

COOPERATIVA AGRICOLA DI CALVENZANO SOCIETA' COOPERATIVA

Sede in VIA G. PAGLIA 7 - 24040 CALVENZANO (BG) Capitale sociale Euro 1.773,11 i.v.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2018

Signori Soci, l'esercizio chiuso il 31.12.2018 riporta un risultato negativo pari a €. 60.928,31. Questo risultato di gestione verrà esaminato nel corso della presente relazione.

Come tutti Voi sapete i primi mesi del 2019 hanno visto una serie di cambiamenti all'interno del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa: le dimissioni del Presidente e di un Consigliere.

I Consiglieri rimasti hanno provveduto, a norma di Statuto e di Codice Civile, alla cooptazione dei membri dimissionari; allo stato attuale il Consiglio di Amministrazione si presenta quindi al completo, come deliberato nell'Assemblea dell'aprile scorso e cioè di 7 membri.

C'è stata quindi anche la necessità di trovare, tra i membri del Consiglio, un nuovo Presidente. Dopo un periodo nel quale la Cooperativa è stata guidata di concerto dai due Vicepresidenti, dal 25 marzo 2019 sono stato nominato Presidente. Pertanto tocca a me affrontare questa Assemblea e presentarvi la presente relazione sulla gestione.

Mi sono messo a disposizione della Cooperativa in un momento non semplice, nella convinzione di poter affrontare i lavori in programma con impegno e con la collaborazione dei Consiglieri e dei Soci.

Abbiamo infatti numerose cose da fare sia in campo immobiliare che agricolo oltre alle varie iniziative a favore dei soci. Il complesso piano di ristrutturazione immobiliare da anni allo studio dei vari Consigli di Amministrazione è fermo per via della crisi generale. Infatti i proventi necessari per realizzarlo dovrebbero derivare dall'alienazione delle aree fabbricabili (residenziali o commerciali).

Continuiamo comunque a prestare attenzione alla costante manutenzione dei nostri immobili con lavori vari, messe a norma e migliorie.

Abbiamo posto attenzione anche all'agricoltura. In particolare ai nostri terreni. A breve nella zona Cascina dei Frati saranno operative due nuove aziende agricole di giovani, in aggiunta ad una già operativa, che in futuro potranno dare origine ad un innovativo polo di agricoltura biologica.

Inoltre stiamo ponendo grande attenzione alla riscossione dei corrispettivi di assegnazione, canoni di locazione e affitto. L'introduzione della riscossione mensile sta dando buoni risultati, e recentemente, grazie all'impegno dei Consiglieri ed alla buona volontà di soci e non soci, siamo riusciti a risolvere alcune situazioni di insolvenza che da tempo gravavano sul nostro bilancio. Non si può dire che tutte le situazioni critiche pregresse si siano sistemate, continuiamo a cercare delle soluzioni che soddisfino sia la Cooperativa sia il socio in difficoltà e stabilire con lui piani di rientro.

E' proprio questa vicinanza al Socio che dimostra la sensibilità della Cooperativa nello svolgimento della sua funzione alla quale fa riscontro la vicinanza dei Soci alla Cooperativa, dal loro attaccamento e senso di appartenenza che mi fanno ben sperare per il prosieguo di questo mandato.

La situazione finanziaria al 31.12.2018 è abbastanza in linea con quella del 2017; ha avuto un forte miglioramento nei primi mesi del 2019; questo verrà ben illustrato in un capitolo dedicato.

Già nell'Assemblea del primo dicembre 2018 era stato fatto un aggiornamento di metà anno.

In quell'occasione erano stati affrontati argomenti importanti. La situazione finanziaria, la riforma degli affitti, la modifica del Regolamento Interno, la nomina della Società di Revisione per il triennio 2018/2019/2020, l'ipotesi di una fusione con la Cooperativa Lombardi, la carta Socio Risparmia e sviluppo progetto "prodotti tipici".

Di tutti questi argomenti e altri ancora parleremo nel corso di questa relazione.

