Il Consiglio di Amministrazione

DELIBERAZIONE CONSILIARE - N. 128 del 19/11/2026

DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 128 **SEDUTA DEL 19-11-2026**

Presidente: Marco Giachetti

Consiglieri: Giorgio Bonassoli
Roberto Comazzi (assente)
Marina Gerini
Alessandra Kustermann
Fabio Mosca
Giuliano Rizzardini
Roberto Tassone

Con l'assistenza del Segretario: Massimo Aliberti

Oggetto: FONDO IMMOBILIARE CA' GRANDA: AUTORIZZAZIONE ALL'AVVIO DELLE VERIFICHE NECESSARIE ALL'APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI MODIFICA DELL'ART. 31 PUNTO 6 DEL REGOLAMENTO E DEGLI ATTI CONSEGUENTI NECESSARI PER FINALIZZARE I NUOVI APPORTI RELATIVI AI PADIGLIONI REGINA ELENA E BERGAMASCO

Su proposta del Direttore Generale: Nicola Vincenzo Orfeo

Con il parere favorevole del:

Direttore Amministrativo: Elena Teresa Tropiano

Responsabile della SC Economico Finanziaria: Roberto Alberti

L'atto si compone di n. 7 pagine di cui n. // pagine di allegati parte integrante

Il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione all'Albo Pretorio.

[Atti n. ……/ .....]

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

RICHIAMATO lo Statuto della Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico, approvato con deliberazione consiliare n. 275 del 26 luglio 2023;

PREMESSO che, in relazione alla costituzione del Fondo Immobiliare di Social Housing costituito nel 2014 con l'obiettivo di procedere alla valorizzazione del patrimonio immobiliare della Fondazione, finalizzato anche alla costruzione del nuovo Padiglione Sforza, i Consigli di Amministrazione della Fondazione IRCCS hanno approvato i seguenti atti**:**

- delibera n. 60 del 11/01/2013 con la quale il Consiglio di Amministrazione della Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico, preso atto dello studio preliminare di fattibilità del progetto "Fondo Social Housing" (Fondo) e della lettera del 09/01/2013 di CDP Investimenti SGR (CDPi), ha disposto di dare avvio alle procedure di attuazione del Fondo;
- delibera n. 82 del 19/04/2013 con la quale il CDA ha dato mandato al Direttore generale di procedere alla definizione di un bando di gara per la selezione di una Società di gestione di Risparmio (SGR);
- delibera n. 84 del 24/05/2013 con la quale il CDA ha approvato il Protocollo d'Intesa tra la Fondazione e CDPi ai fini dell'attuazione del programma di social housing, demandandone la firma al presidente;
- delibera n. 90 del 18/06/2013 con la quale il CDA ha approvato le "Linee di indirizzo" per la procedura di selezione di una SGR per la strutturazione, costituzione e gestione del Fondo;
- delibera n. 140 del 13/05/2014 con la quale il CDA ha dato mandato al Direttore Generale di selezionare sul mercato un Esperto per la formulazione di un giudizio di congruità asseverato del valore di apporto e del Business Plan proposti dalla SGR (Giudizio di congruità);
- delibera n. 141 del 20/06/2014 con la quale il CDA:
    - ha approvato il valore di apporto, il Business Plan iniziale e il Regolamento di gestione proposti da Polaris;
    - ha dato mandato a Polaris di sottoporre a CDPi e a Fondazione Cariplo la proposta di investimento nel Fondo ed acquisire le relative delibere vincolanti di investimento;
    - ha dato mandato al Presidente, una volta acquisita la delibera vincolante di Investimento di CDPi, di sottoscrivere le quote del Fondo;
- delibera n. 160 del 24/10/2014 con la quale il CDA ha approvato le modifiche al Regolamento del Fondo Immobiliare proposte da Polaris Real Estate SGR S.p.A.;

DATO ATTO che:

