ASSOCIAZIONE DI DIRITTO PRIVATO

# CASA SAN GIACOMO

IMPRESA SOCIALE

# P I O S S A S C O

# L I B R O

# D E I

# VERBALI DI DELIBERAZIONE

# DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI

# A N N O 2 0 2 6

**ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI DEL 20.06.2026**

**Seduta di 1° convocazione (ore 14,00)**

Alla riunione di 1° convocazione, prevista per le ore 14,00, sono presenti:

- MORA Alberto (Presidente)

- GIACHERO Learco (Segretario/Direttore) Socio

- GIACHERO Gabriella (Impiegata amministrativa Segreteria) Socia

Constatato che per la validità della seduta, a norma dell'art. 11, punto 3, dello Statuto vigente, occorre l'intervento di almeno il 50% dei Soci (n. 93 soci iscritti), la seduta di prima convocazione è deserta e i lavori dell'Assemblea sono rinviati alla seduta di 2° convocazione prevista per le ore 15,00.

Piossasco lì, 20.06.2026

IL SEGRETARIO

Learco Giachero

IL PRESIDENTE

Alberto Mora

**ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI DEL 20.06.2026**

**Seduta di 2° convocazione (ore 15,00)**

Alla riunione di 2° convocazione alle ore 15,15 sono presenti

-MORA Alberto Presidente del Consiglio di Amministrazione

-POMA Franca Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione

-BORGIATTINO Franco Consigliere

-GORREA Marco Consigliere

e n° 8 altri Soci: Learco Giachero (Segretario/Direttore), Giachero Gabriella (Impiegata Segreteria), Caro Lorenzo, Piatti Alberto, Giuliano Pasquale, Tibaldi Cecilia, Patrucco Giovanna, Vignolo Maria Grazia, tutti in regola col pagamento della quota sociale.

Visto l'art. 11 dello Statuto vigente e constatata la regolarità della seduta, il Presidente Mora apre i lavori dell'Assemblea.

**Punto 1 o.d.g. – Oggetto: "Nomina di un nuovo consigliere in seno al Consiglio di Amministrazione della Casa in sostituzione del dimissionario Giuliano Pasquale."**

Il Presidente fa presente la necessità di procedere alla sostituzione del consigliere dimissionario in seno al Consiglio di Amministrazione della Casa sig. Giuliano Pasquale e a nome del Consiglio, propone la candidatura del dott. Alberto Piatti.

Non essendoci proposte alternative da parte dei Soci presenti, il Segretario fa presente che lo Statuto prevede che l'elezione delle cariche sociali deve avvenire di norma mediante scrutinio segreto, ma che su proposta col preventivo consenso unanime dell'Assemblea, può avvenire anche mediante voto palese.

L'Assemblea decide di procedere per votazione palese e con voti favorevoli unanimi, resi mediante alzata di mano

**Dichiara eletto**

consigliere in seno al Consiglio di Amministrazione, in sostituzione del dimissionario sig. Giuliano Pasquale, il dott. Alberto Piatti, in regola col pagamento della quota sociale ed in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia e dallo Statuto Sociale per la copertura della carica.

- Dà atto inoltre che il consigliere neoeletto entra immediatamente in carica e vi rimane per il periodo che vi sarebbe stato il predecessore surrogato.

**Punto 2 o.d.g. – Oggetto: "Relazione del Consiglio di Amministrazione sull'attività svolta e sui risultati raggiunti nell'anno precedente e sui programmi per l'anno in corso."**

Il Presidente evidenzia che nel 2025 non ci sono state grandi novità rispetto agli anni precedenti: sono proseguiti i corsi di pet-therapy e musicoterapia presso la RSA, la messa a disposizione di un automezzo per le varie attività sociali e la distribuzione pasti a domicilio, la partecipazione al progetto "Piossasco, una comunità che si prende cura" e l'adesione agli altri vari progetti promossi dalla Bottega del Possibile.

Fa inoltre notare che l'utile di esercizio nel 2025 è sceso di oltre 25.000,00 € a causa del cambio da parte dell'Agenzia delle Entrate della categoria catastale da B2 a D4 per l'immobile RSA di Via M. Polo, 26 a partire dal giugno 2025 , con conseguente aumento dell'imposta IMU di circa 35.000,00 € annui e della imposizione all'IRES, contrariamente a quanto era stato deliberato in sede di approvazione del bilancio 2024, degli utili di esercizio fino al 31.12.2025 in applicazione del D.L. 84/2025 con una maggiore imposta di oltre 10.000,00 € per l'esercizio 2025 e necessità di ravvedimento operoso per la regolarizzazione del carico fiscale IRES sull'utile di esercizio del bilancio 2024.

La Vice Presidente Poma ricorda inoltre la partecipazione della Casa nell'iniziativa "Pomeriggi al fresco" con un contributo nelle spesa di 200,00 € per l'anno 2025.

