

Il presidente illustra l'argomento in discussione.

In particolare,

Premesso che in data 19 gennaio 2024 a seguito di comunicazione tramite posta elettronica certificata (pec) inviata dal Notaio Dott.ssa Lattanzi L. - la Fondazione "*Moroni Antonini Morganti*" veniva a conoscenza di un testamento olografo redatto dalla sig.ra B. L. deceduta due giorni prima, il 17/01/24.

Premesso che il notaio Lattanzi che aveva in deposito fiduciario il testamento olografo della sig.ra B., venuto a conoscenza del decesso della sig.ra, ha informato la Fondazione del suddetto documento (*All.1*).

Considerato che nel testamento la sig.ra B. nomina "*Erede Universale la casa di Riposo di Ostra*", e che tale nomina per la Fondazione significa accollarsi ogni attività e passività, per questo il C.D.A prima di prendere una decisione definitiva sull'accettare o meno l'eredità si riservava di procedere con tutte le dovute verifiche del caso onde evitare di trovarsi in situazioni spiacevoli in seguito;

Considerato che nel testamento si cita "*...con i seguenti oneri: deve provvedere alle spese del mio funerale e alla mia sepoltura, desidero essere cremata, deve provvedere alla cura della nostra tomba...; venderà la casa di mia proprietà e darà (viene citato altro beneficiario) la quota di un terzo del ricavato...*".

Preso atto degli oneri che vengono rilasciati alla Fondazione "*Moroni Antonini Morganti*" ad oggi le informazioni reperite su cui si basa la valutazione sono:

- Saldo sul c/c di Bcc Ostra e Morro d'Alba di € 678,08 (*All.2*);
- Debito verso il dentista dott. F. A. di € 2.700,00;
- L'immobile di proprietà della sig.ra B. a Corinaldo è in locazione. L'inquilino ha degli arretrati e sta pagando un canone di € 300,00 invece che di € 350,00 come da contratto d'affitto;
- Si deve pagare la sistemazione della caldaia nell'immobile di Corinaldo, il cui importo non è stato ancora precisato;
- Il contratto di affitto in essere nell'immobile di Corinaldo scade il 31/05/2027, questo rende ancora più difficoltosa la vendita e dunque la possibilità di un ricavo per fronteggiare tutte le spese necessarie a sistemare le varie incombenze;
- Si dovrà provvedere alla Dichiarazione dei Redditi riferiti all'anno 2023. Il cui calcolo su un canone di affitto mensile di € 350,00 a prescindere da quanto effettivamente incassato, ha un costo per la sola IRPEF di circa € 920,00 euro; poi ci sono le addizionali regionale e comunale, che sono circa altre € 80,00 che per un totale di € 1.000,00. Inoltre è da considerare anche il compenso al CAF o a chi dovrebbe predisporre ed inviare la dichiarazione dei redditi;
- Al Comune di Ostra si devono € 146,33 per Tari e lampada votiva;
- Al comune di Corinaldo si devono € 1.119,00 per IMU
- L'appartamento ad Ostra dove la sig.ra B. L. era in affitto, necessita di importati lavori di sistemazione in quanto la sig.ra l'ha lasciato in pessime condizioni e questo onere come da contratto spetta al conduttore, il quale deve riconsegnare il locale in buono stato come inizialmente trovato. Questo appartamento dovrà essere sgomberato in quanto riempito di tantissime cianfrusaglie e mobilio ammassate in ogni angolo del locale, necessita di sanificazione in quanto verte in pessime condizioni

- igieniche e di ripristino del bagno. Inoltre dovranno essere effettuati lavori di ordinaria manutenzione, come stuccatura e tinteggiatura, e lavori di straordinaria manutenzione dovuti ad incuria del conduttore. Anche l'area esterna dell'appartamento necessita di lavori di sistemazione e sgombero.
- Sempre per l'appartamento ad Ostra dovrà essere corrisposto il canone mensile di € 250,00 dal mese di febbraio ad oggi, in quanto ancora non agibile per le pessime condizioni interne ed esterne dunque non reinscrivibile nel mercato degli affitti per il proprietario.
 - Altra spesa riguarda lo smaltimento dell'auto, una vecchia Fiat Panda, non più funzionante e dunque da demolire, della quale non sono più reperibili nemmeno la chiave ed il libretto di circolazione.
 - Deve essere pagato il funerale della sig.ra all'impresa "S." di Corinaldo per € 3.500,00. Inoltre stando alle volontà testamentarie si devono affrontare spese per la cremazione, la sistemazione della tomba e funzioni religiose;
 - La tomba di famiglia sita nel cimitero di Ostra necessita di sistemazione, i lavori per tale regolamentazione sono di difficile definizione vista la vetustà della stessa e la non conformità alle normative vigenti;
 - Deve essere donato un terzo del ricavato della vendita dell'immobile di Corinaldo ad "altro beneficiario". Da parere legale questa disposizione va assunta *sub specie* di legato obbligatorio di somma di denaro a carico dell'erede e dunque il legatario (altro beneficiario) non è tenuto a pagare i debiti e le spese ereditate che gravano interamente sull'unico erede nominato.
 - Per la Fondazione accettare l'eredità significherebbe anticipare subito, per spese certe, una somma di circa € 26.000,00 per sistemare tutte le questioni in sospeso, ereditare un appartamento nel centro storico di Corinaldo del valore stimato di € 60.000,00 con inquilino fino a maggio 2027 che non è regolare con i pagamenti del canone affittuario ed il fatto che vi sia l'inquilino non può che allungare i tempi della vendita o ridurre il valore dell'appartamento nel caso si venda con occupante. È vero che per ogni anno che la Fondazione resterà proprietaria dell'immobile incasserà i canoni di locazione per un totale annuo di € 4.200,00. Questo però salvo morosità dell'inquilino che non è possibile escludere a priori. Inoltre devono essere considerate tutte le spese inerenti un immobile di proprietà, come: le imposte sull'affitto (per la Fondazione saranno 960 euro di IRES all'anno), l'IMU (circa 274,00 euro l'anno), e le spese per eventuali interventi di manutenzione straordinaria che dovessero palesarsi, che non sono prevedibili e che non è assolutamente detto che aumentino il valore di vendita dell'immobile;
 - Se si considera la possibilità che l'immobile venga venduto ad un 15% in meno rispetto al valore stimato e sorgano spese imprevedute per un 15% in più di quelle calcolate, si avrebbe una perdita per la Fondazione e non un arricchimento.

Vista la situazione presentatasi in capo alla Fondazione, con la seguente tabella si riportano gli oneri da sbrigare in caso di accettazione:

EREDITÀ B.L.		
Descrizione	Entrate	Uscite
Dentista		2.700,00 €
Comune di Ostra - TARI		146,23 €
Comune di Corinaldo - IMU		1.119,00 €
Agenzia Entrate		0,00 €
Funerale		3.500,00 €
Spese notarile - successione + proprietà immobile		6.000,00 €
Sistemazione appartamento in affitto ad Ostra		10.000,00 €
Cremazione		1.500,00 €
Smaltimento auto (vecchia fiat panda)		500,00 €
spese per dichiarazione dei redditi 2023		1.100,00 €
SPESE SUBITO DA ANTICIPARE		26.565,23 €
Sistemazione tomba - fuzioni religiose - altre spese varie		1.500,00 €
Rimborso affitto casa Ostra per mancato sgombero		1.250,00 €
Spese impreviste che dovessero emergere (26.565, 23 x 15%)		3.984,00 €
Immobile da vendere nel centro storico di Corinaldo (60.000,00 x -15%)	51.000,00 €	
Agenzia immobiliare (3%) + iva 22%		1.867,00 €
donare un terzo della vendita ad "altro beneficiario" nominato		17.000,00 €
	51.000,00 €	52.166,23 €
Differenza	-1.166,23 €	

Come riportato in tabella si evidenzia una perdita. Oltre al mancato ricavo non può non essere considerato il lavoro ed il tempo che il personale della struttura dovrebbe dedicare alla questione sottraendolo alle già tante attività di ordinaria amministrazione.

Considerato quanto sopra esposto, il Presidente chiede al Consiglio di esprimersi in merito alla volontà di accettare o rifiutare tale eredità.

Di seguito i pareri:

Il consigliere *Piaggese*, ritiene che un'eredità non si possa rifiutare, anche perché ritiene che l'immobile sia di valore e facilmente realizzabile, anche se vi è un inquilino dentro con contratto fino al 2027. Quindi ritiene che si debba accettare l'eredità.

Il consigliere *Bruni* ritiene che vi siano troppi oneri ed incombenze certe, oltre a non poter escludere l'insorgenza di altre possibili passività, e poche certezze sull'effettiva e celere monetizzazione dell'immobile in Corinaldo, senza considerare l'impegno che il personale della struttura dovrebbe dedicare alla questione, quindi, seppur a malincuore, ritiene di non poter accettare l'eredità.

Il consigliere *Napoli* si dichiara favorevole alla rinuncia dell'eredità per le stesse ragioni addotte dal consigliere *Bruni*.

Il consigliere *Landi*, manifestando il dispiacere, evidenzia come la questione manifesti troppe incognite e che il rischio che l'accettazione dell'eredità possa comportare, alla fine dei conti, una perdita per la Fondazione, invece che un arricchimento, sia troppo marcato, per cui si esprime per la rinuncia all'eredità, nella speranza che la volontà di devoluzione di 1/3 del ricavato "ad altro beneficiario" sia adempiuto dai parenti che ereditano in caso di rinuncia della Fondazione.

Il presidente *Panni*, infine, alla luce delle incognite (in primis la sistemazione dell'appartamento abitato dalla defunta in Ostra, da riconsegnare quanto prima ai proprietari, ma anche l'incasso dei canoni di locazione, così come la possibilità di altre passività da accollarsi), considerando la certezza delle spese da sostenere

immediatamente, di fronte all'incertezza dei tempi e delle somme recuperabili dalla vendita dell'immobile, con grande rammarico per non poter garantire la devoluzione di 1/3 del ricavato dell'eventuale vendita dell'immobile ad "altro beneficiario", si dichiara favorevole alla rinuncia.

In sintesi, l'orientamento del Consiglio è così riassumibile:

ACCETTAZIONE DELL'EREDITÀ	RINUNCIA ALL'EREDITÀ
Piaggese Renato	Panni Graziano
	Bruni Giulio
	Napoli Giuseppe
	Landi Lorenzo

Segue un breve dibattito consiliare, a chiarimento di alcuni dei punti esposti, al termine del quale, il Consiglio di Amministrazione, con i 4 (quattro) voti contrari all'accettazione dei consiglieri Panni, Brunni, Landi e Napoli, ed 1 (uno) voto favorevole del consigliere Piaggese, in conformità a quanto previsto dal vigente Statuto della Fondazione,

DELIBERA

- di stabilire, che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- di non accettare l'eredità della sig.ra B. L., disposta con testamento olografo a data 18/02/2011, in quanto a carico della Fondazione "*Moroni Antonini Morganti*" vi sono oneri certi e molto elevati, soprattutto nell'immediato, oltre ad esservene ulteriori più a lungo sia certi che probabili, mentre le entrate risultano incerte sia nell'entità e sia nei tempi di incasso, oltre a palesarsi di difficile gestione operativa;
- di dare ampio mandato al Presidente affinché, con l'ausilio dell'ufficio amministrativo, compia tutti gli atti necessari a formalizzare tale rinuncia, anche presso uffici pubblici, dando sin d'ora per rato e valido l'operato dello stesso.

Copia conforme all'originale.

La segretaria
(Dott.ssa Jessica Perelli)

