

Azienda di Servizi alla Persona
ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE
E PIO ALBERGO TRIVULZIO
Via Marostica, 8 – 20146 Milano

Milano, 11/01/2024

Provvedimento del Commissario Straordinario n. 2 / 2024

(in materia di competenza del Direttore Generale)

PROPONENTE		
Responsabile del procedimento	Il Dirigente Area Affari Generali e Legali (Avv. Massimo Meraviglia)	<i>Firmato digitalmente</i>
Visto di regolarità contabile (art. 34, comma 7, lett. b), Reg. Org. Cont.)	Il Dirigente Responsabile del Servizio di Programmazione Economico- Finanziaria (dott.ssa Rossana Coladonato)	<i>Il presente provvedimento non comporta oneri di spesa</i>
Attestazione in ordine alla legittimità dell'atto (art. 34, comma 7, lett. c), Reg. Org. Cont.)	Il Direttore del Dipartimento Tecnico- Amministrativo (dott.ssa Rossana Coladonato)	<i>Firmato digitalmente</i>
Prot.	Oggetto:	definizione transattiva legato eredità Tocchetti

Il Commissario Straordinario,

premesse:

- **che**, con nota datata 18 gennaio 2019, il dott. Giulio Donegana, Notaio in Lecco, ai sensi dell'art. 7 delle disposizioni di attuazione del codice civile, comunicava che la signora TOCCHETTI MARIA, nata a Osnago (LC) il 16 marzo 1939 e deceduta in Merate il 6 gennaio 2019 con disposizione testamentaria olografa pubblicata con verbale in data 14 gennaio 2019 n. 107979/32795 disponeva un legato in favore di questo Ente;
- **che**, con la richiamata comunicazione, il Notaio, trasmetteva all'ASP anche copia autentica del testamento della sig.ra Tocchetti, nel quale si legge espressamente: <<lego, come previsto dall'art. 551 c.c., la villa dove abito sita in Lomagna alla Via Volta 13 angolo Via Marconi, di proprietà della Società Immobiliare Montenero S.R.L., ai Martinitt con l'obbligo di adibirla come casa di accoglienza per i bambini chiamandola Villa Mari.

Se ciò non potrà essere realizzato desidero che la villa venga venduta dalla mia erede ed il ricavato venga donato per la ricerca sulla malattia [REDACTED] Dystonia Muscolare >>;

rilevato:

- **che**, con il citato testamento olografo la *de cuius* disponeva, altresì, la nomina, quale erede universale ed esecutrice, della sig.ra N [REDACTED], nonché la previsione di numerosi legati aventi ad oggetto le quote della società Immobiliare Montenero s.r.l. alla quale sono riconducibili tutti i beni immobili della defunta, non esclusa la villa in Lomagna legata all'ASP;
- **che** sono emerse numerose criticità in ordine alla esecuzione del richiamato legato, riconducibili sia alla difficoltà rappresentata dall'esecutrice di dare esecuzione al legato previsto in favore dell'Ente in ragione del fatto che l'immobile oggetto di disposizione testamentaria fosse di proprietà della

società Immobiliare Montenero s.r.l. e sia alle difficoltà interne all'ASP (di natura economica e gestionale) di dare fedele esecuzione alla volontà della *de cuius* di trasformare l'immobile in casa di accoglienza per bambini, sia in relazione alla collocazione dell'immobile e alle criticità derivanti da una gestione in remoto della struttura, sia in relazione alla necessità di importanti lavori non solo di ristrutturazione in relazione alla vetustà dell'immobile ma anche delle esigenze di adattamento di un immobile realizzato per finalità diverse dall'accoglienza di una comunità di minori;

preso atto che, con il palesato intento di dare massima esecuzioni alle volontà testamentarie, è pervenuta dall'erede ed esecutrice testamentaria sig.ra [REDACTED], per il tramite dell'Avv. Nava, in data 8.11.2021, una prima proposta che si articolava in 2 soluzioni alternative di seguito testualmente riportate:

1. *“Cessione dell'immobile oggetto del legato con atto di donazione da parte della Immobiliare Montenero, condizionata alla definitiva accettazione da parte di tutti gli attuali soci della proprietaria dell'immobile, Immobiliare Montenero srl, cioè i legatari beneficiari per testamento delle quote assegnate dalla stessa testatrice. Una loro eventuale opposizione, anche se solo di alcuni ed al riguardo già sussiste qualche oggettiva difficoltà, renderebbe impossibile il trasferimento a favore dei Martinitt nonché l'esecuzione dello stesso legato per la sig.ra [REDACTED].*

