

Relazione ex art. 2500-sexies - le motivazioni e gli effetti della trasformazione

art. 2500-sexies, comma 2 - *Gli amministratori devono predisporre una relazione che illustri le motivazioni e gli effetti della trasformazione. Copia della relazione deve restare depositata presso la sede sociale durante i trenta giorni che precedono l'assemblea convocata per deliberare la trasformazione; i soci hanno diritto di prenderne visione e di ottenerne gratuitamente copia.*

la Fondazione Ciceri Losi

1. Genesi storica, costituzione dell'Ente e consistenza patrimoniale

La Fondazione Ciceri Losi è stata costituita in data 13 marzo 2008 su iniziativa dei militanti e degli iscritti della Federazione Provinciale di Lecco del Partito dei Democratici di Sinistra e delle relative sezioni territoriali. L'atto di fondazione si è reso necessario a seguito dello scioglimento della predetta formazione politica, i cui membri hanno successivamente intrapreso percorsi associativi e politici individuali e autonomi.

La dotazione patrimoniale originaria della Fondazione è stata interamente costituita mediante il conferimento di beni immobili, disponibilità finanziarie derivanti dal tesseramento locale e attrezzature logistiche utilizzate sul territorio per lo svolgimento di iniziative politico-culturali e manifestazioni popolari (quali le storiche Feste dell'Unità).

Con Decreto del Presidente della Regione Lombardia n. 841 del 23 novembre 2021, la Fondazione è stata iscritta al n. 3039 del Registro Regionale delle Persone Giuridiche Private ai sensi del D.P.R. n. 361/2000, acquisendo la personalità giuridica e la conseguente autonomia patrimoniale perfetta.

Si ribadisce la totale e assoluta autonomia della Fondazione Ciceri Losi, sotto il profilo economico, gestionale e statutario, da qualsiasi odierna formazione partitica. Lo scopo istituzionale fissato dall'art. 2 dello Statuto consiste esclusivamente nella *"promozione culturale-politica dei valori della sinistra italiana ed europea"*, configurandosi quale finalità ideale e di alto valore civico, slegata da logiche di rappresentanza elettorale o di appartenenza correntizia.

2. Disciplina giuridica applicabile: l'Art. 42-bis del Codice Civile

L'operazione di trasformazione in esame trova il proprio solido fondamento normativo nell'art. 42-bis c.c., introdotto dall'art. 98 del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 e trova applicazione pacifica a tutti gli enti disciplinati dal Titolo II del Libro I del Codice Civile, a prescindere dall'eventuale iscrizione nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS).

A tal proposito, si evidenzia che la Fondazione Ciceri Losi non ha inteso richiedere l'iscrizione al RUNTS in virtù della restrittiva formulazione dell'art. 4, comma 2, del D.Lgs. n. 117/2017, il quale esclude dalla qualifica di Enti del Terzo Settore le formazioni e le associazioni politiche.

Pur avendo la Fondazione una finalità eminentemente culturale, la matrice valoriale ed espressamente politica dello scopo statutario ha orientato l'organo amministrativo verso il mantenimento del regime civilistico ordinario.

L'introduzione dell'art. 42-bis c.c. esprime il chiaro orientamento del legislatore di rimettere all'autonomia statutaria e decisionale degli organi interni la scelta della veste giuridico-organizzativa più idonea al perseguimento dello scopo sociale, ponendo quale unico limite invalicabile il divieto di mutamento della finalità ideale e l'assenza della clausola statutaria di esclusione. Nel caso di specie, lo Statuto della Fondazione Ciceri

Lo si non contiene alcuna disposizione che precluda o limiti operazioni straordinarie di trasformazione, fusione o scissione.

3. Il principio di continuità dei rapporti giuridici e riflessi pubblicitari

Ai sensi del richiamato art. 42-bis, comma 3, c.c., l'operazione produce gli effetti di continuità previsti dall'art. 2498 c.c. La giurisprudenza e la dottrina maggioritaria hanno definitivamente superato le risalenti tesi estintive: la trasformazione realizza una mera modificazione dell'assetto organizzativo interno, senza determinare la nascita di un nuovo soggetto giuridico o il trasferimento della titolarità dei beni patrimoniali. L'ente trasformato conserva intatti i diritti e gli obblighi e prosegue in tutti i rapporti, anche processuali, dell'ente originario.

A conferma della perfetta identità e continuità del soggetto giuridico:

- Il codice fiscale dell'Ente rimarrà invariato.
- Non sussiste alcun obbligo di iscrizione al Registro delle Imprese presso la CCIAA, non esercitando l'Ente attività d'impresa in via esclusiva o principale (in conformità alla Circolare del Ministero dell'Industria n. 3407/C del 9 gennaio 1997).

Sotto il profilo dei registri pubblici, l'impatto dell'operazione è strettamente correlato alla scelta della conformazione giuridica di arrivo:

1. **In caso di trasformazione in Associazione Riconosciuta:** L'Ente manterrà la personalità giuridica e l'autonomia patrimoniale perfetta. L'operazione comporterà la mera annotazione della mutata forma giuridica all'interno del medesimo Registro Regionale delle Persone Giuridiche Private conservando la continuità dell'iscrizione.
2. **In caso di trasformazione in Associazione Non Riconosciuta:** Si procederà alla richiesta di cancellazione dal Registro Regionale delle Persone Giuridiche Private per rinuncia alla personalità giuridica. Tale adempimento pubblicitario, tuttavia, non inciderà sulla continuità storica e sostanziale dei rapporti attivi e passivi facenti capo all'Ente, i quali proseguiranno in capo all'associazione non riconosciuta ai sensi dell'art. 36 e seguenti c.c.

Per l'individuazione del modello di destinazione si lascia al Consiglio di Indirizzo l'opzione della sua individuazione limitandoci ad evidenziare le differenze per una valutazione e scelta consapevole.

- a. **Associazione Riconosciuta:** realizza l'autonomia patrimoniale perfetta ossia la separazione del patrimonio della Associazione, come nella Fondazione, da quello degli amministratori senza la quale gli stessi dovrebbero rispondere di eventuali obbligazioni alle quali non riuscirebbe ad adempiere;
- b. **Associazione Non Riconosciuta:** Art. 38 Codice civile - Obbligazioni - Per le obbligazioni assunte dalle persone che rappresentano l'associazione i terzi possono far valere i loro diritti sul fondo comune. Delle obbligazioni stesse rispondono anche personalmente e solidalmente le persone che hanno agito in nome e per conto dell'associazione.

4. Distinzione strutturale tra Fondazione e Associazione in ordine al ruolo del patrimonio

Per motivare congruamente la scelta organizzativa dinanzi all'Autorità, occorre delineare la differente funzione che il patrimonio riveste nei due modelli tipologici del Libro I c.c.:

- **La Fondazione** si qualifica tradizionalmente come un *patrimonio destinato a uno scopo*. In tale modello, l'elemento patrimoniale e finanziario è il motore esclusivo dell'attività istituzionale. L'ente persegue le proprie finalità erogando rendite o finanziando progetti mediante l'impiego delle proprie risorse economiche, ponendo l'elemento personale in una posizione del tutto sussidiaria e gestionale.



- **L'Associazione** si qualifica, al contrario, come una *universitas personarum*, ossia una comunità organizzata di persone. In questo modello, lo scopo istituzionale viene perseguito principalmente attraverso l'apporto diretto, il volontariato, la partecipazione attiva e la militanza culturale dei propri associati.

Il patrimonio non costituisce il fulcro operativo dell'ente, bensì un mero supporto logistico e uno strumento di garanzia infrastrutturale finalizzato ad agevolare l'azione dei soci.

La trasformazione in associazione risponde pertanto alla necessità di riequilibrare il rapporto tra patrimonio e persone, riconducendo il primo alla sua originaria funzione di supporto materiale all'azione diretta dei cittadini. Il vincolo di destinazione del patrimonio resta pienamente operativo e immodificabile: in caso di futuro scioglimento dell'associazione, i beni non potranno in alcun modo essere ripartiti tra i soci, ma dovranno essere devoluti a enti non lucrativi con finalità analoghe, nel rigoroso rispetto della legge e della volontà originaria dei costituenti.

dati economici e finanziari

1. Evidenze economico-finanziarie e asimmetria della gestione immobiliare

Al fine di valutare la sostenibilità prospettica dell'Ente nell'attuale veste di fondazione, è stata condotta un'analisi comparativa dei dati di Conto Economico relativi agli esercizi 2024 e 2025, con particolare riferimento all'incidenza dei costi di gestione e fiscali del patrimonio immobiliare rispetto alle rendite da locazione.

Con l'estrazione dei costi tributari e dei costi di gestione degli immobili, non governabili dipendendo da leggi, quelle tributarie e quelle che devono consentire l'uso ai conduttori, o da delibere delle assemblee condominiali dove la Fondazione è in una posizione di minoranza in tutte le assemblee, emergono le difficoltà, o l'impossibilità, alla gestione economica che non produce risorse finanziarie destinate alla realizzazione dello scopo voluto dai fondatori.

esercizio	2025	2024
C.A - valore della produzione	16.346,03	16.234,70
B.14.d - ICI-IMU	-5.550,00	-6.864,00
ID.. - imposte correnti	-4.060,00	-4.060,00
totale oneri tributari	-9.610,00	-10.924,00
totale quota oneri tributari su affitti	58,79%	67,29%
B.07.c - premi di assicurazione	-1.965,31	-1.597,39
B..c - gestione immobili	-8.154,17	-7.986,79
totale costi gestione immobile	-10.119,48	-9.584,18
quota costi gestione immobili su affitti	61,91%	59,04%

L'analisi comparativa dei Conti Economici 2024 e 2025 evidenzia l'assoluta e strutturale inversione del ciclo reddituale dell'Ente che non consente il perseguimento dello scopo.

Nel corso dell'esercizio 2025, a fronte di ricavi da locazione stabili pari a € 16.346,03, i soli costi diretti del patrimonio (gestione immobili per € 10.119,48 e imposte e tasse per € -9.610,00) hanno assorbito il 120,7% delle entrate ordinarie.

Sotto il profilo strettamente tributario, si evidenzia che l'incidenza distorsiva dell'imposta corrente sui redditi (IRES pari a € 4.060,00 a fronte di un risultato netto d'esercizio strutturalmente negativo) costituisce un effetto vincolato della natura giuridica dell'Ente.

Non svolgendo la Fondazione attività d'impresa – nemmeno in via occasionale o sussidiaria – ed essendo i canoni di locazione esenti da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 del D.P.R. n. 633/1972, i redditi dei fabbricati si qualificano come redditi fondiari puri.

Per espressa disposizione del TUIR, tali redditi concorrono alla formazione della base imponibile IRES su base catastale o in misura lorda rispetto ai canoni percepiti, senza alcuna possibilità di portare in deduzione le correlate spese di gestione ordinaria, le manutenzioni, gli oneri condominiali o i costi generali di funzionamento.

Tale regime fiscale genera un prelievo fiscale anelastico e punitivo, aggravato dall'IMU (€ 5.550) un'imposta patrimoniale, che aggredisce la liquidità dell'Ente prescindendo dal reale disavanzo economico della gestione, e rappresenta una delle principali cause dello stallo finanziario che impone il mutamento della forma organizzativa.

Il trend della perdita ordinaria, stabilizzatosi su una media fisiologica di circa € 10.000,00 annui, ha subito un'accelerazione nel primo trimestre 2026 (€ -11.642,25) a causa di una spesa legale straordinaria e non ripetibile di oltre € 11.000,00 correlata ai contenziosi condominiali descritti in narrativa. Tale evento eccezionale conferma la vulnerabilità finanziaria della Fondazione, i cui flussi ordinari sono ormai incapaci di assorbire qualsivoglia onere imprevisto.

Della difficoltà era stata data informazione anche nella richiesta di iscrizione al Registro regionale delle Persone Giuridiche con l'allegato 07 - relazione attività da realizzare - dove nella tabella "business plan" alla riga "attività - iniziative politico culturali" non è stato inserito alcun importo rinviando l'individuazione della eventuale iniziativa alla indicazione "da definire in funzione disponibilità" che non si sono realizzate.

2. Vincoli strutturali del patrimonio e contenziosi condominiali

L'impossibilità di ottimizzare i flussi redditizi deriva dalla natura intrinseca dei beni conferiti. Le unità immobiliari possiedono caratteristiche tipologiche specifiche, storicamente edificate e strutturate per lo svolgimento di attività associative e di aggregazione territoriale. Una loro riconversione a destinazione commerciale o abitativa standard, finalizzata all'incremento dei canoni locativi, richiederebbe ingenti investimenti finanziari per opere di adeguamento edilizio e urbanistico, non sostenibili dall'Ente.

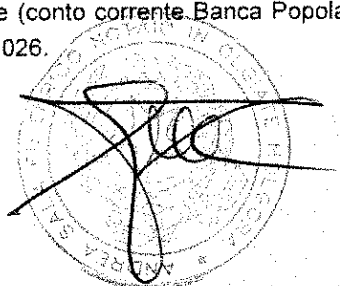
A ciò si aggiunge la complessa governance della proprietà immobiliare. Trovandosi l'Ente in una posizione di minoranza all'interno delle rispettive assemblee condominiali, la Fondazione subisce passivamente le deliberazioni della maggioranza in ordine a interventi di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico.

A titolo esemplificativo, negli ultimi esercizi l'Ente è stato costretto a sostenere gravosi oneri legali per resistere a delibere condominiali relative a interventi di ristrutturazione edilizia straordinaria (legati all'applicazione della disciplina del c.d. "Superbonus"), la cui fruibilità fiscale da parte di un ente non profit presentava elevati profili di incertezza e rischio.

3. Politica di conservazione del Fondo di Dotazione e profili di efficienza organizzativa

La necessità di una profonda revisione strategica è suffragata dall'andamento dei dati dell'Attivo patrimoniale dell'Ente relativi all'esercizio 2025, cioè i dati dell'intero ultimo esercizio.

Al 31-03-2026, l'attivo complessivo pari a € 841.686,21 risulta composto per ben il 93,43% da immobilizzazioni materiali (fabbricati civili per € 786.420,47), evidenziando una struttura patologicamente illiquida. L'insostenibilità dei costi di gestione di tale patrimonio immobiliare è dimostrata dalla costante ed accelerata erosione delle disponibilità liquide (conto corrente Banca Popolare di Sondrio), passate da € 78.657,09 al 31-12-2024 a € 53.657,39 al 31-03-2026.



Tale trend evidenzia un'emorragia finanziaria netta di circa il 31,78% della liquidità complessiva in soli 15 mesi, determinata dal sistematico assorbimento della cassa per far fronte agli oneri condominiali, fiscali e manutentivi dei fabbricati, in totale assenza di flussi finanziari residui da destinare allo scopo istituzionale."

In parziale deroga alle precedenti politiche di rigida conservazione materiale dei beni, l'organo amministrativo rileva che la prosecuzione dello scopo non può prescindere da una razionalizzazione del patrimonio immobiliare.

In ossequio ai doveri di prudenza e conservazione del valore reale (e non solo fisico) del Fondo di Dotazione, si ritiene non più rinviabile la facoltà di procedere alla dismissione parziale e selettiva delle unità immobiliari non strategiche, ad alto costo manutentivo o strutturalmente improduttive.

Tale orientamento strategico, che troverà pieno compimento nella flessibilità operativa e nella sovranità assembleare tipiche del modello dell'Associazione, non costituisce in alcun modo una distrazione o un depauperamento del patrimonio.

Al contrario, l'operazione persegue la finalità di convertire asset materiali onerosi e illiquidi in risorse finanziarie liquide e prontamente disponibili.

I flussi finanziari derivanti da eventuali alienazioni patrimoniali resteranno tassativamente soggetti al vincolo di destinazione istituzionale: essi saranno prioritariamente destinati alla costituzione di una riserva finanziaria liquida (da investire in strumenti a basso rischio) finalizzata a generare le rendite necessarie al finanziamento diretto delle iniziative politico-culturali, nonché alla manutenzione straordinaria dei soli spazi immobiliari mantenuti dall'Ente quali presidi logistici e infrastrutturali sul territorio.

4. Conclusioni sulla sussistenza dei presupposti ex artt. 28 e 42-bis c.c.

La situazione sopra descritta configura l'esatta fattispecie di cui all'art. 28 c.c., laddove lo strumento della fondazione diviene di "scarsa utilità" a causa dell'esaurimento della capacità reddituale del patrimonio, interamente assorbito da oneri fiscali, condominiali e manutentivi.

La trasformazione ex art. 42-bis c.c. in un modello associativo permette di superare tale stallo strutturale. Spostando il fulcro dell'Ente dal patrimonio alle persone, lo scopo statutario non dipenderà più dalle rendite immobiliari (azzerate dalla congiuntura fiscale), ma sarà alimentato dall'apporto volontario, dalle quote associative e dal lavoro dei membri. Il patrimonio immobiliare cesserà di essere un "motore economico" inefficiente e tornerà alla sua originaria funzione di "supporto logistico e infrastrutturale" per le attività gestite direttamente dalla base associativa riunita in assemblea.

la trasformazione

1. Inquadramento normativo e ammissibilità della trasformazione omogenea endoassociazionistica

L'operazione deliberata si inserisce pienamente nella previsione di cui all'art. 42-bis del Codice Civile, il quale consente la trasformazione reciproca tra associazioni e fondazioni.

Nel caso di specie, si configura una trasformazione omogenea da Fondazione ad Associazione (riconosciuta/non riconosciuta).

Sotto il profilo causale, l'operazione garantisce la perfetta continuità giuridica dell'ente, l'assenza di finalità lucrative e il mantenimento del vincolo di destinazione del patrimonio originario, il quale resterà stabilmente e indefettibilmente asservito al medesimo scopo statutario.

2. L'evoluzione del contesto sociale e la sopravvenuta inadeguatezza della forma di fondazione

Lo scopo della Fondazione Ciceri Losi, incentrato sulla "promozione culturale e politica dei valori della sinistra italiana ed europea", postula per sua stessa natura un'attività di dibattito, confronto e rielaborazione concettuale costante.

Se in una prima fase storica l'assetto della fondazione – rigidamente incentrato sulla gestione patrimoniale – ha garantito la conservazione dei beni materiali, l'attuale contesto storico, caratterizzato da un forte astensionismo e da una diffusa disaffezione alla partecipazione pubblica, impone un mutamento dello strumento organizzativo.

La struttura della fondazione, per sua natura verticistica e focalizzata sulla mera erogazione o sulla gestione di eventi statici, si rivela oggi uno strumento limitato e non più ottimale per il pieno perseguimento dello scopo fondativo, il quale richiede dinamismo e base democratica.

3. Le ragioni d'ordine gestionale e organizzativo: la centralità dell'elemento personale

Le attività politico-culturali di formazione, divulgazione e animazione del territorio non necessitano di una struttura capitalistica o di ingenti investimenti finanziari, bensì dell'apporto sinergico, del volontariato e dell'impegno diretto dei cittadini.

Mentre la fondazione privilegia l'elemento patrimoniale, la forma associativa valorizza l'elemento personale (*intuitus personae*). L'introduzione del metodo democratico assembleare (principio del voto capitario "una testa, un voto") permette di trasformare i fruitori delle attività da meri spettatori passivi ad attori codecisori. Tale assetto organizzativo neutralizza il rischio di gestioni oligarchiche o autoreferenziali, garantendo una trasparenza e una dialettica interna che si pongono in perfetta sintonia con l'art. 49 della Costituzione.

4. La legittimazione storica del patrimonio e la continuità della volontà del fondatore

Il patrimonio dell'ente non trae origine da dotazioni di singoli grandi capitalisti, bensì dal sacrificio collettivo, dal lavoro volontario e dall'autofinanziamento di una specifica comunità politica e sociale (rappresentata storicamente dagli ex iscritti della sinistra democratica).

La trasformazione in associazione non costituisce una distrazione del patrimonio, né una sua privatizzazione, bensì la sua ricollocazione all'interno dell'alveo gestionale dei soggetti che tale patrimonio hanno originariamente generato e conservato.

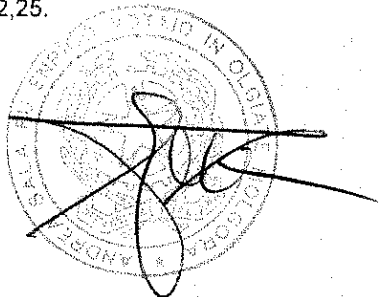
L'apertura della base associativa agli ex iscritti e, in via successiva, a nuovi associati che ne condividano i valori, rappresenta la massima garanzia di fedeltà alla volontà originaria del fondatore.

Le persone fisiche si fanno custodi del patrimonio storico, garantendone la manutenzione e la conservazione non come fine a sé stesso, ma come mezzo per la diffusione dei valori costituzionali di giustizia, equità e solidarietà.

5. Conclusioni sulla convenienza dell'operazione

La necessità della trasformazione è resa indifferibile dall'analisi della struttura del Passivo.

L'Ente registra una stratificazione di perdite pregresse portate a nuovo pari a € -111.633,17, cui si somma la perdita del trimestre in corso di € -11.642,25.



A handwritten signature, possibly 'SP', is located at the bottom left of the page.

Tale andamento evidenzia un disavanzo cronico che ha già eroso il Fondo di Dotazione originario per oltre 123.000 euro.

In assenza di interventi straordinari sulla forma giuridica, la proiezione economico-finanziaria nel medio periodo delinea il completo azzeramento della liquidità residua entro un triennio, trascinando l'Ente in uno stato di insolvenza e costringendo alla liquidazione coatta del patrimonio immobiliare.

Si evidenzia, di contro, la totale assenza di esposizioni debitorie verso terzi (voce Debiti pari a € 12,08), circostanza che esclude qualsivoglia intento pregiudizievole nei confronti dei creditori e legittima la scelta del Consiglio di Indirizzo di rimodulare l'assetto organizzativo per via endogena prima che la crisi strutturale si traduca in insolvenza esterna.

L'organo di governo, rilevata la potenziale scarsa utilità della forma di fondazione erogativa, esercita autonomamente e preventivamente la facoltà di trasformazione omogenea concessa dall'art. 42-bis c.c., al fine di preservare il vincolo di destinazione senza attendere i presupposti per un intervento autoritativo o liquidatorio ex art. 28 c.c..

La trasformazione in associazione si palesa dunque come l'unica opzione idonea a rivitalizzare lo scopo statutario, ampliandone l'efficacia sul tessuto sociale attraverso la partecipazione democratica, senza intaccare la consistenza e il vincolo di destinazione del patrimonio ereditato.

Richiami normativi dell'art. 42-bis Codice civile

Per specifica indicazione dell'art. 42-bis del Codice civile, si applicano, se compatibili, le disposizioni dei seguenti articoli del Codice civile:

- a. **art. 2499 Codice civile - limiti alla trasformazione** - Possibilità della trasformazione anche in presenza di procedure concorsuali, condizione non presente allo stato attuale della Fondazione;
- b. **art. 2500-bis Codice civile - invalidità della trasformazione** - definisce l'effetto della trasformazione a seguito di tutti gli adempimenti e non costituisce un adempimento
- c. **2500-ter, secondo comma, Codice civile - trasformazione società di persone**

Lecco (LC), 03 giugno 2026

p. il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente del Consiglio di
Amministrazione
Remo Valsecchi