Il Presidente informa quindi sulla partecipazione anche all'edizione di questa estate con un contributo che sarà deliberato nel Consiglio di Amministrazione convocato al termine dell'Assemblea in corso.

Entra in sala il Sig. Fulvio Lovera, Vice Sindaco del Comune di Piossasco, invitato da questa Amministrazione alla riunione in ragione degli argomenti trattati, senza diritto di voto.

Il Presidente spiega che per il finanziamento del nuovo immobile da costruire in Via Trento si è in attesa della risposta della Banca Intesa San Paolo sulla richiesta di mutuo di 2.400.000,00 € per il quale è stata trasmessa tutta la documentazione richiesta; che c'è sempre la preoccupazione per la mancanza del documento ufficiale di trasferimento della proprietà degli immobili di Via Palestro / Via Trento oggetto del lascito Ferrero, anche se sono ormai passati quasi 120 anni dal testamento a favore della Casa. Evidenzia che se non dovesse essere riconosciuta dalla Banca la legale proprietà di detti immobili con possibilità di ipoteca di 1° livello sugli stessi a garanzia del mutuo, occorrerà procedere con l'ipoteca di 3° livello sull'immobile di Via M. Polo, già gravato delle ipoteche di 1° e 2° livello di due mutui in ammortamento.

Conferma che nonostante approfondite verifiche e ricerche con notai specializzati in materia, ad oggi non è ancora stata trovata la soluzione; che se il perito della Banca non solleverà problemi, il caso potrà ritenersi risolto, altrimenti si proseguirà col notaio incaricato per trovare le formule e atti che pongano fine al problema.

Evidenzia infine che, nonostante i quasi 120 anni di possesso e utilizzo continuato del bene, non è possibile perseguire la strada dell'usucapione in quanto non c'è controparte con cui avviare una causa civile per ottenere una sentenza dichiarativa che accerti l'avvenuta usucapione e permetta la trascrizione nei registri immobiliari.

Il Presidente ed il Segretario evidenziano inoltre che, come da piano finanziario predisposto per la Banca, se sarà mantenuto il cronoprogramma di realizzazione dell'opera, i bilanci degli esercizi dal 2030 al 2035 presenteranno degli utili prossimi allo zero, per poi risalire in modo deciso con la conclusione nel 2035 dell'ammortamento del mutuo con le rate annuali più pesanti (€ 167.000,00) e avere un utile nel 2040 già oltre il milione di euro.

Il neo consigliere Piatti chiede chiarimenti in merito alla durata del mutuo da contrarre, ai locali da affittare al Comune ed all'ipotesi di bilanci di esercizio in perdita.

La Socia C. Tibaldi chiede quale sarà la rata annuale di rimborso del mutuo.

Il Segretario chiarisce che il mutuo è stato richiesto con durata ventennale, anche se ora per gli enti e società i mutui sono concessi con durata massimo 15 – 18 anni; che il tasso di interesse si aggira intorno al 4% e che la rata annuale di ammortamento si aggira intorno ai 175.000,00 €.

Chiarisce inoltre che la chiusura di bilanci in perdita comporterebbe la conseguente riduzione del patrimonio della Casa e che il Comune è interessato per l'affitto dei locali da destinare a sede del C.I.di S..

Il Presidente evidenzia che gli affitti commerciali necessari per coprire l'ammortamento del mutuo, non applicabili al Comune, dovrebbero ammontare a 150.000,00 € annui, ma la Casa dovrà intervenire a coprire quasi la metà della rata.

In merito alla richiesta del consigliere Piatti sul tasso di interesse del mutuo, il Presidente chiarisce che si è scelto il tasso fisso per motivi di tranquillità nella gestione finanziaria della Casa.

Il Segretario fa presente che, mentre per i privati i mutui possono essere di durata anche trentennale ed oltre con tassi molto bassi, per le società ed enti la durata è ora massimo 15/18 anni e venti anni in situazioni particolari e con interessi più sostenuti.

Il Presidente comunica che, nell'ambito del nuovo fabbricato da costruire, è prevista la realizzazione di un salone polifunzionale, quale spazio comunitario all'interno della Casa di Comunità di promozione e facilitazione dei processi aggregativi e partecipativi per le persone e per le associazioni del territorio, nonché per ospitare conferenze e attività varie.

Che tale spazio, dotato di strumentazione tecnologica adeguata, ha un costo presunto di circa 470.000,00 € a finanziamento del quale è stato richiesto, tramite l'interessamento della Bottega del Possibile, un contributo di 200.000,00 € alla Fondazione CRT.

Che, infine, nel 2024 la Casa ha ottenuto dalla Fondazione San Paolo un contributo di 4.000,00 € sui progetti di pet-therapy e di musicoterapia, contributi che si provvederà a richiedere anche per quest'anno.

**Punto 3 o.d.g. – Oggetto: "Approvazione bilancio dell'esercizio 2025, stato patrimoniale, conto economico, bilancio sociale, relazione di missione e relazione dell'organo monocratico di controllo interno e revisore unico dei conti."**

Su invito del Presidente il Segretario relaziona in merito al bilancio dell'esercizio 2025 evidenziando che, pur non essendoci grandi variazioni rispetto agli esercizi precedenti, sono intervenuti due motivi di scostamento: uno riguardante l'enorme aumento dell'IMU (+ 35.000,00 € annui) in conseguenza del cambio di categoria catastale dell'immobile RSA di Via M. Polo e l'altro riguardante la tassazione degli utili di esercizio (oltre 10.000,00 € per IRES), come già evidenziato dal Presidente nella relazione di cui al precedente punto 2 dell'ordine del giorno.

Evidenzia che di conseguenza l'utile d'esercizio si è ridotto dai 62.000,00 € del 2024 ai 38.000,00 € del 2025.

Terminata la relazione il Socio Caro L. chiede a quanto ammontano le disponibilità liquide e gli interessi attivi sul conto.

Il Presidente ed il Segretario chiariscono che le disponibilità liquide ammontano mediamente a 270.000,00 € e che 100.000,00 € sono stati investiti e altri 100.000,00 € saranno investiti in attesa della cantierizzazione dell'opera e saranno destinati al parziale finanziamento dei lavori.

Infine il Segretario chiarisce alla Socia C. Tibaldi che l'ammortamento del mutuo relativo al fabbricato RSA di Via M. Polo terminerà nel 2035.

Terminata la relazione e discussione del punto, il Presidente mette in votazione la proposta e

**L'ASSEMBLEA DEI SOCI**

con n° 12 soci presenti e n. 7 votanti (i componenti del Consiglio di Amministrazione ai sensi del punto 8 dell'art. 11 dello Statuto non hanno diritto di voto) all'unanimità

**APPROVA**

Il bilancio di esercizio al 31.12.2025, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Bilancio Sociale, Relazione di Missione e relazione, resa in data 08.06.2025, dell'Organo monocratico di controllo interno e Revisore Unico dei conti nelle risultanze di cui ai documenti allegati.

**Punto n. 4 o.d.g. – Oggetto: "Destinazione dell'utile di esercizio."**

Il Presidente invita il Segretario/Direttore ad illustrare dal punto di vista tecnico la proposta di deliberazione.

Il Segretario /Direttore illustra il punto.

Conclusa l'illustrazione, il Presidente mette in votazione la proposta di destinazione dell'utile di esercizio del bilancio 2025 e

**L'ASSEMBLEA DEI SOCI**

Con n° 12 soci presenti e votanti all'unanimità

**DELIBERA**

- Di destinare l'intero utile d'esercizio, pari ad € 38.122,00, interamente al fondo patrimoniale in ossequio all'art. 6 dello Statuto associativo, non distribuibile ai soci nemmeno in caso di scioglimento dell'ente, e vincolata al perseguimento delle finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale proprie dell'Associazione.

**Punto n° 5 o.d.g. – Oggetto: "Approvazione bilancio previsione per l'esercizio 2026."**

Il Presidente invita il Segretario/Direttore ad esporre dal punto di vista tecnico contabile la proposta di bilancio previsionale 2026 approvata dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n° 7 del 14.01.2026.

Il Segretario/Direttore spiega sommariamente le voci e gli stanziamenti del bilancio previsionale più rilevanti, quali affitti in entrata, spese personale, manutenzioni straordinarie immobili, interventi sociali, assicurazioni, canoni e noleggi, imposte e tasse, ammortamento mutui, ecc. in uscita.

La Socia C. Tibaldi chiede se sono stati inseriti anche i contributi richiesti.

Il Consigliere Piatti chiede se la Casa può usufruire del 5 x mille.

Il Segretario/Direttore chiarisce che i contributi saranno inseriti a bilancio solo quando ci sarà certezza di incameramento; inoltre che la Casa ha fruito del 5 x mille quando era una ONLUS (dal 2009 al 2015) incamerando circa 30.000,00 €, mentre ora, quale impresa sociale, non ne ha più diritto.

Chiusa la discussione, il Presidente mette in votazione la proposta e

**L'ASSEMBLEA DEI SOCI**

Con n° 12 soci presenti, n° 7 votanti (sul punto i componenti del Consiglio di Amministrazione ai sensi del punto 8 dell'art. 11 dello Statuto non hanno diritto di voto)

**APPROVA**

Il bilancio di previsione dell'esercizio 2026 nelle risultanze di cui al documento allegato.

Chiusa la trattazione del punto e avendo l'Assemblea esaurito la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno, non essendoci ulteriori richieste di parola da parte dei soci presenti, il Presidente

**DICHIARA**

Chiusa la riunione (ore 15,48)

IL SEGRETARIO/DIRETTORE

(Learco Giachero)

IL PRESIDENTE

(Alberto Mora)

"CASA SAN GIACOMO" - ASSOCIAZIONE IMPRESA SOCIALE PIOSSASCO