Nel caso non vi fossero ostacoli all'operazione, la donazione sarebbe soggetta alle seguenti condizioni:

A) obbligo del donatario di destinare l'immobile alla finalità prevista nel testamento - che verrebbe espressamente richiamato nell'atto di donazione - ossia Casa di accoglienza per bambini;

B) fissazione di un congruo termine - da concordare - che sia il più breve possibile per l'adibizione dell'immobile all'uso stabilito nel testamento a pena di revoca della donazione. A tal proposito si attendono indicazioni da parte dell'Istituto Martinitt e Stelline sui tempi necessari;

C) riconoscimento alla donante Immobiliare Montenero srl in liquidazione di diritti di controllo e supervisione sull'adempimento dell'onere imposto dalla donazione e per il suo mantenimento. Tali diritti di supervisione e controllo dovranno intendersi ceduti a favore di tutti i suoi attuali soci personalmente qualora la società dovesse essere chiusa e/o cessata con eventuale elezione di un rappresentante per tale compito.

D) Assunzione da parte del donatario degli oneri e spese dell'atto di donazione.

2. *In alternativa alla cessione dell'immobile – nel caso di impossibilità della prima soluzione - si potrebbe ipotizzare un'offerta economica pari al 22% del ricavato della vendita dell'immobile, corrispondente al 50% della percentuale di proprietà delle quote societarie della sig.ra [REDACTED] (attuale 44% ricevuto in parte per eredità e in parte per legato) al netto della tassa di successione e/o spese ordinarie di manutenzione sostenute dalla data di apertura della successione e/o spese eventuali oneri fiscali che dovessero insorgere a carico della sig.ra [REDACTED] (attualmente non ipotizzabili ma se ci saranno verranno documentati).*

(...)

La somma che verrà donata dopo la vendita dell'immobile (verrà valutato se per donazione diretta dalla sig.ra [REDACTED] o dalla Immobiliare Montenero srl - in proprio o per conto della sig.ra [REDACTED]) dovrà essere destinata alla comunità di accoglienza dell'Istituto Martinitt e Stelline a favore di mamme con bambini /minori comunicando alla sig.ra [REDACTED] l'utilizzo finale della somma”.

Rilevato:

- **che** le soluzioni or ora riportate non sono state valutate positivamente in quanto non in grado di soddisfare gli interessi dell'ASP nell'ambito delle volontà espresse dalla *de cuius*;
- **che**, in particolare, la prima soluzione non ha trovato l'avallo dell'ASP in quanto risulta del tutto in contrasto con la natura giuridica di questo Ente il riconoscimento a soggetti terzi, privati, poteri di controllo e supervisione sull'attività svolta;
- **che**, con riferimento alla seconda soluzione, invece, è stato ritenuto oltremodo sconveniente per l'ASP l'operazione nei termini sopra esposti, nonché contraria alla volontà testamentaria della sig.ra Tocchetti;
- **che**, nello specifico, è stata ritenuta del tutto ingiustificata l'offerta del 22% del ricavato atteso che il testamento prevede il legato dell'intero immobile, con la conseguenza che una soluzione diversa andrebbe sia a ledere i diritti dell'ASP che a cristallizzare una ipotesi di ingiustificato arricchimento degli altri soggetti (legatari di altri beni) coinvolti nell'operazione, scelta in cui -a propria volta- è altamente inopportuno che venga coinvolta questa Amministrazione.
- **che**, inoltre, appare contraria alla normativa di riferimento la paventata richiesta di spese relative alla successione, laddove all'ASP, in qualità di legatario, non deve essere ricollegata alcuna spesa;
- **che**, da ultimo, la proposta risulta in contrasto con la volontà testamentaria della defunta, laddove - nell'ipotesi di vendita - non prevede alcun riconoscimento di somme in favore della ricerca sulla Dystonia Muscolare, alla quale in caso di vendita dell'immobile avrebbe dovuto devolversi il ricavato (esponendo dunque a possibili successivi contrasti o anche formali contestazioni);

preso atto:

- **che**, a seguito del rigetto della proposta formulata sono seguiti altri incontri tra l'erede/esecutrice testamentaria ed il Dirigente dell'Area Affari Generali e Legali dell'ASP, Avv. Massimo Meraviglia, sia in presenza che da remoto e in data 17 aprile 2023 è stata trasmessa dall'Avv. Nava, che assiste l'erede, nuova proposta transattiva, migliorativa rispetto alla precedente;
- **che**, nello specifico, l'erede segnala di avere autonomamente incaricato la società Astebook di raccogliere manifestazioni di interesse all'acquisto partendo da un importo base d'asta pari ad € 400.000,00, con il solo fine di saggiare l'effettiva appetibilità del bene sul mercato, compatibilmente allo stato di degrado in cui versa;
- **che** da quanto rappresentato dall'erede, comprovato dalla documentazione trasmessa in allegato alla proposta di definizione transattiva, è emerso che sono state effettuate 2 aste, entrambe con esito negativo (l'ultima risale al 28.2.2023 al prezzo ribassato pari ad € 345.000,00);
- **che** nella proposta in commento è stato, altresì, segnalato che la società Immobiliare Montenero srl (titolare della proprietà della villa in oggetto) ha ricevuto proposta di acquisto per il 100% delle quote societarie al prezzo scontato del 30%;
- **che** l'acquisto delle quote dell'Immobiliare Montenero srl, avrebbe come conseguenza l'attribuzione, alla villa, oggetto di legato in favore dell'ASP, del prezzo pari a 241.500 (ossia il prezzo dell'ultima asta deserta, € 345.000, ridotto del 30%), poi aumentato ad € 250.000 a seguito dell'intervento dell'esecutrice nelle trattative per come citato nella proposta;
- **che**, sulla scorta di quanto or ora esposto la proposta transattiva è stata formalizzata nei termini di seguito riportati:
 1. EURO 250.000,00 valore villa di Lomagna, decurtati di EURO 83.000,00 per costi affrontati dalla società (spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, allarme, sorveglianza, tassa successione in proporzione al valore della villa).
 2. EURO 167,000.00 importo netto residuo decurtato delle spese sostenute dalla società da suddividere al 50% come segue:
 - A. EURO 83,500.00 sotto forma di donazione all'ASP IMMeS e PAT, CON DESTINAZIONE degli importi per le spese riconducibili, a qualunque titolo, alla gestione da parte dell'ASP di comunità per bambini e/o mamme con bambini;
 - B. EURO 83,500.00, quale donazione alla ricerca sulla Dystonia Muscolare (operatore individuato dall'erede in esecuzione dia quanto indicato nel testamento);

considerato che con comunicazione trasmessa a mezzo email in data 6 dicembre 2023, l'erede, per il tramite del proprio legale, ha trasmesso la bozza dell'accordo transattivo con il quale è stato indicato quale beneficiario della quota relativa alla donazione per la ricerca sulla Dystonia Muscolare l'istituto IRCCS SAN RAFFAELE PISANA, con ulteriore precisazione degli importi oggetto di transazione come di seguito riportato (considerato con ogni probabilità l'ulteriore piccolo onere di gestione sopportato *medio tempore*):

- a) EURO 84.000.00 a Soci e Società al fine di recuperare le tasse e i rilevanti costi di gestione da loro sostenuti a far data dall'apertura della successione fino al settembre 2023;
- b) EURO 83,000.00 - ai MARTINITT che si impegnano ad utilizzare per le loro comunità di minori, e ad esibire, su richiesta della sig.ra [REDACTED], la rendicontazione della predetta somma;
- c) EURO 83,000.00 - all' IRCCS SAN RAFFAELE PISANA (per il dipartimento di ricerca interno sui DISTURBI del MOVIMENTO [REDACTED]);

ritenuto:

- **che**, nella sostanza, l'importo proposto a definizione transattiva della questione controversa è pari ad € 83.000,00;
- **che** l'importo proposto, seppur notevolmente ridotto rispetto al valore teorico iniziale dell'immobile, la definizione nei termini prospettati può ritenersi soddisfacente degli interessi dell'ASP, garantendo, altresì, la salvaguardia ed ottemperanza delle volontà testamentarie della *de cuius*, stante il fatto che detto importo verrà destinato al bilancio di questa ASP che ogni anno supplisce all'insufficienza dei finanziamenti pubblici destinati ai servizi rivolti ai minori per ben più del triplo dell'importo di € 83.000;
- **che**, infatti, nella valutazione in ordine rispondenza della proposta rispetto agli interessi dell'ASP, non trascurabile è la palesata difficoltà per l'Azienda di dare pieno e soddisfacente seguito alle volontà della *de cuius*, ossia beneficiare comunità che accolgono minori e in particolare bambini come è per una realtà specifica come quella degli Istituti Milanesi Martinitt e Stelling. Difficoltà da ricondurre sia agli ingenti costi da affrontare per la ristrutturazione dell'immobile ai fini di destinarlo a casa di

accoglienza (ristrutturazione e adeguamento dei locali alle normative di riferimento e gestione della struttura), sia alla selezione degli ospiti che dovrebbero occupare la struttura (ossia i bambini);

considerato, altresì:

- **che** alla richiamata difficoltà dell'ASP di dare seguito alle disposizioni testamentarie (ossia adibire la villa a casa di accoglienza per bambini), potrebbe, astrattamente, conseguire la vendita dell'immobile con destinazione dell'intero ricavato ad altra associazione, diversa dall'ASP, che è specifica volontà alternativa espressa in testamento;
- **che**, altra problematica (sollevata dai legatari che hanno ricevuto le quote della società Montenero s.r.l.) è la paventata ricorrenza di un legato impossibile in ragione del fatto che l'immobile risulta di proprietà di soggetto diverso dalla *de cuius*. Tale eventuale eccezione, anche se a avversabile in un futuro giudizio, comunque, non può essere certo trascurata per una compiuta valutazione in ordine all'accettazione e/rigetto della proposta transattiva esame che esclude il rischio di una vertenza che comporterebbe comunque affrontare un rischio di causa;

ritenuto, dunque, che l'interesse dell'ASP, anche in linea con le volontà espresse dalla *de cuius* sig.ra Tocchetti, risulta soddisfatto dalla definizione bonaria della questione nei termini indicati nella proposta ricevuta in data 17 aprile 2023 e meglio specificati nel testo dell'accordo transattivo trasmesso in data 6 dicembre 2023 versato in atti, risultando scongiurato il rischio, seppur marginale, di non ricevere alcun riconoscimento sia in ordine alla titolarità dell'immobile (per la difficoltà di attivarvi una comunità per bambini) che in ordine all'introito di un importo in caso di vendita dello stesso (stante la prescrizione testamentaria);

dato atto che, sulla base della suddivisione delle materie, la decisione in merito all'oggetto del presente provvedimento rientra tra le competenze del Commissario Straordinario, quale materia già di competenza del Direttore Generale;

attestata la rispondenza dell'atto alle regole tecnico-amministrative ai sensi dell'art. 34, comma 7, lettera a), del Regolamento di Organizzazione e Contabilità;

acquisita l'attestazione in ordine alla legittimità dell'atto del Direttore del Dipartimento Tecnico-Amministrativo, ai sensi dell'art. 34, comma 7, lett. c), del Regolamento di Organizzazione e Contabilità;

atteso che con Provvedimento del Commissario Straordinario n. 5 del 9.10.2023 è stata formalizzata la nomina di Direttore del Dipartimento Tecnico-Amministrativo in capo alla dott.ssa Rossana Coladonato, Dirigente Responsabile dell'Area Risorse Umane;

richiamata la Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. 884 dell'8/8/2023 con cui è stato nominato Commissario Straordinario dell'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio il Prof. Avv. Francesco Paolo Tronca, a cui sono conferiti i poteri sia del Direttore Generale che del Consiglio di Indirizzo;

DISPONE

per le motivazioni tutte citate e circostanziate in premessa:

- 1) di prendere atto della proposta di definizione transattiva pervenuta, in data 17 aprile 2023 e del testo dell'accordo del 6 dicembre 2023, dall'erede ed esecutrice testamentaria della *de cuius* Maria Tocchetti, con la quale a definizione delle questioni controverse in ordine all'esecuzione del legato disposto dalla *de cuius* in favore dell'ASP offre l'importo complessivo di € 83.000,00;
- 2) di ritenere confacente agli interessi dell'ASP e in linea con le volontà espresse dalla *de cuius* sig.ra Tocchetti, l'accettazione dell'importo offerto a definizione delle questioni controverse pari ad € 83.000,00 stante le difficoltà oggettive che deriverebbero dalla esecuzione immediata con acquisizione al patrimonio dell'Ente dell'immobile che, come sopra meglio illustrato, non potrebbe comunque essere realizzato se non con una iniziativa giudiziale nei confronti dell'Erede ma non solo con rischi di causa ma anche con effetti tutt'altro che favorevoli per l'impegno economico che comporterebbe per questo Ente la successiva necessità di dare esecuzione alle volontà della *de cuius*, a questo punto diventate del tutto vincolanti per questo Ente una volta ricevuto il bene in legato con l'indicato vincolo che porrebbe addirittura il dubbio sulla legittimità di accettarlo per il concreto rischio che gli oneri superino i benefici;

3) di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri per l'Azienda;

Il Commissario Straordinario
(Francesco Paolo Tronca)

Atto firmato digitalmente,
ai sensi del D.P.R. n. 445/2000,
del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate.