precedenza al fine della valutazione del patrimonio dell'associazione La Casa Gialla Onlus si utilizzerà la situazione economico patrimoniale eretta al 30 giugno 2023.

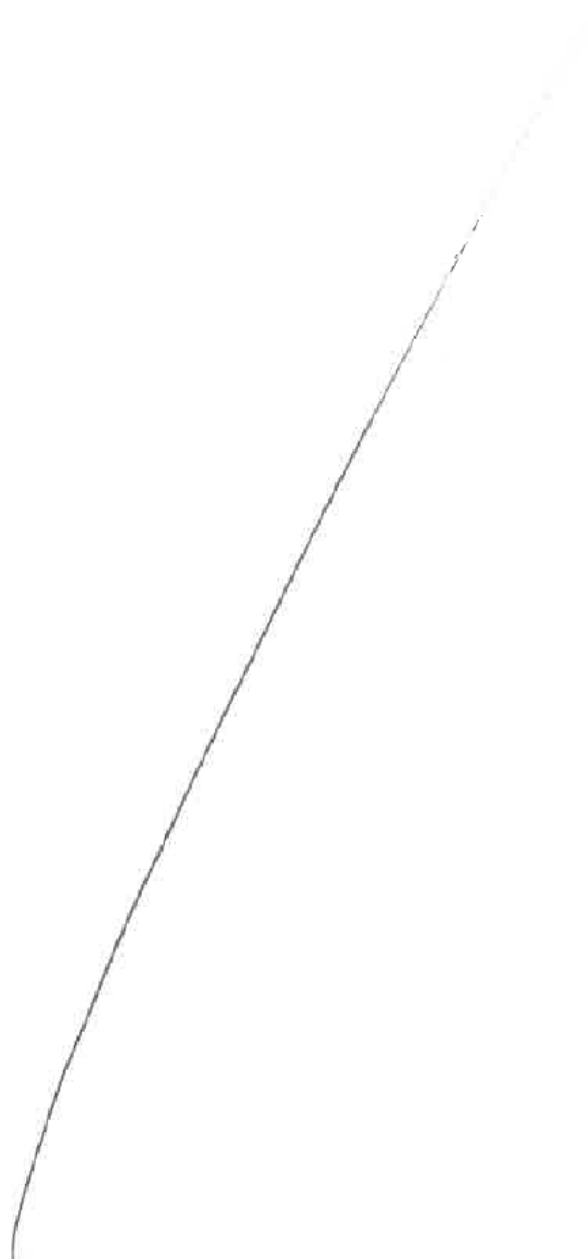
Detta situazione presenta un patrimonio netto di euro 1.135.925,43 così determinato:

- Capitale sociale: euro 1.183.463,97
- Perdita del periodo: - euro 47.538,54

La situazione patrimoniale può così essere riepilogata:

Attività:	
Immobilizzazioni immateriali	Euro 25.658,59
Immobilizzazioni materiali	Euro 988.802,02
Crediti	Euro 100.094,76
Disponibilità liquide	Euro 24.070,96
TOTALE	Euro 1.138.626,33
Passività:	
Fornitori	Euro 2.633,80
Altri debiti	Euro 67,10
TOTALE	Euro 2.700,90
Patrimonio netto:	Euro 1.135.925,43

Si esaminerà ora la consistenza delle varie poste patrimoniali al fine di far assumere alle stesse un valore atto a rappresentare la loro effettiva consistenza e quindi l'effettiva consistenza del patrimonio netto della trasformanda associazione.



Immobilizzazioni immateriali: euro 25.658,59

Nella posta contabile sono stati iscritti i costi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria dell'immobile. Detta posta contabile, a giudizio dell'esperto valutatore, non rappresenta un effettivo valore aziendale ma solo costi sostenuti che sono stati sospesi, tuttalpiù le ristrutturazioni effettuate entreranno nella valutazione dell'immobile. Per questo motivo l'esperto valutatore ritiene che la posta contabile debba essere integralmente svalutata.

Immobilizzazioni materiali: euro 988.802,02

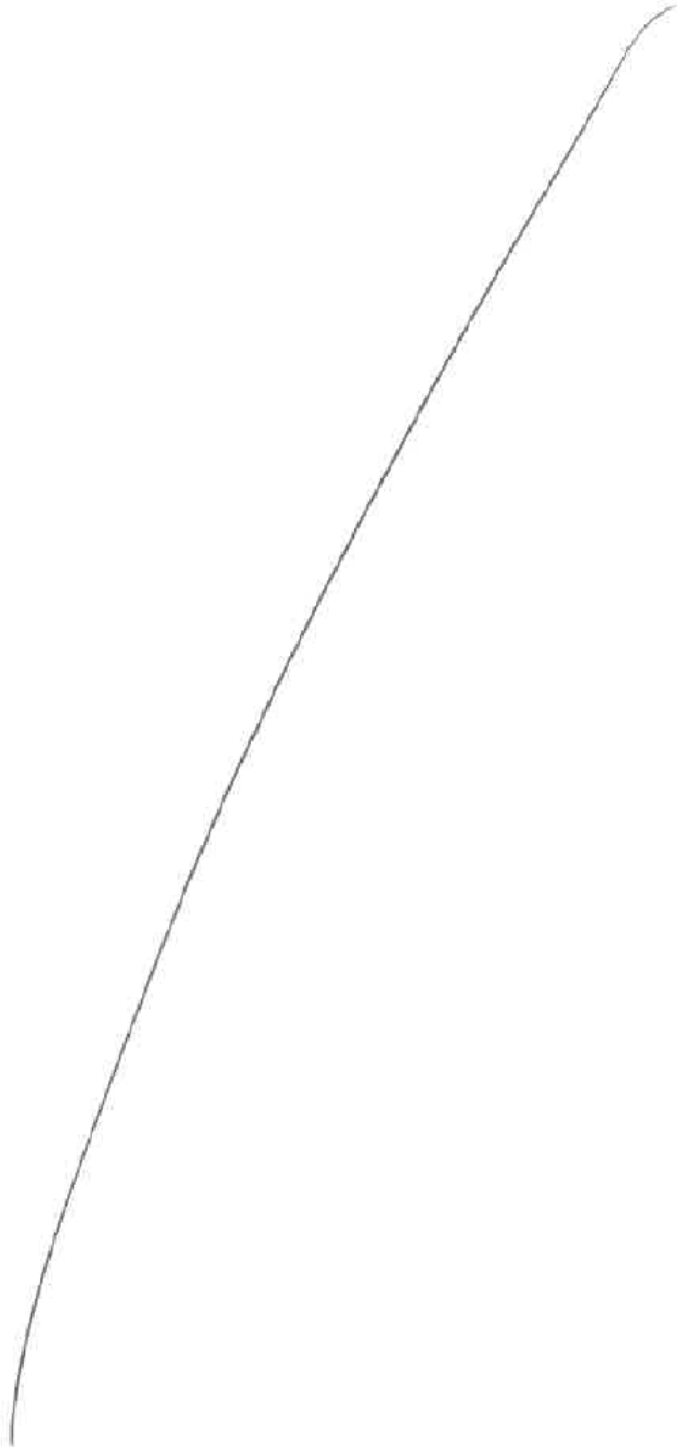
La posta contabile è così determinata:

- Fabbricati strumentali: euro 951.461,56
- Impianti elettrici: euro 6.484,30
- Altri impianti e macchinari: euro 6.278,20
- Attrezzatura varia e minuta: euro 1.750,00
- Mobili e arredi: euro 2.227,96
- Autoveicoli: euro 20.600,00

Si analizzeranno le singole voci nel dettaglio:

Fabbricati: euro 951.461,56

L'associazione possiede un fabbricato sito in Busto Arsizio (VA) via Francesco Ferrer n. 13 all'interno del quale svolge la sua attività di casa accoglienza. Il fabbricato, costituito da appartamento composto da soggiorno, WC, tre camere e porticato al piano terreno e da sovrastanti soggiorno, cucina, camera, wc, disimpegno e due terrazzi al piano primo, corredato da due vani ad uso laboratorio, cinque wc, centrale termica, magazzino, autorimessa ripostiglio e portico aperto al piano terreno, venne ricevuto in donazione il



29/02/2012 al valore convenuto ai fini fiscali di euro 500.000. In seguito, con atto di mutuo dissenso del 24/07/2013 l'associazione retrocedette alla parte donante porzione dell'abitazione composta da camera da letto al piano terreno con sovrastante terrazzo al primo piano per un valore convenuto ai fini fiscali di euro 17.000,00. In data 12 settembre 2017 l'associazione ebbe ad acquistare la restante porzione di fabbricato ubicata sempre in Busto Arsizio via Ferrer n. 13 e costituita da laboratorio con due locali uso ufficio, wc e disimpegno al piano terra ed una porzione di portico coperto al prezzo definito dalle parti di euro 120.000,00. Su detti immobili vennero effettuati ingenti lavori di ristrutturazione al fine di rendere i fabbricati funzionali all'attività dell'associazione. Il valore attuale dell'immobile ristrutturato è stato stimato dall' arch. Antonella Cassibba con apposita relazione di stima redatta il 10/05/2023. Il valore attribuito ai fabbricati dell'associazione, valore che l'esperto valutatore ritiene di recepire ammonta ad euro 1.173.000,00.

Impianti elettrici: euro 6.484,30

In detta posta contabile sono confluiti i costi sostenuti per il rifacimento dell'impianto elettrico dei fabbricati. Non avendo detto impianto una sua autonomia (non potrebbe essere alienato separatamente dal fabbricato) e rientrando l'investimento effettuato nel valore del fabbricato, l'esperto valutatore ha deciso di svalutarlo integralmente.

Altri impianti e macchinari: euro 6.728,20

Nel conto sono stati contabilizzati l'acquisto e l'installazione di un condizionatore e lavori di manutenzione straordinaria sull'impianto elettrico e la cancellata. A giudizio dell'esperto valutatore anche questi beni non assumono un valore autonomo se non inseriti nel fabbricato quindi il loro valore è già compreso nella valutazione dell'immobile.

Attrezzatura varia e minuta: euro 1.750,00

Trattasi dell'acquisto di una piccola piscina per far giocare i bambini. Visto il valore esiguo dell'investimento ed il fatto che il bene sarà oggetto di



1-2-78



un rapido consumo l'esperto valutatore ha deciso di non considerarlo.

Mobili e arredi: euro 2.227,26

Trattasi dei costi sostenuti per implementare l'arredamento della casa. Anche questi beni non sembra possano mantenere nel tempo un valore significativo e pertanto andranno svalutati.

Autoveicoli: euro 20.600,00

Trattasi di un'autovettura Fiat 500L immatricolata nel 2021. Dalla quotazione di mercato emerge che il valore attuale è di euro 17.500,00.

Crediti vari: euro 100.094,76

La posta contabile risulta così composta:

- Anticipi a fornitori: euro 2.000,00
- Crediti vari verso terzi: euro 98.094,76

Il conto anticipi rappresenta una somma anticipata a Fondazione Marzotto per un servizio da ricevere. Il conto crediti vari è determinato prevalentemente dalla quota parte di proventi attribuibili all'associazione La Casa Gialla da un'associazione temporanea di scopo corrente con la Società Primi Passi Cooperativa Sociale a r.l. per la gestione della casa famiglia, ed in minima parte da fatture il cui pagamento è stato anticipato dall'associazione per conto di terzi. Detti crediti appaiono tutti certi ed esigibili. Si ritiene quindi che la posta contabile, ai fini della valutazione in oggetto, possa essere considerata nella sua interezza.

Disponibilità liquide: euro 24.070,96

La posta contabile risulta così determinata:

- Banca C/C: euro 23.947,96
- Cassa: euro 123,00



[A large, faint, handwritten diagonal line or signature spanning the center of the page.]



Il saldo di conto corrente corrisponde con le risultanze dell'astratto conto bancario al 30/06/2023 debitamente riconciliato. Per quanto riguarda la cassa l'esperto valutatore non è stato in grado di verificarne l'effettiva consistenza al 30/06/2023, pertanto appare opportuno svalutarla.

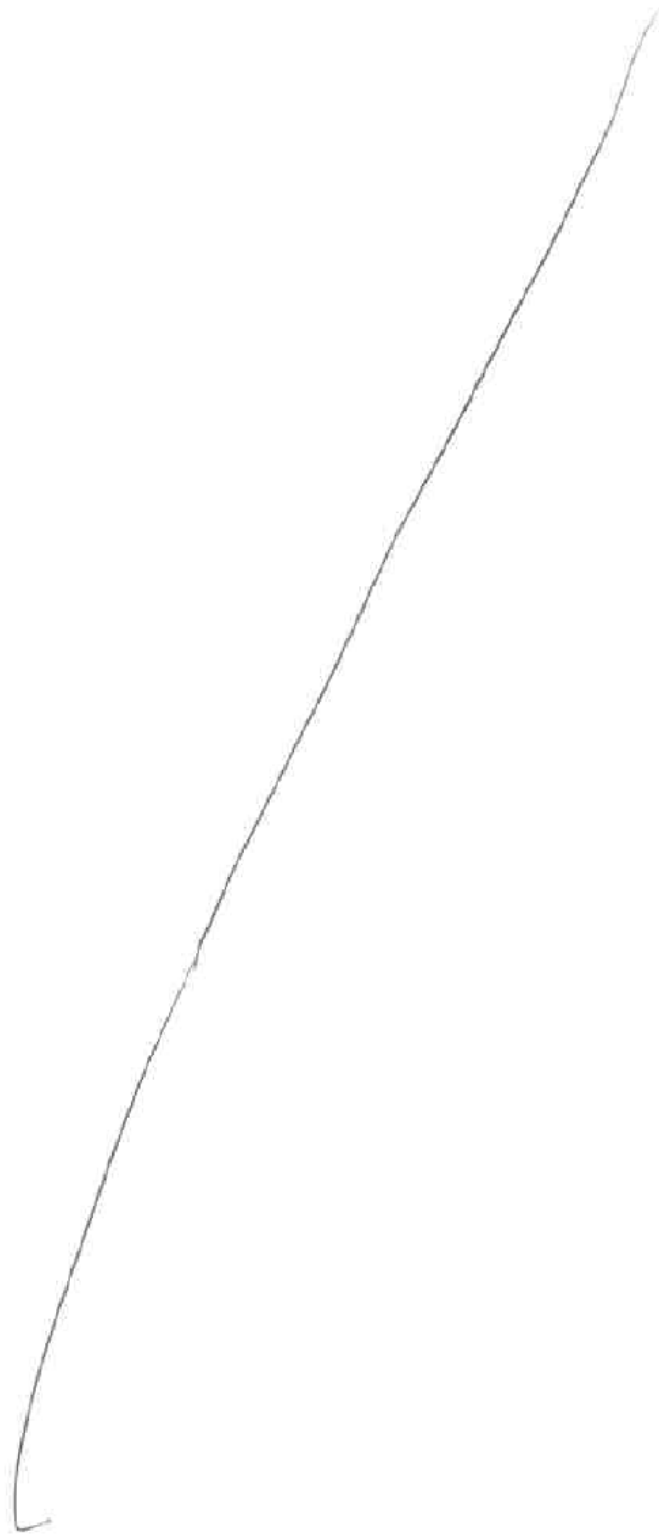
Passivo: euro 2.700,90

Il passivo dell'associazione è di importo trascurabile ed è determinato per euro 2.633,80 da debiti verso fornitori e per euro 67,10 da debiti verso l'associazione Primi Passi per fatture di competenza dell'associazione La Casa Gialla pagati da Primi Passi. I debiti emergenti dalla contabilità appaiono certi ed esigibili.

L'esperto verificatore ha verificato l'eventuale necessità di iscrivere alcuni fondi per passività latenti. Al momento non vi sono contenziosi legali in essere. Non si ravvisa pertanto la necessità di iscrivere ulteriori passività.

Alla luce di quanto sin qui affermato è possibile ricostruire l'ammontare del patrimonio netto di funzionamento della società al 31/06/2023 nel seguente modo:

Attività:	
Immobilizzazioni immateriali	Euro 0,00
Immobilizzazioni materiali	Euro 1.190.500,00
Crediti	Euro 100.094,76
Disponibilità liquide	Euro 23.947,96
TOTALE	Euro 1.314.542,72
Passività:	
Fornitori	Euro 2.633,80

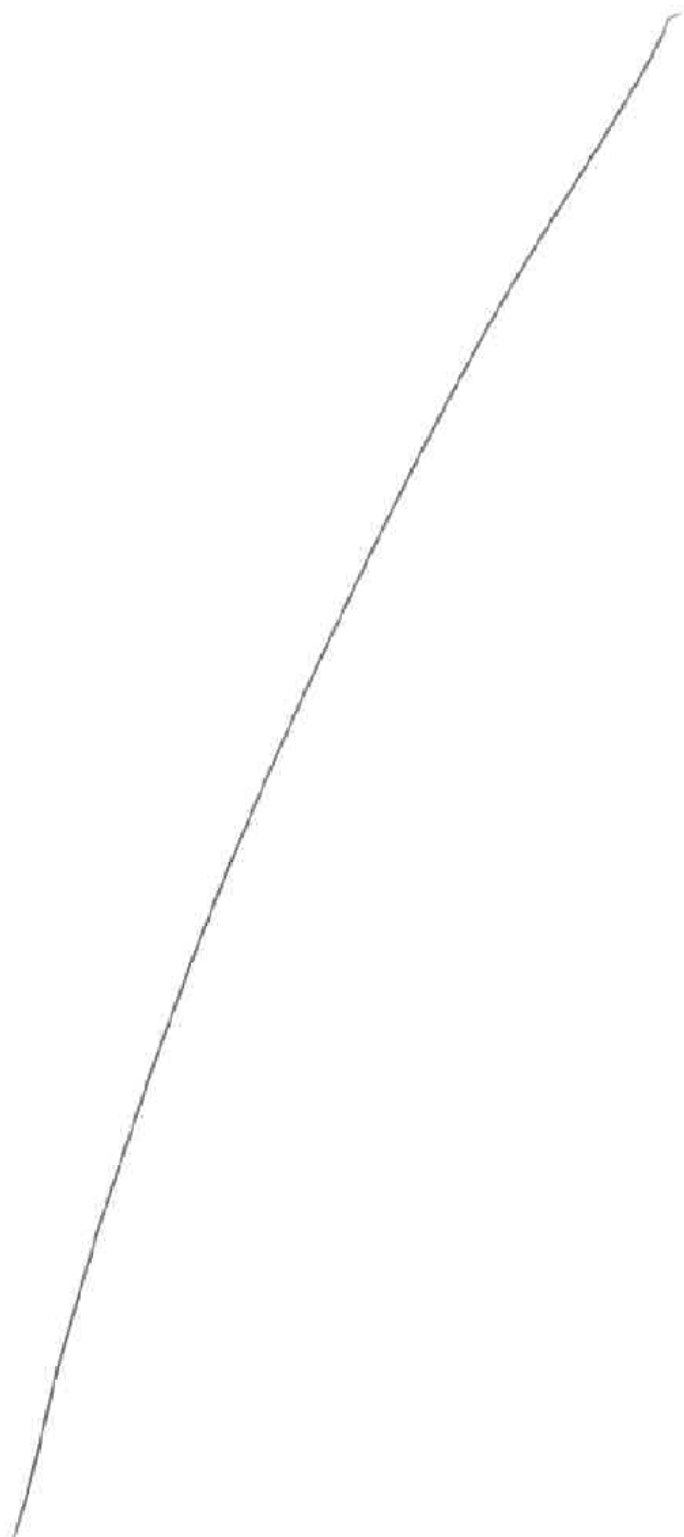


Altri debiti	Euro 67,10
TOTALE	Euro 2.700,90
Patrimonio netto:	Euro 1.311.841,82

Il capitale di funzionamento determinato dalla contrapposizione dell'attivo rettificato con il passivo ammonta quindi ad euro 1.311.841,82.

* * *





Nota conclusiva

Sulla base delle considerazioni sin qui esposte, il sottoscritto esperto ritiene di poter attribuire al patrimonio dell'associazione **La Casa Gialla Onlus**, alla data del 30 giugno 2023 il valore di euro 1.311.841,82, arrotondabile ad euro 1.300.000, importo da assumere alla stregua di valore massimo attribuibile al capitale economico dell'associazione di che trattasi ad esito della trasformazione in fondazione.

ATTESTAZIONE

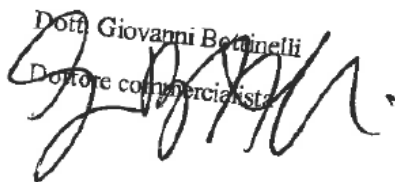
Con riferimento all'operazione di trasformazione dell'associazione **La casa Gialla Onlus** in fondazione, si attesta, per quanto disposto dagli articoli 2500-ter e 2465 del Codice Civile, che il patrimonio netto della fondazione, pari ad Euro 1.300.000 quale risultante dalla situazione economico patrimoniale redatta secondo gli schemi dell'art. 2423 e seguenti del C.C., con riferimento alla data del 30 giugno 2023, non è inferiore al patrimonio di Euro 30.000,00 previsto per le fondazioni.

Varese, 08 settembre 2023

L'esperto

Dott. Giovanni Bettinelli

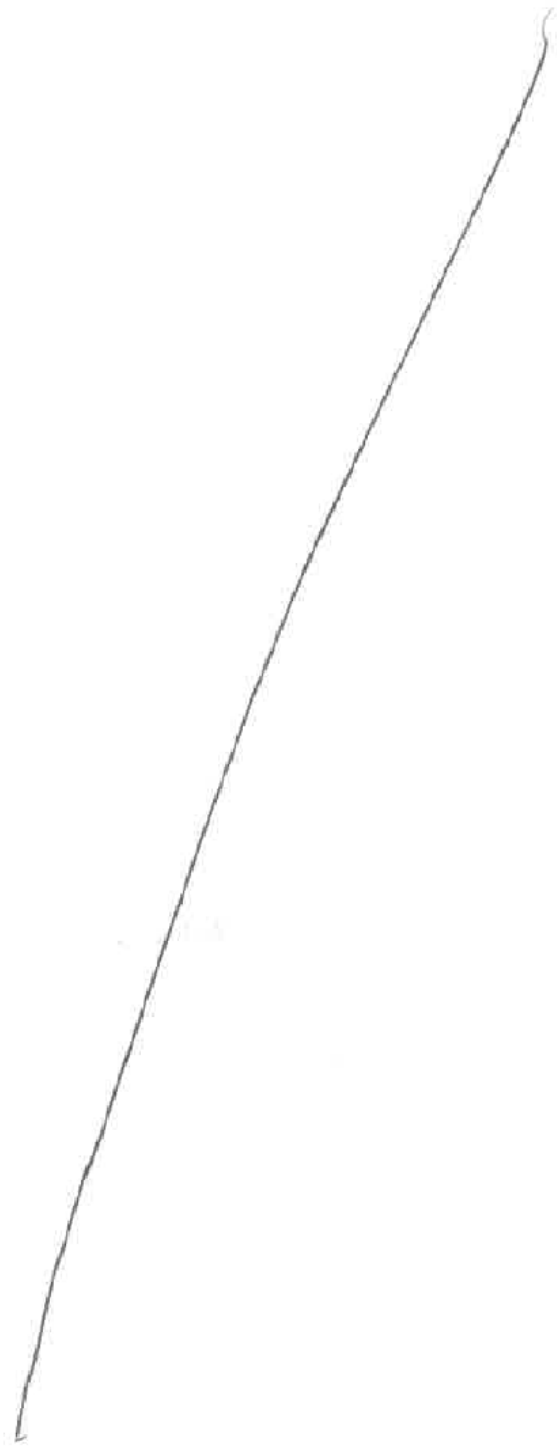
Dottore commercialista



Allegati:

- 1) Situazione al 30/06/2023
- 2) Relazione di stima dell'immobile







Tribunale Civile e Penale di Varese

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

RGVG 3341/23

Cron. n. 10400/23

In data 23/10/2023 nella Cancelleria del Tribunale di Varese avanti
al sottoscritto Cancelliere BOTTINELLI GIOVANNI è personalmente comparso 1 signor

nato a VARESE il 31/10/1965

residente in VARESE VIA GIOIA n. 6

identificat con documento CA n. 4472918AA

iscritto nell'Albo dei dottori commercialisti e dei revisori contab. al nr. 257

il quale ha presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.-

Ammonito ai sensi dell'art. 483 c.p. (1) presta il giuramento di rito, ripetendo la formula:

**"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI
AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA' "**

Letto, confermato e sottoscritto.-

L'ESPERTO VALUTATORE



CANCELLIERE

DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dr.ssa Paola MARTINELLI



(1) art. 483 c.p. "falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico".

NOTA BENE

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità
il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra



DOTT. ARCH. ANTONELLA CASSIBBA

Via Corta n. 10

21052 Busto Arsizio (Va)



RELAZIONE DI STIMA – “LA CASA GIALLA – ONLUS” – MAGGIO 2023

Via Ferrer n. 13 – Busto Arsizio (Va)

La sottoscritta arch. Antonella Cassibba con studio in Busto Arsizio (Va) Via Corta n. 10, (CF: CSS NNL 56H42 B300D), iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Varese al n. 522, a seguito di incarico affidato dal dott. Michele Bigonzi, (CF: BGNMHL70E22B300E) nella sua qualità di legale rappresentante della Associazione “LA CASA GIALLA – ONLUS” con sede in Busto Arsizio, P.za San Michele n. 3 (CF: 90039260121), ha redatto la presente perizia giurata di stima con lo scopo di determinare, per l'immobile in esame, il più probabile valore venale o di mercato.

PREMESSA

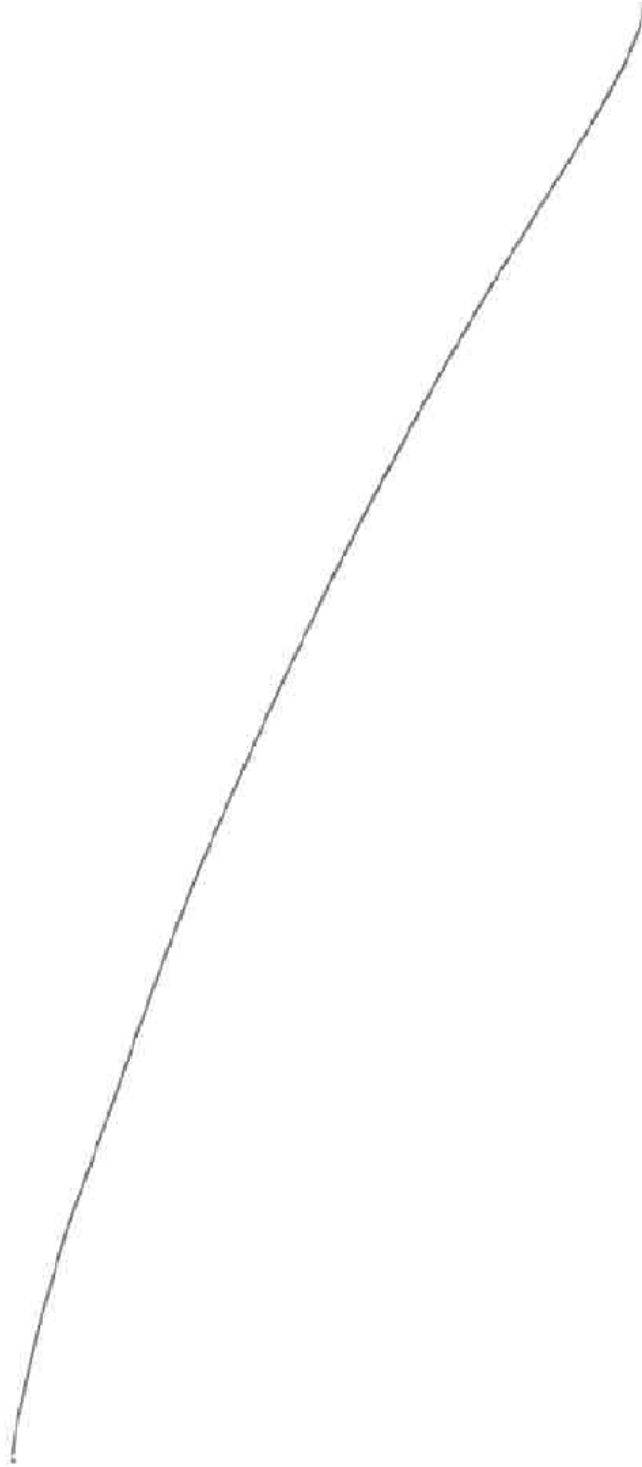
Nell'aprile 2016, già l'Associazione “La Casa Gialla – Onlus” aveva affidato alla sottoscritta stesso incarico per la determinazione del valore vanale o di mercato degli immobili facenti capo all'Associazione stessa ed ubicati in Via Ferrer n. 13, Busto Arsizio. La valutazione ha avuto l'esito contenuto nella perizia giurata avanti il funzionario del Tribunale Ordinario di Busto Arsizio in data 03/06/2016 cron. n. 1286.

Essendo intervenuta una consistente implementazione del patrimonio avvenuta con atto rep. n. 32505 del 12/09/2017, l'Associazione “La Casa Gialla – Onlus” ha richiesto alla sottoscritta, una revisione con attualizzazione della perizia valutativa allora resa.

La valutazione che segue riprende pertanto quanto già dettagliato nell'atto precedente, incrementando i dati con quelli della recente acquisizione e rivalutando nel suo complesso il bene immobiliare.

La perizia giurata avanti il funzionario del Tribunale Ordinario di Busto Arsizio in data 03/06/2016 cron. n. 1286, si intende pertanto superata e sostituita dalla presente.





I dati alla base della valutazione sono stati forniti dalla proprietà, nonchè direttamente verificati e/o acquisiti, e in base al nuovo sopralluogo effettuato in data 04/05/2023.

IDENTIFICAZIONE E PROPRIETA' DEL BENE

Identificazione Catastale

Il bene oggetto della stima si trova in comune di Busto Arsizio, con accesso pedonale e carralo da Via Ferrer n. 13 (Vedi Ortofoto allegata Sub A) e, a seguito delle ultime acquisizioni, risulta così costituito:

- l'area su cui insiste è contraddistinta al Catasto Edilizio Urbano del comune alla Sezione urbana SA fg. 3 mapp. 1132 (vedi stralcio elaborato planimetrico allegato Sub B);
- i fabbricati su essa insistenti sono regolarmente accatastati ed individuati ai subalterni sub. 501 – 506 – 507 – 511 – 512 – 513 – 514 – 515 – 516, con i seguenti valori:

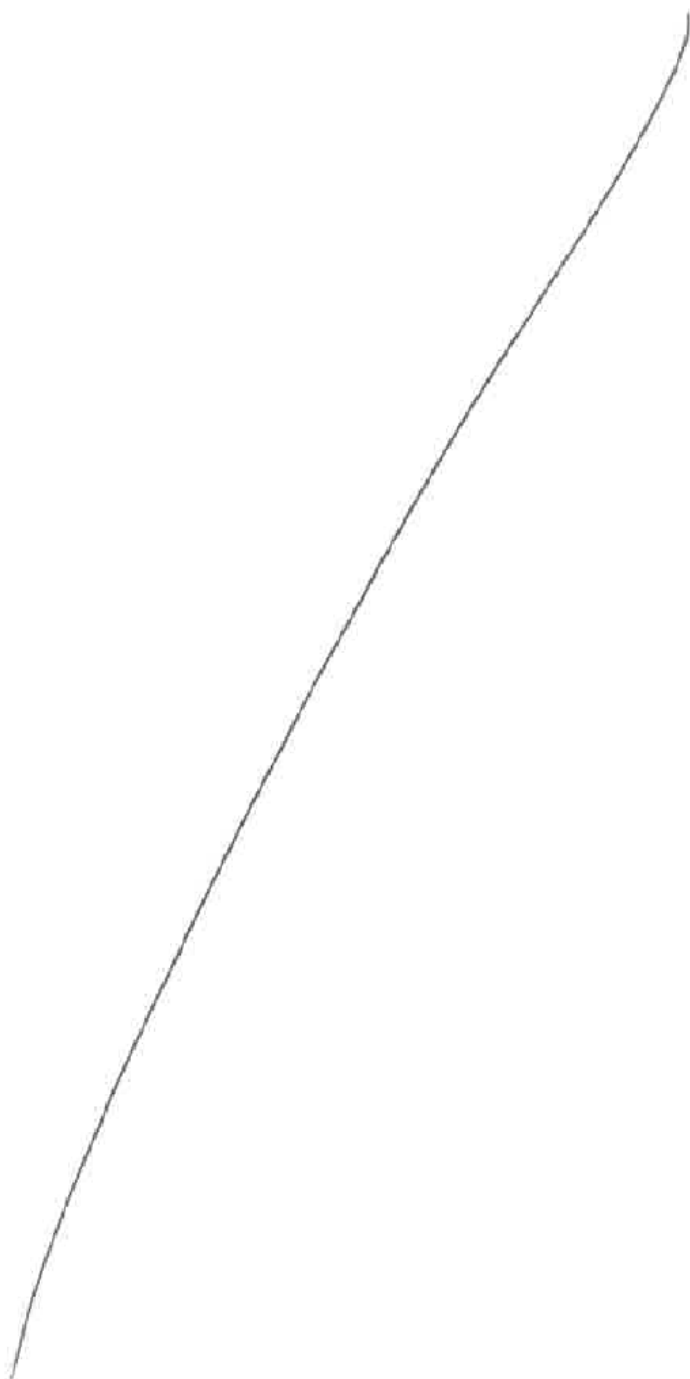
Particelle ricevute in donazione:

- fg. SA/3 part. 1132 sub 501 Bene comune non censibile (corte sud su Via Ferrer)
- fg. SA/3 part. 1132 sub 511 Bene comune non censibile (corte nord)
- fg. SA/3 part. 1132 sub 512 Ct. B/1 – Cl. 2 – Cons. mc. 2045 – Sup. Catastale mq. 537 - Rendita €. 1.372,99 (Comunità)
- fg. SA/3 part. 1132 sub 513 Ct. A/2 – Cl. 4 – Cons. Vani 8 – Sup. Catastale mq. 207 (mq. 202 escluse aree scoperte) - Rendita €. 970,94 (Alloggio)
- fg. SA/3 part. 1132 sub 514 Ct. C/6 – Cl. 5 – Cons. mq. 23 – Sup. Catastale mq. 27 - Rendita €. 89,09 (Box auto)

Particelle recentemente acquisite:

- fg. SA/3 part. 1132 sub 506 Ct. D/1 – Rendita €. 2.344,00 (ex laboratorio artigianale)
- fg. SA/3 part. 1132 sub 507 Ct. D/1 – Rendita €. 1.250,00 (ex magazzino)
- fg. SA/3 part. 1132 sub 515 Ct. C/7 – Cl. 4 – Cons. mq. 17 – Sup. Catastale mq. 19 - Rendita €. 37,75 (Porticato)





- fg. SA/3 part. 1132 sub 516 Cl. C/7 – Cl. 4 – Cons. mq. 17 – Sup. Catastale mq. 19
– Rendita €. 37.75 (Porticato)

Proprietà

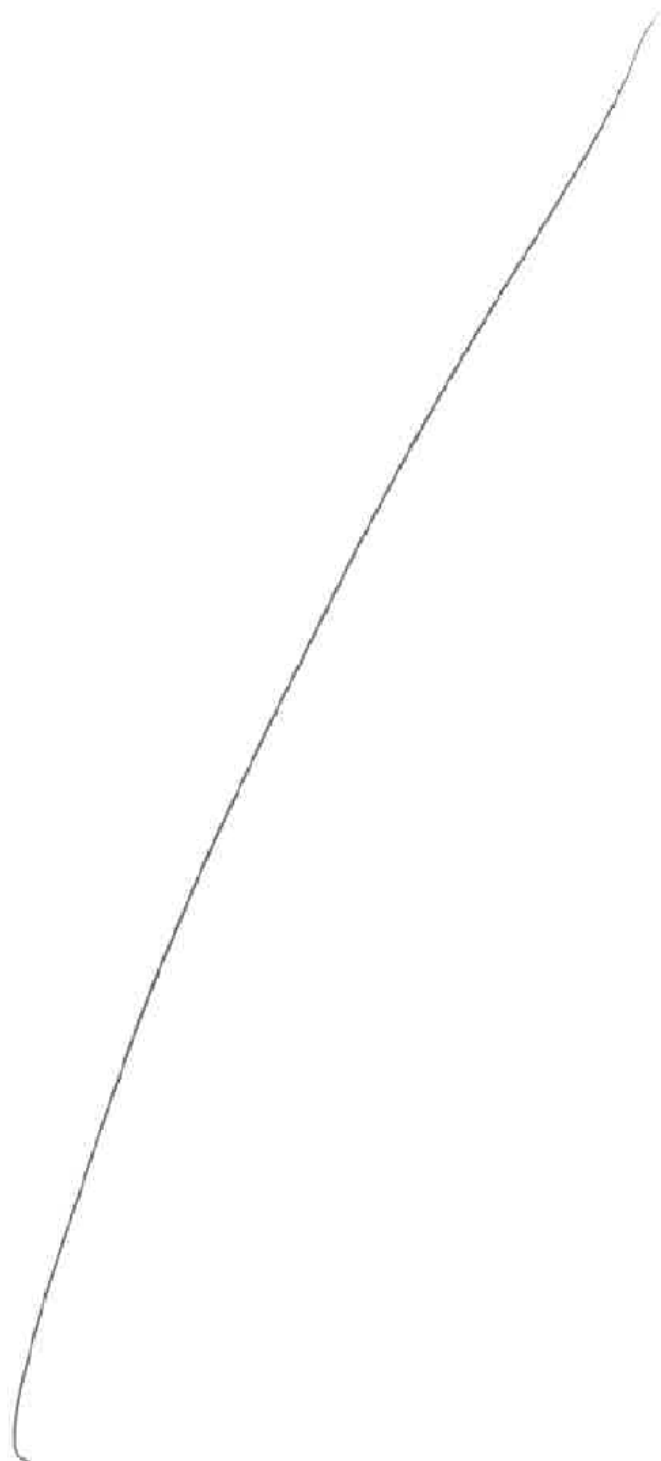
La proprietà fa capo all'Associazione "LA CASA GIALLA – ONLUS" con sede in Busto Arsizio, P.za San Michele n. 3 (CF: 90039260121) a cui pervenire, in parte, con atto di donazione in data 29/02/2012 rep. 25299/13245 a rogito dr.ssa Carrara notaio in Busto Arsizio, registrato a Busto Arsizio il 16/03/2012 al n. 133 serie 1T, parzialmente rettificato con atto di Mutuo dissenso, modifica e costituzione di diritto di servitù, redatto in data 24/07/2013 sempre a rogito dr.ssa Carrara, registrato a Busto Arsizio il 03/08/2013 al n. 3900 serie 1T., ed in parte con atto d'acquisto ancora a rogito dr.ssa Carrara notaio in Busto Arsizio rep. n. 32505 racc. n. 18429 del 12/09/2017 registrato all'Agenzia delle Entrate di Varese il 19/09/2017 al n. 26441 serie 1T.

Da tali atti, risulta ad oggi la piena proprietà dei mappali sopra citati, nonché la costituzione di servitù di passo a favore dei mappali confinanti – mapp. 1132 sub 7, sub 8, sub 510, ad oggi facenti capo a proprietà terze. Il tutto viene meglio rappresentato nello stralcio planimetrico allegato Sub B.

Nell'atto di donazione, e pertanto riferito a quelle sole particelle, vi è inoltre l'imposizione al donatario circa *"... l'onere di utilizzare i beni qui ricevuti in donazione esclusivamente per fini istituzionali dell'ente e/o per lo svolgimento di attività sociali gestite anche da terzi."*

DESCRIZIONE DEL LUOGO

L'area è ubicata nella frazione di Sacconago in comune di Busto Arsizio in una zona, seppur di periferia, ormai ricompresa nel centro abitato della frazione, ben collegata ai principali snodi viari del comune capoluogo di Busto e da cui si accede facilmente sia alla zona delle Stazioni (Ferrovie dello Stato e Ferrovie Nord) e al centro cittadino, sia alla Autostrada del Laghi. La zona è ben servita per quanto riguarda le attrezzature scolastiche primarie (asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie) e ben collegata al capoluogo ove sono



presenti tutte le attrezzature scolastiche secondarie e di formazione; dal punto di vista dei servizi commerciali, alimentari e non, la zona risulta ben coperta con la presenza di strutture commerciali di medie dimensioni ubicate nel capoluogo ma a diretto contatto con la frazione. Nell'immediata vicinanza dell'area si trova un piccolo parco urbano – Parco Marinali d'Italia – dotato di spazi ludici oltre che di sosta e socializzazione.

L'area in oggetto risulta servita dalle urbanizzazioni necessarie in quanto presenti sia lungo Via Ferrer che sulla Via Pieve di Cadore.

L'area confina a nord coi mappali 5496 e 1432 di altra proprietà, ad est col mappale 2687 di altra proprietà, a sud parte con Via Ferrer e parte coi mappale 502 di altra proprietà, ad ovest parte col mappale 502 di altra proprietà e parte con via Pieve di Cadore.

L'area risulta di conformazione regolare, e ben servita per il carico e lo scarico dagli accessi situati su Via Ferrer, oltre che da un accesso pedonale secondario su via Pieve di Cadore.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente PGT classifica l'area ad "Aree a servizi previsti disciplinati dal Piano dei Servizi" – Vedi Stralcio Tav. C.2.14 Azionamento Piano delle Regole; specificando alla Tavola B.4 Quadro progettuale Piano dei Servizi "Aree di Interesse pubblico da non acquisire" (Allegati C e D), con particolare destinazione a servizi socio-assistenziali (Ap).



La destinazione urbanistica è stata confermata dalla recente variante parziale al PGT approvata con delibera di C.C. n. 2/2019 e pubblicata sul BURL n. 16 del 17/04/2019.

Sul bene non sussistono vincoli di natura paesaggistica, ambientale e/o monumentale.

L'area si colloca all'interno di un'ampia zona a vocazione principalmente residenziale, perlopiù in zona "B2b Ambiti residenziali composti a densità media" e con importanti altre zone destinate a servizi scolastici, sanitari e del verde.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Macro composizione e destinazione d'uso attuale

L'immobile oggetto di valutazione era in origine costituito da un unicum edilizio che occupava

[A large, faint, handwritten diagonal line or signature spanning the center of the page.]



l'intera superficie del lotto di circa mq. 1890,00= e dove erano presenti delle costruzioni in parte destinate a laboratori artigianali, in parte a servizi per l'attività e in parte alla residenza dei proprietari e degli addetti.

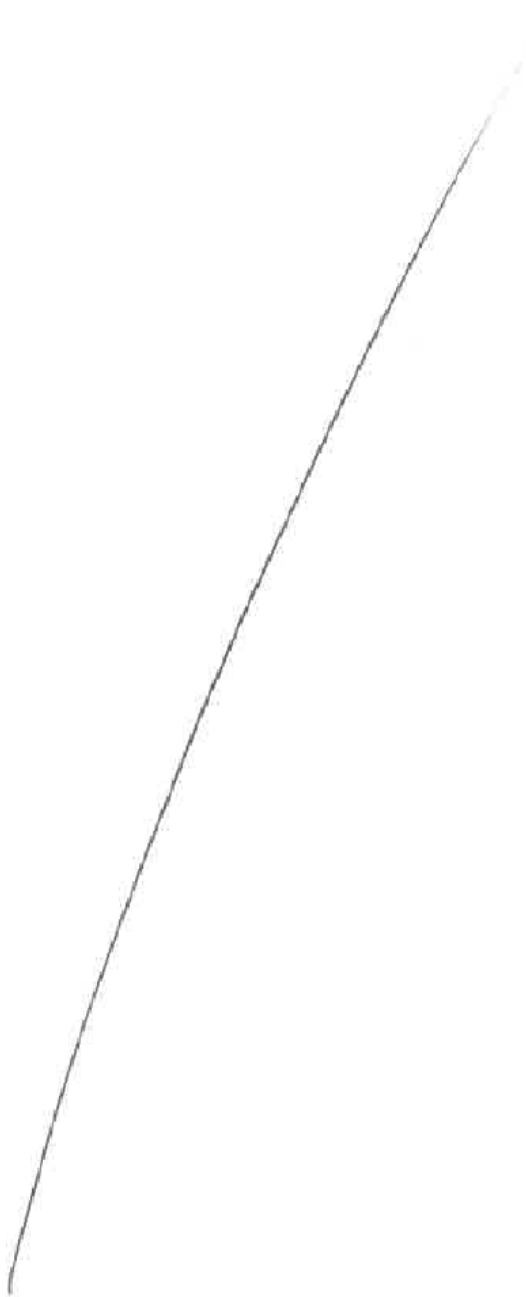
A seguito della donazione e della recente acquisizione, la proprietà è stata frazionata, destinando all'Associazione "La casa gialla – onlus" gran parte del complesso.

In particolare (si veda Allegato B): il bene oggetto di valutazione, si sviluppa oggi su un'area pertinenziale di complessivi mq. 1789,00= in proprietà esclusiva, su cui permangono limitate servitù di passaggio:

- a favore dei mappali 1132 sub 510, 7 e 8, rimasti di proprietà del donante e/o suoi aventi causa o comunque di terzi, servitù di passo carraio e pedonale su parte del mapp. 501 per circa mq. 138,00=; a questo proposito si pone in evidenza che la recente acquisizione dei subalterni 506, 507, 515 e 516 direttamente affaccianti sul subalterno 501, corte comune, hanno di fatto molto limitato la servitù a favore di terzi, che non avranno più la necessità di accedervi con automezzi, ma solo eventualmente nella forma del passo pedonale per accesso ai punti terminali delle utenze e a limitati servizi tecnologici ad oggi comuni.
- a favore del mappale 1132 sub 510, di proprietà terza, servitù di passo pedonale su parte del mapp. 511 per circa mq. 8,00=.

L'anno di costruzione nel bene risale a prima del 1967, giusta la dichiarazione contenuta nell'atto di donazione; dai documenti trasmessi si rileva che il complesso ricevuto in donazione, così come la parte recentemente acquisita, sono legittimati dai seguenti atti: Pratica edilizia n. 91/1949 del 11/02/1949, Pratica Edilizia 245/1955 del 20/09/1955 e 335/1955 del 15/11/1995, Pratica Edilizia n. 124 del 25/05/1963, Sanatoria Edilizia n. 1492/1986 CE del 26/07/1995, SCIA per manutenzione straordinaria in data 11/06/2014 .

Ai fini della presente valutazione, si considera lo stato attuale del complesso, che manifesta condizioni diverse:



- la parte ricevuta in donazione ha subito un radicale intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da parte dell'attuale proprietà relativamente alla parte originariamente destinata a laboratorio artigianale e servizi annessi (subaltri 512 e 514) ed un importante intervento di manutenzione straordinaria sulla parte più propriamente residenziale (subaltri 513), così come sulle corti comuni (subaltri 501 e 511); l'attuale proprietà ha provveduto a presentare al comune di Busto Arsizio, i necessari titoli abilitativi: Dia presentata il 12/12/2012 – P.E. n. 133/2012 e variante con pratica SCIA presentata l'08/05/2014 sempre P.E. n. 133/2012
- la parte recentemente acquisita (subaltri 506, 507, 515 e 516), permane invece nello stato risalente alle citate autorizzazioni e non risultano recenti interventi di manutenzione se non nel 2014 per le parti porticate aperte.

Parte ricevuta in donazione

Le opere eseguite, hanno avuto la finalità di rendere atto il fabbricato ricevuto in donazione, alla possibilità di esercizio delle attività costitutive dell'Ente, in assolvimento di quanto richiesto nell'atto di donazione stesso, e cioè per la costituzione di una "Comunità educativa per minori" affiancata da una famiglia residente.

Le opere, iniziate il 19/11/2012, sono state regolarmente eseguite e terminate in 2 fasi: la prima in data 30/04/2014 per quanto riguarda la parte occupata dalle attività comunitarie e in data 15/07/2015 per quanto riguarda l'alloggio della famiglia residente.

L'immobile risulta supportato, ove richiesto, da agibilità con domanda presentata in data 08/05/2014 e ottenuta per silenzio-assenso.

L'Associazione ha iniziato le sue attività statutarie a far tempo dal settembre 2014 avendo ricevuto le necessarie autorizzazioni rilasciate dal competente ufficio ASL di Varese.

Distribuzione planimetrica e descrizione tecnica (vedi allegati E ed F)

La comunità

L'immobile si presenta articolato in più tipologie: la parte principale dedicata più

1



specificatamente alle attività di accoglienza, occupa gli originali laboratori artigianali, si sviluppa perlopiù a un unico piano fuori terra, mantenendo parzialmente l'altezza originale del fabbricato (sala giochi) solo allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale data dagli shed; si trovano qui le zone destinate agli spazi comuni quali la cucina, il soggiorno-pranzo, la zona giochi, la zona guardaroba, i servizi igienici; sempre in questa zona trovano ubicazione le camere per i ragazzi in accoglienza: queste camere si affacciano su un patio interno a giardino che oltre a garantire i necessari rapporti aerilluminanti, consente una visione diretta verso l'esterno.

La prima e l'ultima porzione di questa parte di fabbricato, ospitano le camere degli operatori, interessate da zone soppalcate aperte sullo spazio sottostante.

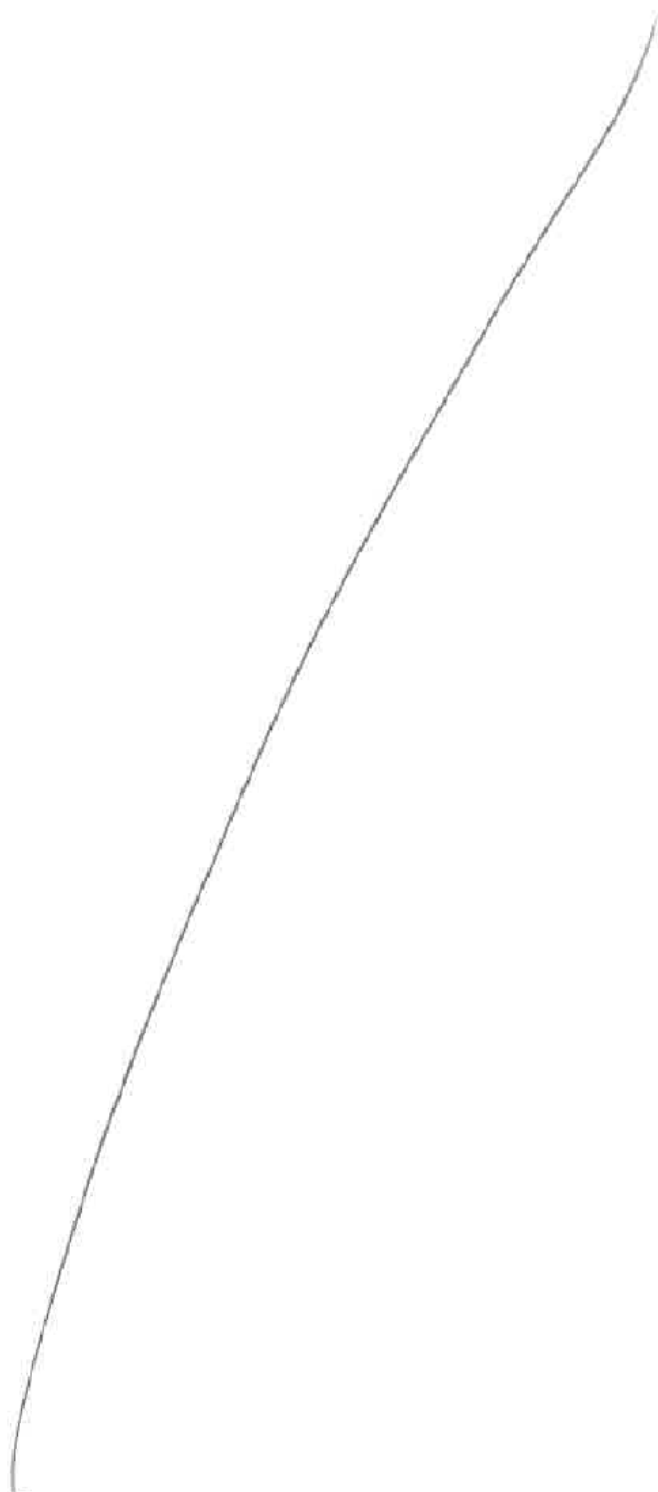
Dalla sala giochi si può accedere direttamente all'area cortilizia utilizzando una zona porticata che si sviluppa a sud; da questa area porticata è possibile poi accedere al locale accessorio destinato a centrale termica.

Conclude ad est un ampio locale a destinazione polifunzionale le cui grandi vetrate consentono la visione diretta sul cortile interno.

La parte sud dell'area, ospita infine un piccolo fabbricato destinato in parte ad autorimessa ed in parte a ripostiglio esterno e quindi a porticato aperto.

Dal punto di vista costruttivo, i recenti interventi di ristrutturazione hanno comportato (dati reperiti da documentazione fornita dal richiedente per quanto non verificabile in sede di sopralluogo):

- verifica della struttura portante mista cemento armato/muratura
- parziale interventi di consolidamento/rifacimento (zona servizi igienici ad ovest verso alloggio e zona fabbricati accessori) della struttura portante in ca
- modifiche alle murature perimetrali in mattoni con integrazioni e/o tamponamenti eseguiti con murature in blocchi svizzeri
- parziale demolizione delle coperture al fine della creazione di patio interno



- realizzazione di vespaio aerato coibentato per tutti i locali; realizzazione di coibentazione interna realizzata mediante contromuro perimetrale interno in blocchi "Neoforato K" spess. cm. 8 e pannelli in lana di vetro spess. cm. 8; divisori interni in "Neoforato K"
- revisione completa della copertura in tegole marsigliesi e coibentazione interna con pannelli coibenti in polistirene espanso alta densità cm.10; chiusura con perline in legno nella parte con struttura in legno e con pannelli di cartongesso nella parte con struttura in laterocemento; lattonerie in rame per canali e scossaline, in pvc testa di moro per pluviali
- realizzazione di controsoffittature interne zone ribassate con pannelli in cartongesso spess. mm. 12,5 su struttura metallica e posizionamento all'estradosso di pannelli in lana di roccia spess. cm. 10
- intonaci deumidificanti per le porzioni in muratura a piano terra (perimetrali e a confine)
- intonaci a base cemento per sottorivestimenti e zone umide, intonaci a gesso per altre pareti e plafoni (anche controsoffitti); intonaci esterni completi al civile
- soglie e davanzali in materiale lapideo (generalmente serizzo lucidato); rivestimenti bagni, lavanderia e cucina in grès fine porcellanato; pavimentazioni in grès fine porcellanato antisdrucciolo
- serramenti in alluminio a taglio termico e vetrate stratificate antinfortunistiche (compresi serramenti inseriti nella copertura a shed); velux in copertura; partizioni in vetrocemento su prospetto nord (mantenendo e consolidando le esistenti)
- porte interne con battente piano tamburato rivestito in pannelli melaminici tipo legno (alcune porte con movimento a scorrere interno muro);
- scale e soppalchi realizzati con struttura portante in ferro, gradini e piano calpestabile soppalco in legno; parapetti e ringhiere in ferro
- Impianti meccanici: revisione dell'esistente caldaia alimentata a gas metano per produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento; riscaldamento con pannelli radianti a pavimento, mentre per bagni e soppalchi, con radiatori/termoarredi tubolari in acciaio;



[A large, faint, handwritten diagonal line or signature spanning the page.]



nuovo impianto idricosanitario per bagni, lavanderia e cucina; nuovo impianto distribuzione gas; impianto di climatizzazione estiva

- Impianti elettrici: nuovo impianto elettrico per tutti i locali con dotazioni normali, impianto telefonico e TV, impianto videocitofonico; impianto automazione cancello carralo e pedonale; pulsante di sgancio; impianto di illuminazione parti esterne e cortile.

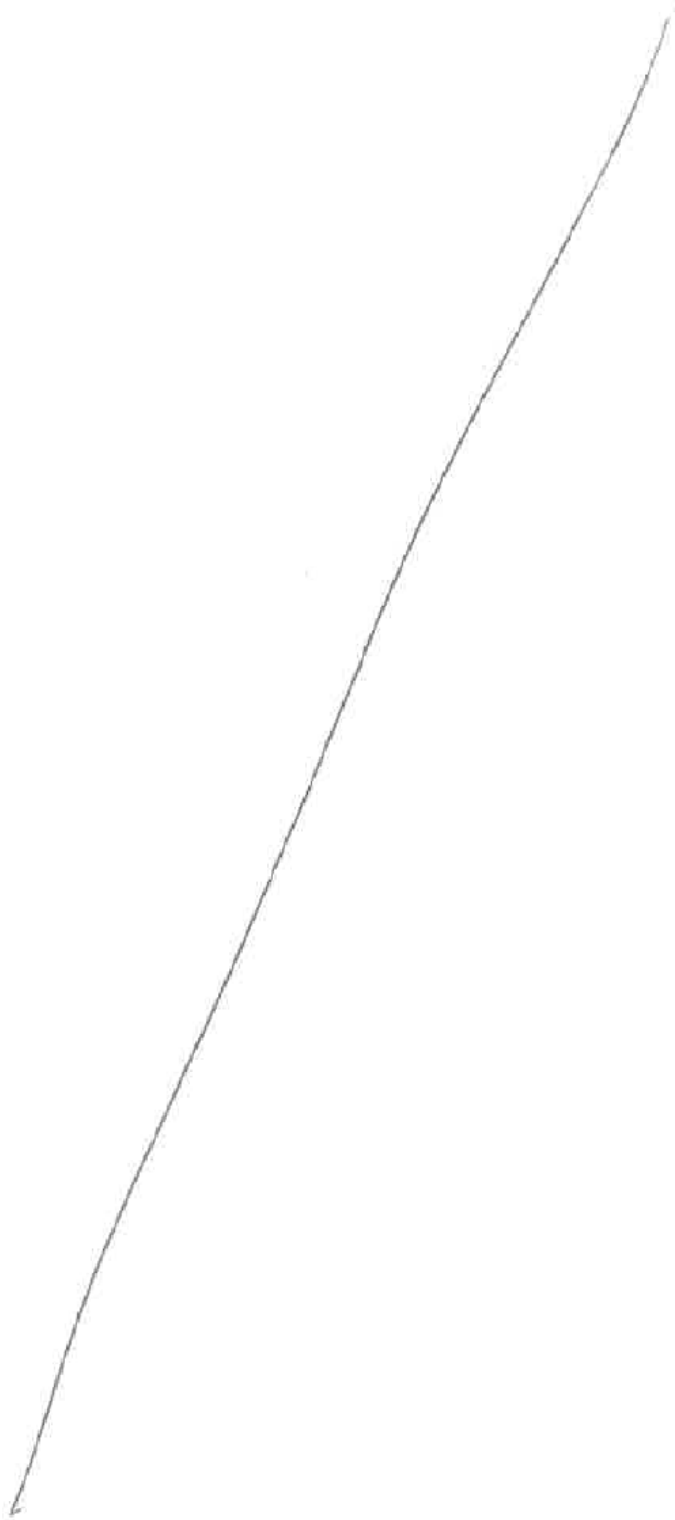
L'alloggio familiare

Ad ovest e a diretto contatto con l'area più propriamente destinata alla comunità, si trova un altro edificio dalle originarie caratteristiche più prettamente residenziali: si sviluppa su due piani fuori terra e trovano ubicazione a piano terra, in parte ancora una zona comune per la lavanderia ed un alloggio di prima accoglienza, direttamente collegati alla zona comunità, e, in zona separata, la zona giorno dell'alloggio della famiglia residente collegato da un vano scala interno al piano primo, dove si trovano la zona notte e i servizi igienici.

Il balcone coperto a servizio del piano primo, costituisce anche la copertura di una zona porticata che protegge gli ingressi a piano terra di questa parte di fabbricato.

Dal punto di vista costruttivo, i recenti interventi di manutenzione straordinaria, pur prevedendo interventi meno radicali, hanno comunque risanato l'edificio già adibito a residenza, introducendo importanti modifiche sia strutturali (per esempio introducendo il vespaio aerato) che impiantistiche; sinteticamente essa hanno comportato (dati reperiti da documentazione fornita dal richiedente per quanto non verificabile in sede di sopralluogo):

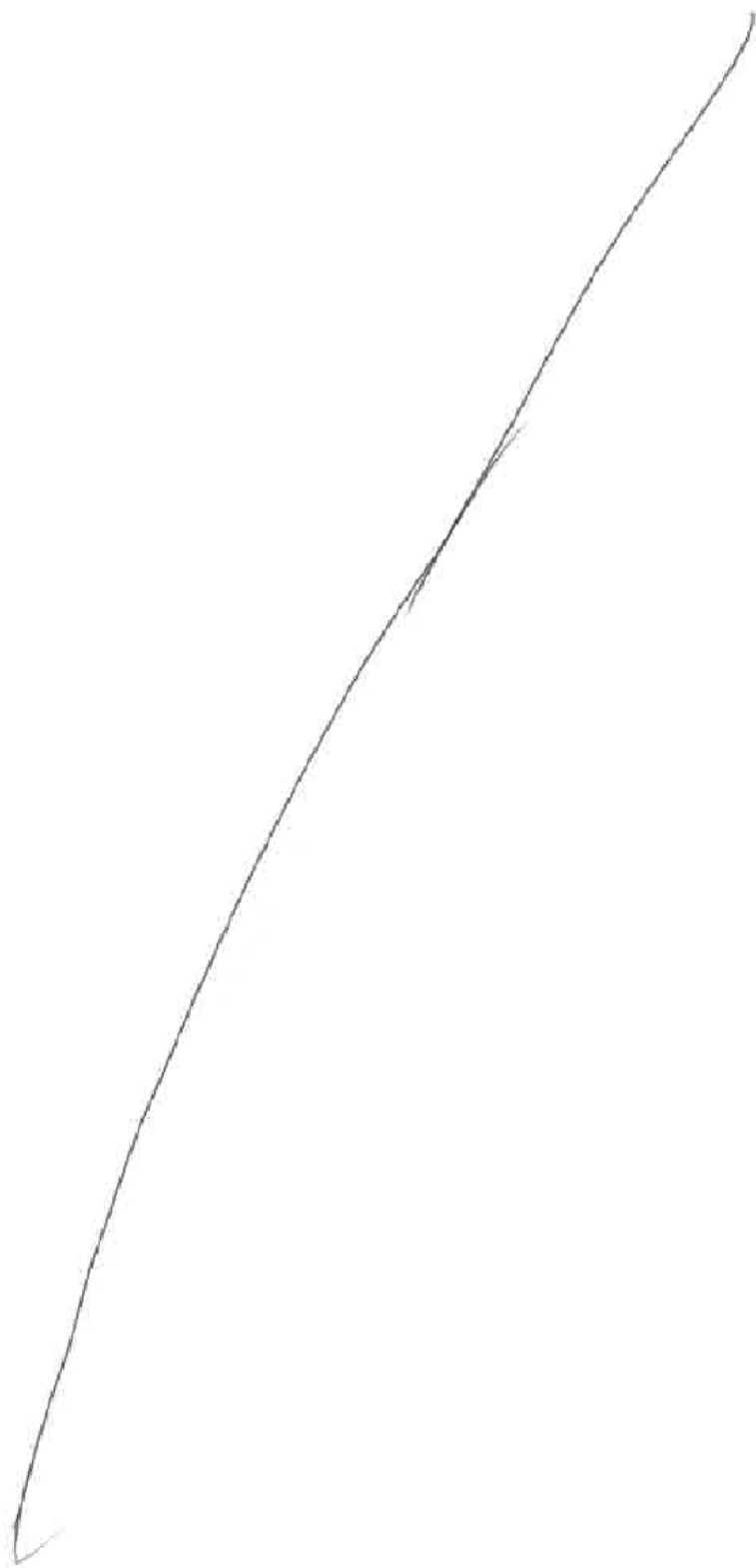
- verifica della struttura portante mista cemento armato/muratura; parziali modifiche alle murature perimetrali in mattoni con integrazioni di murature in blocchi svizzeri
- realizzazione di vespaio aerato coibentato per tutti i locali
- revisione delle coperture con sostituzione di canali e scossaline in rame; mantenuti pluviali in pvc
- divisori interni in mattoni forati spess. cm. 8; intonaci deumidificanti per le porzioni in muratura a piano terra (perimetrali e a confine), interessate da fenomeni di umidità di



- risalita; intonaci interni ed esterni, nelle porzioni interessate dagli interventi, al civile a base cemento; rivestimenti bagni e cucina in grès fine porcellanato; nuove pavimentazioni a piano terra in grès fine porcellanato; pavimentazione sovrapposta all'esistente, a piano primo, con plance in lamparquet
- serramenti: introduzione di due nuovi serramenti in alluminio taglio termico e vetrate stratificate antinfortunistiche per i nuovi ingressi alla zona giorno; mantenimento con revisione degli esistenti serramenti sempre in alluminio ma con finitura anodizzata e vetratura a termocamera per tutte le altre zone
 - soglie e davanzali in materiale lapideo, mantenuti i contorni in travertino, proponendoli anche per i nuovi serramenti a piano terra; vano scala con pedate ed alzate, e pavimentazione pianerottoli in granito sardo; balcone a piano primo con parapetto in ca, copertina in granitello, pavimentazione in grès smaltato
 - nuove porte interne con battente piano tamburato rivestito in pannelli melaminici color bianco (alcune porte con movimento a scorrere interno muro)
 - Impianti meccanici: nuova caldaia a condensazione alimentata a gas metano per produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento; mantenimento degli elementi scaldanti (radiatori in ghisa) ed introduzione di alcuni termoarredi; nuovo impianto idricosanitario per bagni e cucina; nuovo impianto distribuzione gas
 - Impianti elettrici: nuovo impianto elettrico per tutti i locali con dotazioni normali, impianto telefonico e TV, impianto videofonico

Il complesso è completato da un'area cortilizia interamente pavimentata, ben confinata da recinzioni interne aperte, interessata da rampe per il superamento delle barriere architettoniche e da un ampio spazio dedicato alle attività ludiche nelle stagioni estive; gli spazi scoperti sono completati, come detto, da un piccolo patio interno sistemato a giardino.

L'intero complesso è dotato di certificazioni relative agli impianti realizzati e da idonee Attestazioni delle Prestazioni Energetiche.



Parte di recente acquisizione

Come anticipato, al fine di poter implementare i servizi di accoglienza, l'Associazione ha acquisito nel 2017 altre quattro unità immobiliari insistenti sull'area: nel lato sud il completamento dell'area porticata aperta direttamente affacciandosi sulla porzione di cortile con recinzione interna e due piani del fabbricato che conclude ad ovest l'area pertinenziale al complesso.

L'unità porticata (sub. 515 e 516) è ben mantenuta e rappresenta la prosecuzione del fabbricato già precedentemente in capo all'Associazione costituendo un unico corpo di fabbrica ad un piano fuori terra; struttura mista in cemento armato e travi in acciaio; copertura inclinata poggiante sulla struttura in ferro con pannello autoportante stratificato, finitura superiore in lastra di alluminio grecata color marrone testa di moro; intonaci interni ed esterni in cemento ben conservati, pavimentazioni in battuto di cemento, lattoneria in lamiera preverniciata color marrone testa di moro. Sono evidenti recenti interventi di manutenzione che ne hanno conservato le caratteristiche costruttive e di finitura.

Le altre due unità immobiliari acquisite (sub. 506 e 507) fanno invece parte di un ulteriore corpo di fabbrica che conclude ad ovest l'edificio sull'area.

Questo corpo di fabbrica, si sviluppa con una pianta ad L occupando complessivamente l'angolo nord-ovest ed è composto da più unità immobiliari di cui una già di proprietà della Associazione (sub 513 – dedicato all'alloggio della famiglia residente e prima descritto), altre di proprietà terza (sub 7-8-510) ed infine dai sub. 506 e 507 di cui stiamo trattando. Per caratteristiche costruttive, questo edificio costituisce un unico corpo di fabbrica, molto probabilmente edificato in unica soluzione, pur mantenendo delle caratteristiche distributive e delle destinazioni diverse. Il braccio ad ovest dell'area, che qui ci interessa, ha uno sviluppo su tre piani con inizio da un piano seminterrato che ospitava il magazzino/deposito del laboratorio artigianale preesistente, mentre il piano rialzato ospitava il laboratorio vero e proprio oltre agli uffici amministrativi. L'ultimo piano (non interessato dalla presente perizia,



[A long, thin, slightly curved line, possibly a signature or a mark.]



ospita ancor oggi due unità immobiliari a destinazione residenziale che costituivano un tempo le abitazioni dei proprietari o degli addetti all'attività.

Sia al piano seminterrato che quello rialzato sono interessati da zone intercluse costituenti accessori dei due sub. 7 e 8 il cui collegamento risulta però impedito a seguito dell'acquisizione da parte della Associazione.

L'accesso ai sub 506 e 507 avviene direttamente dalla corte comune mediante rampa carraia per il piano seminterrato e mediante scala e balconata per il piano rialzato. Sempre a piano rialzato troviamo anche una balconata aperta che fungeva da piano di carico in collegamento diretto con la zona laboratorio. Gli ingressi a piano rialzato sono protetti da tettoie con struttura in ferro e lastre di copertura in ondolux traslucido. Il collegamento tra le due unità immobiliari avviene da scaletta interna finita in cemento. Le due unità immobiliari in oggetto risultano assolutamente indipendenti dalle altre unità immobiliari di proprietà terza.



Per quanto è stato possibile riscontrare ad una ispezione visiva, l'immobile sembra costituito da struttura in c.a., solaio in laterocemento, tamponamenti in mattoni forati. Le pareti perimetrali esterne sono interessate da una zoccolatura in materiale lapideo posato ad opus incertum e quindi fino al primo interpiano, da rivestimento in travertino, la parte superiore è invece terminata ad intonaco e rivestimento plastico al quarzo. Gli intonaci interni sono perlopiù in malta di cemento e tinteggiati con idropittura. I pavimenti sono in battuto di cemento al piano seminterrato, mentre al piano rialzato troviamo pavimento in gres rosso nel locale laboratorio e in piastrelle di cemento e graniglia di marmo nella zona uffici e bagni; nella zona bagni è presente un rivestimento ceramico. I serramenti esterni sono in ferro a vetri semplici per la parte seminterrata; al piano rialzato si riscontrano due ampie aperture centrali in ferro a vetri semplici sul prospetto est, mentre gli altri serramenti presenti sono costituiti da finestre in legno a vetratura semplice e oscuranti avvolgibili in pvc per il prospetto interno, in legno per i due prospetti esterni; i serramenti verso strada e quelli presenti sul prospetto ovest, sono protetti da griglie in ferro.

[A large, faint, handwritten diagonal line or signature spanning the page.]



Il sistema di riscaldamento, ora non più funzionante, era servito da una caldaia dedicata il cui locale è ubicato a piano seminterrato, e costituito da elementi radianti in ghisa; gli impianti elettrici ed affini sono di buon livello soprattutto quelli dedicati alle zone lavorative.

Le due unità immobiliari sono infine dotate di contatori autonomi per i servizi di luce, gas e acqua. Globalmente, e per quanto è stato possibile appurare, il bene in oggetto si trova in condizione di manutenzione abbastanza buone, pur non essendo rispondente alla normativa impiantistica oggi vigente.

RILIEVO FOTOGRAFICO

A completamento della descrizione, nell'allegato F è riportato il rilievo fotografico del bene nel suo complesso per quanto riguarda i prospetti esterni e le aree cortilizie.

SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima del bene in oggetto, secondo la volontà del richiedente, è quello di individuare un valore economico dello stesso al fine di una sua valorizzazione e/o alienazione a terzi soggetti in grado di perseguirne lo stesso scopo statutario.

Lo scopo della stima si identifica quindi con la determinazione del valore venale del bene.

METODO DI STIMA

Per quanto riguarda il procedimento di stima da seguire per la valutazione, come già sostenuto nella precedente perizia, la sottoscritta ritiene che possa essere seguito il metodo tradizionale basato sui valori di mercato, consistente nell'attribuzione alle varie superfici di un valore venale, corrispondente alla destinazione, alla posizione, alle condizioni di manutenzione, alla vetustà dell'immobile, introducendo peraltro dei fattori correttivi che tengano conto della particolare situazione del bene in quanto vincolato ad un utilizzo ben preciso e quindi non immediatamente cedibile se non a soggetti che possano garantire il mantenimento della destinazione a servizio d'uso pubblico in atto.

Considerando inoltre la localizzazione dell'area nel contesto urbano a preminente destinazione residenziale, la buona dotazione di servizi primari e secondari, tenendo infine

[A large, faint, diagonal line or signature spans the width of the page.]



presente la particolare conformazione del bene riconducibile ad una tipologia residenziale, appare corretto ai fini e per gli scopi estimativi già espressi, fatte salve gli opportuni correttivi come anzi detto, fare riferimento ai valori di compravendita del mercato immobiliare residenziale per quanto riguarda la parte ricevuta in donazione e già ad oggi utilizzata; mentre per la parte di recente acquisizione si farà riferimento ai valori di compravendita del mercato immobiliare produttivo, sempre fatti salvi i correttivi da apportare e confrontandolo con il prezzo di acquisto.

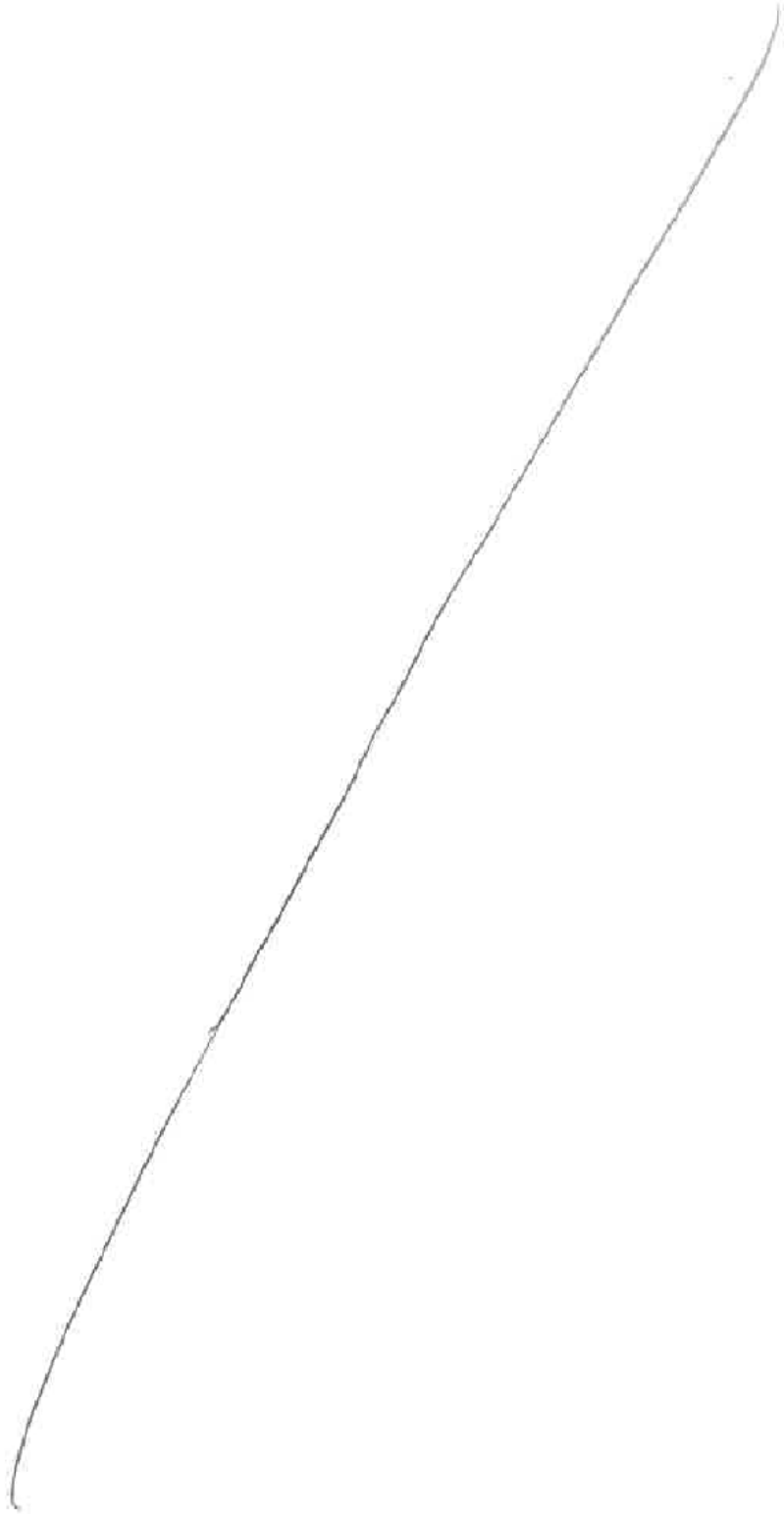
PARAMETRI PER VALUTAZIONE

Al fine di determinare il valore parametrico da utilizzare per la stima, si prendono in considerazione:

A) Parte ricevuta in donazione:

1. Consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate:
Secondo semestre 2022 – Zona periferica/Loc. Sacconago – Tipologia Abitazioni civili – destinazione residenziale – Stato conservativo Normale: Valore di mercato Minimo €/mq 1.150,00= Valore di mercato massimo €/mq. 1.500,00=. Si tengono in considerazione i lavori di ristrutturazione complessiva del bene, nonché il fatto che, in base alla recente acquisizione, il bene nel suo complesso ha guadagnato in godibilità essendo ormai praticamente autonomo e completamente fruibile; si ritiene di considerare un valore medio pari a €/mq. 1.325,00=
2. Consultazione della pubblicazione "Rilevazione dei prezzi degli immobili" edito dalla CCIAA di Varese: Anno 2022:
Zona Busto Arsizio Borsano Sacconago – Tipologia Unità abitativa – Stato: nuove/ristrutturate: Valore di mercato Minimo €/mq 1.600,00= – Valore di mercato massimo €/mq. 2.100,00=. Valore medio da utilizzare: €/mq. 1.850,00=
3. Interpolazione tra i due precedenti valori: per effetto dell'attualizzazione delle valutazioni di mercato, il valore medio da utilizzare apporta una minima variazione rispetto al





parametro della precedente perizia e si attesta al valore arrotondato pari a €/mq. 1.588,00=

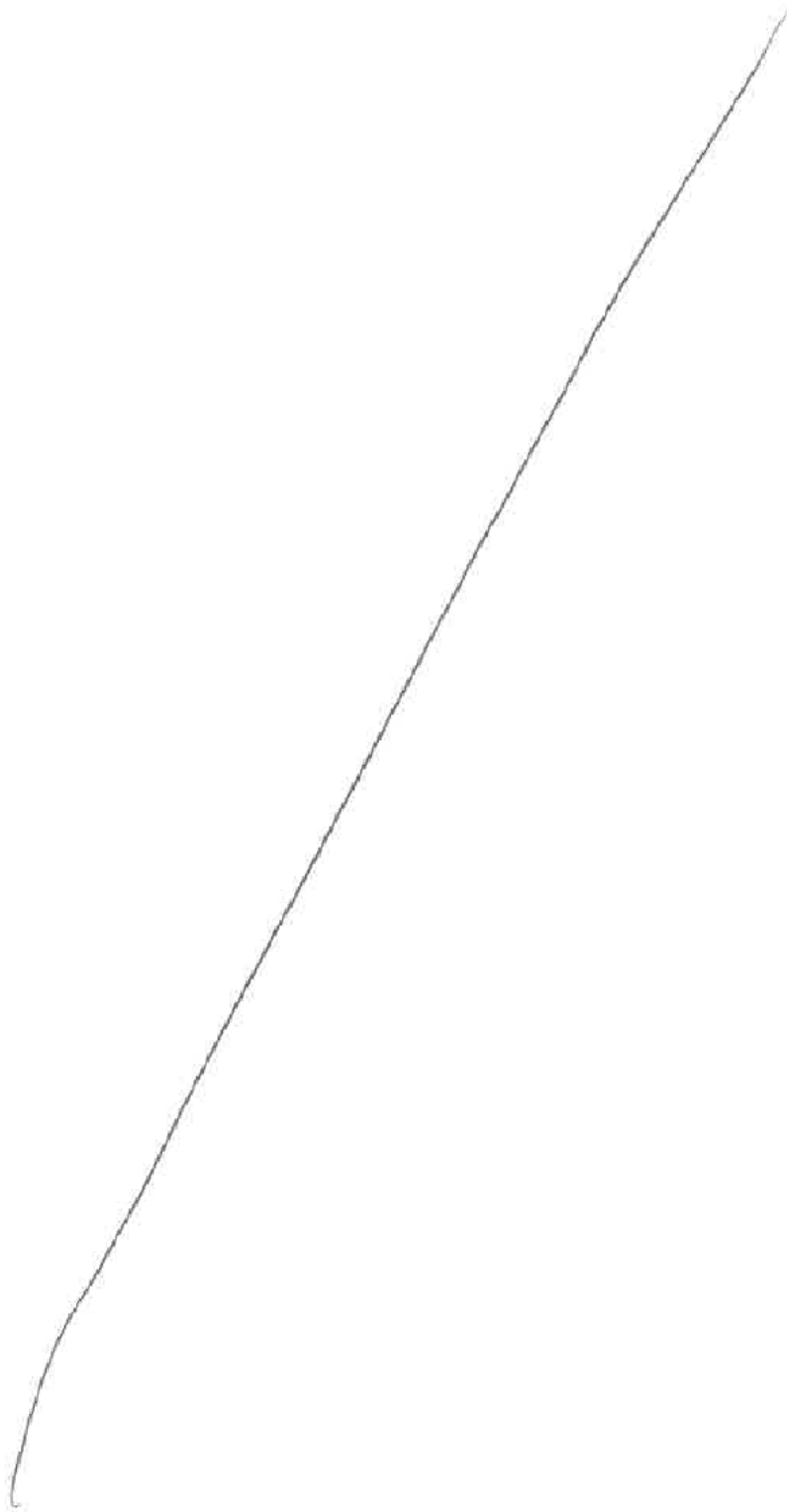
4. Coefficiente correttivo per la vetustà dell'immobile: si ritiene corretto non considerare tale coefficiente per la parte interessata da interventi di ristrutturazione come prima descritti in quanto lo stato attuale del bene risulta assolutamente in buono stato e dotato di tutte le certificazioni necessarie che ne attestano la regolarità.

Si ritiene però corretto applicare un coefficiente riduttivo alla parte più propriamente residenziale in quanto gli interventi di manutenzione straordinaria non hanno interessato la totalità di questa parte del fabbricato come anzidetto; valutando l'età dell'immobile, gli interventi eseguiti, e i possibili interventi di completamento, si ritiene corretto applicare un coefficiente correttivo pari al 35%. Valore da considerare: €/mq. 1.588,00 – 35% = €/mq. 1.032,00=

5. Coefficiente correttivo dato dal vincolo a mantenimento quale servizio di utilità pubblica: considerando il vincolo d'uso gravante sull'immobile, come ampiamente descritto e quindi la limitata possibilità di alienazione del bene, si ritiene corretto applicare un coefficiente riduttivo di circa un quarto del valore del bene e quindi pari al 25%. Valore da considerare: €/mq. 1.588,00 – 25% = €/mq. 1.191,00=

6. I dati quantitativi dei componenti da valutare sono sinteticamente esposti nell'Allegato E, dove si sono prese in considerazioni le superfici lorde complessive dei due comparti, ragguagliando le superfici per gli accessori. Si utilizza per il primo Comparto "Comunità familiare" la superficie complessiva arrotondata di mq. 700,00=, che contempla a differenza della precedente valutazione anche una quota parte dell'area cortilizia (10%) ad oggi totalmente fruibile dalla comunità; si utilizza per il secondo comparto "Alloggio famiglia residente" la superficie complessiva arrotondata di mq. 213,00=.

Si formula pertanto quanto segue:



VALUTAZIONE 1

Utilizzando i parametri sopraesposti si giunge pertanto alla seguente stima:

SC Comunità:	mq.	700,00	x €/mq	1.191,00	= €.	833.700,00
SC Alloggio:	mq.	213,00	x €/mq	1.032,00	= €.	219.816,00
Totale					€.	1.053.516,00

B) Parte di più recente acquisizione:

1. La consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate: Secondo semestre 2022 – Zona periferica/Loc. Sacconago – Tipologia Laboratori – Stato conservativo Normale: Valore di mercato Minimo €/mq 380,00= – Valore di mercato massimo €/mq. 550,00=. Tali valori devono però tenere in considerazione due aspetti: la destinazione d'uso non è più conforme alla destinazione dell'area a servizi pubblici e il bene, pur in condizioni di manutenzione buone, dovrebbe comunque essere profondamente ristrutturato soprattutto in riferimento alla normativa impiantistica. A parere della sottoscritta quindi si può considerare il valore minimo di mercato pari a €/mq. 380,00= applicare un ulteriore coefficiente di abbattimento del valore pari al 15%: Pertanto il valore da considerare sarà di €/mq. 323,00=.
2. I dati quantitativi dei componenti da valutare riportati sempre nell'Allegato E, considerano la ulteriore acquisizione nel suo complesso ragguagliandone le superfici all'attuale uso, e determinano una superficie complessiva arrotondata di mq. 406,00=

VALUTAZIONE 2

Utilizzando i parametri sopraesposti si giunge pertanto alla seguente stima:

SC Laboratorio ecc.: mq. 406,00 x €/mq 323,00 = €. 131.138,00

Corre però l'obbligo di confrontare tale valutazione con il prezzo di acquisto del bene che dall'atto a rogito dr.ssa Carrara rep. n. 32505 racc. n. 18429 del 12/09/2017 registrato all'Agenzia delle Entrate di Varese il 19/09/2017 al n. 26441 serie 1T, risulta essere pari ad

[A large, faint, diagonal line or signature is visible across the page.]



€. 120.000,00= ritenuto congruo sia da parte venditrice che da parte acquirente, con vendita del bene a corpo e nelle condizioni attuali.

Si ritiene pertanto di assumere questo valore quale più prossimo al valore corrente di mercato. La valutazione del valore venale di mercato del sub. 506,507,515,516 è pertanto pari ad €. 120.000,00=.

In conclusione, si conferma la valutazione dei beni siti in Busto Arsizio, Via Ferrer n. 13, così come precedentemente elencati e descritti, in complessivi €. 1.173.516,00= arrotondati a €. 1.173.000,00= (milione centosettantatremila/00).

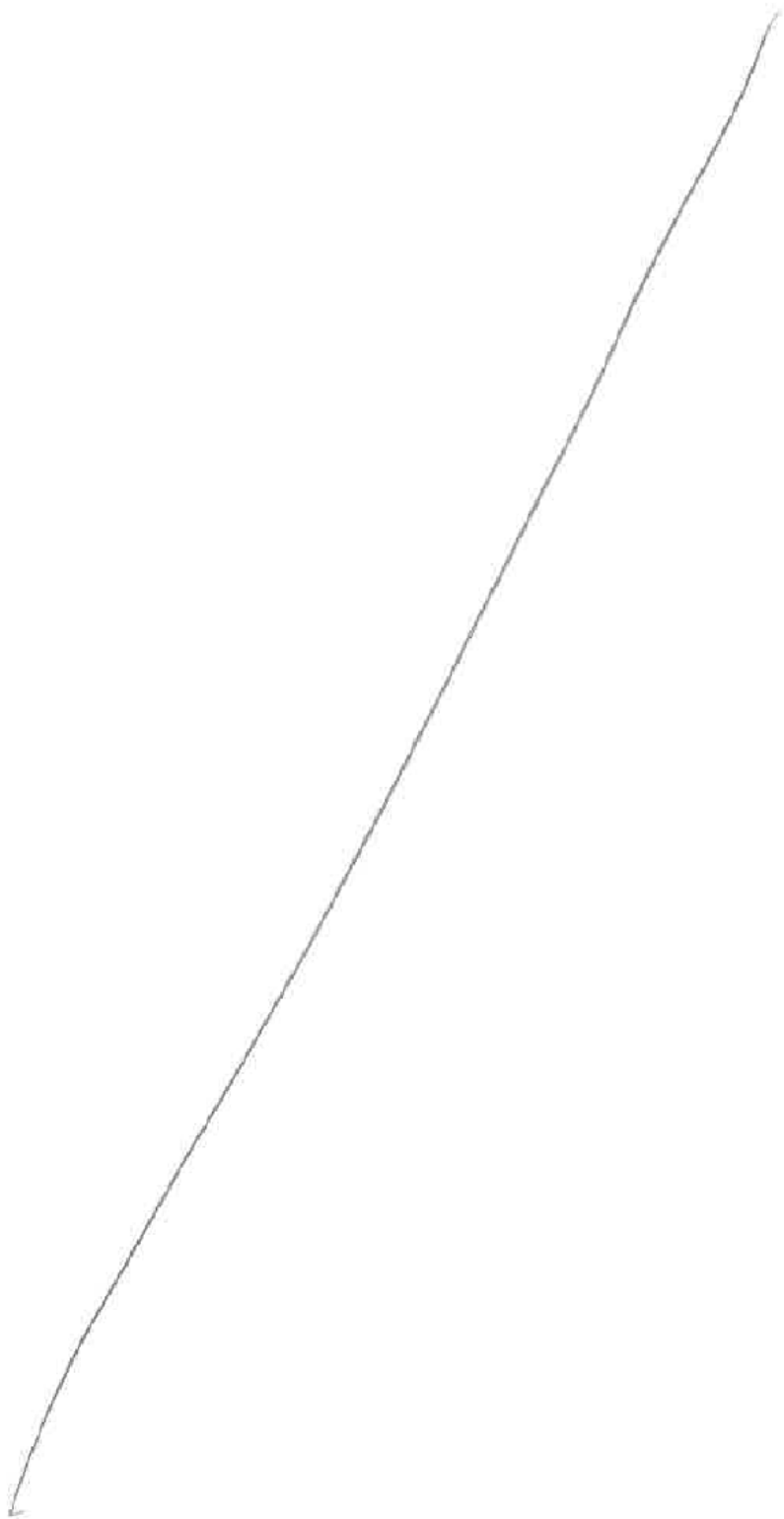
In fede.

Busto Arsizio, 10 maggio 2023 –



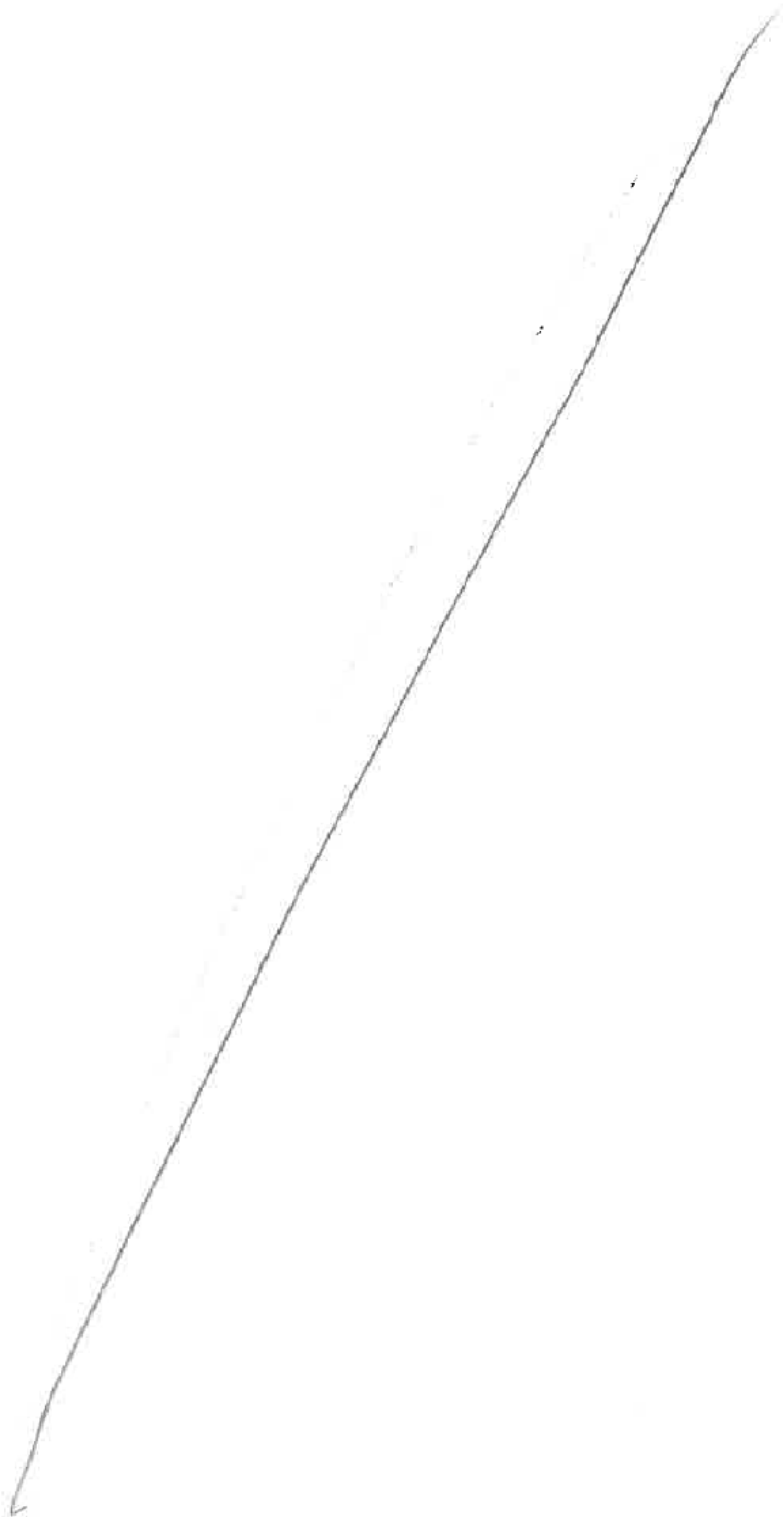
[Handwritten signature]







ALLEGATI

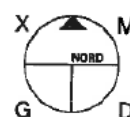


ORTOFOTO

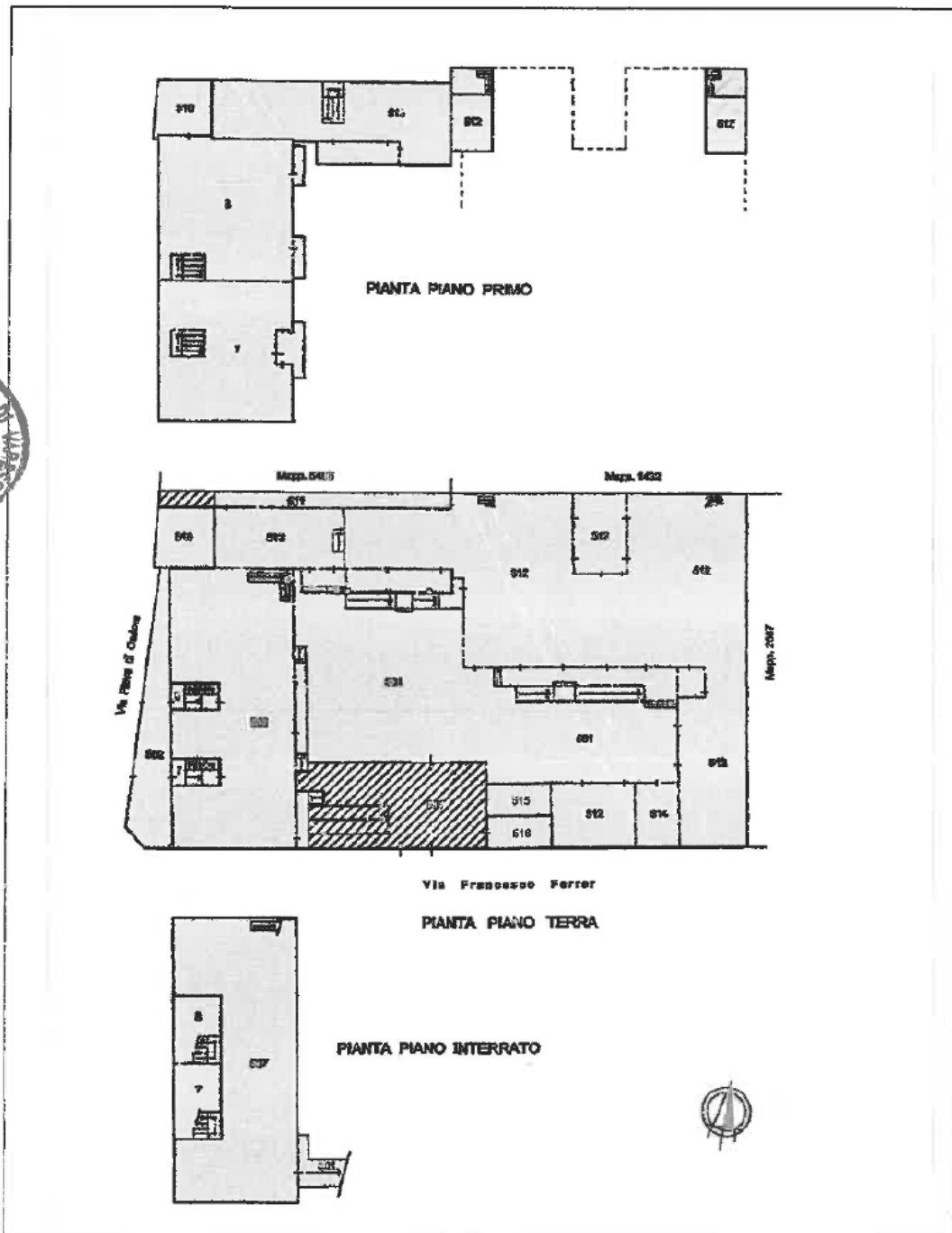
Allegato A
Maggio 2023



 Localizzazione dell'immobile via Ferrer n.13

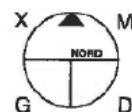


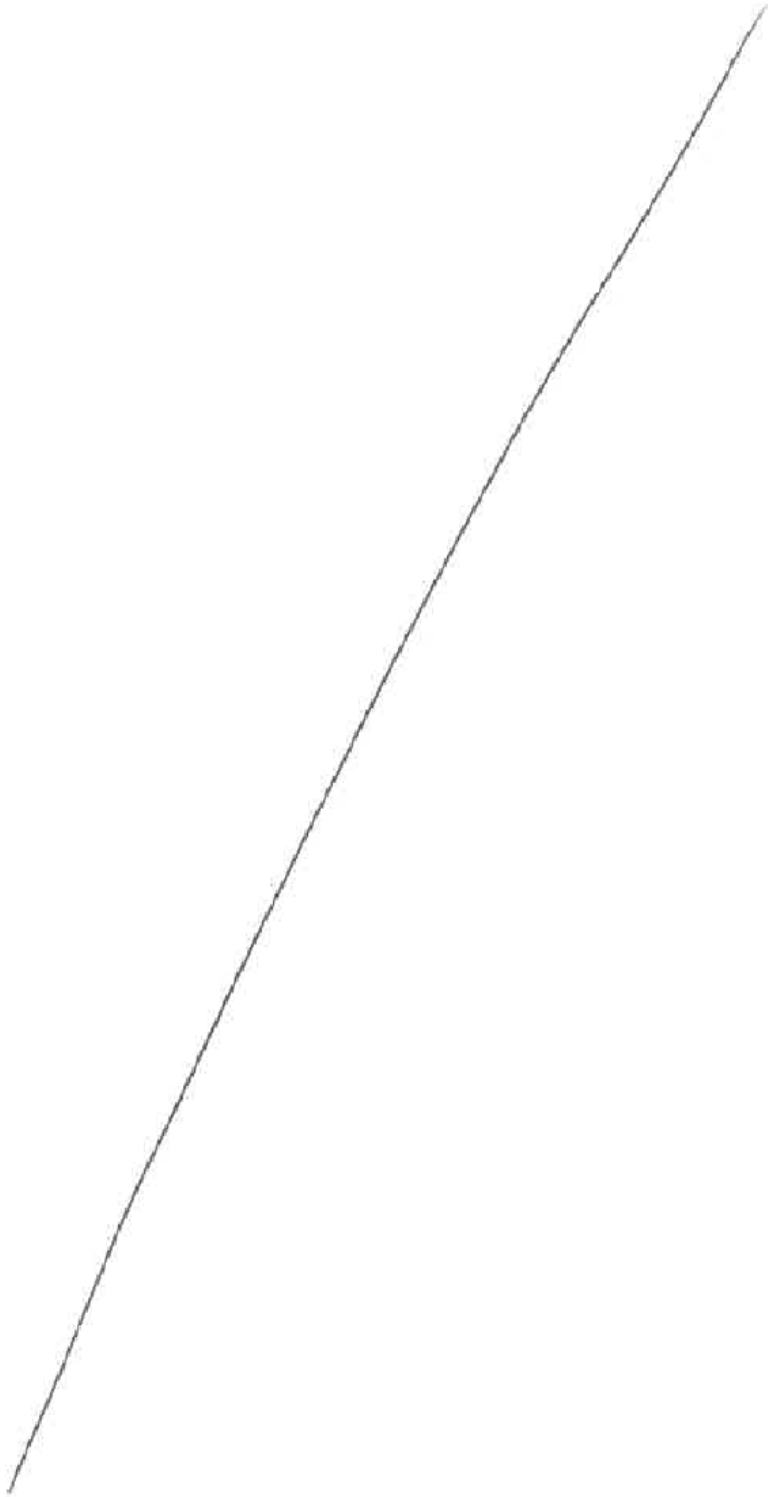


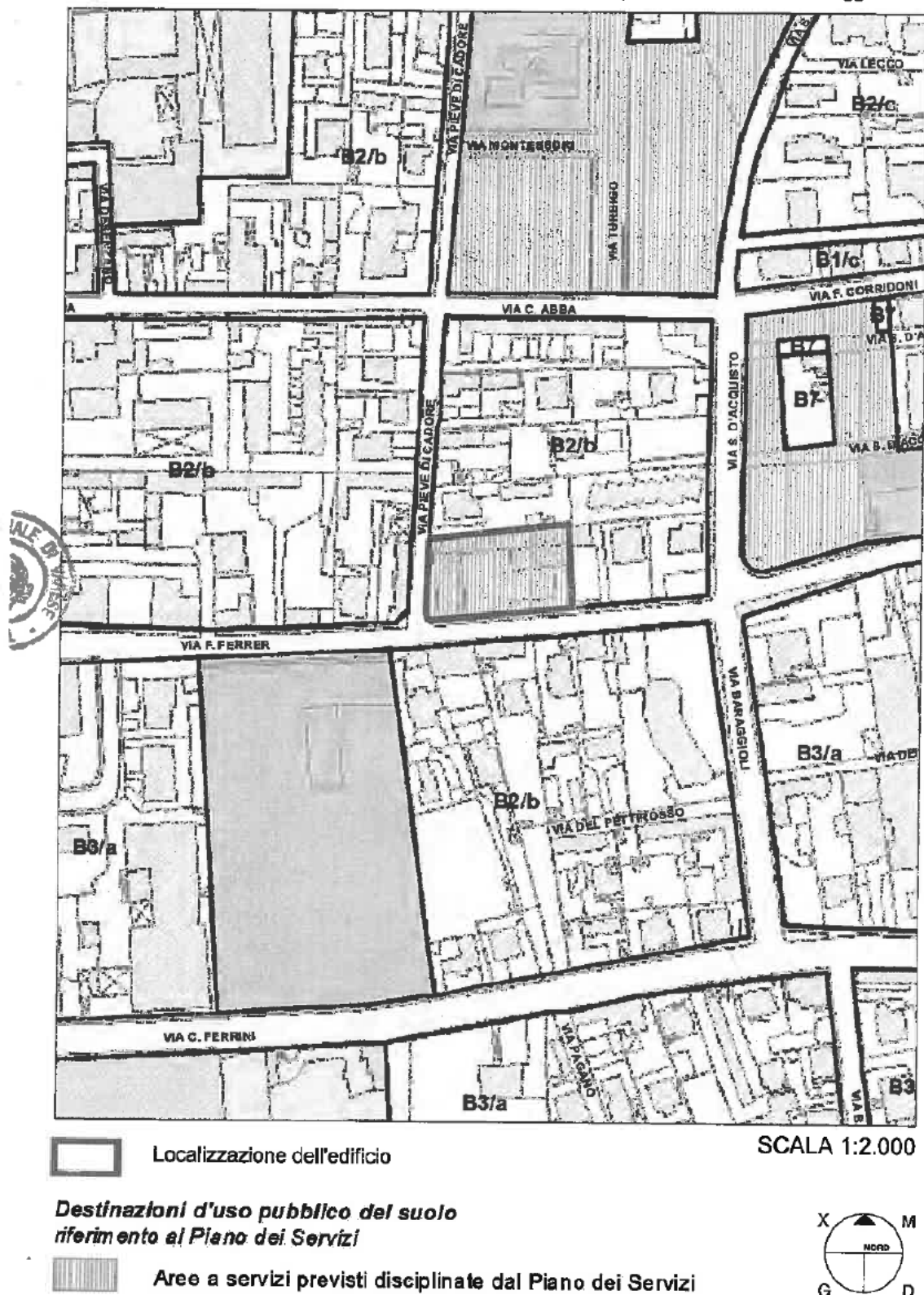


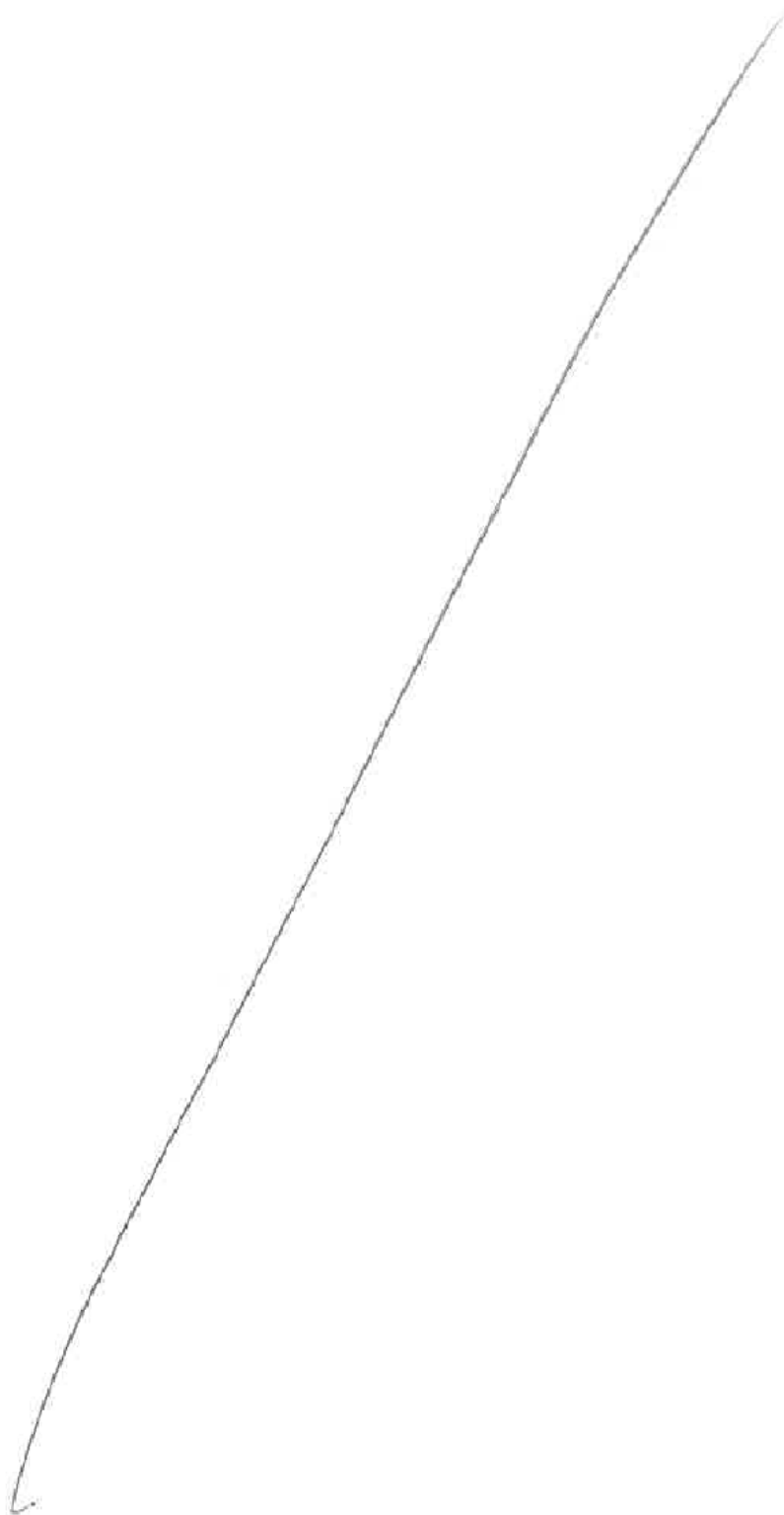
-  Porzione immobiliare di proprietà dell'Ass. "La Casa Gialla - Onlus"
-  Porzione immobiliare di altra proprietà
-  Subalterni interessati da servitù di passaggio a favore di altra proprietà

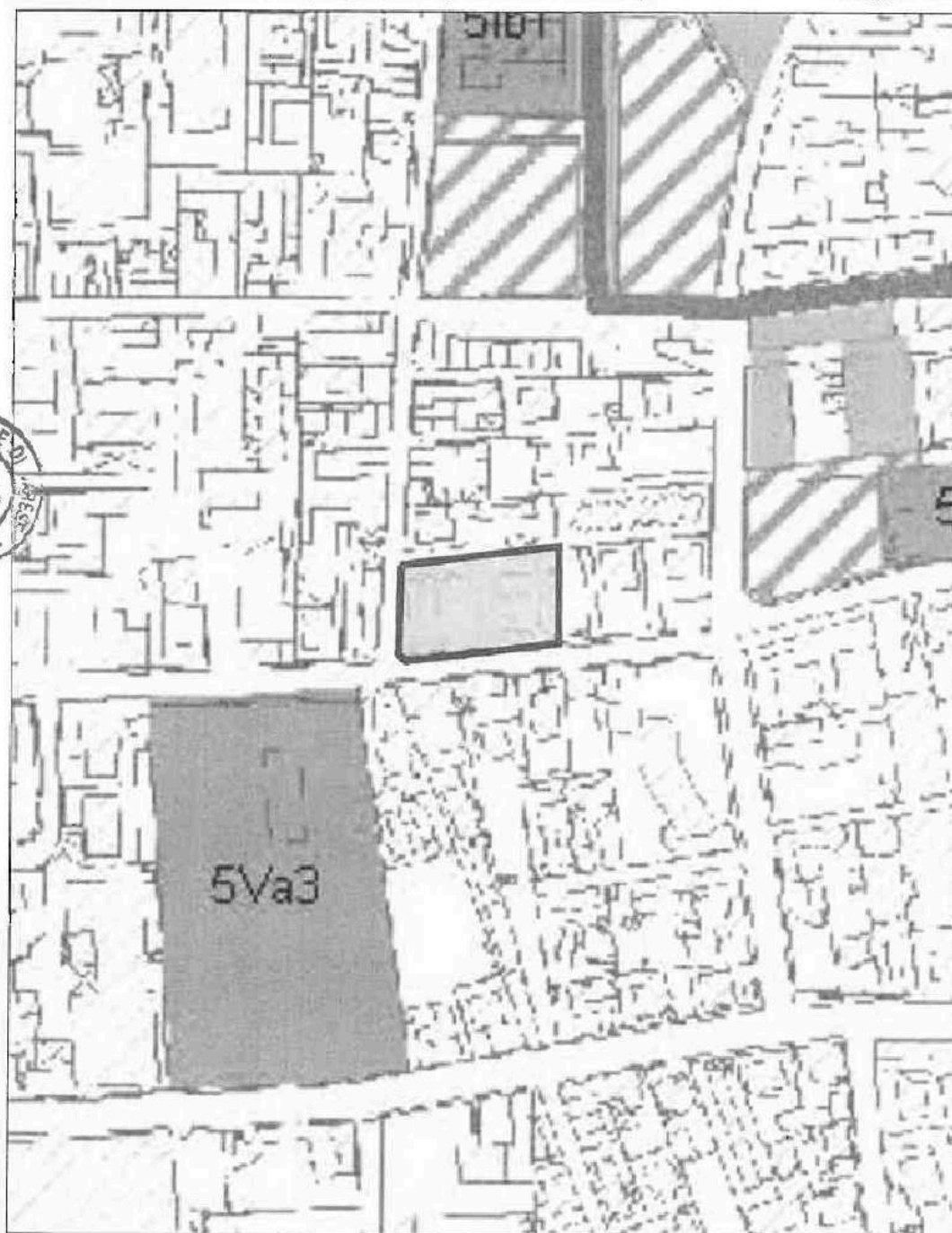
SCALA 1:500











Localizzazione dell'edificio

SCALA 1:2.000

Aree a servizi in progetto

Aree di interesse pubblico da progettare

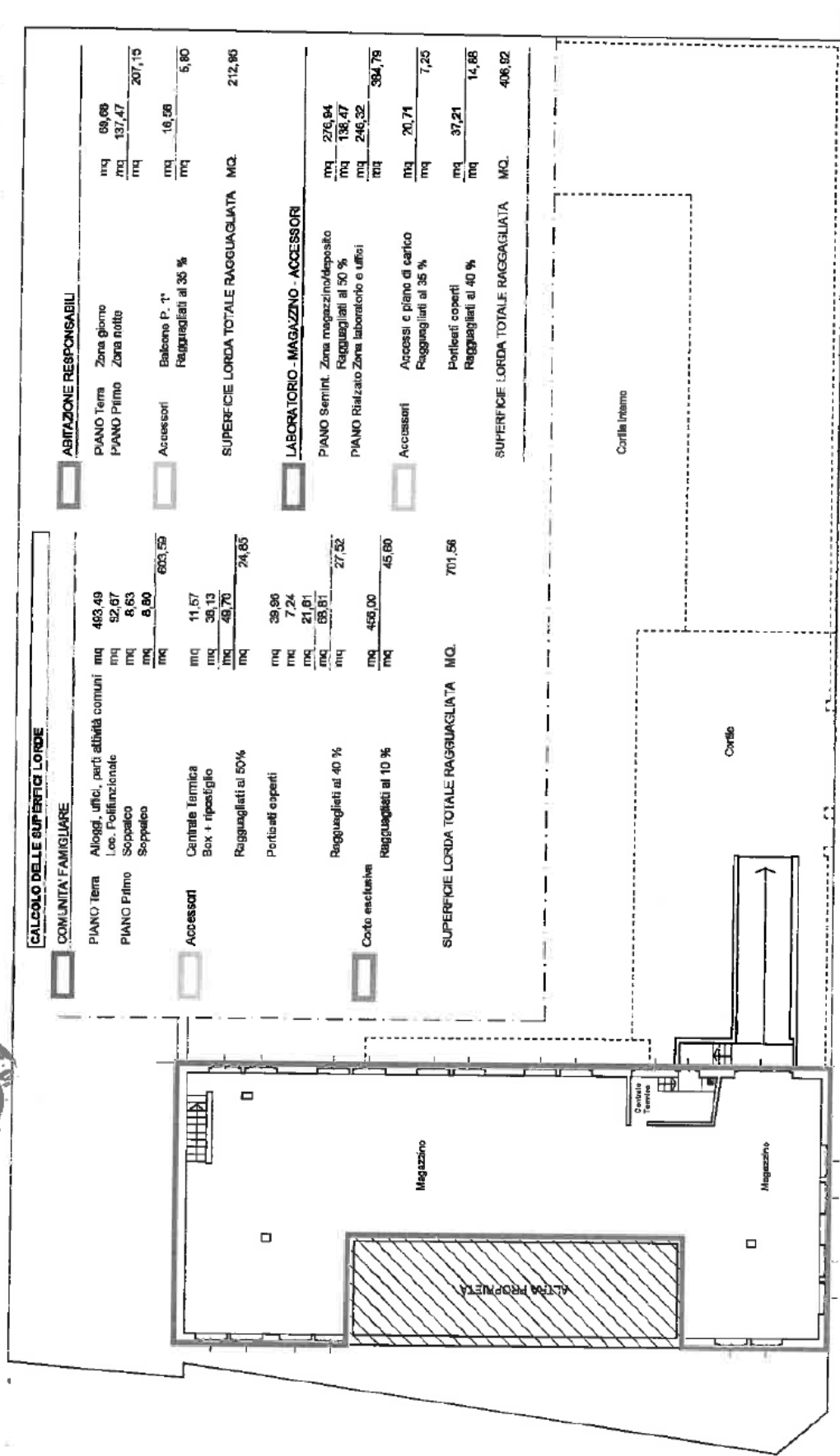


Aree di interesse pubblico da non acquisire



[A large, faint, handwritten diagonal line or signature spanning the center of the page.]





CALCOLO DELLE SUPERFICI LORDE

COMUNITA' FAMILIARE

PIANO Terra	Aloggi, uffici, parti attività comuni	mq	483,49
	Loc. Polifunzionale	mq	52,67
PIANO Primo	Soppalco	mq	8,63
	Soppalco	mq	8,60
		mq	603,59
Accessori	Centrale Termica	mq	11,57
	Box + ripostiglio	mq	38,13
		mq	48,70
	Raggiungibili al 50%	mq	24,85
	Porticati aperti	mq	38,90
		mq	7,24
		mq	21,61
		mq	69,61
		mq	27,32
Corte esclusiva		mq	458,00
		mq	45,60
SUPERFICIE LORDA TOTALE RAGGIUGLIATA		MQ.	701,56

ABITAZIONE RESPONSABILI

PIANO Terra	Zona giorno	mq	68,68
PIANO Primo	Zona notte	mq	137,47
		mq	207,15
Accessori	Balcone P. 1°	mq	16,56
	Raggiungibili al 35 %	mq	5,80

SUPERFICIE LORDA TOTALE RAGGIUGLIATA MQ. 212,80

LABORATORIO - MAGAZZINO - ACCESSORI

PIANO Semint.	Zona magazzino/deposito	mq	276,94
	Raggiungibili al 50 %	mq	138,47
PIANO Rialzato	Zona laboratorio e uffici	mq	246,32
		mq	384,78

Accessori	Accessi e piano di carico	mq	20,71
	Raggiungibili al 35 %	mq	7,25

	Porticati coperti	mq	37,21
	Raggiungibili al 40 %	mq	14,68

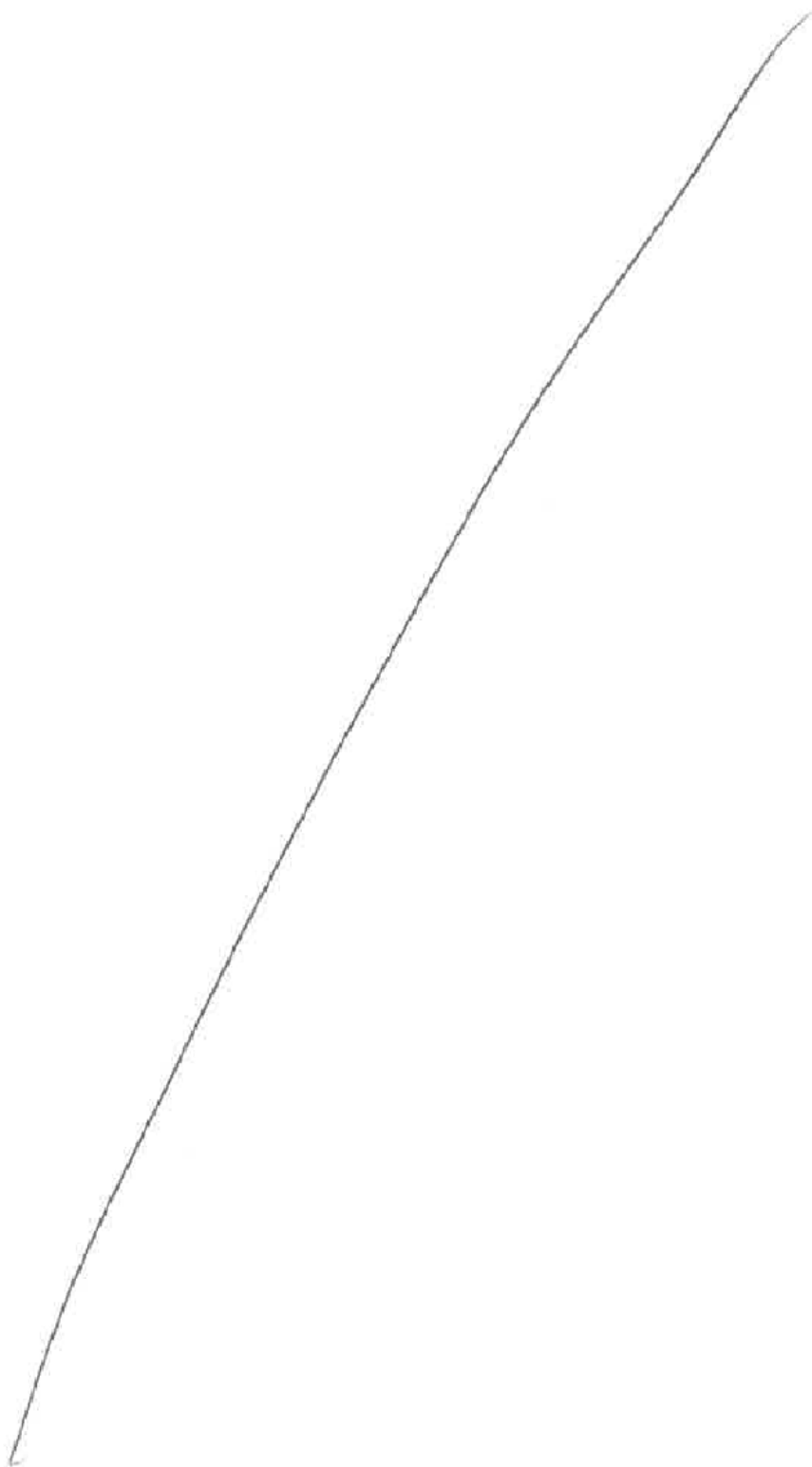
SUPERFICIE LORDA TOTALE RAGGIUGLIATA MQ. 408,92

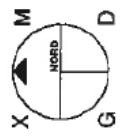
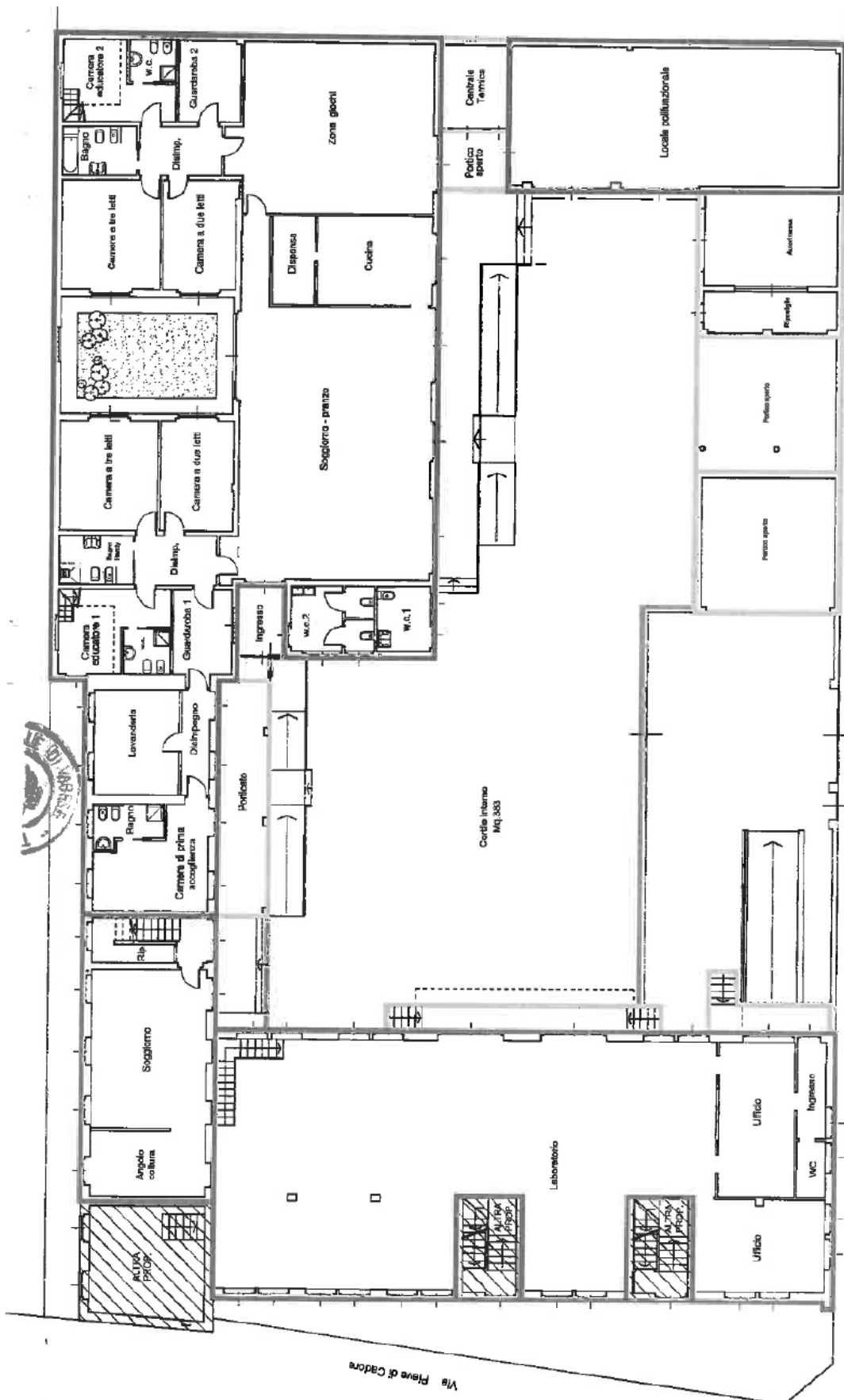
Via Francesco Ferrar



PLANIMETRIA COMPLESSO IMMOBILIARE: Piano seminterrato - scala 1:200
Calcolo delle superfici lorde

Allegato E1
Maggio 2023



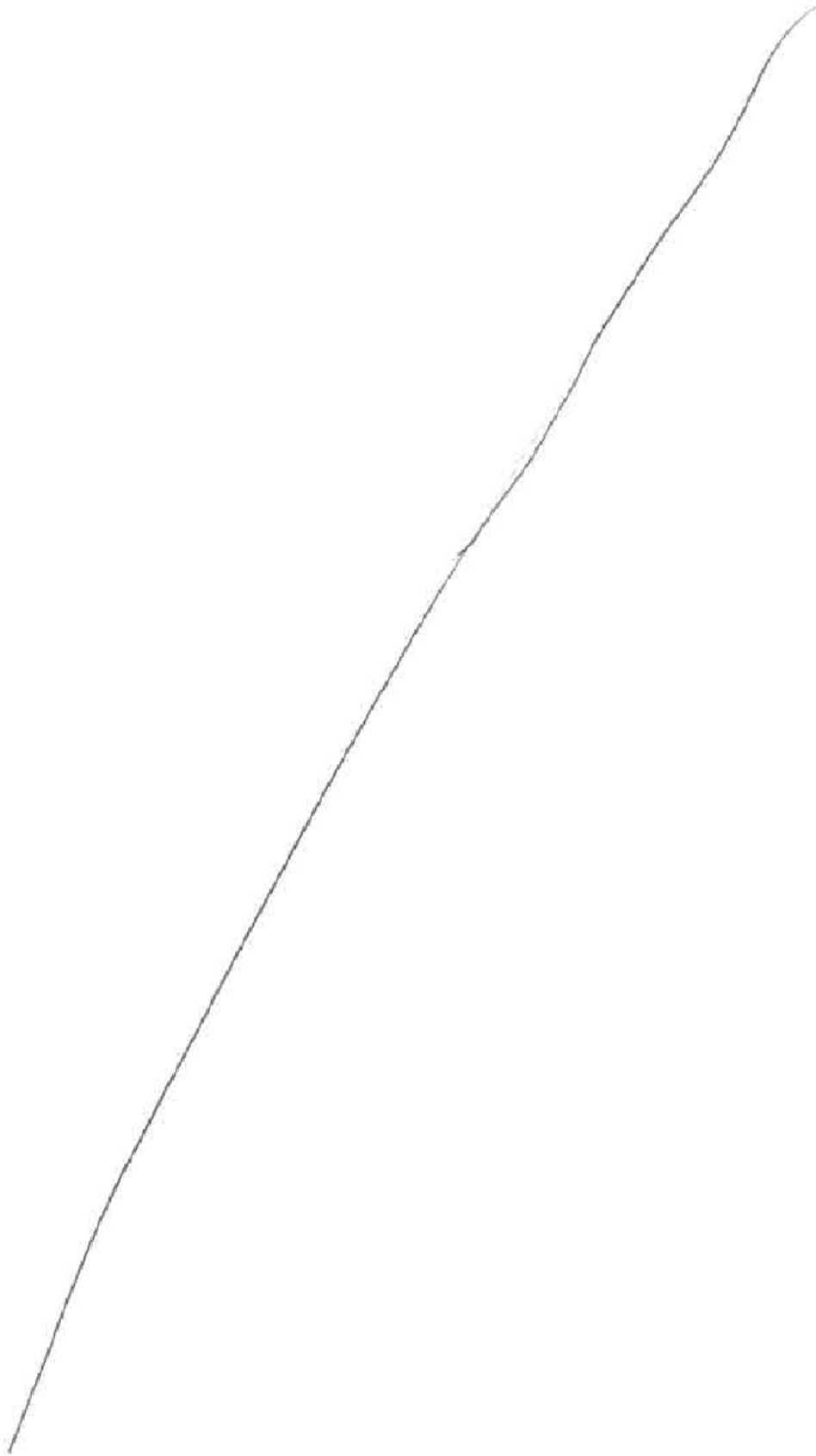


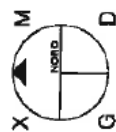
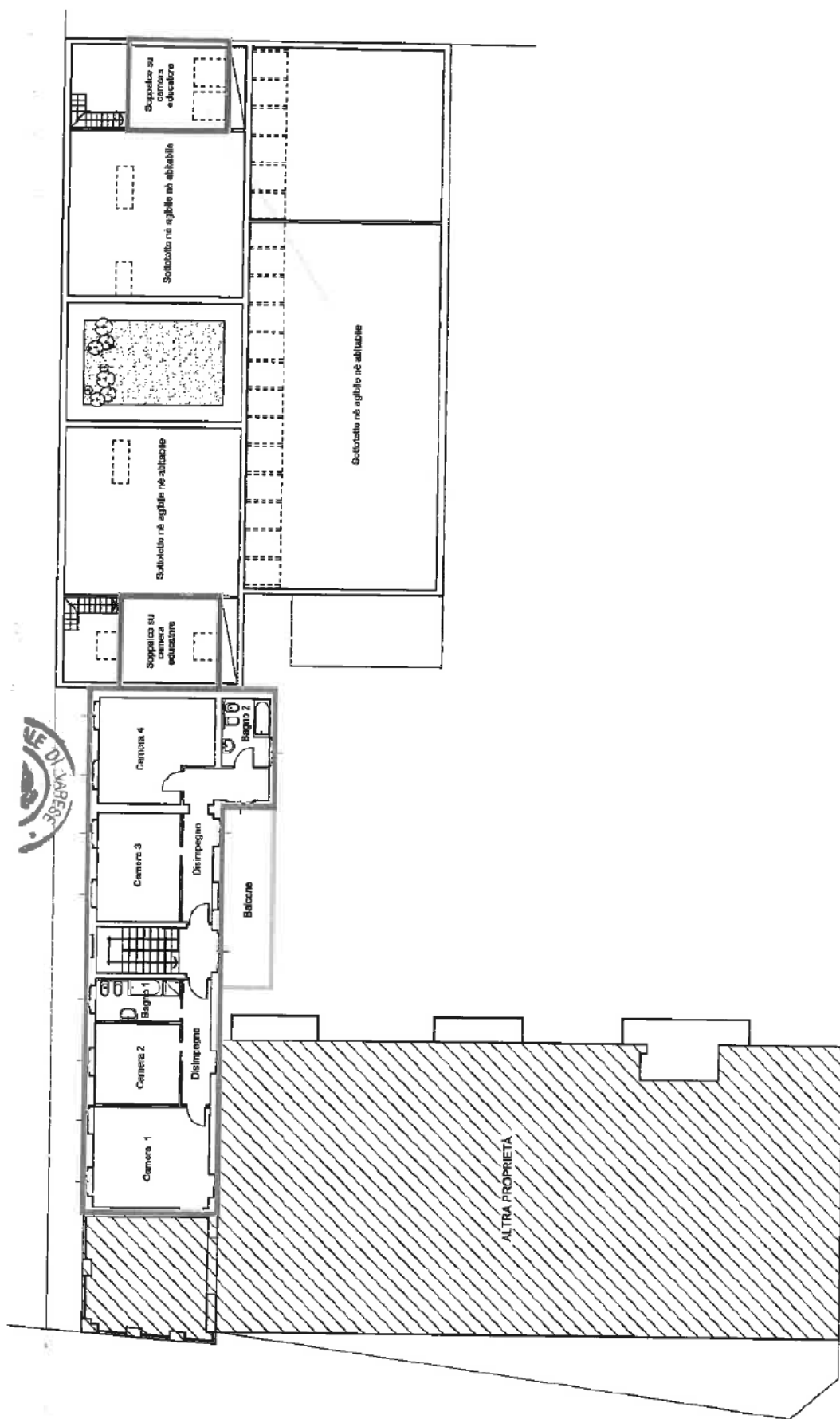
Allegato E2
Maggio 2023

PLANIMETRIA COMPLESSO IMMOBILIARE: Piano terra - scala 1:200
Calcolo delle superfici lorda

Via Francesco Ferrer

Via Piave di Cadore

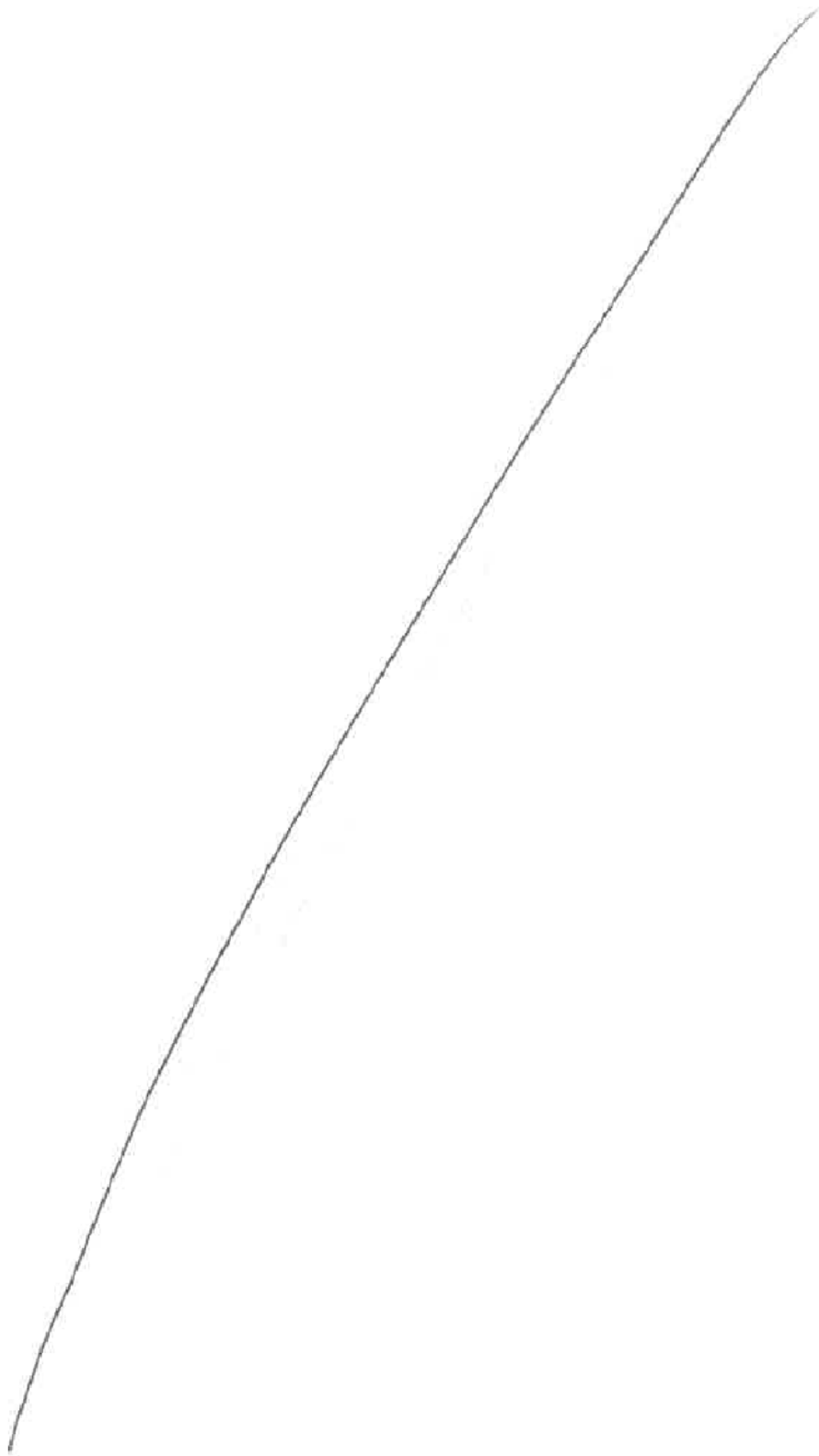




PLANIMETRIA COMPLESSO IMMOBILIARE: Piano primo - scala 1:200

Allegato E3

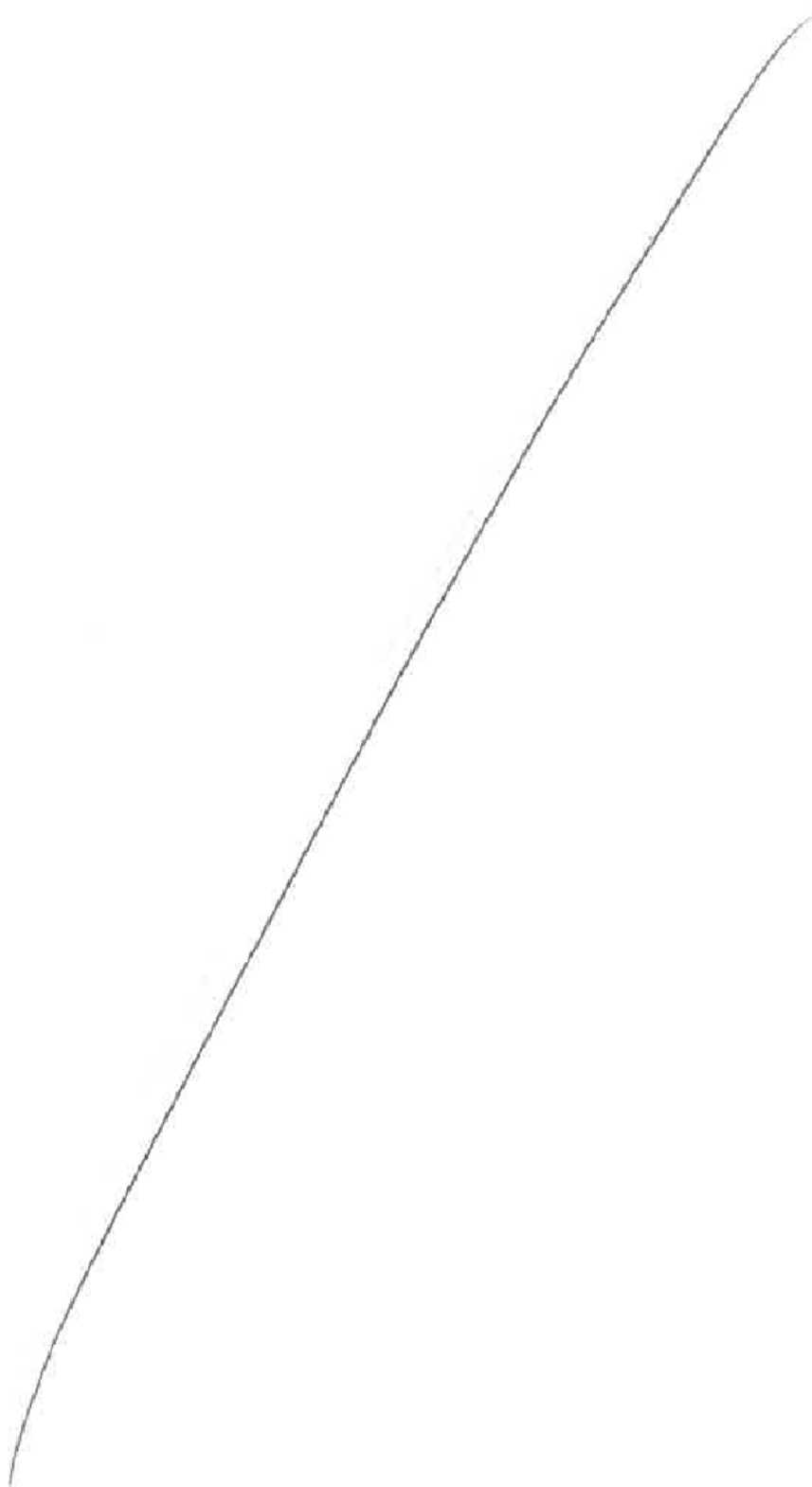
Maggio 2023



ALLEGATO F

Documentazione fotografica



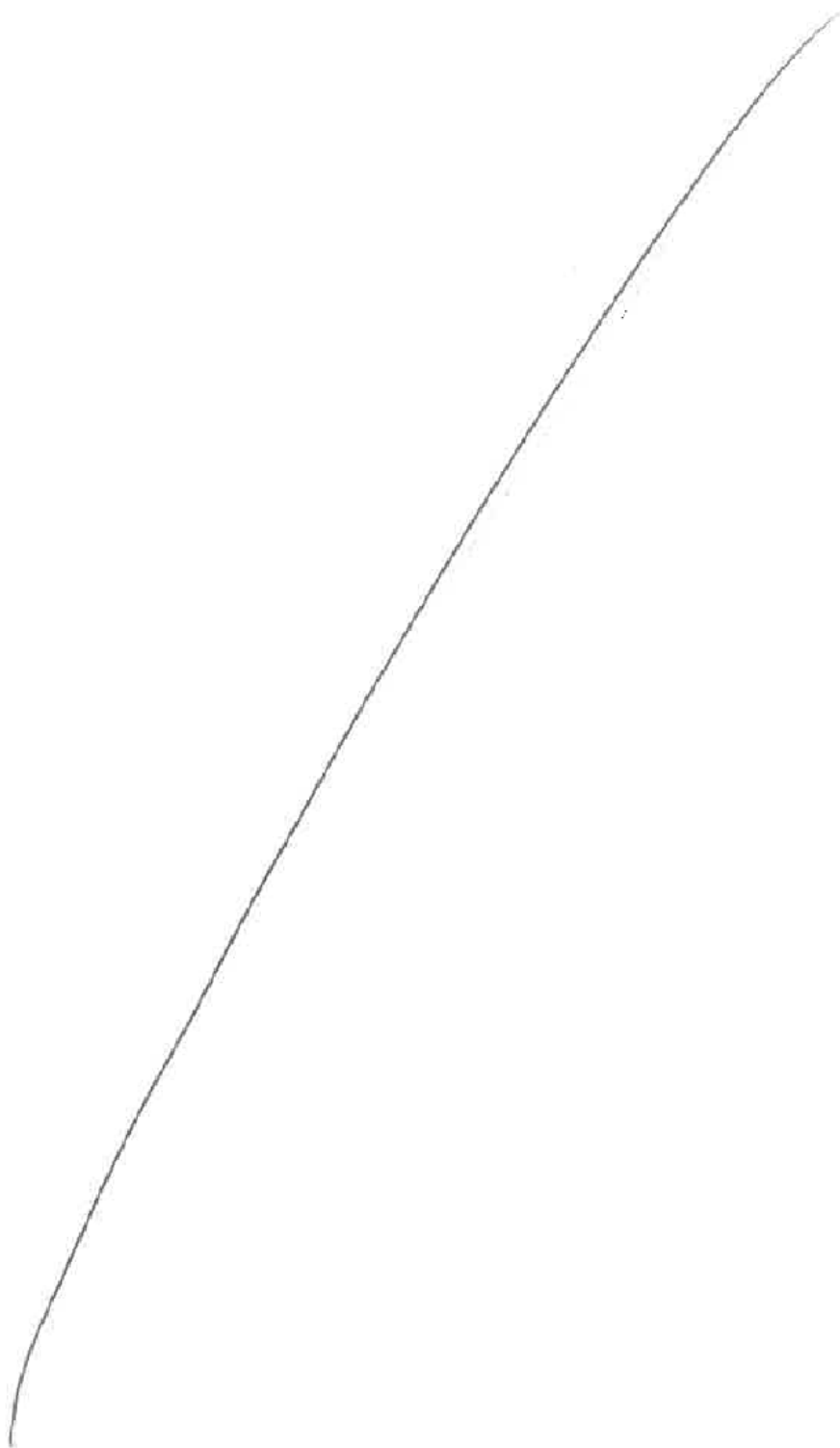




2



3





4



5

SENALE DI MARSA

[A large, faint, curved line, possibly a signature or a large mark, spans diagonally across the page.]