In copertina abbiamo messo il logo del centesimo anniversario di fondazione della nostra associazione Confcooperative.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Cooperativa Agricola di Calvenzano svolge la sua attività principale attraverso la gestione del suo patrimonio immobiliare costituito da fabbricati e terreni. La Cooperativa eroga servizi abitativi ai propri soci e ad altre persone e viene trattata fiscalmente come una cooperativa edilizia a proprietà indivisa.

Affianco ai servizi abitativi vengono svolti altri servizi (convenzioni, prestito sociale, ecc.) riservati ai soli soci. E' proprio sull'erogazione dei servizi ai soci che si sostanzia lo scambio mutualistico della Cooperativa; quindi la maggioranza di servizi erogati ai soci fa sì che la nostra sia una cooperativa a mutualità prevalente.

Andamento della gestione

Argomenti di interesse generale

Interventi immobiliari

Come già detto in premessa il piano di ristrutturazione degli immobili studiato dai vari Consigli che in questi anni si sono succeduti si è fermato. Il generale rallentamento economico non ci consente di vendere i terreni edificabili (residenziali o commerciali) e pertanto non abbiamo il volano finanziario per intraprendere, in questo momento, la ristrutturazione di un altro cortile.

A seguito delle ultime realizzazioni edilizie, la necessità abitativa dei soci sembra essere soddisfatta, e di conseguenza, alcuni appartamenti non richiesti dai soci sono locati a persone non socie, in stato di bisogno abitativo come dice il nostro Statuto.

L'area Corte Grande, via G. Paglia 4 e Via Locatelli e Ex Essiccatoio:

- Corte Grande – 32 appartamenti, 30 garages (27 normali, 1 medio e 2 doppi), cantine, i locali della trattoria, il bar e un ufficio, spazi comuni e un portico comune a disposizione per iniziative varie.
- Via Locatelli – 16 appartamenti e cantine.
- Via Paglia 4 – 6 appartamenti e cantine.
- Ex Essiccatoio – 2 appartamenti e posti auto coperti.
- Parcheggio con diversi posti auto scoperti
- Giardini di uso comune a tutti i fabbricati

Quest'area di recente ristrutturazione necessiterà nei prossimi anni di costante manutenzione al fine tenerla sempre in buono stato ed efficiente.

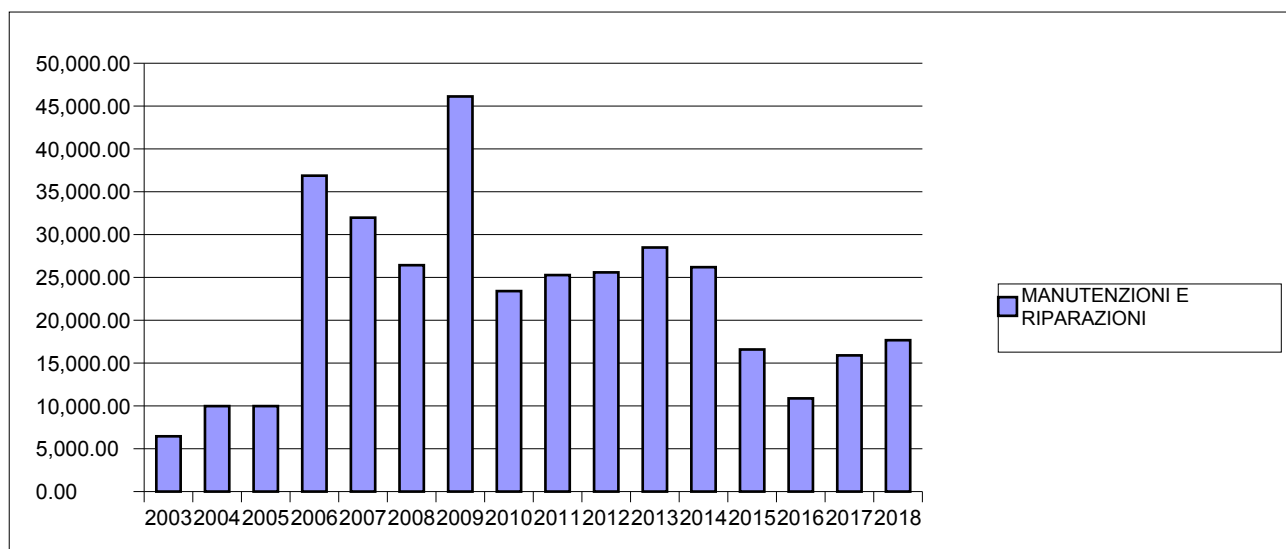
Elenchiamo qui sotto le altre proprietà immobiliari della Cooperativa:

- Corte Palazzo – sede della Cooperativa
- Corte Bani
- Corte Piazzolo
- Corte Masserizia
- Cascina Zoglio
- Un'unità abitativa, un garage e una cantina in Corte Ferri
- Le stalle di via Caravaggio

In questi anni siamo intervenuti con lavori di manutenzione ordinaria, di messa a norma di impianti e sostituzione di caldaie.

Inoltre recentemente abbiamo dato mandato ad un tecnico specializzato per verificare la sicurezza dei vecchi fabbricati, a breve vedremo lo studio effettuato.

Nell'esercizio 2018 abbiamo speso per manutenzioni ordinarie €. 17.669,47, cifra leggermente superiore a quanto speso nel 2017 di €. 15.897,83.



Fra i programmi futuri, quando la crisi sarà passata e avremo potuto vendere i terreni edificabili, c'è sempre l'idea della ristrutturazione del Cortile della Sede della Cooperativa denominata Corte Palazzo. E' un cortile di un certo pregio che vede anche parti affrescate, una bella cantina e una ghiacciaia, oltre a spazi uso magazzino dove in passato erano operative diverse attività. Questo potrebbe diventare il quartier generale della Cooperativa per le sue attività e per eventuali iniziative di diversa natura.

Indichiamo qui sotto i terreni edificabili di proprietà della Cooperativa

Le aree edificabili di proprietà sono ben rappresentate nella piantina di Calvenzano all'interno del fascicolo colorate in rosso.

- Terreni produttivo-commerciale (2 lotti) di Via Milano. E' in fase di studio il piano di lottizzazione che comprende diverse proprietà. La proposta di acquisto che Vi avevamo illustrato nell'Assemblea dello scorso aprile, purtroppo non è andata a buon fine. Sembra comunque che ci siano interessi all'area da parte di operatori nel campo della logistica.
- Terreno residenziale di Via Caravaggio angolo Via Roma (case e stalle).
- Terreno residenziale di Via Bellini (solo parte edificabile per circa mq. 2.500). E' stato predisposto, assieme agli altri proprietari, il piano di lottizzazione, approvato definitivamente a giugno 2015. Essendo ad oggi scaduto, l'Amministrazione Comunale, in uno spirito di collaborazione, si è resa disponibile a reiterarne la validità a fronte di una semplice manifestazione di interesse sottoscritta da tutti i lottizzanti.

Terreni agricoli e agricoltura

Nell'anno 2018 non ci sono state compravendite di terreni agricoli. Il nostro patrimonio in pertiche milanesi è rimasto pertanto invariato. La Cooperativa è proprietaria di oltre 1.700 p.m. di terreno. E' un patrimonio molto importante che è cresciuto nel corso della storia, prima del 1950 era di circa p.m. 1070.

Come è ben visibile dalla cartina dei terreni allegata le aree di proprietà si dividono su Via Casirate e zona Chiesina dei Morti, Via Arzago e Barezzo, Via Vesture - Muradello e Via Caravaggio - Via Misano.

Per il futuro, con l'incasso di proventi straordinari, potrebbe essere importante cercare di acquistare terreni limitrofi ai nostri, così facendo si potrà aumentarne l'utilità e il valore.

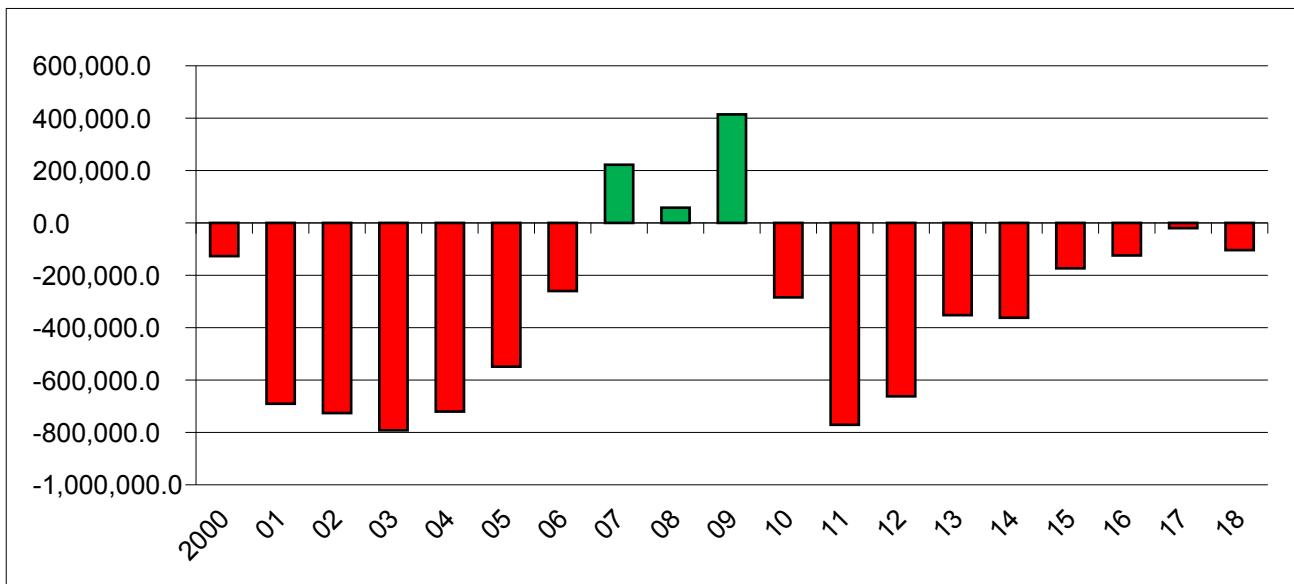
Tutti i terreni di proprietà sono assegnati ai nostri soci, alla Latteria Sociale di Calvenzano che è nostra socia onoraria oppure affittati ad aziende agricole di non soci; tre di queste costituiranno in futuro il polo di agricoltura biologica in via Misano.

Continua la nostra attività di promozione del melone di Calvenzano e dei prodotti del territorio. La Cooperativa nel corso del 2018 e questo inizio 2019 ha ospitato le riunioni di Slow Food per organizzare la produzione e valorizzazione del melone tipico.

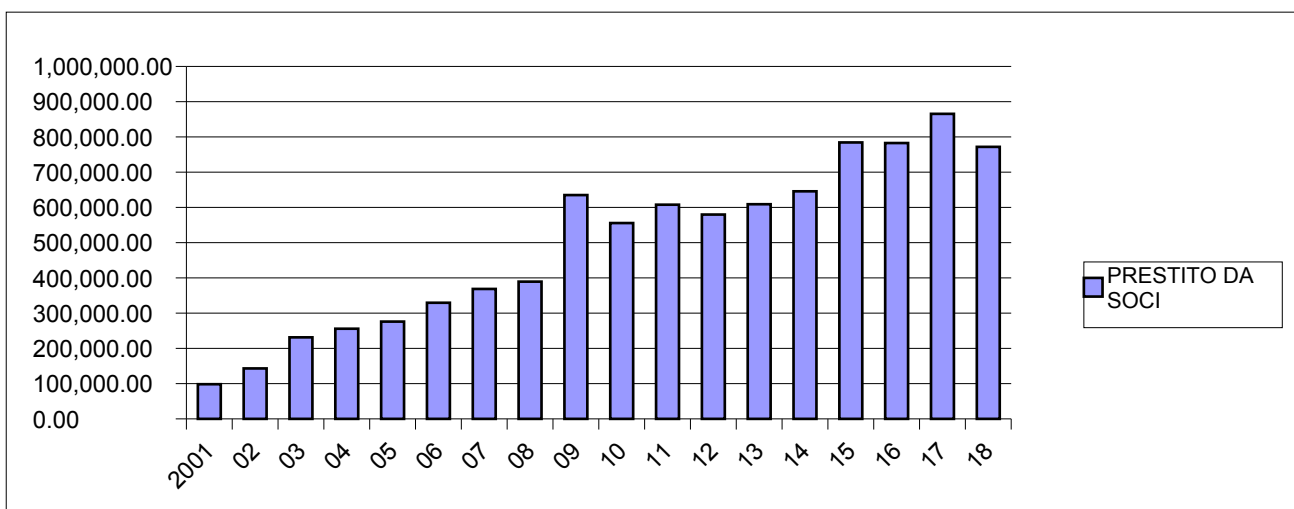
Situazione finanziaria

Situazione bancaria, prestito da soci e crediti verso clienti

Come si può ben vedere dal grafico riportato qui sotto la situazione bancaria della Cooperativa a fine 2018 è negativa rispetto al valore del 2017. Il saldo al 31.12.2018 è di €. 103.833,44.



Ha influito su questo dato la diminuzione del prestito sociale. Infatti durante l'anno ci sono state due chiusure di posizione di prestito ed alcuni rimborsi parziali. Ci sono stati anche alcuni versamenti e la capitalizzazione degli interessi. Il Prestito da soci è passato da €. 865.445,31 del 31.12.2017 a €. 771.775,03 del 31.12.2018. Questo miglioramento è ben visibile dal grafico riportato qui sotto.



Il Prestito da soci è una forma molto importante di finanziamento della Cooperativa e consente al socio depositante di poter investire i propri risparmi in maniera remunerativa e sicura nel rispetto di certi limiti imposti dalla legge.

L'interesse che verrà corrisposto ai Soci per l'anno 2019 è del 2,00% lordo corrispondente al 1,48 netto in linea con il tasso del 2018.

La voce crediti verso clienti è leggermente diminuita nel 2018; al 31.12.2018 era di €. 100.878,01 al netto del fondo svalutazione crediti.

Anche per l'anno 2018 la Cooperativa ha previsto l'accantonamento al fondo svalutazione crediti di una cifra di €. 15.000,00 così come già fatto negli ultimi anni.

Questo accantonamento al fondo svalutazione crediti viene fatto a scopo prudenziale per far fronte ad eventuali rischi di insolvenza.

Nei primi mesi del 2019 abbiamo avuto l'incasso di alcuni crediti importanti legati a situazioni di morosità che fortunatamente si sono sistemate.

Imposte

Imposte dirette

Come già detto sopra la nostra Cooperativa, pur continuando a chiamarsi Cooperativa Agricola, viene trattata fiscalmente come una cooperativa edilizia a proprietà indivisa.

La modalità di tassazione delle cooperative edilizie a proprietà indivisa avviene tassando i canoni di locazione (o godimento), senza poter dedurre i costi direttamente imputabili agli stessi (art. 90 Tuir).

Dal 2012 è stata innalzata la quota degli utili delle cooperative soggetta a tassazione:

- è stato previsto l'innalzamento dal 30% al 40% della quota degli utili netti che deve in ogni caso essere assoggettata ad Ires (pari al 24% dal 2017);
- è stata sottoposta a tassazione una quota pari al 10% dell'utile destinato alla riserva legale, normalmente pari al 30%; in sostanza è tassato un ulteriore 3% dell'utile netto.

Per l'incidenza delle imposte, in un anno normale come questo, senza plusvalenze, l'Ires è di € 44.367,00 e l'Irap di € 6.427,00 per un totale di € 50.794,00.

Imposte comunali

Come già detto nel corso della Relazione la Cooperativa è proprietaria di diversi immobili all'interno del Comune di Calvenzano (terreni agricoli, edificabili e fabbricati – elencati sopra). Gli immobili sono soggetti a due imposte comunali l'IMU e la TASI.

- l'IMU Imposta Comunale sugli Immobili. Non grava sulle abitazioni principali occupate dai soci assegnatari, a condizione che i soci non siano proprietari di un'altra casa. Grava sui fabbricati che non sono prima casa per i soci (ad esempio stanze uso magazzino) e sui fabbricati dati in locazione a non soci.

L'IMU si paga anche sulle aree fabbricabili e sui terreni agricoli. Anche nel 2018 l'aliquota è stata del 7,6%; l'imposta è stata di €. 38.667,00.

- La TASI Tassa sui servizi indivisibili è l'imposta comunale istituita dalla legge di stabilità 2014 e riguarda i servizi comunali rivolti alla collettività. Grava sia sul proprietario sia sull'affittuario. Per il proprietario la parte di sua competenza è il 75% dell'importo, per l'assegnatario il 25%. L'aliquota è l'1%. La Tasi pagata dalla Cooperativa nell'anno 2018 è stata di €. 2.312,00.

La Trattoria e Torretta in Corte Grande

La Trattoria di Via Paglia, 8 è ancora chiusa. Nonostante alcuni interessamenti non siamo ancora giunti all'affitto dei locali e all'apertura di una nuova attività.

Siamo sempre costantemente alla ricerca di qualcuno che possa aprire un'attività di ristorazione.

E' ancora libera anche la Torretta della Corte Grande. Questo è un appartamento molto grande che in genere mostriamo anche agli interessati alla Trattoria, magari per la residenza dei gestori o dei dipendenti o per realizzare un'attività di ricezione/ospitalità.

Revisioni e certificazioni

La nostra Cooperativa è soggetta a tre diverse revisioni.

- Una revisione interna a cura del revisore dott. Giorgio Rigamonti (nominato dall'Assemblea della Cooperativa).
- Una Revisione annuale esterna da parte della nostra Associazione Confcooperative a mezzo di revisori da essa incaricati. La Revisione di Confcooperative è disponibile in visione alla Sede della Cooperativa e una sua sintesi è affissa alla bacheca dell'ufficio.
- Una certificazione di bilancio da parte di una società di revisione (KPMG S.p.A.); l'esercizio 2018 è il primo esercizio del secondo mandato triennale ad essere certificato; la certificazione al bilancio 2018 verrà presentata nel corso di questa Assemblea. La nomina della Società di Revisione KPMG SpA è avvenuta nell'Assemblea Generale Ordinaria del 1° dicembre 2018.

Ipotesi di fusione con la Cooperativa Riccardo Lombardi

Proprio in occasione dell'ultima Assemblea del 1° dicembre 2018, era stata prospettata l'idea di poter partire con l'iter di fusione per giungere dopo alcuni passaggi alla fusione fra la nostra Cooperativa e la Cooperativa Riccardo Lombardi.

Non si è potuti partire con questo iter in quanto la Cooperativa Riccardo Lombardi non è una Cooperativa a mutualità prevalente.

Se in futuro la Cooperativa Lombardi diventerà una Cooperativa a mutualità prevalente potremo iniziare l'iter di fusione.

Il progetto di fusione dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'Assemblea Straordinaria.

Altre iniziative della Cooperativa Agricola.

Ricordiamo ora alcune iniziative della Cooperativa.

- Festeggiamenti per i 130 anni della Cooperativa.
I giorni 20 e 21 settembre 2018 si sono svolti due giorni di festeggiamenti per i 130 anni di attività della Cooperativa. E' stata una bella occasione per ricordare la storia importante della nostra Società.
- Gli orti sociali.
E' una bella iniziativa che coinvolge diverse persone di Calvenzano. La Cooperativa mette a disposizione gratuitamente il terreno, diviso in 20 lotti da 60mq. per fare un orto. L'iniziativa è organizzata e gestita dalla Cooperativa ed è molto apprezzata.
- Il calendario della Cooperativa.
E' ormai diventato un calendario "tradizionale". Il primo della serie è stato quello dell'anno 2003. Viene molto richiesto sia dai Calvenzanesi che da persone che non abitano a Calvenzano ma che sono affezionate al nostro paese.
- Sistemazione archivio storico.
Continua la sistemazione del nostro archivio storico. Il lavoro della sistemazione dell'archivio della Cooperativa Agricola è quasi terminato. Ora si procederà alla sistemazione dell'archivio della Cooperativa Edilizia Andrea Zoglio e della Festa dell'Agricoltura che proprio presso il nostro ufficio avevano la loro sede.
- Tessera Socio-Risparmia.

E' una bella iniziativa lanciata con l'Assemblea Generale del dicembre scorso. E' una tessera che racchiude una serie di convenzioni con attività della zona che consentono al socio di godere di alcuni sconti o agevolazioni.

- Altre iniziative nei primi mesi del 2019.

Come tutti sapete nei primi mesi dell'anno a Calvenzano sono state girate alcune parti del film "L'uomo senza gravità". La Cooperativa ha collaborato con la produzione mettendo a disposizione alcuni cortili di proprietà.

Inoltre sono continuate le collaborazioni con le scuole per alcune attività didattiche riguardanti l'argomento cooperativo.

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Ricavi netti	292.903	307.297	(14.394)
Costi esterni	196.150	168.925	(27.225)
Valore Aggiunto	96.753	138.372	(41.619)
Costo del lavoro	35.649	33.882	1.767
Margine Operativo Lordo	61.104	104.490	(43.386)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	97.434	96.773	661
Risultato Operativo	(36.330)	7.717	(44.047)
Proventi diversi	44.100	25.164	18.936
Proventi e oneri finanziari	(17.904)	(22.223)	4.319
Risultato Ordinario	(10.134)	10.658	(20.792)
Componenti straordinarie nette			
Risultato prima delle imposte	(10.134)	10.658	(20.792)
Imposte sul reddito	50.794	55.302	(4.508)
Risultato netto	(60.928)	(44.644)	(16.284)

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	0	1.844	(1.844)
Immobilizzazioni materiali nette	4.970.648	5.044.569	(73.921)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	34.349	34.349	0
Capitale immobilizzato	5.004.997	5.080.762	(75.765)
Rimanenze di magazzino	8.467	1.785	6.682
Crediti verso Clienti	100.878	102.823	(1.945)
Altri crediti	5.454	5.084	370

Ratei e risconti attivi	7.230	7.666	(436)
Attività d'esercizio a breve termine	122.029	117.358	4.671
Debiti verso fornitori	17.289	14.915	2.374
Acconti	116.693	120.721	(4.028)
Debiti tributari e previdenziali	7.862	8.374	(512)
Altri debiti	1.480	1.458	22
Ratei e risconti passivi	11.373	11.346	27
Passività d'esercizio a breve termine	154.697	156.814	(2.117)
Capitale d'esercizio netto	(32.668)	(39.456)	6.788
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.614	0	1.614
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)	0	0	0
Altre passività a medio e lungo termine	0	0	0
Passività a medio lungo termine	1.614	0	1.614
Capitale investito	4.972.329	5.041.306	68.977
Patrimonio netto	(4.096.521)	(4.157.273)	60.752
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(1.614)	0	(1.614)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(874.194)	(884.033)	9.839
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(4.972.329)	(5.041.306)	68.977

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2018, era la seguente (in Euro):

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Depositi bancari	10.500	34.456	(23.956)
Denaro e altri valori in cassa	235	202	33
Azioni proprie	0	0	0
Disponibilità liquide ed azioni proprie	10.735	34.658	(23.923)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamento	0	0	0

(entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	114.334	54.426	59.908
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	771.775	865.445	(93.670)
Anticipazioni per pagamenti esteri	0	0	0
Quota a breve di finanziamenti	0	0	0
Crediti finanziari	(1.180)	(1.180)	(0)
Debiti finanziari a breve termine	884.929	918.691	(33.762)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(874.194)	(884.033)	9.839
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)	0	0	0
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	0	0	0
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	1.614	0	1.614
Quota a lungo di finanziamenti	0	0	0
Crediti finanziari	0	0	0
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	1.614	0	1.614
Posizione finanziaria netta	(875.808)	(884.033)	8.225

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

	Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati		13.570
Impianti		8.100

La voce terreni e fabbricati è variata rispetto all'anno precedente per la sistemazione di impianti idraulici ed elettrici e altri lavori su fabbricati di proprietà.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'Assemblea di assorbire la perdita d'esercizio di € 60.928,31 utilizzando la riserva ex Legge 904/77.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Calvenzano, 2 maggio 2019

Presidente del Consiglio di Amministrazione
Mattia Angelo Pandini