



Francesco
Guardamagna
Notaio

**ESENTE DA IMPOSTA DI BOLLO A' SENSI ART. 82, COMMA 5 DEL
D.LGS. 3/07/2017 N. 117** -----

REPERTORIO N. 760-----RACCOLTA N. 639 -----

----- VERBALE CONSILIARE DI FONDAZIONE -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilaventisei, il giorno venticinque del mese di Marzo, in Cremona, nel mio studio alla Via Ceresole n. 16 alle ore 15,00 -----

----- li 25.03.2026 -----

Avanti a me dr. Francesco Guardamagna, Notaio in Cremona, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cremona e Crema, sono presenti i Signori: -----

LUCINI MAURIZIO nato a Viadana (MN) in data 23 Luglio 1969, domiciliato per la carica presso la sede sociale come infra, interveniente al presente atto, come dichiara, non in proprio, ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di amministrazione e Legale Rappresentante della: -----

FONDAZIONE "OPERA PIA CASA DELLA PROVVIDENZA ONLUS" con sede in Cremona via Gerolamo da Cremona n. 39 CF: 80004170199 - REA: CR-162243, iscritta nel registro delle Persone Giuridiche Private - Regione Lombardia al n. d'ordine 1696; -----

- **GAMBA ANDREA** nato a Cremona (CR) in data 18 novembre 1968, residente a Cremona (CR), via Esilde Soldi n. 16, C.F. GMB NDR 68S18 D150Y, che interviene al presente atto per le sole dichiarazioni di cui infra.

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo. -----

Il comparente LUCINI MAURIZIO, nella predetta qualità, mi dichiara che in questo giorno, luogo ed ora è stato convocato a' sensi di legge e di Statuto il consiglio di Amministrazione della predetta fondazione, per discutere e deliberare sul seguente -----

----- ORDINE DEL GIORNO: -----

1) Richiesta iscrizione al RUNTS quale Fondazione Ente Filantropico, adozione nuovo statuto e delibere conseguenti; -----

2) Nomina organo di controllo. -----

Mi invita pertanto a redigere verbale della riunione consiliare e delle delibere che il medesimo consiglio adotterà. Al che aderendo io Notaio, dò atto di quanto segue. -----

Assume la presidenza a' sensi di legge e di Statuto esso comparente LUCINI MAURIZIO il quale constata e mi dichiara che: -----

> a' sensi dell'art. 9 del vigente Statuto il consiglio di amministrazione è stato regolarmente convocato mediante avviso a tutti gli aventi diritto nei termini di Legge e di statuto; -----

> ai sensi del medesimo art. 9 l'organo di amministrazione è regolarmente costituito con la presenza di almeno tre membri su cinque; -----

> ai sensi dell'art. 13 dello statuto per le modifiche statutarie è necessaria la deliberazione col voto favorevole della maggioranza dei membri del consiglio di amministrazione; -----

> per l'organo amministrativo sono oggi presenti 4 (quattro) membri su cinque e precisamente: il presidente Lucini Maurizio, sopra comparso e generalizzato, i consiglieri: Fedi Filippo, Omodei Daniele e Bazzani Francesca Primangela, assente giustificata la signora Filippone Raimonda; -----

Registrato con M.U.I.
in data 27 marzo 2026
n. 3913 Serie: 1T
esatti Euro 400,00

> è altresì presente con il consenso unanime dei presenti il signor Gamba Andrea, sopra generalizzato, per l'assunzione della carica di cui infra; ----
> pertanto la presente riunione consiliare è validamente costituita ai sensi vigenti Statuto e perciò atta a deliberare sul predetto Ordine del Giorno. --
Vengono riconfermate a me Notaio le funzioni di segretario verbalizzante. -
Aperta la seduta, il Presidente espone agli intervenuti come l'attuale quadro normativo preveda ai sensi dell'art. 34 del Decreto del Ministero del Lavoro e delle politiche sociali n. 106 del 15 settembre 2020 la cancellazione per gli enti iscritti nell'anagrafe delle Onlus, di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460 con possibilità di proseguire la propria attività nella configurazione di ETS mediante iscrizione nel RUNTS. -----
Il presidente precisa agli intervenuti come la richiesta di iscrizione perfezionata entro il 31 (trentuno) marzo 2026 (duemilaventisei) comporta tanto la cancellazione ipso jure dall'anagrafe Onlus quanto il mantenimento dell'ente nel campo del no profit agevolato e senza che la cancellazione dall'anagrafe Onlus possa determinare scioglimento dell'Ente ai sensi e per gli effetti dell'art 10 comma 1 lettera f) del predetto D.Lgs. n. 460/1997. -----
Il Presidente illustra pertanto l'opportunità affinché la fondazione, già dotata di personalità giuridica, possa assumere la qualifica di Ente del Terzo Settore con personalità giuridica e precisamente quale Ente Filantropico illustrando le conseguenti modifiche da apportarsi allo Statuto della Fondazione dandone relativa lettura ai presenti con precisazione che verrà modificata la denominazione in "Fondazione Opera Pia CASA DELLA PROVVIDENZA *Ente Filantropico*". -----
Il presidente espone altresì ai presenti la documentazione contabile, aggiornata a una data **non anteriore a centoventi giorni** rispetto alla data odierna, ai fini della verifica della sussistenza del patrimonio minimo previsto per gli Enti del terzo settore con personalità giuridica ex art. 22 commi 2 e 4 Dlgs. 117/2017 (nello specifico non inferiore ad Euro 30.000,00 - trentamila virgola zero zero centesimi), il tutto come emergente dalla relazione peritale del Revisore legale Dott. GAMBA ANDREA nato a Cremona (CR) in data 18 novembre 1968, residente a Cremona (CR), via Esilde Soldi n. 16, C.F. GMB NDR 68S18 D150Y, iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili di Cremona al n. 143 ed altresì iscritto nel Registro dei Revisori legali dei conti al n. 79440 (GU n. 50 del 25 giugno 1999); relazione asseverata di giuramento con atto dell'odierno Notaio Verbalizzante in data odierna Rep. 759 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A". -----
Il presidente precisa altresì come ai sensi dell'art. 30 Dlgs. 117/2017 per le fondazioni del Terzo settore sia necessaria la nomina di un organo di controllo (anche monocratico) individuabile nella persona del Dott. Gamba Andrea sopra generalizzato, persona dotata di comprovata esperienza ed in possesso di tutti i requisiti di cui all'art. 2397 c.c. come richiamato dall'art 30 comma 5 Dlgs. 117/2017. -----
Il presidente evidenzia come si siano pertanto verificate le condizioni di cui agli artt. 22 Dlgs. 117/2017 e 16 del D.M. n. 106/2020 (decreto RUNTS) per ottenere l'iscrizione della Fondazione al RUNTS e come la positiva conclusione della procedura di iscrizione entro il 31 (trentuno) marzo 2026 (duemi-

l'aventisei) comporti l'acquisizione della qualifica di ETS a far tempo dal giorno 1 (uno) gennaio 2026 (duemilaventisei). -----

Dopo breve discussione, nessuno chiedendo la parola, il consiglio di amministrazione, con la maggioranza pari ai 4/5 (quattro quinti) espressa con voto unanime dei presenti, per alzata di mano, come da accertamento fattone dal presidente, -----

----- DELIBERA -----

> di approvare la documentazione contabile, aggiornata a una data non anteriore a centoventi giorni rispetto alla data odierna, ai fini della verifica della sussistenza del patrimonio minimo previsto per gli Enti del terzo settore con personalità giuridica, già sopra allegata e di assumere, pertanto, la qualifica di Fondazione Ente Filantropico; -----

> di approvare integralmente un nuovo Statuto con gli aggiornamenti alla normativa di cui al D.Lgs.3 luglio 2017 n.117, che si allega al presente verbale sotto la lettera "B", previa firma dei componenti e di me Notaio; -----

> di prendere atto della prosecuzione quali membri del consiglio di amministrazione degli attuali consiglieri sino a scadenza del relativo mandato; ---

> di nominare quale organo di controllo della Fondazione in forma attualmente monocratica il Dott. Gamba Andrea sopra generalizzato che dichiara di accettare la carica non sussistendo causa di ineleggibilità a proprio carico; -----

> di autorizzare il Presidente ad apportare alle odierne delibere e all'allegato statuto, le eventuali modifiche che fossero richieste per tutti i successivi adempimenti dalle pubbliche autorità competenti e pertanto ogni tipo di modifica necessaria o anche solo opportuna per l'iscrizione della Fondazione nell'apposita sezione nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore o per qualsivoglia altro adempimento anche di natura fiscale; -----

> di autorizzare espressamente, a seguito delle intervenute delibere, la voltura del presente atto, relativamente a tutti i beni immobili, mobili iscritti in pubblici registri e beni in genere, nonché diritti, autorizzazioni, licenze, concessioni e quant'altro, con espresso esonero per i competenti uffici ed i loro funzionari da ogni responsabilità al riguardo, precisandosi a tal fine che la fondazione è proprietaria dei seguenti beni immobili (facendosi espresso riferimento, per i confini, alle risultanze delle mappe e planimetrie catastali, che si hanno qui per integralmente trascritte): -----

----- PIENA PROPRIETA' 1/1 (L'INTERO) -----

DATI CATASTALI: Ufficio del Territorio di CREMONA Catasto Fabbricati - Comune di Cremona (Cr) - **Foglio 86:** -----

Mappale 648/502 graffato con mappali 649/502 - 651/502 - 652/502 - 653/503 - Via Gerolamo Da Cremona n. 39; Via Redegatti n. 2 - P. S1-T-1-2 - ZC 1 - Categ. B/1 - Cl. 2 - mc 1610 - Superficie catastale totale mq. 402 - R.C.€. 914,64; -----

Mappale 648/503 graffato con mappale 649/503 - Via Gerolamo Da Cremona n. 39; Via Redegatti n. 2 - P. T-1 - ZC 1 - Categ. B/1 - Cl. 2 - mc 2.190 - Superficie catastale totale mq. 640 - R.C.€. 1.244,14; -----

Mappale 648/504 - Via Gerolamo Da Cremona n. 39; Via Redegatti n. 2 - P. 1 - ZC 1 - Categ. B/1 - Cl. 2 - mc 530 - Superficie catastale totale mq. 140 - R.C.€. 301,09; -----

Mappale 649/504 - Via Gerolamo Da Cremona n. 39; Via Redegatti n. 2 - P. 1 - ZC 1 - Categ. B/1 - Cl. 2 - mc 318 - Superficie catastale totale mq. 97 - R.C.€. 180,66; -----

Mappale 651/503 graffato con mappali 652/503 - 653/503 - Via Gerolamo Da Cremona n. 39; Via Redegatti n. 2 - P. T-1 - ZC 1 - Categ. B/1 - Cl. 2 - mc 1.890 - Superficie catastale totale mq. 838 - R.C.€. 1.073,71; -----

Mappale 651/505 - Via Gerolamo Da Cremona n. 39/A; Via Redegatti n. 2 - P. T - ZC 1 - Categ. B/1 - Cl. 2 - mc 425 - Superficie catastale totale mq. 114 - R.C.€. 241,44. -----

----- ***** -----

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno chiedendo ulteriormente la parola, la seduta viene tolta alle ore 15,15. -----

Infine i componenti **mi esonerano dalla lettura di quanto allegato** dichiarando di averne piena conoscenza. -----

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto **che ho letto ai componenti** i quali, da me interpellati, lo approvano e con me Notaio lo firmano qui in calce ed a margine degli altri fogli di cui si compone alle ore 15,25. -----

Dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e completato a mano da me Notaio su 3 (tre) facciate intere e parte della quarta di 4 (quattro) fogli. -----

F.TO MAURIZIO LUCINI -----

F.TO ANDREA GAMBA -----

F.TO FRANCESCO GUARDAMAGNA NOTAIO (L.S.) -----

ANDREA GAMBA
DOTTORE COMMERCIALISTA-REVISORE LEGALE
CREMONA



PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2025



Andrea Gamba

Relazione di stima ai fini della determinazione del Patrimonio Netto

ai sensi dell'art 22 comma 4 del d.lgs 117/2017

CAP I

Il sottoscritto ANDREA GAMBA, con studio professionale in Via Brescia 18 a Cremona, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili di Cremona al n. 143 ed altresì iscritto al registro dei Revisori legali dei conti tenuto dal Ministero dell'economia e delle finanze al n. 79440 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 25/06/1999 con la presente relazione adempie all'incarico ricevuto dal Consiglio di amministrazione della Fondazione Opera Pia Casa della Provvidenza, con sede legale e amministrativa in Cremona Via Gerolamo da Cremona, 39 - Codice Fiscale: 80004170199, relativo alla predisposizione di una perizia ai fini della determinazione del Patrimonio Netto ai sensi dell'art 22 comma 4 del D. Lgs 117/2017.