6



7





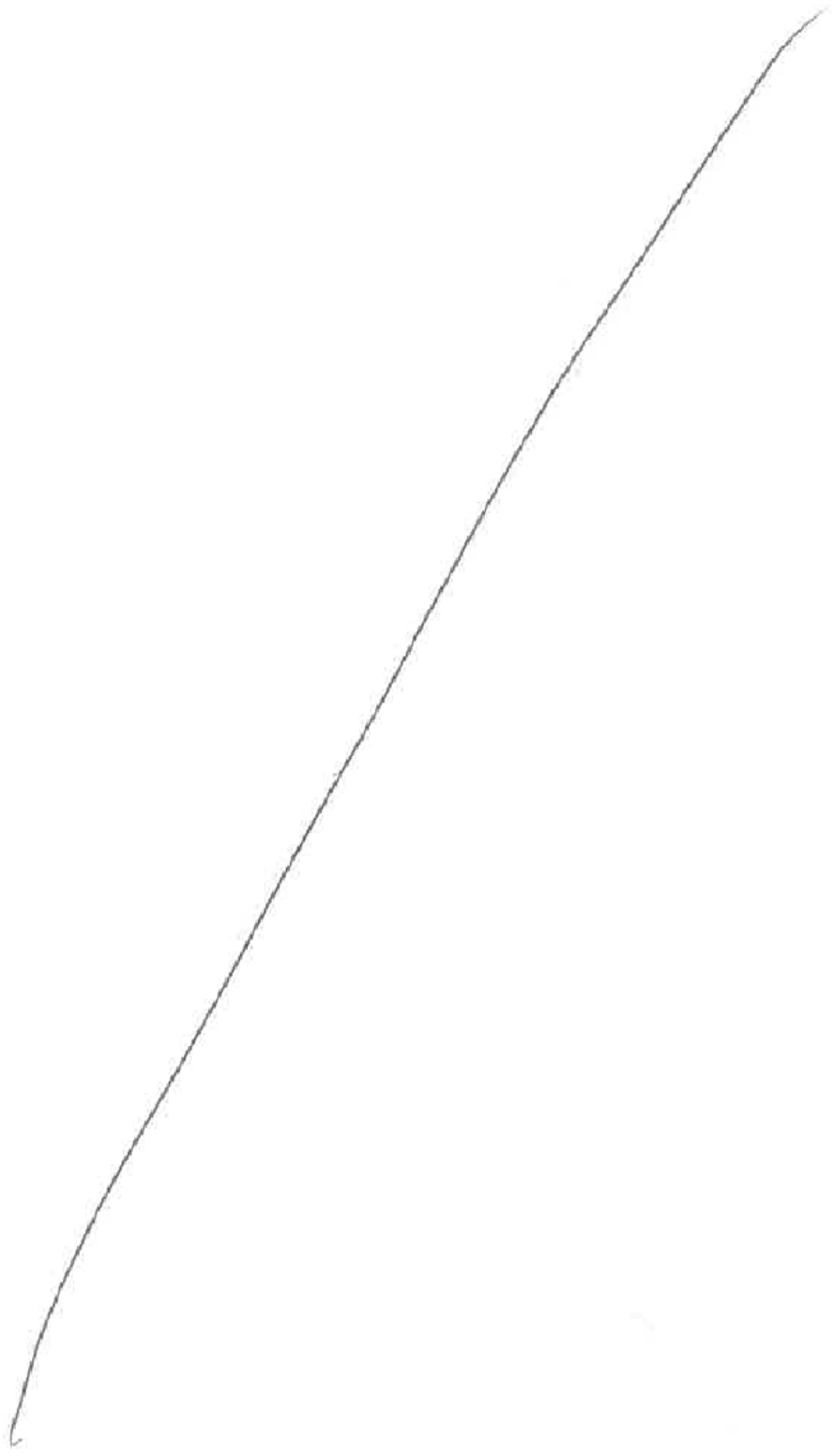
8



9



10





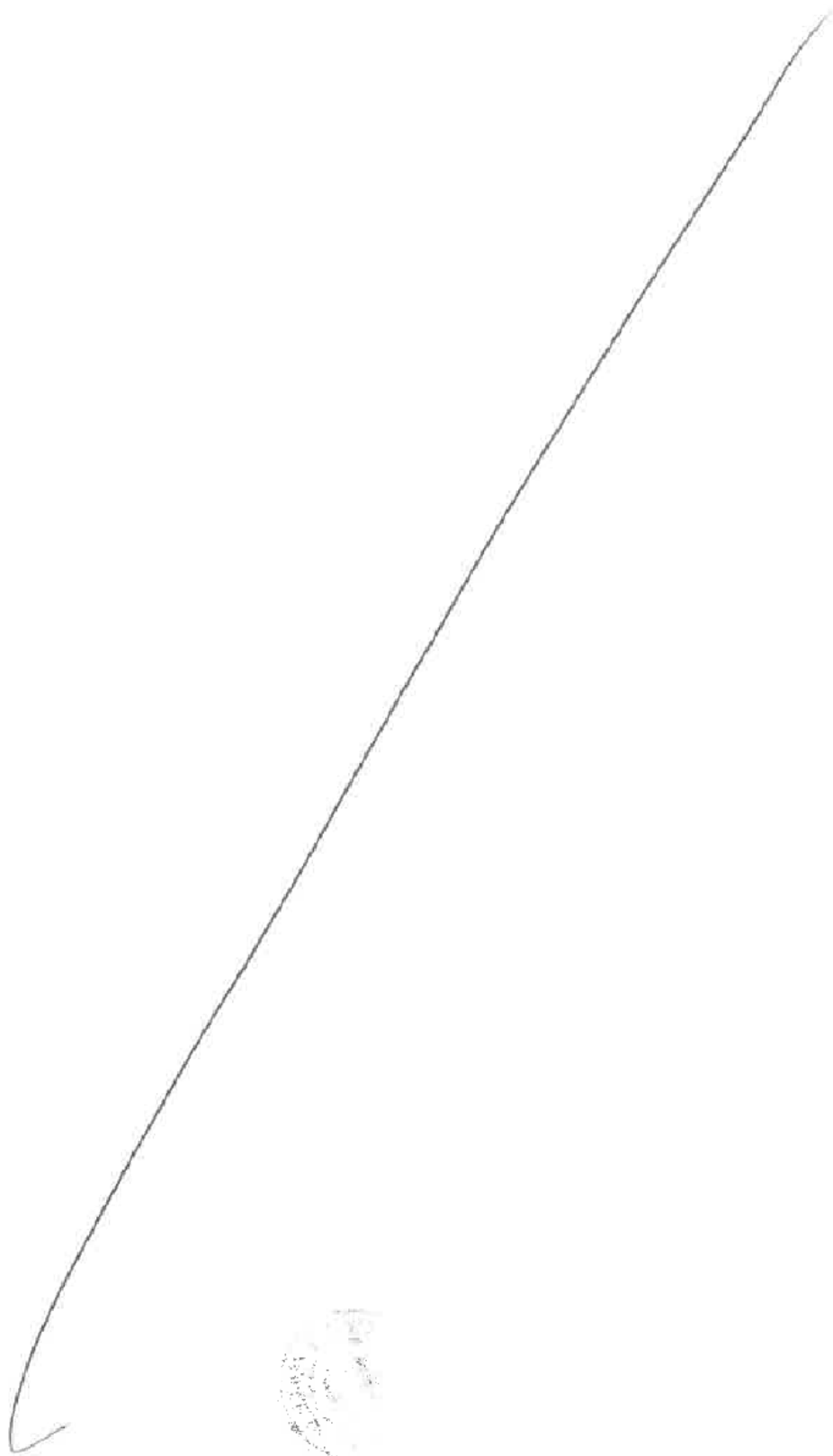
11



12



13



BILANCIO 4 SEZIONI

ESERCIZIO 2023

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'

Conto	Part.	Descrizione	Saldo non rettificato	Rettifiche	Saldo finale
03		IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	25.658,59		25.658,59
03.05		SPESE PLURIENNALI	25.658,59		25.658,59
03.05.05		Spese di manutenzione da ammortizzare	25.658,59		25.658,59
05		IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	958.802,02		958.802,02
05.01		TERRENI E FABBRICATI	951.461,56		951.461,56
05.01.07		Fabbricati strumentali	951.461,56		951.461,56
05.03		IMPIANTI E MACCHINARI	12.762,50		12.762,50
05.03.05		Impianti elettrici	6.484,30		6.484,30
05.03.51		Altri impianti e macchinari	6.278,20		6.278,20
05.05		ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI	1.750,00		1.750,00
05.05.51		Attrezzatura varia e minuta	1.750,00		1.750,00
05.07		ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	22.827,96		22.827,96
05.07.01		Mobili e arredi	2.227,96		2.227,96
05.07.15		Autoveicoli	20.600,00		20.600,00
15		CREDITI VARI	100.094,76		100.094,76
15.01		ANTICIPI A FORNITORI	2.000,00		2.000,00
15.01.07		Anticipi a fornitori terzi	2.000,00		2.000,00
15.05		CREDITI VARI V/TERZI	98.094,76		98.094,76
15.05.51		Crediti vari v/terzi	98.094,76		98.094,76
19		DISPONIBILITA' LIQUIDE	24.070,96		24.070,96
19.01		BANCHE C/C E POSTA C/C	23.947,96		23.947,96
19.01.01		Banca c/c	23.947,96		23.947,96
19.01.01	1	INTESA SANPAOLO	23.947,96		23.947,96
19.03		CASSA	123,00		123,00
19.03.03		Cassa contanti	123,00		123,00
		Totale Attivita'	1.138.626,33		1.138.626,33
		Perdita del periodo	47.538,54		47.538,54
		Totale a pareggio	1.186.164,87		1.186.164,87

PASSIVITA'

Conto	Part.	Descrizione	Saldo non rettificato	Rettifiche	Saldo finale
23		CAPITALE E RISERVE	1.183.463,97		1.183.463,97
23.01		CAPITALE E RISERVE	1.183.463,97		1.183.463,97
23.01.01		Capitale sociale	1.183.463,97		1.183.463,97
23.01.01.01		Capitale sociale	1.183.463,97		1.183.463,97
33		DEBITI COMMERCIALI	2.633,80		2.633,80
33.03		FORNITORI	2.633,80		2.633,80
33.03.01		Fornitori terzi Italia	2.633,80		2.633,80
	113098	ALFA SRL	701,48		701,48
	14406	COQUO SNC DI CARENZI GIULIO & C.	515,00		515,00
	22316	EDISON ENERGIA SPA	942,01		942,01
	11385	MAPI ANTINCENDIO SRL	138,90		138,90
	2657	SOCIALIT SOFTWARE E CONSUL SRL	254,92		254,92
	10090	TIM SPA	81,49		81,49
39		ALTRI DEBITI	67,10		67,10
39.05		DEBITI VARI	67,10		67,10
39.05.51		Debiti diversi verso terzi	67,10		67,10
		Totale Passivita'	1.186.164,87		1.186.164,87



SEGUE

[A large, faint, diagonal line or signature is visible across the page.]



BILANCIO 4 SEZIONI

ESERCIZIO 2023

CONTO ECONOMICO

COSTI

Conto	Part.	Descrizione	Saldo non rettificato	Rettifiche	Saldo finale
55		ACQUISTI DI BENI	5.893,02		5.893,02
55.01		ACQ. PER PRODUZ. DI BENI E PER RIVENDITA	3.777,66		3.777,66
55.01.17		Acquisti materiali vari	3.777,66		3.777,66
	1	ALIMENTI	404,41		404,41
	3	MATERIALI PER PULIZIA	788,28		788,28
	4	MATERIALI VARI INFANZIA	1.964,68		1.964,68
	2	MEDICINALI	620,29		620,29
55.07		ACQUISTI DIVERSI	2.115,36		2.115,36
55.07.01		Acquisto beni strumentali inf.516,46	2.115,36		2.115,36
55.07.01.01		Acquisto beni strument. inf.516,46 ded.	2.115,36		2.115,36
57		ACQUISTI DI SERVIZI	13.688,38		13.688,38
57.09		COSTI PER UTENZE	12.797,47		12.797,47
57.09.01		Spese telefoniche ordinarie	441,97		441,97
57.09.01.01		Spese telefoniche ordinarie	441,97		441,97
57.09.13		Energia elettrica	4.154,08		4.154,08
57.09.13.01		Energia elettrica	4.154,08		4.154,08
57.09.17		Acqua potabile	1.334,55		1.334,55
57.09.19		Gas	6.866,87		6.866,87
57.11		MANUTENZIONI MACCHINARI E ATTREZZATURE	890,91		890,91
57.11.01		Spese manut. impianti e macchin. propri	790,59		790,59
57.11.09		Canoni manut. impianti e macchin. propri	100,35		100,35
61		PRESTAZIONI DI LAVORO NON DIPENDENTE	12.944,83		12.944,83
61.01		PRESTAZIONI DI LAVORO AUTONOMO	12.944,83		12.944,83
61.01.17		Altri costi per prestazioni di terzi	12.944,83		12.944,83
61.01.17.01		Altri costi per prest. di terzi affor.	12.044,83		12.044,83
61.01.17.03		Altri costi per prest. di terzi non affor.	900,00		900,00
63		SPESE AMMIN., COMM. E DI RAPPRESENTANZA	6.893,88		6.893,88
63.01		SPESE COMMERCIALI E DI VIAGGIO	889,75		889,75
63.01.01		Pubblicità, inserzioni e affissioni	630,74		630,74
63.01.01.01		Pubblicità, inserz. e affissioni ded.	630,74		630,74
63.01.15		Pedaggi autostradali veicoli	259,01		259,01
63.01.15.01		Pedaggi autostr. veicoli azien. deducibili	259,01		259,01
63.03		SPESE DI RAPPRESENTANZA (ON.DIV.GEST.)	4.426,59		4.426,59
63.03.03		Omaggi	4.426,59		4.426,59
63.03.03.01		Omaggi con val. unit. inf. lim. art. 108 c.2	4.426,59		4.426,59
63.05		SPESE AMMINISTRATIVE E GENERALI	1.577,54		1.577,54
63.05.11		Altre spese amministrative	29,94		29,94
63.05.15		Premi di assicurazioni obbligatorie	1.547,60		1.547,60
65		COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI	1.529,52		1.529,52
65.07		CANONI E LICENZE SOFTWARE	1.529,52		1.529,52
65.07.03		Licenze d'uso software non capitalizzati	1.529,52		1.529,52
71.01		ONERI DIVERSI DI GESTIONE	15.216,77		15.216,77
71.01.01		ONERI TRIBUTARI	3.875,61		3.875,61
71.01.04		IMU	3.875,61		3.875,61
71.03		ALTRI COSTI DI ESERCIZIO	5.841,16		5.841,16
71.03.01		Spese, perdite e sopravvenienze passive	5.839,30		5.839,30
71.03.01.05		Spese, perdite e sopravv. passive indeb.	5.839,30		5.839,30
71.03.17		Arrotondamenti passivi diversi	1,86		1,86
71.05		MINUSVAL. DA ALIENAZ./ELIMINAZ. CESPITI	5.500,00		5.500,00
71.05.01		Minusval. da alien./eliminaz. cespiti	5.500,00		5.500,00
71.05.01.01		Minusval. da alien./eliminaz. cespiti deduc.	5.500,00		5.500,00
75		ONERI FINANZIARI	110,52		110,52
75.01		ONERI FINANZIARI VERSO BANCHE	110,52		110,52
75.01.07		Commissioni e spese bancarie	110,52		110,52
		Totale Costi	56.276,92		56.276,92

RICAVI

Conto	Part.	Descrizione	Saldo non rettificato	Rettifiche	Saldo finale
47		RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	403,37		403,37

SEGUE



402 LA CASA GIALLA ONLUS
PIAZZA SAN MICHELE 3
C.F. 90039260121

P.IVA

21052 BUSTO ARSIZIO

Data di stampa 17/07/2023
VA Pagina 3

BILANCIO 4 SEZIONI

ESERCIZIO 2023

CONTO ECONOMICO

RICAVI

Conto	Part.	Descrizione	Saldo non rettificato	Rettifiche	Saldo finale
47.21		SOPRAVVENIENZE ATTIVE RICAVI ES. PREC.	403,37		403,37
47.21.01		Sopraavvenienze attive ricavi es. prec.	403,37		403,37
47.21.01.03		Sop. at. non imp. / non r.l. IRAP ricav. es. pr.	403,37		403,37
53		ALTRI RICAVI E PROVENTI	8.335,01		8.335,01
53.01		PROVENTI DIVERSI	8.335,01		8.335,01
53.01.29		Arrotondamenti attivi diversi	0,01		0,01
53.01.51		Altri ricavi e proventi	8.335,00		8.335,00
53.01.51.03		Altri ricavi e proventi non imponibili	8.335,00		8.335,00
	1	EROGAZIONI LIBERALI DA PRIVATI	8.335,00		8.335,00
		Totale Ricavi	8.738,38		8.738,38
		Perdita del periodo	47.538,54		47.538,54
		Totale a pareggio	56.276,92		56.276,92



ALEGATO "B" AL N. 47270/2003 DI REP.

**RELAZIONE DELL'ORGANO AMMINISTRATIVO
DELL'ASSOCIAZIONE LA CASA GIALLA ONLUS,
RELATIVA ALLA SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2023**
(ai sensi dell'art. 42-bis codice civile)

La presente relazione ha lo scopo di illustrare la composizione del patrimonio dell'Associazione "La Casa Gialla ONLUS" alla data del 30/06/2023, al fine dell'ipotesi di trasformazione dell'ente da associazione non riconosciuta a fondazione, secondo le disposizioni dell'art. 42-bis codice civile. Il presente documento è presentato pertanto in allegato alla situazione patrimoniale dell'ente al 30/06/2023.

INTRODUZIONE

L'associazione La Casa Gialla ONLUS, costituita nel 2010 al fine di svolgere attività in ambito socio-assistenziale a favore di minori in situazione di disagio, ha gestito l'omonima comunità educativa in Busto Arsizio - Va, via Francesco Ferrer 13, struttura che accoglie minori in condizione di allontanamento, temporaneo o permanente, dalla propria famiglia di origine.

L'immobile che ospita l'attività è stato acquisito dall'associazione da un donatore privato, intenzionato a sostenere un progetto sociale nel territorio locale. La struttura è stata successivamente ristrutturata per renderla idonea all'avvio dell'attività, mediante le risorse raccolte dal sostegno finanziario di enti privati e della rete di persone che nel tempo ha preso a cuore il progetto.

La struttura è stata avviata e gestita in ATS (associazione temporanea di scopo) con la cooperativa sociale Primi Passi, mediante un progetto di condivisione di risorse, competenza ed esperienza ai fini dell'avvio e del consolidamento dell'attività.

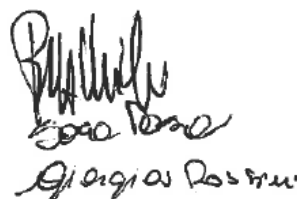
Alla data odierna l'attività svolta presso la struttura costituisce una realtà attiva e consolidata sul territorio di riferimento. Con il recente scioglimento dell'associazione temporanea di scopo, la cooperativa sociale Primi Passi ha assunto in proprio la piena gestione della comunità educativa, conformemente alle proprie finalità statutarie.

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2023

La situazione patrimoniale espone, alla data di riferimento, la classificazione e la relativa consistenza contabile dei beni patrimoniali, l'entità dei crediti e delle disponibilità liquide disponibili, nonché l'ammontare delle passività contratte. Si ritiene che i dati rappresentino in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria dell'ente.

ATTIVITA'

1. **Immobilizzazioni immateriali**: trattasi delle spese di manutenzione capitalizzate che nel corso degli ultimi anni sono state sostenute al fine dell'adeguamento della struttura allo



Giorgio Rossetti

svolgimento dell'attività. L'ammontare delle stesse alla data di riferimento risulta pari a € 25.658,59;

2. Immobilizzazioni materiali: tale posta contabile assume un valore complessivo di € 988.802,02. Risulta composta da:

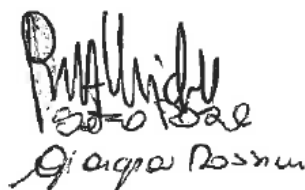
- a. Fabbricati strumentali: si tratta del valore degli immobili di proprietà dell'associazione, sia destinati allo svolgimento dell'attività socio-assistenziale, nonché ad aree ad essi connesse. Le porzioni del fabbricato, originariamente ricevute in donazione, sono state oggetto di ristrutturazione al fine di renderle idonee agli scopi associativi. Il valore contabile è pari a € 951.461,56;
- b. Impianti elettrici: la posta si riferisce alla fornitura e messa in opera dell'impianto di illuminazione dell'immobile destinato all'attività. Il valore risulta pari a € 6.484,30;
- c. Altri impianti e macchinari: si tratta delle spese sostenute per l'installazione dell'impianto di condizionamento, nonché dell'impianto di automazione del cancello di ingresso alla struttura. Il valore risulta pari a € 6.278,20;
- d. Attrezzatura varia e minuta: la posta comprende le spese per l'acquisto della piscina esterna, pari a € 1.750,00;
- e. Mobili e arredi: il conto comprende le spese per l'acquisto di parte degli arredi della struttura, per un totale di € 2.227,96;
- f. Autoveicoli: trattasi dell'auto di proprietà Fiat 500L al servizio delle esigenze dell'attività, per un costo complessivo pari a € 20.600,00.

3. Crediti: tale posta comprende i crediti verso terzi aperti alla data di riferimento, per un ammontare pari a € 100.094,76. Nel dettaglio:

- a. Anticipi a fornitori: si tratta di anticipo corrisposto al fornitore "Fondazione Marzotto" per un servizio alberghiero ancora da fruire, per un ammontare pari a € 2.000,00;
- b. Crediti vari verso terzi: la posta comprende principalmente il conguaglio a credito ancora da incassare dalla cooperativa sociale Primi Passi relativo alla gestione della struttura in ATS per l'anno precedente e corrente. Risultano inoltre effettuati a favore della cooperativa sociale Primi Passi alcuni anticipi di fatture di modesto importo, confluiti nella presente posta contabile. Il totale complessivo ammonta a € 98.094,76;

4. Disponibilità liquide: la posta riporta il saldo da estratto conto bancario alla data di riferimento, nonché l'ammontare della cassa contanti, per un totale pari a € 24.070,96. In particolare:

- a. Saldo conto corrente Intesa SanPaolo: € 23.947,96



Giorgio Rossetti

b. Cassa contanti: € 123,00

PASSIVITA'

1. **Patrimonio netto:** la posta contabile ammonta a € 1.183,463,97. Il disavanzo di gestione alla data del 30 giugno 2023 ammonta inoltre a € 47.538,54.

2. **Debiti:** il valore contabile è iscritto per un totale di € 2.700,90. In particolare risulta così composto:

a. **Debiti verso fornitori:** alla data di riferimento della presente situazione contabile risultano ancora da saldare i seguenti debiti verso fornitori, relativi ad utenze e servizi a breve termine:

- Alfa Srl	€	701,48
- Coquo snc di Carenzi Giulio & C.	€	515,00
- Edison Energia srl	€	942,01
- Mapi Antincendio srl	€	138,90
- Socialit software e consul srl	€	254,92
- Tim Spa	€	81,49

b. **Debiti vari:** la posta comprende un anticipo per saldo fattura a nostro favore, effettuato dalla cooperativa sociale Primi Passi per € 67,10.

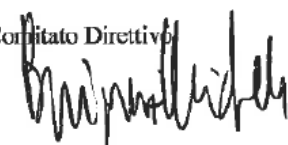
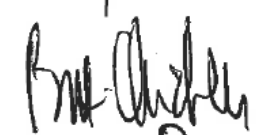
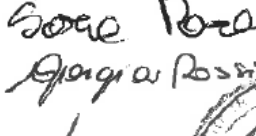
CONCLUSIONI

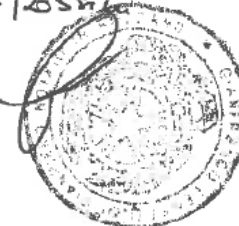
La presente relazione, redatta ai sensi dell'art. 42-bis codice civile prendendo a riferimento la situazione patrimoniale dell'associazione *La Casa Gialla ONLUS* al 30/06/2023, evidenzia il patrimonio contabile dell'ente nonché la sua esposizione debitoria, ai fini dell'ipotesi di trasformazione dello stesso da associazione non riconosciuta a fondazione. Il documento contiene inoltre l'elenco dei creditori alla data di riferimento.

Si ritiene pertanto di aver compiutamente adempiuto agli obblighi informativi previsti, e si resta a disposizione per eventuali ulteriori informazioni che si rendessero necessarie.

Busto Arsizio, 17 luglio 2023

Il Comitato Direttivo



Allegato "C" al n. 47270/20013 di Repertorio

STATUTO

della

"FONDAZIONE ISA CARENZI - Ente del Terzo settore"

Articolo 1

Denominazione

1. È costituita una Fondazione denominata

"FONDAZIONE ISA CARENZI - Ente del Terzo settore"

per brevità anche "FONDAZIONE ISA CARENZI - ETS" (di seguito la **"Fondazione"**). Di tale denominazione farà uso negli atti, nella corrispondenza e nelle comunicazioni al pubblico.

Articolo 2

Sede

2.1 La Fondazione ha sede legale in Busto Arsizio, Via Francesco Ferrer 13.

La variazione di indirizzo all'interno del medesimo Comune è deliberata dal Consiglio di Amministrazione con le maggioranze di cui all'articolo 8.4 del presente statuto. Nei trenta giorni successivi, il verbale relativo al trasferimento di indirizzo dovrà essere depositato presso l'Autorità competente ai sensi dell'art. 48, del D.Lgs. 117/2017.

2.2 Delegazioni e uffici potranno essere costituiti, sia in Italia che all'estero, per svolgere, in via accessoria e strumentale rispetto alle finalità della Fondazione, attività di promozione nonché di sviluppo ed incremento della necessaria rete di relazioni nazionali e internazionali di supporto alla Fondazione stessa.

Articolo 3

Scopo e attività

3.1 La Fondazione, che non ha scopo di lucro, persegue esclusivamente finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento in via principale di attività di interesse generale.

In particolare, la Fondazione si propone lo scopo di rispondere a situazioni di bisogno con particolare riferimento ai minori in stato di inadattamento o di abbandono familiare, nonché svolgere attività di sostegno alle famiglie affidatarie e/o adottive, a famiglie con minori con disabilità o con disturbi cognitivi nonché rispondere a situazioni di povertà educativa.

3.2. Per il perseguimento di tale scopo, la Fondazione opera nei settori di cui all'art. 5, comma 1, lettera a), d), i), q), r), e u) del D.Lgs 117/2017, svolgendo le seguenti attività:

- interventi e servizi sociali ai sensi dell'art. 1, commi 1 e 2, della legge 8 novembre 2000, n. 328, e successive modificazioni, e interventi, servizi e prestazioni di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 104, e alla legge 22 giugno 2016, n. 112, e successive modificazioni;

- educazione, istruzione e formazione professionale, ai sensi della legge 28 marzo 2003, n. 53, e successive modificazioni, nonché le attività culturali di interesse sociale con finalità educativa;
- organizzazione e gestione di attività culturali, educative, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale di cui al presente articolo;
- alloggio sociale, ai sensi del decreto del Ministero delle infrastrutture del 22 aprile 2008, e successive modificazioni, nonché ogni altra attività di carattere residenziale temporaneo diretta a soddisfare bisogni sociali, sanitari, culturali, formativi o lavorativi;
- accoglienza umanitaria ed integrazione sociale dei migranti;
- beneficenza, sostegno a distanza, cessione gratuita di alimenti o prodotti di cui alla legge 19 agosto 2016, n. 166, e successive modificazioni, o erogazione di denaro, beni o servizi a sostegno di persone svantaggiate o di attività di interesse generale a norma del presente articolo.

3.3 La Fondazione può, altresì, compiere ogni atto funzionale al perseguimento dei propri scopi.

In particolare, la Fondazione può, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a. acquistare realizzare, gestire, affittare, assumere il possesso a qualsiasi titolo, di beni immobili, beni mobili, impianti, attrezzature e materiali utili e necessari per l'espletamento delle proprie attività;
- b. compiere operazioni bancarie, finanziarie, mobiliari e stipulare contratti e convenzioni con privati ed enti pubblici per lo svolgimento delle proprie attività;
- c. richiedere i finanziamenti per le operazioni deliberate, tra cui, senza esclusione di altri, l'assunzione di mutui, a breve o a lungo termine, con prestazione di garanzie;
- d. svolgere tutte le attività utili a raccogliere fondi e donazioni, in denaro o in natura anche con modalità innovative attraverso l'utilizzo di piattaforme web;
- e. partecipare o concorrere alla costituzione di fondazioni, associazioni, consorzi o altre forme associative, pubbliche o private, nonché società di capitali, comunque strumentali al perseguimento degli scopi della Fondazione;
- f. realizzare - anche a fini di divulgazione o di autofinanziamento - materiali e pubblicazioni

editoriali, multimediali, elettroniche o di qualsiasi altra natura afferenti agli scopi della Fondazione.

3.4 In via secondaria e strumentale la Fondazione può svolgere "attività diverse" rispetto all'attività che costituisce il suo oggetto principale. Tali "attività diverse" devono esser svolte secondo i criteri e i limiti prescritti ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.Lgs. 117/2017.

3.5 La Fondazione nello svolgimento delle proprie attività potrà avvalersi di volontari ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 117/2017. I volontari che svolgono l'attività in modo non occasionale saranno iscritti in un apposito registro, tenuto a cura del Consiglio di Amministrazione. La qualità di volontario è incompatibile con qualsiasi forma di rapporto di lavoro subordinato o autonomo e con ogni altro rapporto di lavoro retribuito con la Fondazione tramite la quale svolge la propria attività volontaria. La Fondazione provvederà ad assicurare i volontari ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. 117/2017.

Articolo 4

Patrimonio e Mezzi finanziari

4.1 Il patrimonio della Fondazione è formato:

- dal fondo di dotazione come risultante dal bilancio nella misura prevista dalla normativa regionale;
- dai contributi, donazioni, offerte di fondi finalizzati, lasciti e liberalità di qualsiasi genere espressamente destinati ad incremento patrimoniale;
- da tutti i beni acquistati direttamente dalla Fondazione per il conseguimento dei propri fini.

4.2 Non potranno essere distribuiti, anche in modo indiretto, utili od avanzi di gestione nonché fondi, riserve o capitale durante la vita della Fondazione a meno che la destinazione o la distribuzione non siano imposte dalla legge o siano effettuate a favore di altre organizzazioni che perseguano in tutto o in parte le medesime finalità.

4.3 Le entrate della Fondazione sono costituite:

- dai redditi del proprio patrimonio;
- dalle somme a qualsiasi titolo acquisite dall'ente;
- da contributi, donazioni, lasciti e sovvenzioni ricevute da enti pubblici e soggetti privati per le finalità proprie della Fondazione;
- da ricavi derivanti dalla prestazione di servizi e da ogni operazione economica e finanziaria connessa con l'espletamento delle finalità istituzionali.

E' fatto obbligo di impiegare gli utili o gli avanzi di gestione per la realizzazione delle attività istituzionali e di quelle ad esse direttamente connesse.

Articolo 5

Organi

5.1 Sono organi della Fondazione:

- a. il Consiglio di Amministrazione;
- b. il Presidente e il Vice-Presidente;
- c. l'Organo di Indirizzo;
- d. il Comitato Scientifico;
- e. l'Organo di controllo.

Articolo 6

Consiglio di Amministrazione

6.1 La Fondazione è amministrata da un Consiglio di Amministrazione (di seguito anche solo "**Consiglio**") composto da un minimo di 3 (tre) a un massimo di 7 (sette) membri, incluso il Presidente.

I Consiglieri devono essere persone che per la loro competenza, professionalità, disponibilità e curriculum siano ritenute idonee alla amministrazione della Fondazione.

6.2 I membri del Consiglio di Amministrazione vengono nominati inizialmente nell'atto costitutivo e, successivamente dall'Organo di Indirizzo.

6.3 Il numero complessivo dei componenti del Consiglio di amministrazione è determinato dal Consiglio in scadenza⁴, sentito il parere vincolante dell'Organo di Indirizzo.

6.4 I membri del Consiglio di Amministrazione durano in carica per **3 (tre)** esercizi, e scadono con la riunione convocata per l'approvazione del bilancio consuntivo relativo **al terzo esercizio**, salvo dimissioni o decadenza. I membri del Consiglio sono rieleggibili.

6.5 Non può essere nominato consigliere e, se nominato, decade dal suo ufficio, l'interdetto, l'inabilitato, il fallito o chi è stato condannato ad una pena che comporta l'interdizione, anche temporanea, dai pubblici uffici o l'incapacità ad esercitare uffici direttivi.

6.6 In caso di dimissioni, decadenza, permanente impedimento o decesso di un consigliere, coopta il nuovo membro, che resterà in carica fino alla scadenza del mandato prevista per gli altri membri del Consiglio.

Articolo 7

Competenze del Consiglio di Amministrazione

7.1 Al Consiglio di Amministrazione è attribuita l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Fondazione. In particolare, il Consiglio, oltre a quanto eventualmente previsto in altre disposizioni del presente statuto:

- a. redige la relazione annuale sull'attività, ne predispone e ne esegue i programmi;
- b. delibera lo svolgimento di attività diverse da quelle di interesse generale di cui all'art. 6 del D.Lgs. 117/2017, dopo aver acquisito il parere vincolante dell'Organo di indirizzo;
- c. redige e approva annualmente entro il mese di giugno il bilancio sociale ai sensi dell'art. 14;

- d. definisce la struttura operativa della Fondazione;
- e. conferisce incarichi professionali;
- f. sottoscrive contratti di qualsiasi natura;
- g. nomina tra i propri membri a maggioranza assoluta il Presidente e il Vice-Presidente a qualsiasi titolo cessati;
- h. coopta i Consiglieri a qualsiasi titolo cessati, dopo aver acquisito il parere vincolante dell'Organo di Indirizzo;
- i. delibera sull'accettazione delle donazioni e dei lasciti testamentari;
- j. amministra il patrimonio della Fondazione, che dovrà essere investito con l'obiettivo di conseguire il massimo rendimento possibile compatibilmente con la conservazione del valore reale dello stesso nel lungo periodo;
- k. decide la destinazione degli avanzi di gestione ad incremento del Fondo di Dotazione ai sensi dell'articolo 4 del presente statuto;
- l. delibera le modifiche allo statuto e le sottopone alle autorità competenti per l'approvazione, nei modi e a sensi di legge, dopo aver acquisito il parere vincolante dell'Organo di Indirizzo;
- m. cura la tenuta del libro relativo alle proprie adunanze e deliberazioni.

7.2 Il potere di rappresentanza attribuito agli amministratori è generale. Il Consiglio può delegare parte dei suoi poteri ad uno o più dei suoi membri, ovvero ad un Comitato esecutivo composto da tre dei suoi membri; può nominare procuratori per determinati atti o categorie di atti, il tutto nei limiti individuati con propria deliberazione assunta e depositata nelle forme di legge; può avvalersi di consulenti.

Articolo 8

Riunioni del Consiglio di Amministrazione

8.1 Il Consiglio di Amministrazione si riunisce presso la sede della Fondazione o anche altrove sia in Italia che all'estero.

8.2 Il Consiglio di amministrazione esercita il suo mandato in seduta ordinaria due volte all'anno.

Le riunioni del Consiglio sono convocate dal Presidente, di propria iniziativa o quando gli venga fatta richiesta motivata da almeno due dei consiglieri, con avviso contenente l'ordine del giorno, spedito con lettera raccomandata o messaggio di posta elettronica certificata o semplice, a condizione che venga garantita in ogni caso la prova dell'avvenuta ricezione, almeno otto giorni prima della data della riunione o, in caso di urgenza, almeno tre giorni prima.

8.3 Le adunanze del Consiglio di Amministrazione e le sue

deliberazioni sono valide, anche senza convocazione formale, quando intervengono, anche per teleconferenza, tutti i consiglieri in carica ed i membri dell'Organo di Controllo.

8.4 Il Consiglio di Amministrazione delibera validamente quando siano presenti la maggioranza dei suoi componenti in carica; le delibere sono adottate a maggioranza assoluta di voti dei presenti e a votazione palese.

In caso di parità di voti prevale quello del Presidente della riunione.

8.5 Le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono presiedute dal Presidente ovvero, in caso di sua assenza, dal Vice-Presidente, o, in caso di assenza anche di quest'ultimo, dalla persona designata dai consiglieri presenti.

Delle riunioni del Consiglio è redatto verbale, sottoscritto dal presidente e dal segretario della riunione trascritto nel relativo libro.

Le funzioni di segretario delle riunioni sono svolte dal Segretario della Fondazione o, in caso di sua assenza, e comunque nei casi nei quali il Presidente lo ritenga opportuno, da persona designata dal Consiglio stesso.

8.6 Le riunioni del Consiglio di Amministrazione si possono svolgere anche mediante mezzi di telecomunicazione, e in tal caso, la riunione si considera tenuta nel luogo in cui è presente il Presidente.

La riunione può quindi svolgersi anche in più luoghi audio/video collegati con modalità, delle quali dovrà essere dato atto nel verbale, tali da consentire al Presidente di accertare l'identità degli intervenuti, di regolare lo svolgimento, di constatare e proclamare i risultati delle votazioni, nonché sia consentito a tutti i partecipanti di rendersi conto in tempo reale degli eventi, formare liberamente il proprio convincimento ed esprimere liberamente e tempestivamente il proprio voto.

Articolo 9

Presidente - Vice-Presidente

9.1 Il Presidente ha la legale rappresentanza della Fondazione di fronte ai terzi ed in giudizio.

9.2 Il Presidente convoca e presiede le riunioni del Consiglio di Amministrazione, ne esegue le deliberazioni ed esercita i poteri che il Consiglio gli delega in via generale o di volta in volta.

9.3 In caso di urgenza può adottare i provvedimenti di competenza del Consiglio di Amministrazione, salva la ratifica da parte di questo nella sua prima riunione.

9.4 Il Presidente ha la facoltà di rilasciare procure speciali per singoli atti e di nominare avvocati e procuratori alle liti.

9.5 Il Vice-Presidente sostituisce e fa le veci del Presidente in caso di sua assenza o impedimento. Al

Vice-Presidente, nell'ambito dei poteri conferitigli spetta la legale rappresentanza della Fondazione.

Articolo 10

Organo di Indirizzo

10.1 Membri dell'Organo di Indirizzo sono coloro i quali concorrono alla costituzione della Fondazione e coloro i quali, successivamente, secondo la Normativa Applicabile, sono ammessi a parteciparvi e fintanto che non si verifichi, ai sensi dello Statuto e della Normativa Applicabile, una causa di cessazione della suddetta qualità.

L'organo preposto all'esame, all'approvazione e al respingimento della Domanda è l'Organo di Indirizzo, cui essa va indirizzata.

10.2 I membri possono recedere dalla Fondazione, dandone preavviso almeno sei mesi prima.

10.3 Le persone giuridiche membri della Fondazione sono rappresentate dal legale rappresentante o da un suo delegato. Ogni membro dell'Organo di Indirizzo può farsi rappresentare con delega scritta ad altro membro. È ammessa una sola delega.

10.4 Compete all'Organo di Indirizzo:

- nominare i componenti del Consiglio di Amministrazione e la loro eventuale surrogazione;
- esaminare
 approvazione e respingimento della Domanda di ammissione dei relativi membri;
- esprimere pareri e/o formulare proposte, su richiesta del Presidente della Fondazione ovvero di propria autonoma iniziativa, sulle attività e sui programmi ed obiettivi della Fondazione;
- deliberare l'estinzione o lo scioglimento della Fondazione.

10.5 La convocazione dell'Organo di Indirizzo avviene almeno otto giorni liberi prima della data fissata per la riunione. In casi d'urgenza tale termine è ridotto a tre giorni.

L'avviso deve contenere l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza oltre al relativo ordine del giorno. Esso viene inviato con qualsiasi strumento, anche telematico, che ne attesti la ricezione nei termini suddetti.

L'organo di Indirizzo può riunirsi e validamente deliberare anche mediante mezzi di telecomunicazione. In tal caso, l'adunanza si considera tenuta nel luogo in cui è presente il Presidente. L'adunanza può quindi svolgersi anche in più luoghi audio/video collegati con modalità, delle quali dovrà essere dato atto nel verbale, tali da consentire al Presidente di accertare l'identità degli intervenuti, di regolare lo svolgimento, di constatare e proclamare i risultati delle votazioni, nonché sia consentito a tutti i partecipanti di rendersi conto in tempo reale degli eventi, formare liberamente il proprio convincimento ed esprimere

liberamente e tempestivamente il proprio voto.

La riunione è validamente costituita, in prima convocazione, con la metà più uno dei fondatori personalmente o per delega, e in seconda convocazione qualunque sia il numero degli intervenuti, personalmente o per delega.

10.6 L'Organo di Indirizzo delibera a maggioranza assoluta dei presenti.

10.7 L'organo di Indirizzo è composto **da tre a cinque membri** e, alla prima riunione, elegge il Presidente.

10.8 L'organo di Indirizzo elabora proposte sulle linee di indirizzo della Fondazione; le comunica al consiglio di amministrazione che mette in atto le azioni opportune per la realizzazione degli scopi indicati

10.9 Lo svolgimento delle singole riunioni e le relative deliberazioni dell'Organo di Indirizzo forma oggetto di verbale sottoscritto dal Presidente e da un segretario nominato di volta in volta. I verbali delle riunioni sono trascritti su apposito registro.

Articolo 11

Comitato scientifico

11.1 Il Consiglio di Amministrazione nomina, un Comitato Scientifico con funzioni consultive e di supporto tecnico-scientifico all'attività di ricerca.

11.2 Il Comitato è presieduto dal Direttore Scientifico, nominato dal Consiglio di Amministrazione o dall'assemblea dei partecipanti ed è composto da tre/cinque o sette membri (compreso il Direttore scientifico) di comprovata e riconosciuta competenza scientifica, esterni rispetto al consiglio di amministrazione della Fondazione.

11.3 I componenti il Comitato, ad eccezione del Direttore Scientifico, restano in carica tre anni e possono essere confermati.

11.4 Qualora nel corso del mandato venga a cessare per qualsiasi motivo un componente il Comitato, questo sarà sostituito da altro soggetto nominato dal Consiglio di Amministrazione per il residuo periodo del mandato. I componenti il Comitato cessano in ogni caso al termine del mandato del Consiglio di Amministrazione che li ha nominati.

11.5 Il Comitato Scientifico viene informato dal Direttore Scientifico sull'attività della Fondazione e formula al Consiglio di Amministrazione pareri consultivi e proposte sui programmi e sulle singole iniziative della Fondazione.

Articolo 12

Organo di Controllo

12.1 L'Organo di Controllo può essere monocratico o collegiale secondo quanto stabilito dal Consiglio di Amministrazione.

12.2 I membri dell'Organo di Revisione sono nominati dal Consiglio di Amministrazione e restano in carica per 3 (tre) esercizi fino all'approvazione del bilancio relativo al

terzo esercizio. I suoi componenti possono essere riconfermati.

12.3 I componenti dell'Organo di Controllo, ai quali si applica l'art. 2399 del Codice civile, devono essere scelti tra le categorie di soggetti di cui al co. 2, art. 2397 del Codice civile. Nel caso di organo collegiale, i predetti requisiti devono essere posseduti da almeno uno dei componenti.

12.4 L'Organo di Controllo vigila sull'osservanza della Legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, anche con riferimento alle disposizioni del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231, qualora applicabili, nonché sulla adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento.

12.5 L'Organo di Controllo esercita inoltre compiti di monitoraggio dell'osservanza delle finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, ed attesta che l'eventuale bilancio sociale sia stato redatto in conformità alle linee guida ministeriali. Il bilancio sociale dà atto degli esiti del monitoraggio svolto dai sindaci. Le riunioni dell'Organo di controllo sono validamente costituite quando è presente la maggioranza dei suoi componenti e le deliberazioni vengono prese a maggioranza dei presenti.

12.6 I componenti dell'Organo di Controllo possono in qualsiasi momento procedere, anche individualmente, ad atti di ispezione e di controllo, e a tal fine, possono chiedere agli amministratori notizie sull'andamento delle operazioni sociali o su determinati affari.

12.7 Al superamento dei limiti di cui all'art. 31 del D.Lgs. 117/2017, la revisione legale dei conti è attribuita all'Organo di Controllo che, in tal caso, deve essere costituito da revisori legali iscritti nell'apposito registro, salvo il caso in cui il Consiglio di Amministrazione decida di affidare la revisione ad un Revisore legale dei conti o di una società di revisione iscritti nell'apposito registro, che saranno comunque scelti dal Consiglio di Amministrazione.

12.8 L'Organo di Controllo può assistere alle riunioni del Consiglio di Amministrazione.

12.9 L'Organo di Controllo cura la tenuta del libro relativo alle proprie adunanze e delle deliberazioni.

Articolo 13

Compensi per le Cariche sociali

13.1 Agli amministratori, revisori e membri dell'organo di controllo e a chiunque rivesta cariche sociali possono essere riconosciuti compensi individuali proporzionati all'attività, alle responsabilità assunte e alle specifiche competenze o comunque non superiori a quelli previsti in enti che operano nei medesimi o analoghi settori e

condizioni che saranno determinati dall'Organo di Indirizzo.

13.2 La Fondazione, nei casi previsti dalle disposizioni di legge vigenti, provvede a pubblicare annualmente e tenere aggiornati nel proprio sito internet, gli eventuali emolumenti, compensi o corrispettivi a qualsiasi titolo attribuiti ai componenti degli organi di amministrazione e controllo nonché ai dirigenti.

Articolo 14

Esercizio Finanziario - Bilancio - divieto di ripartizione

14.1 L'esercizio finanziario della Fondazione ha inizio il 1°(uno) gennaio e termina il 31 (trentuno) dicembre di ogni anno.

Il Consiglio di Amministrazione documenta il carattere secondario e strumentale delle attività diverse nella relazione di missione o in calce al rendiconto o nella nota integrativa.

14.2 Al superamento delle soglie di cui all'art. 14 del D.Lgs. 117/2017, il Consiglio dovrà, altresì, predisporre il bilancio sociale da approvare ogni anno entro il 30 (trenta) giugno. Il bilancio sociale sarà redatto e pubblicato ai sensi dell'art. 14, comma 1 del D.Lgs. 117/2017.

14.3 Il patrimonio, comprensivo di eventuali ricavi, rendite, proventi, entrate comunque denominate è utilizzato per lo svolgimento dell'attività statutaria ai fini dell'esclusivo perseguimento di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale.

E' in ogni caso vietata la distribuzione, anche indiretta, di utili ed avanzi di gestione, fondi e riserve comunque denominate a fondatori, associati, lavoratori e collaboratori, amministratori ed altri componenti degli organi sociali e nei casi espressamente previsti dall'art. 8 del D.Lgs. 117/2017.

Articolo 15

Operazioni straordinarie

15.1 La trasformazione, la fusione e la scissione della Fondazione, nonché ogni altra operazione straordinaria, sono deliberate dall'Organo di Indirizzo con il voto favorevole dei **2/3 (due terzi)** dei membri in carica.

Articolo 16

Scioglimento

16.1 La Fondazione si estingue nei casi previsti dagli Articoli 27 e 28 del Codice Civile. In caso di estinzione della Fondazione, il Consiglio di Amministrazione nomina uno o più liquidatori.

16.2 In caso di scioglimento, per qualsiasi causa, una volta esaurita la liquidazione, il patrimonio della Fondazione che residua sarà devoluto, previo parere dell'Ufficio Regionale del Registro Unico Nazionale del Terzo settore di cui all'art 45, comma 1, del D.Lgs. 117/2017, ad altro Ente del Terzo settore scelto dall'Organo di Indirizzo, ovvero, in

manca di indicazioni alla Fondazione Italia Sociale.

Articolo 17

Clausola Arbitrale

17.1 Senza pregiudizio per i poteri di controllo della Fondazione da parte delle Autorità, tutte le controversie relative al presente Statuto, comprese quelle inerenti la sua interpretazione, esecuzione e validità saranno deferite ad Arbitro Unico nominato dal Presidente del Tribunale di Busto Arsizio.

L'arbitro procederà in via irrituale e secondo equità.

La sede dell'arbitrato sarà in Busto Arsizio.

17.2 Non possono essere oggetto di clausola compromissoria le controversie nelle quali la legge preveda l'intervento obbligatorio del pubblico ministero.

Articolo 18

Norme applicabili

18.1 Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente statuto, si intendono richiamate le disposizioni del Codice Civile in tema di Fondazioni, il D.Lgs. 117/2017 e le altre norme di legge in materia.

F.TO: BIGONZI MICHELE

F.TO: SARA ROSA

F.TO: GIORGIA ROSSINI

F.TO: GIANFRANCO BENETTI NOTAIO