- in data 11/11/2014, a rogiti notarili registrati al n. repertorio 40644/10604 e 40645/10605 la Fondazione ha stipulato gli atti di apporto con Polaris Real Estate SGR S.p.A. (ora Investire Immobiliare SGR S.p.A.) in nome e per conto del Fondo Immobiliare Ca' Granda;
- con delibera n. 234 del 18/12/2015 il CDA ha approvato le modifiche al Regolamento di gestione del Fondo Immobiliare proposte da Investire SGR S.p.A.;

DATO ATTO altresì che con il Verbale dell'Assemblea dei sottoscrittori del Fondo Immobiliare Ca' Granda n. 1/2023 del 18/04/2023, era stato approvato l'aggiornamento del Regolamento, ai sensi degli artt. 16, comma 2, lettera b) e 26, comma 2, con decorrenza dalla medesima data, nonché l'aggiornamento degli artt. 17 e 24 del regolamento di gestione del "Fondo Immobiliare Ca' Granda", a seguito della fusione per incorporazione di BNP Paribas Securities Services SA, che svolgeva le funzioni di depositario del Fondo, nella capogruppo BNP Paribas SA;

DATO ATTO altresì che:

- la nuova Direzione Generale entrante al 1° gennaio 2024 ha avviato anche a seguito di richiesta regionale riscontrata con la nota prot. n. 28945 del 18.07.2024 trasmessa agli Uffici della Direzione Generale Welfare, nella quale erano state anche rappresentate le necessità in relazione agli allestimenti interni di arredi e attrezzature e infrastruttura IT del nuovo Padiglione Sforza, gli adempimenti connessi alle Segreteria Tecniche e al Collegio di Vigilanza approvati come dai seguenti Verbali agli atti, rispettivamente:
    - Segreteria Tecnica 11.11.2024 (acquisito al protocollo interno n. 20678/2025)
    - Segreteria Tecnica 10.03.2025 (acquisito al protocollo interno n. 22278/2025)
    - Segreteria Tecnica 12.06.2025 (acquisito al protocollo interno n. 44107/2025)
    - Collegio di Vigilanza del 12.06.2025 (acquisito al protocollo interno n. 27515/2025)
    - Collegio di Vigilanza del 05.11.2025 (acquisito al protocollo interno n. 44101/2025);
- tali varie interlocuzioni hanno condotto alla redazione del verbale del 05.11.2025 con il quale il Collegio di Vigilanza prendeva atto e approva:
- la diversa distribuzione all'interno dell'ambito 9 dell'AdP, del Servizio di Logistica e Farmacia, con trasferimento delle relative funzioni da Piazza Umanitaria ai piani interrati -1 e -2 del Central Building e il conseguente spostamento, all'area liberata in sfregio a Piazza Umanitaria, dei parcheggi originariamente previsti al piano -2;
- l'invarianza dell'assetto economico complessivo di tutto l'accordo anche a seguito delle intervenute modifiche al progetto esecutivo, approvate con Decreto n. 17726 del 29.11.2018;
- l'insediamento di un convitto infermieri presso il padiglione Frigerio, connotato da un profilo di accessorietà e di complementarietà funzionale del medesimo all'attività sanitaria propria dell'ospedale, che viene ritenuto pienamente coerente alle funzioni previste dall'AdP e, in quanto funzione ancillare all'erogazione delle prestazioni clinico assistenziali, conforma alle previsioni dello strumento urbanistico generale;

DATO ATTO che gli approfondimenti svolti dalla precedente Direzione Generale e dalla SC Gestione Tecnico Patrimoniale avevano evidenziato che, nell'ambito dell'appalto di costruzione del nuovo Padiglione Sforza, era emersa la necessità di realizzare un nuovo parcheggio multipiano, poiché gli spazi inizialmente destinati a parcheggio nel nuovo Ospedale (piano -2 del nuovo edificio) erano stati proposti a logistica e ad internalizzazione del magazzino;

