

Codice A1421A

D.D. 21 giugno 2022, n. 1104

**Fondazione "Casa di Riposo Ospedale San Giuseppe - ONLUS" con sede in Caramagna Piemonte (Cn). Provvedimenti in merito all'autorizzazione di cui all'art. 29, comma 1 bis lettera e) della L.R. n. 12 del 02/08/2017.**



**ATTO DD 1104/A1421A/2022**

**DEL 21/06/2022**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**A1400A - SANITA' E WELFARE**

**A1421A - Programmazione socio-assistenziale e socio-sanitaria; standard di servizio e qualita'**

**OGGETTO:** Fondazione “Casa di Riposo Ospedale San Giuseppe – ONLUS” con sede in Caramagna Piemonte (Cn). Provvedimenti in merito all’autorizzazione di cui all’art. 29, comma 1 bis lettera e) della L.R. n. 12 del 02/08/2017.

Premesso che la Fondazione “Casa di Riposo Ospedale San Giuseppe – ONLUS” con sede in Caramagna Piemonte (Cn), Via Ospedale n° 6 è una persona giuridica privata sorta a seguito di trasformazione da I.P.A.B. in virtù della disciplina all’epoca in vigore ed in forza della D.G.R. n. 56 – 22725 del 10/02/1993, già iscritta, ex previgenti art. 33 e 34 C.C., nel Registro delle Persone Giuridiche Private all’epoca tenuto dai Tribunali competenti per materia e territorio e nello specifico presso il Registro tenuto dal Tribunale di Cuneo;

rilevato che a seguito dell’entrata in vigore del D.P.R. 361/00 e della conseguente istituzione del Registro regionale centralizzato provvisorio delle persone giuridiche private con D.G.R. n. 39 - 2648 del 02/04/2001, la Fondazione *de quo* è stata trascritta al n. 1210 del suddetto registro in data 08/10/2015 assumendo l’attuale denominazione in data 06/06/2016 come da D.D. di autorizzazione datata 23/05/2016;

posto che, a seguito della recente modifica operata dal comma 1 dell’articolo 93 della legge regionale 25 del 2021 dell’articolo 29, comma 1 bis, lettera e) della L.R. 12/2017, le realtà divenute persone giuridiche private a seguito di trasformazione da IPAB hanno il: “... *divieto di procedere, anche in forma parziale, senza espressa autorizzazione della struttura regionale competente, ad alienazioni o trasformazioni di beni immobili, alla cessione di titoli, alla costituzione di diritti reali di godimento o di garanzia sugli stessi in relazione ai beni costituenti patrimonio indisponibile dell’ente, salvo che ciò risulti indispensabile per fronteggiare effettive esigenze di reperimento delle risorse finanziarie occorrenti per il mantenimento, il miglioramento del patrimonio indisponibile e per il potenziamento delle attività istituzionali, nei casi e secondo le modalità ed i termini definiti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all’articolo 16, comma 5, con esclusione di destinare i proventi al finanziamento delle spese di parte corrente o alla copertura di eventuali disavanzi di bilancio.*” e con successiva D.G.R. n. 9 – 4883 del 14/04/2022 è stato declinato il

relativo procedimento amministrativo di acquisizione dell'autorizzazione di cui sopra, la Fondazione con istanza via PEC agli atti datata 26/05/2022, successivamente integrata come da note PEC datate 10/06/2022 e 17/06/2022 agli atti, ha presentato istanza di autorizzazione ex art. 29, comma 1 bis lettera e) della L.R. 12/17 alla costituzione di garanzia sui beni costituenti patrimonio indisponibile della Fondazione;

rilevato che il bene oggetto dell'istanza di autorizzazione è costituito dall'immobile ubicato in Caramagna Piemonte (Cn), via Ospedale 6, censito a catasto fabbricati al foglio 23, particella n. 1152, sub 2, categoria B/2, classe U, consistenza 7320 mc, rendita € 1323,16 – casa di riposo – piani S1-T-1 e che l'istanza è finalizzata alla costituzione di un mutuo ipotecario quindicennale sui medesimi al fine di fronteggiare le esigenze finanziarie straordinarie dell'ente derivanti dall'applicazione del business plan datato 11/02/2022 nonché per il reperimento delle risorse finanziarie occorrenti per il mantenimento, il miglioramento del patrimonio indisponibile e per il potenziamento delle attività istituzionali meglio descritte anche nel verbale del Consiglio di Amministrazione della Fondazione datato 09/06/2022;

vista la documentazione prodotta a corredo dell'istanza e costituita da:

- a) verbali del consiglio di amministrazione della Fondazione datati 09/03/2022, 24/05/2022 e 09/06/2022;
- b) business plan 2022/2025 datato 11/02/2022 predisposto dal Dott. Riccardo Petrignani;

visti i verbali di approvazione dei bilanci consuntivi relativi agli esercizi 2019 e 2020 nonché il verbale datato 26/04/2022 relativo al rinvio dei termini di approvazione del bilancio 2021 agli atti;

considerato che in virtù dell'intera documentazione poc'anzi dettagliata emerge che:

- 1) l'immobile costituente patrimonio indisponibile sul quale la Fondazione chiede di apporre un mutuo ipotecario ha un valore pari ad € 1.476.954,00 come da perizia di stima datata 27/03/2021 redatta dal Geom. Walter ALESSIO all'uopo incaricato dalla Fondazione;
- 2) il complesso dei beni patrimoniali immobiliari disponibili ha un valore pari ad € 268.070,00 come da perizie di stima datate 27/03/2021 redatte dal Geom. Walter ALESSIO all'uopo incaricato dalla Fondazione;
- 3) l'importo del mutuo ipotecario è per un valore di € 550.000,00, ha una durata complessiva di 15 anni, prevede un'eventuale inclusione di preammortamento di mesi 6 e attribuisce una apertura di credito in conto corrente temporanea (bridge loan) per un importo di 100.000,00;
- 4) il business plan presentato ha l'obiettivo finanziario di provvedere inizialmente (nei primi anni) al soddisfacimento delle esigenze finanziarie dell'ente in termini di liquidità, anche straordinaria, mentre nei successivi anni alla realizzazione degli investimenti e delle manutenzioni straordinarie finalizzati al miglioramento patrimoniale del fondo indisponibile;
- 5) il ricorso al mutuo ipotecario per reperire risorse per le finalità sopra espresse si rende necessario per l'avvio dei lavori di manutenzione dell'immobile medesimo per difficoltà di liquidità e l'impossibilità di ricorrere ad altri strumenti di reperimento delle medesime posto che l'alienazione della quota patrimoniale disponibile ad oggi e nell'immediato sarebbe anti-economica in quanto il mercato di riferimento presenta valori al di sotto della media degli ultimi anni;

Ciò premesso:

ritenuto che ricorrano i presupposti per concedere l'autorizzazione richiesta ex art. 29, comma 1 bis, lettera e) della L.R. 12/17 e che il divieto di utilizzare i proventi del mutuo per spese correnti, nel

caso specifico, non solo è relativo ad una componente percentualmente estremamente minoritaria rispetto agli investimenti volti alla manutenzione, miglioramento ed adeguamento del patrimonio ma, soprattutto, è comunque rispettato in virtù della considerazione e dell'impegno formalmente assunto dalla Fondazione, come da verbale del 09/06/2022, ad essere integralmente "coperto" dall'alienazione a prezzo di mercato dei restanti beni immobili (o di quella parte a tal fine necessaria) costituenti il patrimonio disponibile della Fondazione entro il termine di conclusione del mutuo per la liberazione della garanzia (o sua sostituzione) o definitiva estinzione del finanziamento e, conseguentemente e quantomeno, per l'importo in questione;

verificato l'esatto ammontare dell'integrale dotazione patrimoniale (quota indisponibile e quota disponibile) della Fondazione come da documentazione agli atti;

Dato atto che la presente determinazione non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

Rilevato che la presente determinazione è assunta in conformità con i criteri e le procedure disposti dalla D.G.R. n. 9 – 4883 del 14/04/2022 in materia di procedimenti amministrativi ai sensi degli art.li 16, comma 5 e 29, comma 1 bis, lett. d ed e della L.R. 12/17;

Attestata la regolarità amministrativa della presente determinazione, in conformità a quanto disposto dalla D.G.R. n. 1-4046 del 17/10/2016.

#### IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- il D.P.R. n. 616 del 1977;
- il D.P.R. 361 del 10/02/2000;
- la D.G.R. n. 39 - 2648 del 02/04/2001 con cui è stato istituito il Registro regionale centralizzato provvisorio delle persone giuridiche private;
- la D.G.R. n. 1 - 3615 del 31/07/2001;
- il decreto legislativo n. 207 del 04/05/2001;
- la Legge regionale n. 1 del 08/01/2004;
- la Legge regionale n. 12 del 02/08/2017;
- la D.G.R. n. 9 - 4883 del 14/04/2022;
- l'art. 25 del Codice Civile;
- il D. Lgs. n. 165 del 30/03/2001;
- l'art. 17 della legge regionale n. 23 del 28/07/2008;

*determina*

di autorizzare l'apposizione sul bene immobiliare costituente patrimonio indisponibile della Fondazione ubicato in Caramagna Piemonte (Cn), via Ospedale 6 e catastalmente così individuato: foglio 23, particella n. 1152, sub 2, categoria B/2, classe U, consistenza 7320 mc, rendita € 1323,16 – casa di riposo – piani S1-T-1, di mutuo ipotecario nelle modalità, termini, condizioni e limiti di cui al verbale del C.d.A. della Fondazione datato 09/06/2022 per il reperimento delle risorse

finanziarie occorrenti per il mantenimento, il miglioramento del patrimonio indisponibile e per il potenziamento delle attività istituzionali della Fondazione.

Avverso la presente determinazione è ammesso ricorso giurisdizionale avanti al T.A.R. entro il termine di 60 giorni dalla data di comunicazione o piena conoscenza dell'atto, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla suddetta data, ovvero l'azione innanzi al Giudice Ordinario, per tutelare un diritto soggettivo, entro il termine di prescrizione previsto dal Codice Civile.

La stessa sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello statuto e dell'art. 5 della L. R. n. 22/2010

IL DIRIGENTE (A1421A - Programmazione socio-assistenziale e socio-sanitaria; standard di servizio e qualità)  
Firmato digitalmente da Livio Tesio