



CASELLA ♦ BRAMBILLA PISONI ♦ BORASI ♦ BRAMBILLA
studio legale associato

Avv. Francesco Borasi
Avv. Giovanni Brambilla Pisoni
Avv. Francesco Casella
Avv. Andrea Brambilla
Avv. Alessandro Casella
Avv. Claudia Zanardini
Avv. David Mariani
Avv. Antonia Strafezza

Milano, 5 agosto 2016
RACCOMANDATA R.R.

Spett.le
GRUPPO EDITORIALE L'ESPRESSO S.p.A.
Via Cristoforo Colombo, 90
00147 ROMA

Spett.le
FATTO QUOTIDIANO
Via Valadier, 42
00193 ROMA

Spett.le
ALTO MILANESE
direttore@liberastampa.net

20012 CUGGIONO

Scrivo la presente in nome e per conto di Fondazione Opera Pia Castiglioni ONLUS e, nell'interesse del Consiglio di Amministrazione che mi ha incaricato di contestare il contenuto dell'articolo pubblicato sul numero dell'Espresso 28 luglio a firma Paolo Biondani e Giuseppe Oddo dal titolo "fate la carità a Ibra".

La Fondazione reputa la ricostruzione da Voi effettuata in ordine alla dismissione di parte dell'immobile di Sua proprietà sito in Milano, Via Legnano n. 10, diffamatoria e gravemente lesiva dell'immagine e dell'onorabilità propria e dei suoi organi ed esponenti, in quanto l'anzidetta ricostruzione è del tutto infondata e non veritiera.

Nell'ambito della dismissione, infatti, non vi è stata alcuna attività caritatevole né, tantomeno, alcun trattamento di riguardo nei confronti degli acquirenti delle porzioni di immobile, ma, a differenza di quanto scritto nel Vostro articolo, è stata rispettata la procedura negoziata espletata.

1

Via Visconti di Modrone 6 - 20122 Milano
tel (+39) 02 76009104 r.a
fax (+39) 02-76014452
E-mail: assojuris@assojuris.com
C.F. P.IVA 08417480152

In particolare si è trattato di una procedura di dismissione deliberata dal Consiglio di Amministrazione della Fondazione, motivata dall'esigenza di finanziare degli interventi di manutenzione su strutture già esistenti (la conclusione di progetti già avviati) e valorizzare il patrimonio dell'Ente.

E' destituito di ogni fondamento, poi, il richiamo al valore di vendita di € 11.800/mq in quanto non si trattava – come non lo è neanche oggi - di immobile di pregio o signorile.

Per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato, dal professionista incaricato di realizzare la perizia di stima sull'immobile in vista della vendita, il metodo di "stima sintetica" procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti da:

- rilevazione dei prezzi degli immobili redatto da Borsa Immobiliare di Milano aggiornata al secondo semestre 2009, Zona 9 Solferino – Corso Garibaldi;
- la banca dati delle quotazioni immobiliari redatto dall'Agenzia del Territorio aggiornato al 1° semestre 2010, Zona B02 Centrale/Castello/Melzi d'Eril/Sarpi.

La determinazione del valore, secondo i parametri sopra riportati, è risultata nettamente inferiore al prezzo di vendita contenuto nell'offerta della società Archimede. Tale società, infatti, ha formalizzato una proposta per complessivi € 9.000.000,00 a fronte di un valore dei piani da 0 a 7, indicati in perizia, di circa € 8.000.000,00.

E' necessario precisare, inoltre, come, al momento della dismissione, le condizioni delle parti comuni, secondo i parametri dell'Agenzia del Territorio, fossero da considerare scadenti, in quanto necessitavano di un consistente intervento di manutenzione ad esclusivo carico della società acquirente.

Le singole unità immobiliari, sempre all'epoca della dismissione, si dividevano in unità immobiliari gravate da contratti di locazione ed in unità immobiliari fatiscenti, che secondo i suddetti parametri dell'Agenzia del Territorio, erano, pertanto, classificabili come normali e scadenti.

Per quanto riguarda la procedura di dismissione seguita, pur trattandosi di Fondazione di diritto privato, pertanto non soggetta ai vincoli pubblicistici delle Fondazioni a controllo pubblico, è stata dapprima avviata un'indagine di mercato, alla quale hanno partecipato 15 operatori del settore immobiliare milanese, cui ha fatto seguito una fase negoziata, ove hanno partecipato solo i cinque operatori che hanno aderito, ed all'esito della quale l'offerta della società Archimede è risultata la migliore per la Fondazione.

L'offerta della società Archimede, infatti, prevedeva la facoltà di acquistare l'intero stabile, costituito da 16 unità immobiliari (con esclusione degli appartamenti del piano ottavo, dell'area di sottotetto contigua, che sono rimaste tutt'oggi di proprietà della Fondazione, in quanto sede della stessa) per sé o per terze persone da nominare al momento della stipula dell'atto definitivo di vendita. Alla suddetta offerta è allegato un tariffario, ovvero, una indicazione dettagliata circa le imputazioni di prezzo per ogni singolo appartamento la cui somma complessiva era pari all'offerta di Archimede.



Da quanto esposto, risulta, pertanto, di palmare evidenza che non vi è stata alcuna discrezionalità nella determinazione del prezzo delle singole unità immobiliari da parte della Fondazione che, ha conosciuto i terzi acquirenti, solo al momento della stipula.

Vi invito, pertanto, a voler immediatamente rettificare con ogni strumento idoneo le erronee dichiarazioni contenute nell'articolo nonché la ricostruzione data, in quanto gravemente lesive dell'immagine della Fondazione e dei propri consiglieri.

Vi informo, altresì, di aver ricevuto incarico di procedere in ogni opportuna sede, civile e penale, per la tutela dei diritti della Fondazione e dei propri esponenti.

Distinti saluti.

(avv. Francesco Casella)