DATO ATTO altresì che, alla luce di quanto sopra esposto:

- con Verbale del CDA n. 5 del 20/06/2024 erano state illustrate le possibili strategie emerse dall'indagine di mercato per le proposte progettuali di valorizzazione dei Padiglioni Regina Elena e Bergamasco, e dal quale si evince, come condiviso, che tra le diverse soluzioni possibili, quella più efficiente fosse la realizzazione dell'operazione mediante il conferimento dei Padiglioni al Fondo Immobiliare Ca' Granda, richiedendo a tal proposito un approfondimento sulla conformità legale dell'operazione e sulla disponibilità degli altri quotisti del Fondo;
- con Verbale del CDA n. 8 del 24/10/2024 era stato condiviso il parere legale acquisito dalla Fondazione, da cui si rilevava la conformità normativa dell'operazione prefigurata;

CONSIDERATO che le recenti interlocuzioni avviate con Regione Lombardia, sulla base degli stati avanzamento lavori, hanno richiesto la recente ricognizione degli atti, la presa d'atto della delibera del Collegio Tecnico Consultivo, l'ipotesi dei certificati straordinari a finire nonché la definizione del Quadro Economico Definitivo comprensivo di arredi e attrezzature, avvenuta con Decreto del Direttore Generale n. 4038 del 14/10/2026;

CONSIDERATO altresì che:

- essendo in fase di ultimazione i lavori relativi al nuovo Padiglione Sforza, come da stato avanzamento lavori e come da ultimo crono-programma agli atti, e che pertanto la realizzazione del parcheggio deve essere realizzata in tempi rapidi per soddisfare le esigenze di accreditamento dell'Ospedale;
- contestualmente, come sopra evidenziato ed approvato nell'Accordo di Programma, è emersa la necessità di ristrutturare un altro Padiglione da destinare a convitto per il personale sanitario (Padiglione Frigerio) con la finalità di favorire l'attrazione e la permanenza del personale, contrastando le difficoltà determinate dagli elevati costi delle locazioni abitative e mitigando il rischio di carenza di personale sanitario;
- il fabbisogno complessivo per i due interventi è stato stimato in circa € 25 milioni;
- i due Padiglioni sanitari Regina Elena e Bergamasco destinati alla dismissione, suscettibili di trasformazione urbanistica a uso residenziale la cui vendita nello stato attuale ne penalizzerebbe fortemente il valore, considerati il rischio urbanistico e la necessità di una riqualificazione integrale. La valorizzazione diretta richiederebbe, invece, risorse finanziarie, competenze operative e tempi di cui la Fondazione attualmente non dispone;

DATO ATTO che:

- la soluzione individuata dalla Fondazione IRCCS è quella di realizzare l'operazione attraverso il Fondo Immobiliare Ca' Granda, del quale la Fondazione risulta quotista di maggioranza (circa 62%), con quote di Classe A, mentre CDPi e Fondazione Cariplo detengono le quote di Classe B (circa 38%), la cui ammissibilità giuridica era già stata oggetto di verifica mediante parere legale acquisito in atti della Presidenza;
- con l'approvazione dell'operazione sopra descritta il Fondo riceverebbe gli immobili da valorizzare, per un valore di apporto complessivo di € 24,5 milioni, e impiegherebbe la liquidità disponibile per anticipare i costi di realizzazione del parcheggio e del convitto;

- tale soluzione consentirebbe di avviare immediatamente i due interventi senza attendere il completamento della dismissione e della vendita dei Padiglioni e che il percorso alternativo richiederebbe la preventiva liberazione degli immobili, la regolarizzazione di eventuali difformità catastali e urbanistiche e la successiva vendita, con tempi e ricavi incerti e senza garanzia di conseguire risorse sufficienti a finanziare gli interventi in parola;

DATO ATTO pertanto che:

- la liquidità da impiegare per il parcheggio e il convitto, stimata in circa € 25 milioni, sarebbe altrimenti destinata alla distribuzione dei proventi già maturati dei quotisti di Classe B, secondo il vigente Regolamento del Fondo e il relativo Business Plan;
- l'operazione richiederebbe pertanto a tali quotisti di rinunciare a un incasso prossimo e certo, differendone il recupero alla fine del Fondo, prevista nel 2034, e sostenendo il costo finanziario dell'attesa e il rischio connesso alla valorizzazione e alla vendita degli immobili;
- i nuovi apporti della Fondazione determinerebbero una diluizione della partecipazione della Classe B dal 38,2% al 35,6%, con una corrispondente crescita della partecipazione della Classe A al 64,4%;

CONSIDERATO che, alla luce di quanto sopra, i quotisti di classe B hanno anticipato alla Investire SGR che subordinerranno il proprio assenso alla modifica dell'articolo 31, punto 6, del Regolamento del Fondo rubricato "Liquidazione dell'attivo del Fondo" che attualmente prevede *inter alias*:

"(…) Il piano di riparto dell'attivo netto risultante dopo aver estinto tutti i debiti a carico del Fondo, sarà liquidato secondo l'ordine che segue, tenuto anche conto di tutti i pagamenti effettuati in precedenza in favore dei Sottoscrittori: (…) per il residuo a ciascun Sottoscrittore proporzionalmente al numero di Quote detenute (…)"

CONSIDERATO altresì che:

- la suddetta proposta prevede che l'eventuale residuo finale, soddisfatti i precedenti livelli di riparto alle condizioni originarie, sia invece attribuito per il 50% alla Classe A e per il 50% alla Classe B, anziché proporzionalmente alle quote detenute, come previsto dall'art. 31 punto 6 del vigente Regolamento;
- nell'ipotesi di Business Plan aggiornato, di prossima approvazione da parte del CDA del Fondo Immobiliare, contenente le nuove operazioni di cui sopra, la modifica regolamentare determinerebbe un beneficio aggiuntivo atteso di circa € 4 milioni per la Classe B, con una corrispondente riduzione degli extraprofitti spettanti alla Fondazione;
- tale ipotesi è meramente previsionale, in quanto subordinata all'effettiva formazione del residuo distribuibile a fine Fondo;
- il Business Plan originario in sede di gara non prevedeva la distribuzione finale di extraprofitti;

DATO ATTO che con Decreto del Direttore Generale n. 4622 del 13/11/2026 è stata avviata una verifica di legittimità attraverso l'acquisizione di specifico parere legale;

ACQUISITO il parere legale trasmesso in data 17/11/2026 ed acquisito al protocollo aziendale con n. 43662 del 18/11/2026, dal quale emerge quanto segue:

"(…) L'operazione prefigurata dalla Fondazione (apporto all'esistente Fondo Ca' Granda di nuovi immobili da valorizzare, con differimento delle distribuzioni periodiche agli Investitori istituzionali e accoglimento della

proposta di rimodulazione a loro favore del criterio di riparto degli eventuali extraprofitti finali) può ritenersi non comportare profili di responsabilità erariale, subordinatamente all'adozione dei seguenti presidi istruttori e documentali e all'esito delle relative verifiche:

1. acquisizione di una perizia di stima indipendente sul valore di apporto dei nuovi immobili e sul concambio in quote, in relazione ai nuovi immobili da valorizzare, previo se del caso aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari della Fondazione;

2. acquisizione, prima della delibera della Fondazione, di una valutazione finanziaria indipendente sulla proposta di modifica della clausola degli extraprofitti di cui all'art. 31, punto 6, del Regolamento di gestione del Fondo Ca' Granda, redatta da un esperto terzo rispetto alla SGR, che:

- *attesti la congruità della nuova percentuale di riparto degli extraprofitti finali rispetto al valore finanziario del differimento delle distribuzioni subito dagli Investitori istituzionali, tenendo conto anche del contributo generato dai nuovi immobili apportati dalla Fondazione;*
- *attesti, mediante un'analisi costi – benefici, la convenienza economica complessiva dell'operazione per la Fondazione rispetto alle due possibili alternative dell'indebitamento bancario o della liquidazione anticipata e penalizzante dei cespiti da valorizzare, nonché i vantaggi in termini di tempistiche più celeri di realizzazione del parcheggio e del convitto del nuovo Ospedale;*
- *valuti l'opportunità dell'inserimento di clausole regolamentari di salvaguardia, ad es. introducendo un tetto massimo (cap) all'extra-rendimento riconoscibile agli Investitori istituzionali";*

RITENUTO di autorizzare l'avvio delle verifiche sopra indicate, demandando alla Presidenza e alla Direzione Strategica di acquisire la documentazione necessaria e propedeutica per autorizzare con successivo provvedimento la modifica proposta da CDPi e Fondazione Cariplo all'art. 31, punto 6 del Regolamento del Fondo Immobiliare, di seguito riportata:

"(…) Il piano di riparto dell'attivo netto risultante dopo aver estinto tutti i debiti a carico del Fondo, sarà liquidato secondo l'ordine che segue, tenuto anche conto di tutti i pagamenti effettuati in precedenza in favore dei Sottoscrittori: (…) per il residuo a ciascun Sottoscrittore nella misura del 50% ai sottoscrittori delle quote di Classe A e nella misura del 50% ai sottoscrittori delle quote di Classe B (…)";

A VOTI UNANIMI, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di autorizzare l'avvio delle verifiche sotto riportate propedeutiche ad autorizzare, con successivo provvedimento, la modifica proposta da CDPi e Fondazione Cariplo all'art. 31, punto 6 del Regolamento del Fondo Immobiliare Ca' Granda, ed in particolare:

   1. acquisizione di una perizia di stima indipendente sul valore di apporto dei nuovi immobili e sul concambio in quote, in relazione ai nuovi immobili da valorizzare, previo se del caso aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari della Fondazione;

   2. acquisizione, prima della delibera della Fondazione, di una valutazione finanziaria indipendente sulla proposta di modifica della clausola degli extraprofitti di cui all'art. 31, punto 6, del Regolamento di gestione del Fondo Ca' Granda, redatta da un esperto terzo rispetto alla SGR, che:

- attesti la congruità della nuova percentuale di riparto degli extraprofitti finali rispetto al valore finanziario del differimento delle distribuzioni subito dagli Investitori istituzionali, tenendo conto anche del contributo generato dai nuovi immobili apportati dalla Fondazione;

- attesti, mediante un'analisi costi – benefici, la convenienza economica complessiva dell'operazione per la Fondazione rispetto alle due possibili alternative dell'indebitamento bancario o della liquidazione anticipata e penalizzante dei cespiti da valorizzare, nonché i vantaggi in termini di tempistiche più celeri di realizzazione del parcheggio e del convitto del nuovo Ospedale;

- valuti l'opportunità dell'inserimento di clausole regolamentari di salvaguardia, ad es. introducendo un tetto massimo (cap) all'extra-rendimento riconoscibile agli Investitori istituzionali;

2. di demandare alla Presidenza e alla Direzione Strategica l'acquisizione della documentazione richiesta al punto 1, necessaria anche per finalizzare i nuovi apporti relativi ai Padiglioni Regina Elena e Bergamasco ed il Business Plan aggiornato da rappresentare in Consiglio di Amministrazione per la successiva autorizzazione;
3. di disporre la trasmissione del presente provvedimento al Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 3-ter del d.lgs. n. 502/1992 e s.m.i. e dell'art. 12, comma 14 della L.R. n. 33/2009, così come modificata dalla L.R. n. 23/2015;
4. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio della Fondazione, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 69/2009 e della L.R. n. 33/2009 e s.m.i.

IL PRESIDENTE
Marco Giachetti
(Firmato digitalmente)