In conseguenza di ciò il sottoscritto perito incaricato

espone

di seguito il risultato delle operazioni compiute per l'assolvimento dell'incarico ricevuto.

Premesse

La Fondazione OPERA PIA CASA DELLA PROVVIDENZA aperta e diretta sin dal 1835 dal Sacerdote Canonico Stefano MEZZADRI è stata costituita in Fondazione con atto del 28 agosto 2003 a rogito notaio Roberta Cardarelli in Valdagno, riconosciuta con decreto della Regione Lombardia del 14 novembre 2003 ed iscritta nel Registro delle persone giuridiche della Regione Lombardia al n.1696.

La Fondazione è iscritta all'anagrafe delle ONLUS e intende iscriversi al RUNTS.

Contabilità

La contabilità del 2025 è per competenza ai fini della redazione del bilancio secondo gli schemi previsti per gli enti del terzo settore di cui all'art 13 del d.lgs. 117/2017.

CAP II

METODOLOGIA VERIFICA ELEMENTI

Il sottoscritto di seguito illustra il metodo e i criteri di stima utilizzati al fine della determinazione del patrimonio netto della Fondazione ai sensi di legge.

Quanto alla verifica degli elementi contabili il Perito ha potuto:

1. Acquisire la situazione contabile al 31/12/2024 e 31/12/2025;
2. Prendere visione della documentazione contabile bancaria;
3. Interloquire con il Tesoriere della Fondazione.

Basandosi sui documenti contabili e su tutta la documentazione ufficiale, messa a disposizione, il Sottoscritto ha potuto così stilare la seguente perizia di stima del patrimonio, con l'obiettivo finale di determinare il patrimonio netto della Fondazione ai sensi dell'art 22 comma 4 del D. Lgs 117/2017.

Il patrimonio netto di perizia scaturito è il risultato dell'applicazione dei criteri esposti nel successivo paragrafo ispirati ad una valutazione prudentiale.

CRITERI E METODI DI VALUTAZIONE

Criteri e metodi di valutazione

Il "metodo patrimoniale" si basa sulla valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il patrimonio aziendale, nonché sul principio della determinazione dei "valori correnti" di ogni singolo valore patrimoniale. Il metodo presenta il limite di correlare il valore dei beni organizzati alle sole componenti patrimoniali, considerate come un semplice aggregato di beni, trascurando ogni riferimento alla capacità dei beni, proprio in quanto organizzati, di generare redditività.

Il "metodo reddituale" fonda la sua logica sulla capacità di un insieme di beni, se organizzati, di produrre reddito, come un complesso economico unitario. La capacità futura dell'insieme organizzato di beni di produrre reddito altro non è che la proiezione nel futuro dei risultati medi reddituali conseguiti nel passato, opportunamente standardizzati al fine di eliminare taluni effetti non ordinari, quali ad esempio operazioni straordinarie, politiche di bilancio e costi non ripetitivi.

Nella fattispecie, il metodo reddituale è ritenuto non idoneo stante la tipologia di ente e l'attività effettivamente svolta senza scopo di lucro.

Pertanto, il sottoscritto perito procede all'utilizzo del metodo "patrimoniale semplice".

Il perito ha utilizzato il seguente metodo di lavoro:

1. Esposizione e commento dei conti risultanti dalla situazione contabile alla luce dei corretti principi contabili in vigore;
2. Correlazione dei saldi emergenti dai dati contabili;
3. Ricostruzione e rettifica;
4. Eliminazione di quei conti che non rivestono contenuto patrimoniale.

Criteri di valutazione

1. I valori numerari presenti, assimilati e quindi in genere di pura liquidità, sono stati valutati con il metro del denaro corrente al valore nominale.
2. Le immobilizzazioni materiali ed immateriali, sono state valutate a valori correnti.
3. I crediti sono stati valutati al presunto valore di realizzo, mentre per i debiti è stata presa in considerazione la reale consistenza debitoria.
4. Il principio generale ed informatore è stato quello di evitare sopravvalutazioni del capitale.

Pertanto si procederà a svalutazione diretta, quando ciò risulterà necessario, di alcuni elementi patrimoniali.

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2025

Sulla base delle verifiche effettuate e della documentazione presentata, è stato possibile determinare la situazione patrimoniale della Fondazione composta dai seguenti elementi arrotondati alla unità di euro:

1. Disponibilità liquide

Per ciò che attiene le disponibilità liquide sulla base degli estratti conto bancari e delle risultanze contabili certe l'ammontare delle disponibilità liquide al 31/12/2025 è il seguente:

Disponibilità Liquide	
BCC Credito Padano conto n. 026 011 122768	€ 362.148,70
Libretto di Risparmio postale n. 20190344	€ 1.048,71
Libretto di Risparmio postale n. 20190342	€ 4.803,07
Denaro e valori Cassa	€ 24,78
Totale disponibilità Liquide	€ 368.025,26

Totale perizia valore liquidità arrotondato € **368.025**.

2. Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da:

Lavori di manutenzione del valore lordo in contabilità di 279.713,18 sono completamente ammortizzate. Valore al netto di ammortamento € 0.

Le immobilizzazioni materiali sono costituite contabilmente da:

Fabbricati non strumentali € 1.775.000,00

Impianti generici 51.187,55 - di F.do amm. di €40.482,05 Valore netto: € 10.705,5

Attrezzatura specifica 536,80 - F.do amm. 536,80 Valore netto: € 0

Mobili e arredi 12.016,48 - F.do amm. 12.016,48 Valore netto: € 0

Hardware IT 699,00 - F.do amm. 699,00 Valore netto: € 0

Altri beni 760,62 - F.do amm. 760,62 Valore netto: € 0

Con riferimento ai fabbricati si tratta del complesso immobiliare che costituisce la sede della Fondazione.

Al Catasto Terreni il complesso immobiliare è identificato al foglio 86 mappale 648-649-651-652-653- 1231

mentre al Catasto Fabbricati e così censito:

- Fg 86 mapp. 648 sub. 502 Z. C. 1- Cat. B/1 – classe 2° – cons. 1.610 m3 Sup cat. 402 m2 – Rendita €914,64 649 sub. 502 651 sub. 502 652 sub. 502 653 sub. 502
- Fg 86 mapp. 648 sub. 503 Z. C. 1- Cat. B/1 – classe 2° – cons. 2.190 m3 Sup cat. 640 m2 – Rendita € 1.244,14 649 sub. 503
- Fg 86 mapp. 648 sub. 504 Z. C. 1- Cat. B/1 – classe 2° – cons. 530 m3 Sup cat. 140 m2 – Rendita € 301,09
- Fg 86 mapp. 649 sub. 504 Z. C. 1- Cat. B/1 – classe 2° – cons. 318 m3 Sup cat. 97 m2 – Rendita € 180,66
- Fg 86 mapp. 651 sub. 503 Z. C. 1- Cat. B/1- classe 2° – cons. 1.890 m3 Sup cat. 838 m2 – Rendita € 1.073,71 652 sub 503 653 sub 503
- Fg 86 mapp. 651 sub. 505 Z. C. 1- Cat. B/1 – classe 2/ - cons. 425 m3 Sup cat. 114 m2 – Rendita € 241,44

Totale: m³ 6.963 Rendita € 3.955,68

Su incarico del consiglio di amministrazione è stata effettuata una valutazione degli immobili e terreni di proprietà della Fondazione dal Geom. Angelo Gabbani iscritto al collegio Geometri e Geometri laureati di CR al n. 1059. (allegata alla presente perizia)

Il valutatore ha utilizzato per la stima del fabbricato il metodo del costo che si basa sul principio secondo cui un investitore razionale e disposto a pagare per un bene un prezzo comparabile, ma non superiore, al prezzo di un bene che abbia la medesima desiderabilità in termini di caratteristiche di rendimento e di funzionalità.

Seguendo tale metodologia la determinazione del Valore di Mercato, si può ottenere aggiungendo al valore del terreno, calcolato come entità indipendente, i costi di riproduzione del complesso in oggetto applicando un adeguato abbattimento in considerazione dello stato conservativo, nonché dell'obsolescenza funzionale ed economica.

Di seguito le risultanze della valutazione:

Valore di ricostruzione del fabbricato	€ 4.000.000,00
Deprezzamento per vetusta (anni SO) - pari al 45,76%	- € 1.830.400,00
Valore residuo del fabbricato	€ 2.169.600,00
Valore dell'area di sedime:	€ 204.484,00
Valore finale dell'immobile	€ 2.374.084,00
Arrotondati a	€ 2.374.000,00

Angelo Gabbani



Angelo Gabbani

Il sottoscritto perito ritiene congrua la valutazione dell'esperto, adottata ai fini della presente stima per il complesso immobiliare comprensivo degli impianti.

I valori delle altre immobilizzazioni materiali, visto il libro ammortamenti e lo stato dei beni, si ritengono congrui.

<i>Valore</i>	contabile	perizia
<i>Immobilizzazioni immateriali:</i>		
Lavori su beni di terzi	€ 0	€ 0
<i>Valore</i>		
<i>Immobilizzazioni materiali:</i>		
Fabbricato	€ 1.775.000	€ 2.374.000
Impianti	€ 10.705	€ 0
Attrezzatura	€ 0	€ 0
Arredi	€ 0	€ 0
Altri beni	€ 0	€ 0
Totale immobilizzazioni materiali	€ 1.785.705	€ 2.374.000

3. Crediti

Si rilevano i seguenti crediti:

- Crediti per locazioni € 2.257,50
- Crediti verso fornitori oltre es.succ. 18,10

I crediti si riferiscono ad affitti 2025 non incassati mentre i crediti verso fornitori si riferiscono ad un doppio pagamento che prudenzialmente non si considera visto il modico valore.

<i>Valore</i>	contabile	perizia
<i>Crediti</i>		
Crediti per affitti	€ 2.258	€ 2.258
Crediti verso fornitori	€ 18	€ 0
Totale crediti	€ 2.276	€ 2.258

5. Debiti

Si rilevano i seguenti debiti:

- Debiti verso fornitori
 - Fornitori beni e servizi entro es.succ. 107,76
 - Fatture da ricevere entro es.succ. 3.393,13
- Altri debiti
 - Cauzioni ricevute oltre l'es. succ. 5.851,78

Il Tesoriere mi dichiara che non ci sono altri debiti reali o presunti in capo all'ente.

<i>Valore</i>	contabile		perizia	
Debiti				
Fornitori	€	3.500	€	3.500
Altri debiti	€	5.852	€	5.852
Totale debiti	€	9.352	€	9.352

6. Ratei e risconti

I risconti attivi si riferiscono ad assicurazioni e smaltimento rifiuti e ammontano a € 867.

I Risconti passivi si riferiscono ad affitti ed ammontano a € 5.064



Andrea Gamba

RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO NETTO DI STIMA

Date le considerazioni di cui sopra, il patrimonio netto rettificato della Fondazione risulta così composto alla data del 31/12/2025, al termine dei lavori di verifica.

Situazione al 31/12/2025			
ATTIVITA'			
	<i>Valori contabili</i>		<i>Valori di perizia</i>
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	€ 0	€	0
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	€ 1.785.705	€	2.374.000
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	€ 0	€	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	€ 1.785.705	€	2.374.000
<i>Crediti</i>	€ 2.276	€	2.258
<i>Disponibilità liquide</i>	€ 368.025	€	368.025
TOTALE CIRCOLANTE	€ 370.301	€	370.283
Ratei e risconti	€ 867	€	867
TOTALE ATTIVITA'	€ 2.156.873	€	2.745.150
PASSIVITA'			
Debiti	€ 9.352	€	9.352
Ratei e risconti	€ 5.064	€	5.064
TOTALE PASSIVITA'	€ 14.416	€	14.416
PATRIMONIO NETTO	€ 2.142.457	€	2.730.734

Sulla base delle risultanze, il valore del patrimonio netto rettificato della Fondazione OPERA PIA CASA DELLA PROVVIDENZA al 31/12/2025 è pertanto pari a euro 2.730.734 arrotondati per difetto a **2.730.000**.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto a conclusione dell'elaborato può affermare coscientemente che la valutazione dei beni costituenti il patrimonio della Fondazione è stata predisposta tenendo presente gli scopi voluti dalla legge.

Considerata la tipologia di operazione si è reso necessario effettuare una valutazione che non sopravvaluti il patrimonio della Fondazione. Il perito ha scelto la metodologia del "metodo patrimoniale semplice" date le finalità della perizia, la tipologia di ente e lo svolgimento dell'attività senza scopo di lucro.

In conclusione il sottoscritto è nella condizione di dichiarare la situazione patrimoniale della Fondazione OPERA PIA CASA DELLA PROVVIDENZA ai sensi dell'art 22 comma 4 del D. Lgs 117/2017.

Pertanto

ATTESTA

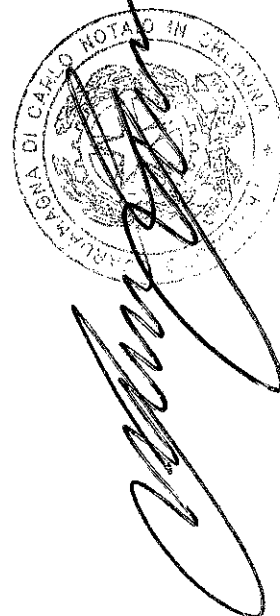
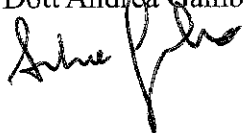
che il patrimonio netto della Fondazione OPERA PIA CASA DELLA PROVVIDENZA al 31/12/2025, non è inferiore a **euro 2.730.000.**

Allegato: perizia di stima immobile

Cremona, 25/03/2026

Il Perito

Dott Andrea Gamba



**PERIZIA DI STIMA PER L'ACCERTAMENTO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL
FABBRICATO IN COMUNE DI CREMONA, VIA GEROLAMO DA CREMONA N°39**

*** §§§ *** §§§ *** §§§ ***

Il sottoscritto geom. Gabbani Angelo Maria nato a Cremona (CR) il 17/11/1956 (cod. fisc. GBBNLM56S17D150Z) iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1059 e domiciliato in Cremona via Garibotti n° 12, su incarico del Sac. LUCINI MAURIZIO nato a Viadana (MN) il 23/07/1969 (cod.fisc. LCNMRZ69L23L826Z), nella sua qualità di Legale Rappresentante della FONDAZIONE "OPERA PIA CASA DELLA PROVVIDENZA ONLUS" con sede in Cremona via Gerolamo da Cremona n° 39 – codice fiscale 80004170199, elabora il presente elaborato peritale per la determinazione del più probabile valore di mercato del complesso di fabbrica richiamato in epigrafe.

PREMESSA

Scopo della valutazione

Scopo della presente valutazione è accertare il più probabile Valore di Mercato dell'immobile, così come sotto descritto.

Criteri di valutazione

1) Definizione di Valore di Mercato (VM):

Per Valore di Mercato di un bene o insieme di beni, si intende il valore mediamente ad esso attribuibile nelle presenti condizioni di mercato nell'ipotesi di una sua negoziazione in tempi ragionevoli, fra un venditore ed un acquirente, entrambi informati di fatti rilevanti, entrambi intenzionati a concludere la transazione, ma senza essere sottoposti a particolari pressioni.

I beni vengono considerati come un insieme funzionale ed è esclusa qualsiasi ipotesi di frazionamento.

Si esclude ogni ipotesi di liquidazione.

2) Il bene oggetto di valutazione viene altresì considerato con le sue caratteristiche e nel suo stato attuale, nonché nella presente situazione di mercato di riferimento, considerando l'attività in condizioni di normale rendimento economico che pertanto produca reddito sufficiente a giustificare i valori riportati.

3) La valutazione, per i criteri con cui è effettuata, è riferita e limitata rigorosamente all'epoca in cui viene eseguita, non è comunque aggiornabile con applicazione di coefficienti, mentre è espressamente esclusa qualsiasi considerazione di natura statistica o previsionale.

4) Tutte le misure riportate nella stima (metri quadri, altezze) e le planimetrie stesse sono state messe a disposizione dal committente (su base catastale).

METODOLOGIA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E SVOLGIMENTO DEI LAVORI

Descrizione del procedimento di valutazione

La determinazione del Valore di Mercato è avvenuta tramite il seguente procedimento:

- * analisi preliminare dei dati disponibili e della documentazione disponibile
- * effettuazione di sopralluoghi in loco per visionare il complesso e raccogliere ulteriore documentazione
- * effettuazione di indagini di mercato in zona e da varie fonti
- * raccolta di informazioni in merito a disposizioni locali di carattere urbanistico e normativo in genere in relazione all'immobile oggetto di stima
- * elaborazione dei dati raccolti e redazione della stima

Studio Tecnico Geom. ANGELO GABBANI

Metodologia di valutazione applicata

Per la determinazione del Valore di Mercato di un immobile, si può procedere con differenti metodologie, tutte da applicarsi con riferimento alla definizione concettuale di Valore di Mercato espressa con "CRITERI DI VALUTAZIONE".

A. Metodo sintetico della comparazione di Mercato:

Secondo tale metodo si prendono come base comparativa i prezzi, recenti e tra loro congrui, riscontrati sul mercato per immobili simili per caratteristiche, localizzazione, destinazione, vincoli, ecc, con l'avvertenza che talune entità non trovano una specifica collocazione sul mercato, contribuiscono indirettamente al valore degli immobili principali. I valori di base per la comparazione ricavabili sulla base dei dati di mercato ottenuti dalle ricerche, devono essere poi adeguatamente aggiustati per tenere conto delle peculiarità del sito specifico oggetto di valutazione.

B. Metodo del Costo:

Il metodo del costo si basa sul principio secondo cui un investitore razionale è disposto a pagare per un bene un prezzo comparabile, ma non superiore, al prezzo di un bene che abbia la medesima desiderabilità in termini di caratteristiche di rendimento e di funzionalità.

Seguendo tale metodologia la determinazione del Valore di Mercato, si può ottenere aggiungendo al valore del terreno, calcolato come entità indipendente, i costi di riproduzione del complesso in oggetto applicando un adeguato abbattimento in considerazione dello stato conservativo, nonché dell'obsolescenza funzionale ed economica.

C. Metodi Redduali:

* per Capitalizzazione diretta:

Secondo tale metodo il valore di un bene può essere calcolato in funzione della sua capacità di produrre reddito in maniera durevole in futuro, ovvero capitalizzando tale reddito con un adeguato tasso di capitalizzazione.

* per Attualizzazione dei flussi di cassa:

Secondo tale metodo il valore di un bene può essere calcolato come somma dei flussi di cassa attualizzati derivanti dall'utilizzo del bene e dal valore residuo alla fine del periodo di utilizzo.

Per la determinazione del Valore di Mercato si è proceduto utilizzando il Metodo del Costo.

Viene escluso il "Metodo sintetico di comparazione di Mercato" per evidente mancanza di contrattazione di beni analoghi sul mercato immobiliare, dovuto alla natura giuridica della proprietà e alla classificazione catastale e destinazione urbanistica del bene che lo rendono di fatto non commerciabile.

Viene altresì escluso il "Metodo Reddiale" poiché, pur conoscendo il reddito prodotto dai canoni di locazione delle attività svolte all'interno della struttura immobiliare; come pure le spese per imposte, tasse e oneri di assicurazione, i così detti "flussi di cassa", risulta oltremodo difficoltoso determinare un giusto tasso di capitalizzazione.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è collocato all'interno del centro storico della città di Cremona, ciò lo si evince dal fotopiano qui di seguito allegato.

Pertanto è ottimamente servito da tutti i servizi che una città di medie dimensioni come Cremona, riesce ad offrire.

Il bene oggetto della stima è costruito su un lotto della superficie catastale di m² 1.876, si sviluppa su due piani fuori terra e solo in parte un terzo piano seminterrato. La volumetria complessiva catastale è di m³ 6.930 corrispondente ad una superficie desunta di m² 1.980, calcolata dividendo il volume per un'altezza media dei piani di circa m 3,50.

Il fabbricato è di antico impianto e negli anni è stato più volte adeguato alle funzioni pertinenti con le attività svolte all'interno, ora da attività cooperative di tipo sociale.

Ha strutture portanti costituite da fondazioni e setti verticali murari in mattoni pieni, mentre gli orizzontamenti sono prevalentemente costituiti da apparati voltati sempre in mattoni di laterizio legati con malta base calce. La copertura è costituita da capriate, travi terzere, di colmo e orditura secondaria in legno e manto di copertura di tegole curve (coppi).

26100 CREMONA - Studio: Via Garibotti n° 12 - tel. 0372 / 457580 - Abit.: Via Magenta n° 38 - tel. 0372 / 747750

Cod. Fisc. GBB NLM 56S17 D150Z - Part. I.V.A. 00697970192

e-mail: info@studiogabbanisaladino.it - pec: angelomaria.gabbani@geopec.it

Studio Tecnico Geom. ANGELO GABBANI

All'interno degli edifici sono presenti scale di collegamento dei piani prevalentemente in mattoni e pietra, alcune in calcestruzzo di cemento armato. Solo in alcune di queste sono presenti elevatori di piano.

Le finiture dei locali sono da ritenersi qualitativamente di fattura di tipo economico. I pavimenti sono quasi tutti di tipo ceramico.

Le pareti sono tutte intonacate al civile e tinteggiate con idropittura.

I bagni sono rivestiti in materiale ceramico.

Le porte interne sono in legno tamburato o alluminio nei locali dove vengono svolte attività produttive.

Gli infissi esterni sono prevalentemente in legno verniciato al naturale e vetro semplice o vetro camera, per i più recenti.

Il fabbricato è in discreto stato manutentivo, tutti gli impianti sono efficienti, pur se non di recente rinnovazione; sono comunque funzionali e conformi alla normativa di sicurezza vigente.

DATI GENERALI DELLA PROPRIETA'

Identificazione catastale (ALLEGATI n° 2 - 3)

Al Catasto Terreni il complesso immobiliare è identificato al foglio 86 mappale 648-649-651-652-653-1231

Entre al Catasto Fabbricati è così censito:

- Fg 86 mapp. 648 sub. 502 Z. C. 1 - Cat. B/1 - classe 2^a - cons. 1.610 m³ Sup cat. 402 m² - Rendita € 914,64
 - 649 sub. 502
 - 651 sub. 502
 - 652 sub. 502
 - 653 sub. 502
- Fg 86 mapp. 648 sub. 503 Z. C. 1 - Cat. B/1 - classe 2^a - cons. 2.190 m³ Sup cat. 640 m² - Rendita € 1.244,14
 - 649 sub. 503
- Fg 86 mapp. 648 sub. 504 Z. C. 1 - Cat. B/1 - classe 2^a - cons. 530 m³ Sup cat. 140 m² - Rendita € 301,09
- Fg 86 mapp. 649 sub. 504 Z. C. 1 - Cat. B/1 - classe 2^a - cons. 318 m³ Sup cat. 97 m² - Rendita € 180,66
- Fg 86 mapp. 651 sub. 503 Z. C. 1 - Cat. B/1 - classe 2^a - cons. 1.890 m³ Sup cat. 838 m² - Rendita € 1.073,71
 - 652 sub 503
 - 653 sub 503
- Fg 86 mapp. 651 sub. 505 Z. C. 1 - Cat. B/1 - classe 2^a - cons. 425 m³ Sup cat. 114 m² - Rendita € 241,44

Totale: m³ 6.963 Rendita € 3.955,68

Ambito Urbanistico (ALLEGATO n° 5)

Il complesso immobiliare, così come sopra descritto, nel vigente strumento urbanistico (P.G.T.), risulta essere identificato in ambito "CEV.1 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: CENTRO STORICO" (art 18) e "CONSOLIDAMENTO" (art 15) -- nel Piano delle Regole e "SG Servizi generali e attrezzature di interesse comune - servizi sociali e assistenziali (locale) - aree ed attrezzature per servizi" (art 8-9).

Conformità urbanistica

Il complesso immobiliare è di antico impianto e quindi fu costruito antecedentemente alla data del 1° settembre 1967.

Nel corso degli anni più recenti è stato oggetto di interventi manutentivi tutti autorizzati dall'amministrazione comunale; provvedimenti che in questo elaborato peritale non vengono riportati.

Comunque è possibile dichiarare che l'immobile, oggetto di stima, è conforme alla normativa urbanistica.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

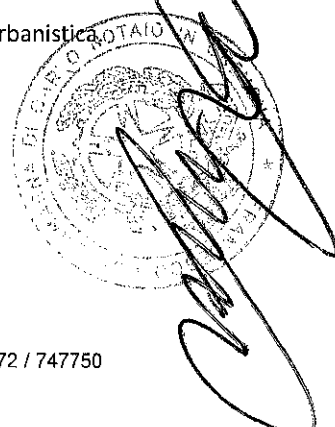
Punti di forza

Cespite ubicato nel centro storico della città di Cremona

Immobile facilmente raggiungibile dagli assi viari principali

Stabile in discrete condizioni manutentive interne ed esterne

Comodi cortili interni, proporzionati alle dimensioni del fabbricato e alle attività ivi presenti.



Studio Tecnico Geom. ANGELO GABBANI

Punti di debolezza

Il complesso di fabbrica non ha comparabili sul mercato immobiliare, considerando le finalità di assistenza sanitaria, socio sanitaria e sociale dell'Ente proprietario, ma anche la sua specifica destinazione urbanistica. Nessun'altra nota di debolezza è rilevabile.

Analisi di mercato

Per quanto riguarda il criterio di stima utilizzato, è stato escluso il metodo della comparazione considerata l'assoluta assenza di un mercato immobiliare attivo che tratta beni simili. Pertanto come già sopra affermato è stato utilizzato il Metodo del Costo, in quanto lo si ritiene maggiormente corretto e pertinente.

Per la determinazione del valore di ricostruzione del fabbricato, si è ritenuto corretto utilizzare il listino delle "TIPOLOGIE EDILIZIE" edito dalla DEI (Tipografia del Genio Civile) edizione 2024 (ultima disponibile) curato dall'Ordine degli Ingegneri e Architetti della Provincia di Milano. Fra le varie tipologie edilizie analizzate da quella pubblicazione quella maggiormente simile per caratteristiche può essere considerata quella del Fabbricato uffici a pianta rettangolare -- a pagina 158 che riporta il costo dell'opera pari alla somma di €/m³ 422,00.

Tale valore viene aumentato del 20% considerando che la tipologia costruttiva dell'immobile oggetto della stima non risulta più ordinaria (muratura di mattoni pieni e piano voltati di mattoni) che renderebbero la ricostruzione verosimilmente più onerosa.

Detto ciò il valore di costruzione unitario considerato è di €/m³ 506,00 comprensivo degli impianti termici, idrici, elettrici, trasmissione dati, necessari per il funzionamento del complesso immobiliare.

Al costo sopra espresso occorre aggiungere: gli oneri professionali, di urbanizzazione e di allacciamento, oltre al costo del terreno.

Qui di seguito si riporta la valorizzazione dei sopracitati oneri desumendoli da una ricerca di mercato.

Oneri professionali (progettazione architettonica, direzione lavori, calcoli e collaudi strutturali, progettazione termotecnica ed elettrica; attività professionale relativa alla sicurezza cantieri sia in fase di progetto che di esecuzione) calcolati nella percentuale del 12%

Oneri di urbanizzazione assenti per la destinazione urbanistica del bene (SG Servizi generali e attrezzature di interesse comune – servizi sociali e assistenziali (locale) – aree ed attrezzature per servizi).

Oneri di allacciamento stimati nella somma forfettaria di € 100.000,00.

Valore dell'area -- Per la determinazione del valore dell'area è stato considerato il valore delle aree ai fini IMU di cui alla Determina dirigenziale n° 2025/479 del 20/03/2025 del Comune di Cremona che fissa il valore delle aree presenti nel "centro storico" nella cifra di €/m² 218. Questo valore è stato abbattuto del 50% in considerazione del fatto che l'area, se posta ipoteticamente sul mercato immobiliare, non può scontare quel prezzo considerata la sua peculiare destinazione urbanistica, che la escluderebbe dalle ordinarie contrattazioni del mercato immobiliare. Pertanto all'area di sedime viene attribuito un prezzo unitario di €/m² 109,00.

Dai valori sopra riportati si ricava il seguente valore dell'immobile:

VALORE STIMATO A NUOVO DELL'IMMOBILE

A)	VALORE DI COSTRUZIONE A NUOVO	mc	6.963	€/mc	506,00	Valore	€	3.523.278
B)	ONERI PROFESSIONALI					Valore	€	422.793
	(calcolati nella percentuale del 12% sul valore di costruzione)							
C)	ONERI DI URBANIZZAZIONE					Valore	€	0,00

Studio Tecnico Geom. ANGELO GABBANI

D)	ONERI DI ALLACCIAMENTO					Valore	€	100.000
						Sommano	€	4.046.071
						VALORE STIMATO A NUOVO ARROTONDATO	€	4.000.000

Il valore a nuovo del fabbricato, così come sopra determinato, viene poi deprezzato con un coefficiente di degrado, per il calcolo del quale ci si rifà al metodo indicato dalla Circolare n° 6 del 30/11/2012 dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto, che al punto 6.1 determina il "calcolo del deprezzamento nell'approccio del costo". Obiettivo del metodo suddetto è quello di riuscire ad ottenere un coefficiente per vetustà acclarato e condiviso, che stimi l'obsolescenza e la funzionalità globale riferita all'epoca di costruzione o al risanamento del fabbricato.

Infatti per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di costruzione o di completa ristrutturazione.

La suddetta circolare calcola il degrado in una percentuale da scontare al valore dell'edificio a nuovo, con la seguente formula:

$$D\% = (100 \cdot Vte/Vtu + 20)^2 : 140 - 2,86$$

dove:

D% = deprezzamento percentuale dell'edificio

Vte = Vita effettiva dell'edificio alla data della stima - che nel caso di specie viene determinata in 50 anni

Vtu = Vita utile del bene compresa tra 60 e 100 anni - nel caso di specie si determina una durata di 80 anni

Pertanto, applicando la formula otteniamo:

$$D\% = (100 \times 50/80 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 45,76 \% \text{ (percentuale di deprezzamento)}$$

Infine, al valore residuo, si aggiunge il valore dell'area di sedime, alla quale viene assegnato il prezzo unitario di €/m² 109,00 così come sopra già determinato.

Considerato che la superficie catastale è di m² 1.876 si determina il valore dell'area di sedime del fabbricato nella somma di € 204.484,00 (m² 1.876 x €/m² 109,00).

Da quanto sopra esposto ed elaborato si ottiene il seguente più probabile valore di mercato (VM):

• Valore di ricostruzione del fabbricato	€	4.000.000,00
• Deprezzamento per vetustà (anni 50) - pari al 45,76%	€	1.830.400,00
• Valore residuo del fabbricato	€	2.169.600,00
• Valore dell'area di sedime:	a sommare	€ 204.484,00

Valore finale dell'immobile € 2.374.084,00

Arrotondati a € 2.374.000,00

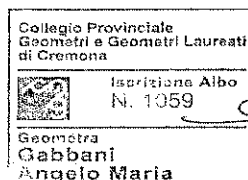
Conclusioni

Concludo determinando quale più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione peritale la somma di € 2.374.000,00 (dicansi euro duemilioitrecentosettantaquattromila/00).

Tanto si doveva periziare per l'incarico conferito.

Cremona, 05 marzo 2026

Il Perito
(Angelo Maria Gabbani)



Studio Tecnico Geom. ANGELO GABBANI

Allegati:

n° 1 – Fotopiano e documentazione fotografica

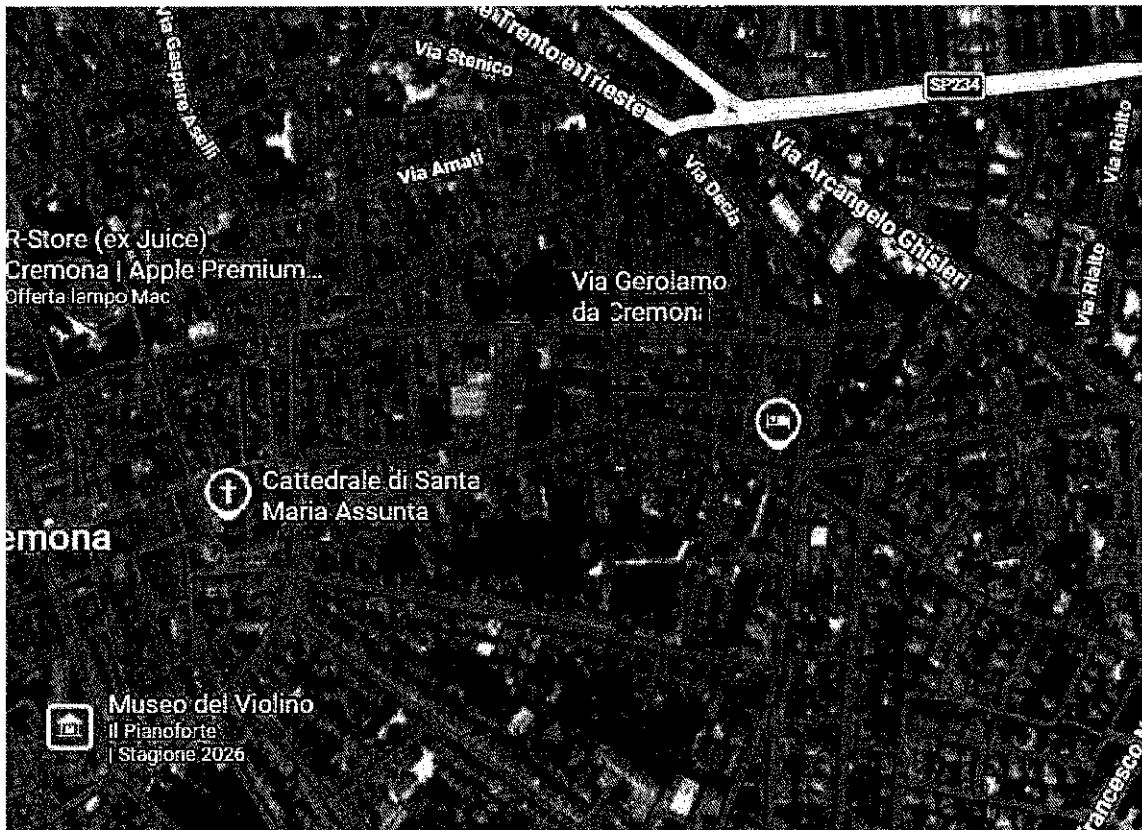
n° 2 – Estratto di mappa catastale

n° 3 – Visura per soggetto

n° 4 - Planimetrie dell'immobile desunte dalle schede catastali

n° 5 – Destinazione urbanistica e estratto PGT (Ambiti – art. 18 NTA – Piano delle regole - art 8 Piano dei Servizi)

FOTOPIANO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Allegato 1)



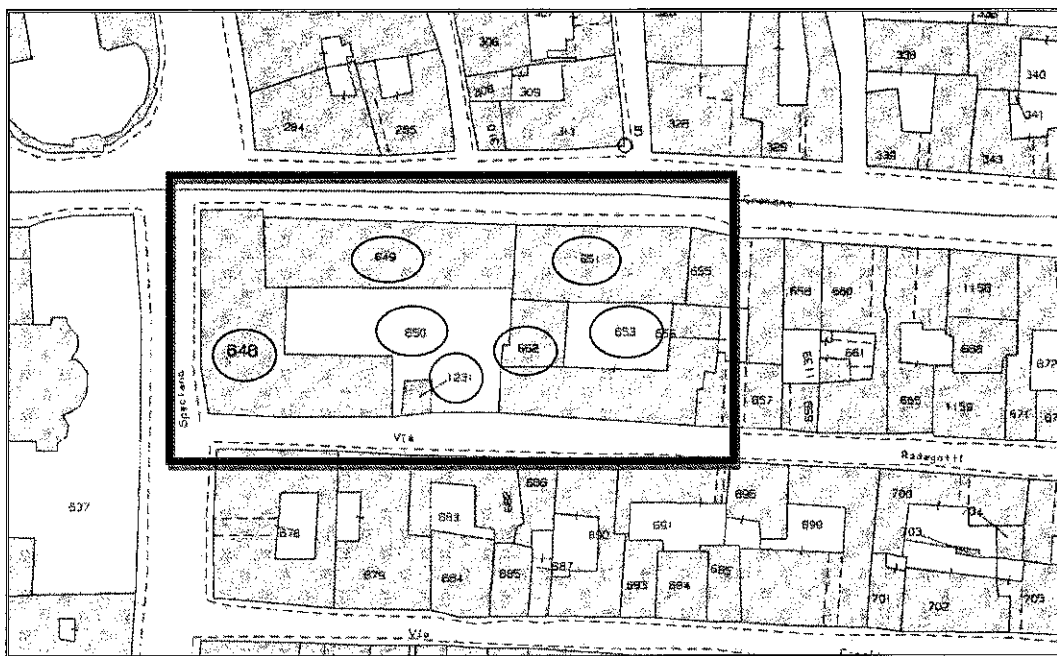
Autore foto

[Handwritten signature]



(Allegato 2)

Estratto di mappa -- Catasto Fabbricati
Comune di Cremona
Foglio 86 – mappali 648-649-650-651-652-653-1231

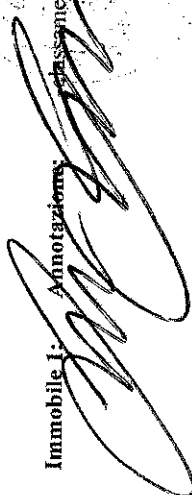


Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2026

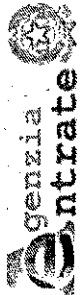
Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di CREMONA (D150) provincia CREMONA
Soggetto individuato	FONDAZIONE OPERA PIA CASA DELLA PROVVIDENZA ONLUS sede in CREMONA (CR) (CF: 80004170199)

1. Immobili siti nel Comune di CREMONA (Codice D150) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		86	648 649 651 652 653	502 502 502 502 502	1		B/1	2	1.610m²	Totale: 402 m²	Euro 914,64	VIA GEROLAMO DA CREMONA n. 39; VIA REDEGATTI n. 2 Piano S1-T - 1-2 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2024 Pratica n. CR0076834 in atti dal 25/06/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76834.1/2024)	Annotazione
2		86	648 649	503 503	1		B/1	2	2.190m²	Totale: 640 m²	Euro 1.244,14	VIA GEROLAMO DA CREMONA n. 39; VIA REDEGATTI n. 2 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		86	648	504	1		B/1	2	530m²	Totale: 140 m²	Euro 301,09 Lire 583.000	VIA GEROLAMO DA CREMONA n. 39; VIA REDEGATTI n. 2 Piano I Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		86	649	504	1		B/1	2	318m²	Totale: 97 m²	Euro 180,66 Lire 349.800	VIA GEROLAMO DA CREMONA n. 39; VIA REDEGATTI n. 2 Piano I Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		86	651 652 653	503 503 503	1		B/1	2	1.890m²	Totale: 838 m²	Euro 1.073,71 Lire 2.079.000	VIA GEROLAMO DA CREMONA n. 39; VIA REDEGATTI n. 2 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		86	651	505	1		B/1	2	425m²	Totale: 114 m²	Euro 241,44	VIA GEROLAMO DA CREMONA n. 39/A; VIA REDEGATTI n. 2 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2024 Pratica n. CR0076834 in atti dal 25/06/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76834.1/2024)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: 



Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2026

Data: 26/02/2026 Ora: 18.08.23 pag: 2 Fine

Visura n.: T410449/2026

Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 4: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 5: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 6: Annotazione: -classamento e rendita validati
Totale: m³ 6.963 Rendita: Euro 3.955,68

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDAZIONE OPERA PIA CASA DELLA PROVVIDENZA ONLUS	80004170199*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/01/2004 Pubblico ufficiale MASCARETTI A.M. Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 2 - TRASFERIPAB Volture n. 1990.1/2017 - Pratica n. CR0019631 in atti dal 08/05/2017			

Totale Generale: m³ 6.963 Rendita: Euro 3.955,68

Unità immobiliari n. 6

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Ultima planimetria in atti

Data: 27/02/2026 n. 792304 - Richiedente: GI
Totale schede: 4

Planimetria	data: 1/200
Scheda	comitato di acquisizione: A3

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Cremona

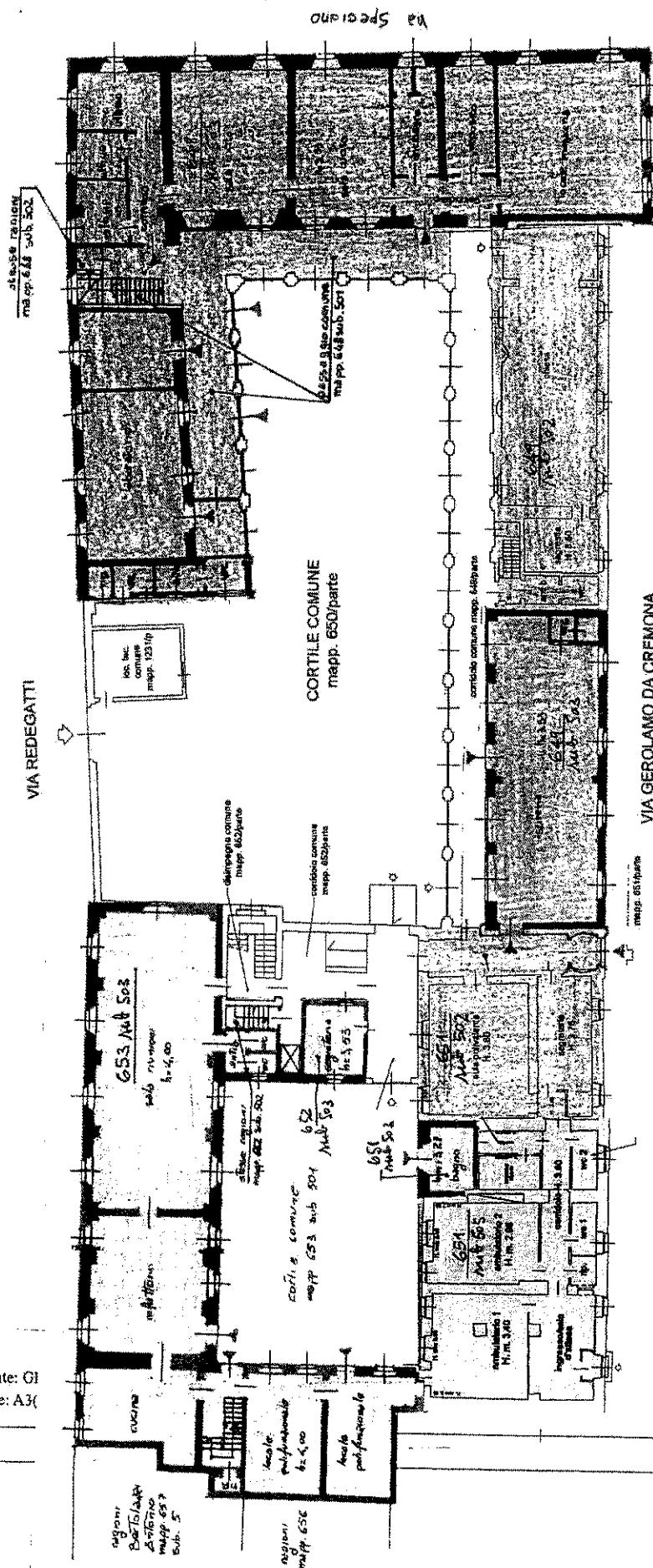
Dichiarazione protocollo n. CR0050046 del 11/09/2023
Comune di Cremona
Via Gerolamo da Cremona
n. 39

Identificativi Catastali:

Sezione: 86
Foglio: 649
Particella: 502
Subalterno: 502

Completata da:

Maurizio Giovanni
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Cremona
N. 425



PIANO TERRA

Blue pla



VIA GEROLAMO DA CREMONA n. 39; VIA REDEGATTI n. 2 Piano S1-T - 1-2
Data: 27/02/2026 - Situazione al 27/02/2026 - Comune di CREMONA (DLSD) - Foglio 86 - Particella 502 - Subalterno 502 - Utile grafata

Ultima planimetria in atti

Data: 27/02/2026 - n. T92304 - Richiedente:
Totale schede: 4 - Documento di acquisizione: /

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Cremona

Dichiarazione protocollo n. CRO03046 del 11/09/2023

Comune di Cremona
Via Gerolamo Da Cremona

Scala 1:200

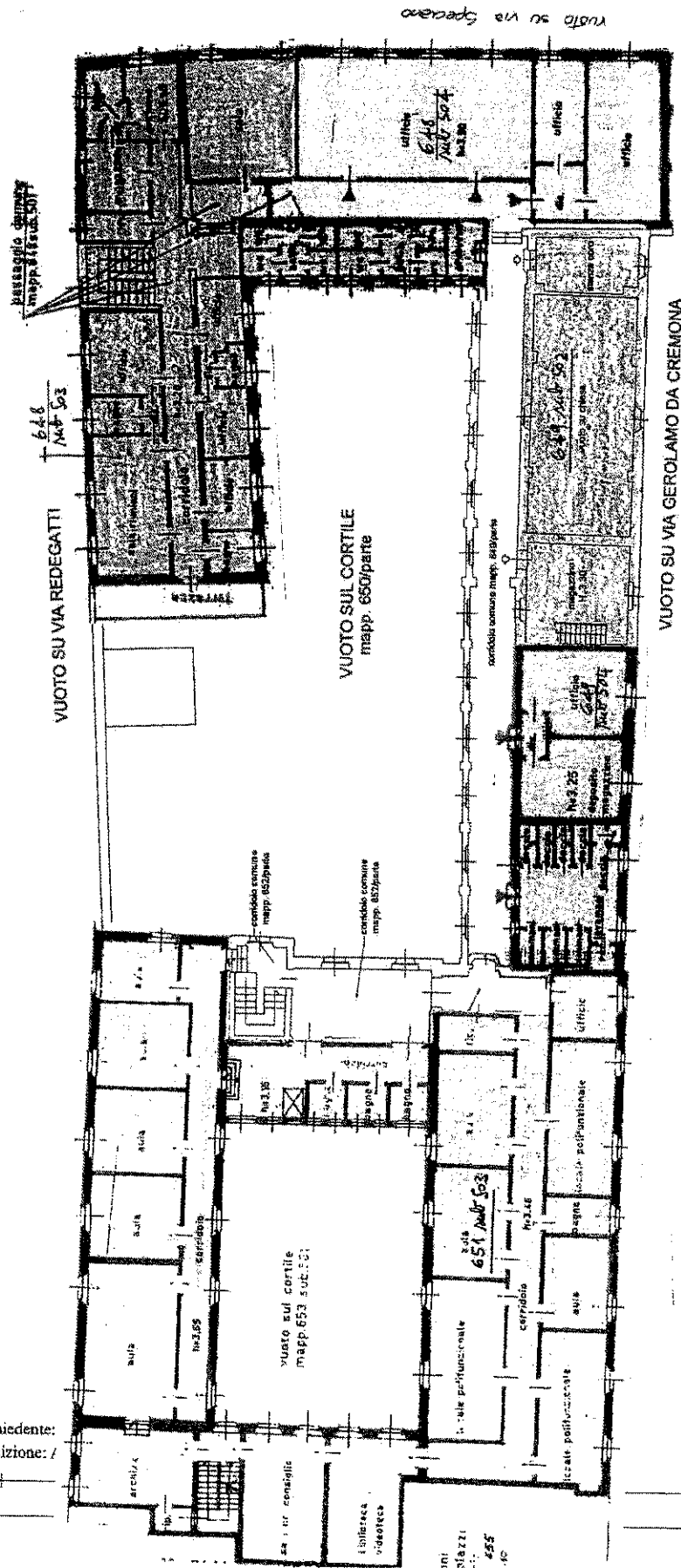
Identificativi Catastali:

Sezione: 86
Foglio: 86
Particella: 648
Subalterno: 502

Completata dai:

Massimiliano
Teoritto all'albo:
Architetti
Prov. Cremona
N. 425

cat. 39



PIANO PRIMO

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Compilata da:
Musconi Giovanni
Iscritto all'albo:

11.	OF
12.	OF

901

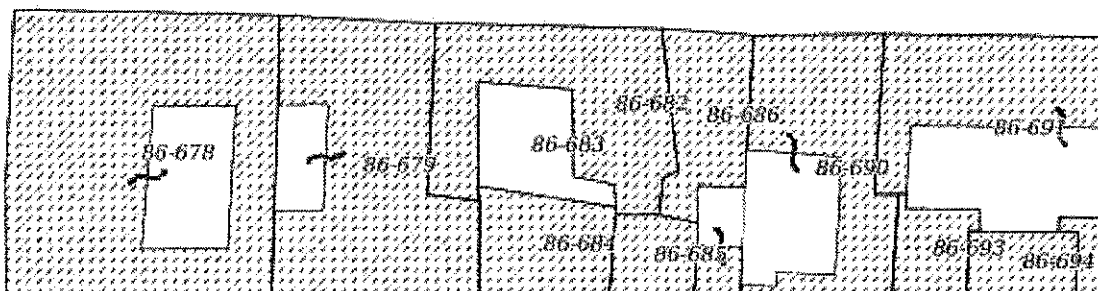
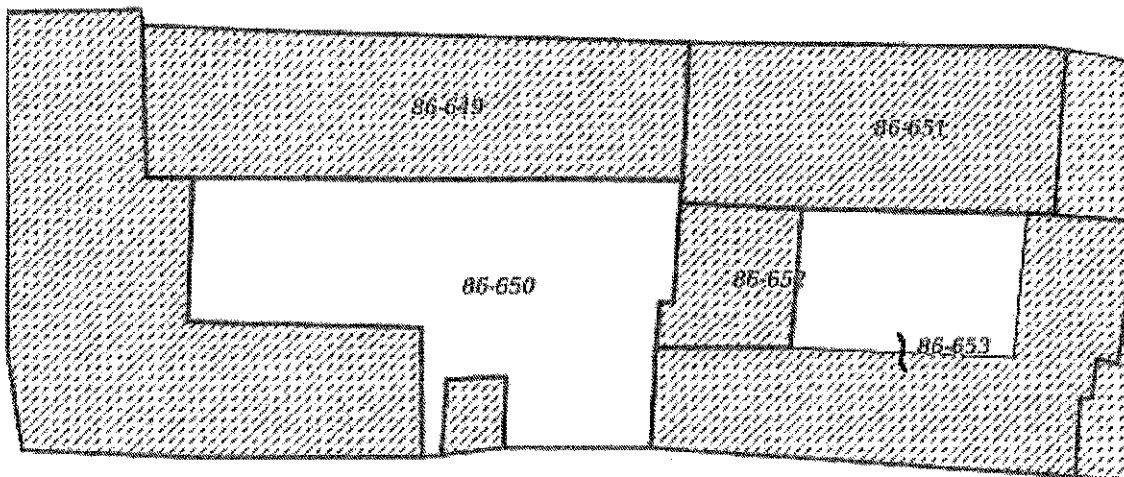
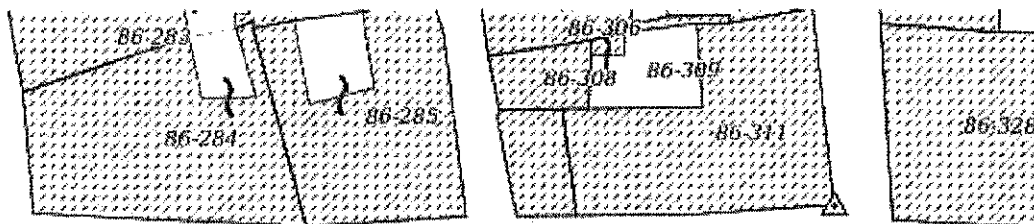
525

PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2026 - Comune di CREMONA (0150) - s. Foglio 86 - Particella 609 - Subalterno 502 > - Utiagrafiata
capu (1)
VIA GEROLAMO DA CREMONA n. 39; VIA REDEGATTI n. 2 Piano S1-T. 1-2

Destinazione urbanistica particelle



DUCUMENTI DI PIANO

Sensibilità del paesaggio

-Il mappale 648 foglio 86 ricade in "Sensibilità paesaggistica alta" (art. 4 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 649 foglio 86 ricade in "Sensibilità paesaggistica alta" (art. 4 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 650 foglio 86 ricade in "Sensibilità paesaggistica alta" (art. 4 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 651 foglio 86 ricade in "Sensibilità paesaggistica alta" (art. 4 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 652 foglio 86 ricade in "Sensibilità paesaggistica alta" (art. 4 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 653 foglio 86 ricade in "Sensibilità paesaggistica alta" (art. 4 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 1231 foglio 86 ricade in "Sensibilità paesaggistica alta" (art. 4 Disposizioni attuative).	100.00 %

La città da riorganizzare (CR)

Rigenerazione urbana e territoriale

Disciplina programmatica delle infrastrutture

PIANO DEI SERVIZI

Il sistema della rete ecologica locale e delle aree protette

Servizi pubblici e di interesse pubblico

-Il mappale 648 foglio 86 ricade nelle "Aree ed attrezzature per servizi esistenti e confermate - Servizi generali e attrezzature di interesse comune: servizi sociali e assistenziali (locale)" (artt. 8 e 9 Disposizioni attuative).	99.66 %
-Il mappale 649 foglio 86 ricade nelle "Aree ed attrezzature per servizi esistenti e confermate - Servizi generali e attrezzature di interesse comune: servizi sociali e assistenziali (locale)" (artt. 8 e 9 Disposizioni attuative).	98.73 %
-Il mappale 650 foglio 86 ricade nelle "Aree ed attrezzature per servizi esistenti e confermate - Servizi generali e attrezzature di interesse comune: servizi sociali e assistenziali (locale)" (artt. 8 e 9 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 651 foglio 86 ricade nelle "Aree ed attrezzature per servizi esistenti e confermate - Servizi generali e attrezzature di interesse comune: servizi sociali e assistenziali (locale)" (artt. 8 e 9 Disposizioni attuative).	90.52 %
-Il mappale 652 foglio 86 ricade nelle "Aree ed attrezzature per servizi esistenti e confermate - Servizi generali e attrezzature di interesse comune: servizi sociali e assistenziali (locale)" (artt. 8 e 9 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 653 foglio 86 ricade nelle "Aree ed attrezzature per servizi esistenti e confermate - Servizi generali e attrezzature di interesse comune: servizi sociali e assistenziali (locale)" (artt. 8 e 9 Disposizioni attuative).	98.52 %
-Il mappale 1231 foglio 86 ricade nelle "Aree ed attrezzature per servizi esistenti e confermate - Servizi generali e attrezzature di interesse comune: servizi sociali e assistenziali (locale)" (artt. 8 e 9 Disposizioni attuative).	100.00 %

Edilizia residenziale pubblica/Edilizia sociale (ERP/ES)

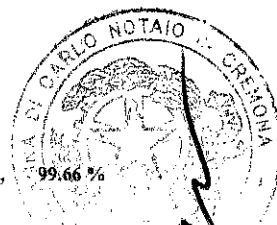
Aree per campi di sosta o di transito dei nomadi

PIANO DELLE REGOLE

Aree di trasformazione

Intervenibilità edilizia

-Il mappale 648 foglio 86 ricade in "Intervenibilità edilizia di "consolidamento", interventi di cui al D.P.R 380/2001, art. 3, primo comma, lett. a), b), c) e smi" (art. 15 Disposizioni attuative).	99.66 %
-Il mappale 649 foglio 86 ricade in "Intervenibilità edilizia di "consolidamento", interventi di cui al D.P.R 380/2001, art. 3, primo comma, lett. a), b), c) e smi" (art. 15 Disposizioni attuative).	98.73 %
-Il mappale 650 foglio 86 ricade in "Intervenibilità edilizia di "consolidamento", interventi di cui al D.P.R 380/2001, art. 3, primo comma, lett. a), b), c) e smi" (art. 15 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 651 foglio 86 ricade in "Intervenibilità edilizia di "consolidamento", interventi di cui al D.P.R 380/2001, art. 3, primo comma, lett. a), b), c) e smi" (art. 15 Disposizioni attuative).	90.52 %
-Il mappale 652 foglio 86 ricade in "Intervenibilità edilizia di "consolidamento", interventi di cui al D.P.R 380/2001, art. 3, primo comma, lett. a), b), c) e smi" (art. 15 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 653 foglio 86 ricade in "Intervenibilità edilizia di "consolidamento", interventi di cui al D.P.R 380/2001, art. 3, primo comma, lett. a), b), c) e smi" (art. 15 Disposizioni attuative).	98.52 %



Alcino Pella

-Il mappale 653 foglio 86 ricade in "Intervenibilità edilizia di "ripristino", interventi di cui al D.P.R 380/2001, art. 3, primo comma, lett. a), b), c), d) e smi" (art. 16 Disposizioni attuative).	1.36 %
-Il mappale 1231 foglio 86 ricade in "Intervenibilità edilizia di "consolidamento", interventi di cui al D.P.R 380/2001, art. 3, primo comma, lett. a), b), c) e smi" (art. 15 Disposizioni attuative).	100.00 %
Regime dei suoli	
-Il mappale 648 foglio 86 ricade in "Tessuto urbano consolidato - CEV.1 - Nuclei d'antica formazione: centro storico" (art. 18 Disposizioni attuative).	99.66 %
-Il mappale 649 foglio 86 ricade in "Tessuto urbano consolidato - CEV.1 - Nuclei d'antica formazione: centro storico" (art. 18 Disposizioni attuative).	98.73 %
-Il mappale 650 foglio 86 ricade in "Tessuto urbano consolidato - CEV.1 - Nuclei d'antica formazione: centro storico" (art. 18 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 651 foglio 86 ricade in "Tessuto urbano consolidato - CEV.1 - Nuclei d'antica formazione: centro storico" (art. 18 Disposizioni attuative).	90.52 %
-Il mappale 652 foglio 86 ricade in "Tessuto urbano consolidato - CEV.1 - Nuclei d'antica formazione: centro storico" (art. 18 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 653 foglio 86 ricade in "Tessuto urbano consolidato - CEV.1 - Nuclei d'antica formazione: centro storico" (art. 18 Disposizioni attuative).	99.87 %
-Il mappale 1231 foglio 86 ricade in "Tessuto urbano consolidato - CEV.1 - Nuclei d'antica formazione: centro storico" (art. 18 Disposizioni attuative).	100.00 %
Sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto	
-Il mappale 648 foglio 86 ricade in "Sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto - Sistema della viabilità esistente" (art. 33 Disposizioni attuative).	0.34 %
-Il mappale 649 foglio 86 ricade in "Sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto - Sistema della viabilità esistente" (art. 33 Disposizioni attuative).	1.27 %
-Il mappale 651 foglio 86 ricade in "Sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto - Sistema della viabilità esistente" (art. 33 Disposizioni attuative).	9.48 %
-Il mappale 653 foglio 86 ricade in "Sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto - Sistema della viabilità esistente" (art. 33 Disposizioni attuative).	0.13 %
Grandi strutture di vendita	
Sistema storico, architettonico e paesaggistico	
-Il mappale 648 foglio 86 ricade in "Aree a rischio archeologico" (art. 44 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 649 foglio 86 ricade in "Aree a rischio archeologico" (art. 44 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 650 foglio 86 ricade in "Aree a rischio archeologico" (art. 44 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 651 foglio 86 ricade in "Aree a rischio archeologico" (art. 44 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 652 foglio 86 ricade in "Aree a rischio archeologico" (art. 44 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 653 foglio 86 ricade in "Aree a rischio archeologico" (art. 44 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 1231 foglio 86 ricade in "Aree a rischio archeologico" (art. 44 Disposizioni attuative).	100.00 %
Vincoli e limiti territoriali	
-Il mappale 648 foglio 86 ricade in "Rispetto delle infrastrutture - Centro abitato" (art. 56 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 649 foglio 86 ricade in "Rispetto delle infrastrutture - Centro abitato" (art. 56 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 650 foglio 86 ricade in "Rispetto delle infrastrutture - Centro abitato" (art. 56 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 651 foglio 86 ricade in "Rispetto delle infrastrutture - Centro abitato" (art. 56 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 652 foglio 86 ricade in "Rispetto delle infrastrutture - Centro abitato" (art. 56 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 653 foglio 86 ricade in "Rispetto delle infrastrutture - Centro abitato" (art. 56 Disposizioni attuative).	100.00 %
-Il mappale 1231 foglio 86 ricade in "Rispetto delle infrastrutture - Centro abitato" (art. 56 Disposizioni attuative).	100.00 %
Fattibilità geologica	
-Il mappale 648 foglio 86 ricade in "Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni, sottoclasse 2.2 Aree urbane con scavi e riporti storici di spessore plurimetrico e natura non precisata e/o forte alterazione dei terreni" (all. A Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, Norme di fattibilità geologica artt. 8, 10 e 12).	100.00 %

-Il mappale 649 foglio 86 ricade in "Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni, sottoclasse 2.2 Aree urbane con scavi e riporti storici di spessore plurimetrico e natura non precisata e/o forte alterazione dei terreni" (all. A Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, Norme di fattibilità geologica artt. 8, 10 e 12). 100.00 %

-Il mappale 650 foglio 86 ricade in "Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni, sottoclasse 2.2 Aree urbane con scavi e riporti storici di spessore plurimetrico e natura non precisata e/o forte alterazione dei terreni" (all. A Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, Norme di fattibilità geologica artt. 8, 10 e 12). 100.00 %

-Il mappale 651 foglio 86 ricade in "Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni, sottoclasse 2.2 Aree urbane con scavi e riporti storici di spessore plurimetrico e natura non precisata e/o forte alterazione dei terreni" (all. A Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, Norme di fattibilità geologica artt. 8, 10 e 12). 100.00 %

-Il mappale 652 foglio 86 ricade in "Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni, sottoclasse 2.2 Aree urbane con scavi e riporti storici di spessore plurimetrico e natura non precisata e/o forte alterazione dei terreni" (all. A Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, Norme di fattibilità geologica artt. 8, 10 e 12). 100.00 %

-Il mappale 653 foglio 86 ricade in "Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni, sottoclasse 2.2 Aree urbane con scavi e riporti storici di spessore plurimetrico e natura non precisata e/o forte alterazione dei terreni" (all. A Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, Norme di fattibilità geologica artt. 8, 10 e 12). 100.00 %

-Il mappale 1231 foglio 86 ricade in "Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni, sottoclasse 2.2 Aree urbane con scavi e riporti storici di spessore plurimetrico e natura non precisata e/o forte alterazione dei terreni" (all. A Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, Norme di fattibilità geologica artt. 8, 10 e 12). 100.00 %

Pericolosità sismica locale

-Il mappale 648 foglio 86 ricade in "Aree ricadenti in PSL Z4a - Z2b per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 3° livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 alla DGR IX/2616/2011" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014). 100.00 %

-Il mappale 649 foglio 86 ricade in "Aree ricadenti in PSL Z4a - Z2b per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 3° livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 alla DGR IX/2616/2011" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014). 100.00 %

-Il mappale 650 foglio 86 ricade in "Aree ricadenti in PSL Z4a - Z2b per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 3° livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 alla DGR IX/2616/2011" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014). 100.00 %

-Il mappale 651 foglio 86 ricade in "Aree ricadenti in PSL Z4a - Z2b per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 3° livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 alla DGR IX/2616/2011" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014). 100.00 %

-Il mappale 652 foglio 86 ricade in "Aree ricadenti in PSL Z4a - Z2b per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 3° livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 alla DGR IX/2616/2011" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014). 100.00 %

-Il mappale 653 foglio 86 ricade in "Aree ricadenti in PSL Z4a - Z2b per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 3° livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 alla DGR IX/2616/2011" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014). 100.00 %

-Il mappale 1231 foglio 86 ricade in "Aree ricadenti in PSL Z4a - Z2b per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 3° livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 alla DGR IX/2616/2011" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014). 100.00 %

ULTERIORI PRESCRIZIONI

Punto vendita carburante

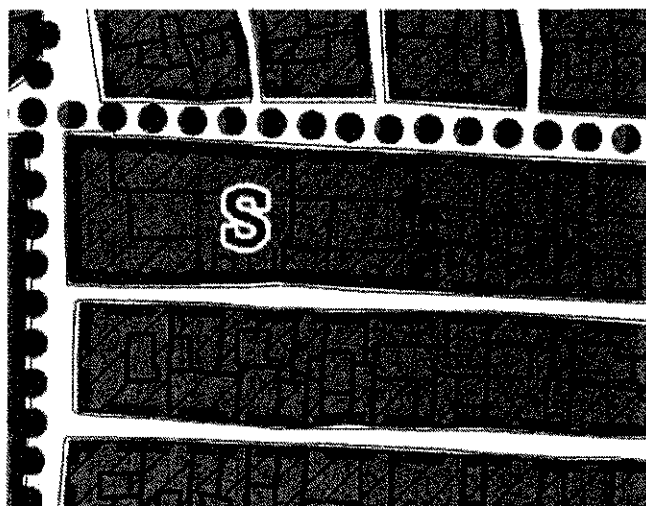


Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

3 CARTOGRAFIA OPERATIVA

3.3.c Regime dei suoli

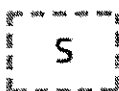


Città esistente da valorizzare (CEV)



CEV.1 - Nuclei di antica formazione: centro storico (art.18)

Rinvio al Piano dei servizi

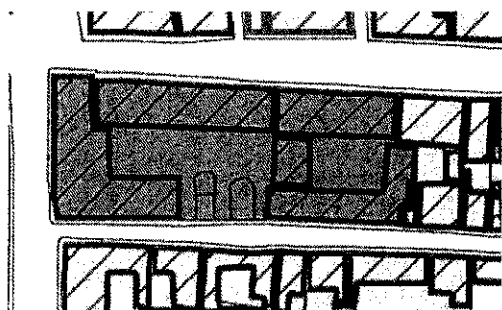


Rinvio al Piano dei servizi (art. 3.9 Disposizioni attuative del Piano delle regole)

Piano di Governo del Territorio Piano delle Regole

3. CARTOGRAFIA OPERATIVA

3.1.c. Intervenibilità edilizia



Intervenibilità edilizia sulla città esistente



Consolidamento (art. 15)

Interventi di cui alle lett. a), b), c) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi



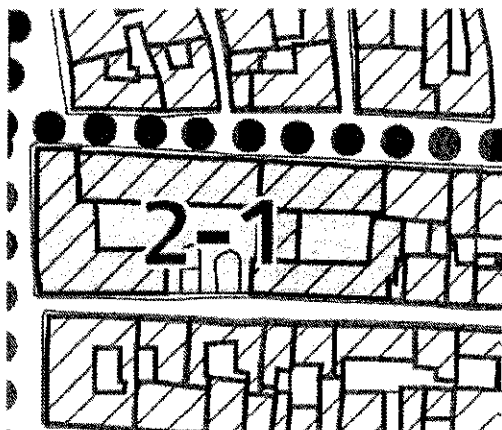
Artemis

Piano di Governo del Territorio

Piano dei Servizi

3. CARTOGRAFIA OPERATIVA

3.2.c Carta della conformazione dei suoli per servizi



SG Servizi generali e attrezzature di interesse comune
servizi sociali e assistenziali (locale)

Aree ed attrezzature per servizi (art. 8)

Esistenti e confermate (art. 9)



SG - Servizi generali e attrezzature di interesse comune



Francesco
Guardamagna
Notaio

REPERTORIO N. 759

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

ART. 1 R.D.L. 14/07/1937 N. 1666

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei, il giorno *venticinque* del mese di Marzo, in Cremona, nel mio studio alla Via Ceresole n. 16

il 25.03.2026

Avanti a me dr. Francesco Guardamagna, Notaio in Cremona, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cremona e Crema, è presente il Signor:

GAMBA ANDREA nato a Cremona (CR) in data 18 novembre 1968, residente a Cremona (CR), via Esilde Soldi n. 16, C.F. GMB NDR 68S18 D150Y, iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili di Cremona al n. 143 ed altresì iscritto nel Registro dei Revisori legali dei conti al n. 79440 (GU n. 50 del 25 giugno 1999).

Comparente della cui identità personale io Notaio sono certo.

Lo stesso mi ha presentato la relazione peritale da lui redatta che precede relativa alla valutazione del patrimonio del seguente ente:

FONDAZIONE "OPERA PIA CASA DELLA PROVVIDENZA ONLUS" con sede in Cremona via Gerolamo da Cremona n. 39 CF: 80004170199 - REA: CR-162243, iscritta nel registro delle Persone Giuridiche Private - Regione Lombardia al n. d'ordine 1696 e alla quale si allega il presente verbale, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo a tale richiesta, ammonisco il comparente ai sensi di Legge sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità e lo stesso presta quindi il giuramento di rito pronunciando la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e quindi di avere redatto la perizia sopra riportata al solo scopo di far conoscere la verità".

Del che è verbale.

Il presente atto a' sensi art. 82 - punto 5 - D.Lgs. 03/07/2017 n. 117 è esente dall'Imposta di Bollo.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto **che ho letto al comparente**, il quale da me interpellato lo approva e con me Notaio lo firma qui in calce alle ore *14,50*, apponendo altresì la sua firma su ogni foglio della perizia asseverata che precede la quale consta di quindici fogli.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e completato a mano da me Notaio su solo parte della prima facciata di 1 (un) foglio.

Ilue fba
Francesco Guardamagna
*2026*

STATUTO
FONDAZIONE OPERA PIA CASA DELLA PROVVIDENZA Ente Filantropico

ART. 1
Denominazione

Ai sensi del Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117 (in seguito denominato "Codice del Terzo settore") e, in quanto compatibile, del Codice civile e relative disposizioni di attuazione, è costituita una Fondazione di diritto privato denominata "Fondazione Opera Pia CASA DELLA PROVVIDENZA Ente Filantropico", derivante dalla trasformazione dell'Opera Pia aperta e diretta sin dal 1835 dal Sacerdote Canonico Stefano MEZZADRI. L'indicazione "Ente filantropico" è utilizzata negli atti, nella corrispondenza e in qualsiasi comunicazione rivolta al pubblico.

ART. 2
Sede della Fondazione

La sede della Fondazione è nella città di Cremona attualmente nella Casa di Via Gerolamo da Cremona al civico numero 39.

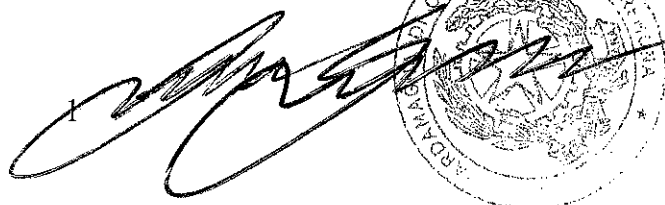
ART. 3
Scopi Istituzionali

La Fondazione non ha scopo di lucro e persegue finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, mediante lo svolgimento, in via esclusiva delle seguenti attività di interesse generale di cui all'art. 5 del D. Lgs 117/2017:

- a) interventi e servizi sociali ai sensi dell'articolo 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;
- b) interventi e prestazioni sanitarie;
- c) prestazioni socio-sanitarie di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 14 febbraio 2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 6 giugno 2001, e successive modificazioni;
- d) 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;
- u) 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.

In particolare la Fondazione gestisce prestazioni medico – ambulatoriali, mediante gestione diretta o affidamento a terzi nei locali della Fondazione. La Fondazione può operare anche finanziando o gestendo servizi socio-sanitari o sociali o di formazione professionale.

Luca Z. Zanti
Adm. Ple



La Fondazione ai sensi dell'art.37 del D. Lgs 117/2017 eroga denaro, beni o servizi, anche di investimento, a sostegno di categorie di persone svantaggiate o di attività di interesse generale nel rispetto dei seguenti principi:

- la gestione diretta dei servizi comporta la gratuità di tutte le prestazioni effettuate a favore degli Utenti che vi faranno ricorso;
- le prestazioni sono erogate prevalentemente a soggetti svantaggiati quali disabili, anziani, minori e tutte le persone in situazioni di svantaggio fisico, psichico e economico o rientranti nell'ambito della devianza e dell'emarginazione;
- le tipologie di servizi resi e le condizioni di accesso sono stabiliti dal Consiglio di amministrazione in conformità al presente statuto e alle norme di legge.

Il Consiglio di Amministrazione potrà deliberare di concedere in affitto o altro titolo (uso, comodato, ecc.) l'immobile di proprietà della Fondazione o parte di esso.

L'immobile, o frazioni di esso che risultassero disimpegnati, potranno essere concessi in semplice locazione, preferibilmente ad Enti o Privati operanti nel settore dell'assistenza, del sociale e dell'insegnamento in genere o comunque in altre attività ritenute lecite dall'ordinamento italiano. Sono, in ogni caso, prioritarie e fatte salve le finalità della Fondazione.

La Fondazione esaurisce le proprie attività statutarie nell'ambito della Città di Cremona e Provincia.

La Fondazione può esercitare, a norma dell'art. 6 del Codice del Terzo Settore, attività diverse da quelle di interesse generale sopraindicate, secondarie e strumentali rispetto a queste ultime, secondo criteri e limiti definiti dalla normativa vigente. Le attività diverse sono individuate dal Consiglio di amministrazione.

La Fondazione può esercitare, a norma dell'art. 7 del Codice del Terzo settore, anche attività di raccolta fondi - attraverso la richiesta a terzi di donazioni, lasciti e contributi di natura non corrispettiva - al fine di finanziare le proprie attività di interesse generale e nel rispetto dei principi di verità, trasparenza e correttezza nei rapporti con i sostenitori e con il pubblico.

Nello svolgimento delle proprie attività la Fondazione può avvalersi di volontari, in conformità alle previsioni di cui all'art 17 del D.Lgs 117/2017.

ART. 4

Patrimonio e risorse

Il patrimonio della Fondazione é costituito dai beni ricevuti in dotazione ed in particolare dall'immobile in cui ha sede.

Tale patrimonio potrà venire alimentato con altre donazioni mobiliari e immobiliari, oblazioni, legati ed erogazioni dei promotori e di quanti apprezzino e condividano gli scopi della Fondazione ed abbiano volontà di contribuire al loro conseguimento.

Il patrimonio della Fondazione – comprensivo di eventuali ricavi, rendite, proventi ed altre entrate comunque denominate – è utilizzato per lo svolgimento delle attività statutarie ai fini dell'esclusivo perseguimento delle finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale.

Il patrimonio deve essere gestito dal Consiglio di Amministrazione con modalità idonee a preservarne il valore, a ottenere un rendimento adeguato a svolgere l'attività istituzionale e a garantirne la continuità nel tempo.

Per l'adempimento dei suoi compiti, la Fondazione dispone delle seguenti entrate:

- dei redditi derivanti dal patrimonio;
- di ogni eventuale contributo, lasciti, donazioni ed elargizioni di terzi, destinati all'attuazione degli scopi statuari e non espressamente destinati all'incremento del patrimonio;
- dei proventi derivanti dall'eventuale svolgimento di attività diverse rispetto a quelle istituzionali di interesse generale.

ART. 5

Organi

Organi della Fondazione sono:

- il Presidente;
- il Consiglio di Amministrazione;
- l'Organo di controllo.

Tutte le cariche durano tre esercizi fino alla approvazione del bilancio del terzo esercizio e sono rieleggibili.

ART. 6

Composizione del Consiglio di amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione è composto da cinque membri designati come segue:

- 3 Consiglieri da S.E. il Vescovo della Diocesi di Cremona;
- 1 Consigliere dall'Amministrazione Comunale di Cremona;
- 1 Consigliere dalla Prefettura di Cremona.

Gli Enti Pubblici, dovranno indicare Candidati non dipendenti dai medesimi o aventi, comunque, rapporti di collaborazione o altro con le dette Amministrazioni.

Il potere di rappresentanza attribuito agli amministratori è generale, pertanto le limitazioni di tale potere non sono opponibili ai terzi se non sono iscritte nel suddetto Registro o se non si prova che i terzi ne erano a conoscenza.

ART. 7

Nomina del Presidente e del Vice-Presidente

Il Consiglio elegge il Presidente il quale rappresenta la Fondazione di fronte ai Terzi ed in giudizio.

Nomina altresì, con le medesime modalità, un Vice-Presidente il quale eserciterà le funzioni proprie del Presidente nel caso di sua assenza od impedimento per qualsiasi causa o ragione. Tutti i Consiglieri, compresi il Presidente ed il Vice Presidente, svolgono

3



Mano 21/1/2012

Adm. f. l. e

i loro compiti a titolo del tutto gratuito. Saranno rimborsate le sole spese vive sostenute in occasione di trasferte, trasferimenti, o altre correlate a particolari incarichi, dietro presentazione di documentazione giustificativa.

ART. 8

Segretario

Il Consiglio di Amministrazione può nominare, a suo insindacabile parere, una persona, anche al di fuori del Consiglio stesso, per lo svolgimento dei compiti di Segreteria. Il Segretario parteciperà alle riunioni Consiliari e redigerà i relativi verbali e le delibere assunte dal Consiglio, mantenendo i dovuti rapporti con gli Enti o Persone, Pubblici e Privati.

Il servizio di Segreteria, se reso da persona esterna al Consiglio, deve essere svolto senza vincoli di subordinazione ed in piena autonomia, senza l'osservanza di un orario di lavoro e senza vincoli gerarchici estraniando la comminazione di sanzioni disciplinari.

ART. 9

Tesoreria e Contabilità

Per la gestione finanziaria della Fondazione sarà referente, possibilmente, un Membro del Consiglio di Amministrazione che avrà, inoltre, il compito di provvedere alla predisposizione della bozza del bilancio annuale da sottoporre al Consiglio di Amministrazione per l'approvazione, mentre la tenuta della contabilità e di tutti gli adempimenti amministrativi saranno affidati ad uno studio professionale appositamente individuato.

ART. 10

Riunioni del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce almeno una volta all'anno e ogni qualvolta il Presidente lo ritenga necessario.

Le convocazioni potranno avvenire, oltre che per posta raccomandata, anche per il tramite di sistemi informatici (e-mail, fax) e per telefono purchè effettuati con almeno un giorno di anticipo. Potrà, inoltre, riunirsi in ogni momento su richiesta scritta della maggioranza dei Consiglieri.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione si ritengono valide con la presenza della maggioranza dei Consiglieri.

Le adunanze possono svolgersi per audio o videoconferenza a condizione che Presidente e verbalizzante si trovino nel medesimo luogo e che ogni consigliere possa conoscere i partecipanti e gli atti e documenti utilizzati.

Le deliberazioni devono essere prese a maggioranza assoluta dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Per le modifiche di statuto e lo scioglimento della Fondazione è necessaria la presenza di almeno tre quarti dei consiglieri.

ART. 11

Organo di controllo

L'Organo di controllo, anche monocratico, è nominato dal Consiglio di Amministrazione. 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.

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.

Esso può esercitare inoltre, al superamento dei limiti di cui al co. 1, art. 31, la revisione legale dei conti. In tal caso l'Organo di controllo è costituito da revisori legali iscritti nell'apposito registro.

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 dall'organo di controllo.

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.

Se l'Organo di controllo non esercita il controllo contabile e se ricorrono i requisiti previsti dalla Legge, Il Consiglio di Amministrazione deve nominare un Revisore legale dei conti o una Società di revisione legale iscritti nell'apposito registro.

Sia l'organo di controllo sia il revisore legale dei conti/società di revisione (se nominato) durano in carica tre esercizi e scadono alla data di riunione del Consiglio di Amministrazione convocato per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio.

ART. 12

Esercizio e Bilancio

L'esercizio della Fondazione decorre dal 1° gennaio al 31 dicembre di ciascun anno.

Il Consiglio di Amministrazione a maggioranza semplice, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, deve approvare il bilancio consuntivo dell'esercizio precedente (e comunque in tempo utile per rispettare i termini di deposito presso il RUNTS).

Gli utili o gli avanzi di gestione devono essere impiegati per la realizzazione delle attività istituzionali.

E' 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 dell'ente, anche nel caso di recesso o di ogni altra ipotesi di scioglimento individuale del rapporto con la fondazione.

L'Organo di amministrazione documenta il carattere secondario e strumentale delle attività diverse, a seconda dei casi, nella relazione di missione o in una annotazione in calce al rendiconto per cassa o nella nota integrativa al bilancio.

Al verificarsi delle condizioni previste dall'art 14 del Codice del terzo Settore la Fondazione:

- deve 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 e ai dirigenti;
- deve redigere, depositare presso il Registro unico nazionale del terzo settore e pubblicare nel proprio sito internet il bilancio sociale.

ART. 13

Regolamento

Sarà facoltà del Consiglio di Amministrazione provvedere alla adozione di un Regolamento interno, adeguato alle innovative situazioni introdotte con il presente Statuto, con la normativa Nazionale e/o Regionale.

ART. 14

Estinzione

La Fondazione è costituita a tempo indeterminato. Potrà estinguersi, con delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione secondo le modalità previste dalla Legge e quando:

- a) il Patrimonio sia divenuto insufficiente per la prosecuzione degli scopi Statutari;
- b) per le altre cause previste dall'art.27 c.c.

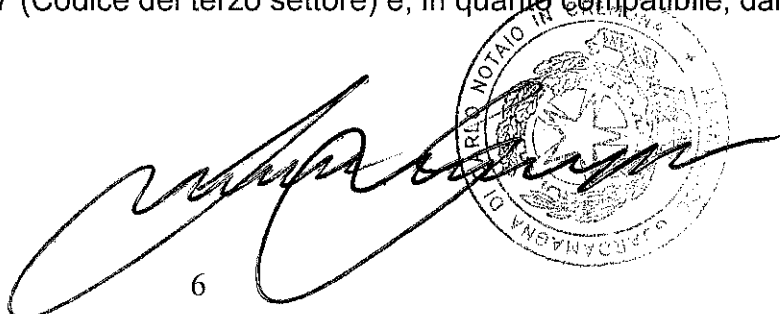
Le delibere di estinzione saranno valide se assunte con il voto favorevole di tre quarti dei Consiglieri.

In caso di scioglimento della Fondazione per qualunque causa, il patrimonio residuo è devoluto, previo parere positivo dell'Ufficio di cui all'art 45 del Codice del Terzo Settore, e salva diversa destinazione imposta dalla Legge, a favore di altri enti del Terzo settore.

ART. 15

Clausole residuali

Per tutto quanto non previsto dal presente statuto si applica quanto previsto dal Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del terzo settore) e, in quanto compatibile, dal Codice civile.



A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular notary stamp. The stamp contains the text "NOTAIO IN CARICA" and "DI RITA NOTARIO IN CARICA" around a central emblem. Below the signature, the number "6" is printed.

Io sottoscritto Dott. Guardamagna Francesco, Notaio in Cremona, certifico, ai sensi dell'art. 22 del C.A.D. e dell'art. 68-ter della L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.
CREMONA, 27 marzo 2026