

COOPERATIVA AGRICOLA DI CALVENZANO SOCIETA' COOPERATIVA

Sede in VIA G. PAGLIA 7 - 24040 CALVENZANO (BG) Capitale sociale Euro 1.823,11 i.v.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2019

Signori Soci, l'esercizio chiuso il 31.12.2019 riporta un risultato negativo pari a €. 18.311,44 ma in deciso miglioramento rispetto agli ultimi anni. Questo risultato di gestione verrà esaminato nel corso della presente relazione.

La nostra Assemblea Ordinaria viene svolta oggi nei tempi consentiti dalla legge ma molto in ritardo rispetto alle scadenze normali previste per le Assemblee di approvazione del bilancio; l'emergenza sanitaria da Coronavirus che ha colpito il mondo intero, a partire da fine febbraio 2020 ha radicalmente cambiato molte delle nostre abitudini, ha in parte interrotto i nostri lavori, ha prorogato i termini delle nostre scadenze e anche il modo di incontrarsi (per questa Assemblea abbiamo preso le misure necessarie anche per il giusto distanziamento sociale).

Questa Assemblea che si svolge in maniera un po' inusuale, ha però il compito di raccontare l'anno passato, il 2019, i lavori della Cooperativa, il suo bilancio e come si è formato il risultato d'esercizio.

L'anno 2019 era iniziato con la bella esperienza del film: L'uomo senza gravità. Quel periodo (mesi di gennaio e febbraio) è stato molto interessante, la Cooperativa si è messa a disposizione della produzione aiutandola fattivamente e concedendo l'impiego di alcuni dei propri immobili. Per la Cooperativa questa esperienza è stata molto importante e sono stati valorizzati alcuni luoghi che si vedono nel film; la Cooperativa da questo lavoro ha avuto anche un buon risultato economico.

Proprio nei primi mesi dell'anno ci sono stati una serie di cambiamenti all'interno del Consiglio di Amministrazione. Le dimissioni del Presidente e di un Consigliere. Il Consiglio è stato interamente ripristinato, dopo un periodo di guida da parte dei due Vicepresidenti, si è provveduto a nominare un nuovo Presidente. Questo avveniva a marzo dello scorso anno e di queste vicende Vi davamo già comunicazione nell'Assemblea del 2 maggio 2019.

Durante l'estate la Cooperativa ha ceduto, a fronte di precisi impegni riguardanti la qualità e il rispetto delle tradizioni, l'utilizzo del proprio marchio ad una società commerciale appositamente creata da un socio, che si assume i relativi oneri e vantaggi, per la valorizzazione dei prodotti gastronomici del territorio. Questa società ha in se la missione di portare avanti la bella esperienza del melone che è stata un po' il fiore all'occhiello degli ultimi anni della Cooperativa, perché l'abbiamo sempre considerata un veicolo soprattutto di promozione del territorio e valorizzazione della nostra storia.

La Cooperativa durante l'anno ha provveduto ad affittare terreni a due nuove aziende agricole di giovani. Una era già stata operativa la scorsa estate l'altra è diventata operativa in questa primavera. Allo stato attuale in Via Misano – zona Cascina dei Frati sono ora funzionanti tre aziende agricole (una già certificata biologica e le altre due lo diventeranno).

Durante tutto l'anno c'è stata la normale gestione ordinaria, le manutenzioni per tenere in ordine i nostri immobili e dove possibile con la messa a norma degli impianti. E poi il lavoro delle assegnazioni e locazioni di immobili e le assegnazioni e affitti di terreni.

Abbiamo posto molta attenzione alla costante riscossione dei corrispettivi di assegnazione, locazione e affitto. Possiamo dire che anche in questi primi mesi del 2020 caratterizzati dal problema sanitario, nonostante il lavoro d'ufficio si è obbligatoriamente in parte fermato, i pagamenti sono stati costanti e per il momento, come viene ben specificato nella Nota Integrativa, questo fatto non avrà ripercussioni sul bilancio del 2020 che approveremo il prossimo anno.

Inoltre sono proseguiti gli studi sulle varie lottizzazioni sia residenziali che produttivo-commerciali;

proprio in questo caso si sta procedendo con delle trattative per la vendita.

Il Consiglio sta sempre ponendo molta attenzione agli immobili, sia quelli di recente ristrutturazione sia quelli più vecchi. La sfida dei prossimi anni sarà quella di trovare una nuova funzione a queste Corti/Cascine, alcune delle quali ormai quasi completamente libere.

La situazione finanziaria a fine 2019 è migliorata rispetto agli anni precedenti, i debiti verso Soci per il prestito loro riservato sono diminuiti ed è migliorata la situazione bancaria, questo verrà ben evidenziato in un capitolo dedicato.

In autunno c'è stato finalmente la firma del contratto di locazione dei locali della Trattoria; locali che da tempo non erano utilizzati.

Abbiamo poi avuto un'altra Assemblea Ordinaria a dicembre 2019, in quella occasione, abbiamo nominato il nuovo Collegio Sindacale.

Durante l'anno 2019 e nei primi mesi del 2020 abbiamo portato avanti l'operazione della fusione con la Cooperativa Lombardi. E' stato prima firmato un accordo preliminare fra la nostra Cooperativa e la Cooperativa Lombardi e recentemente è stato firmato il progetto di fusione che successivamente è stato depositato al Registro Imprese. Questo argomento sarà oggetto di discussione da parte dell'Assemblea Straordinaria.

L'anno poi si è chiuso con la bella e interessante esperienza della Commedia "I contadini coraggiosi di Calvenzano" che ha riscosso molto successo e ha illustrato per la prima volta in forma teatrale le origini storiche della nostra società. Ha raccolto 800 spettatori diretti e alcune migliaia di spettatori televisivi in quanto trasmessa da Bergamo TV. Il 5 agosto prossimo sarà proiettata alla festa della Cascina Pelesa a Castel Cerreto. Avrebbe dovuto essere replicata anche a Treviglio e Pagazzano nei mesi successivi, anche grazie ad un accordo con la Pro Loco di Treviglio. Questo progetto a causa del Covid-19 si è in parte interrotto, ma è pronto a ripartire non appena ci saranno le condizioni di sicurezza necessarie.

Di tutti questi argomenti e altri ancora parleremo nel corso di questa relazione che assieme al bilancio 2019 è raccolta in un fascicolo che per ragioni sanitarie non abbiamo distribuito come di consuetudine ma che è disponibile sul nostro sito internet.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Cooperativa Agricola di Calvenzano come ben sapete ha la sua attività principale nella gestione del patrimonio immobiliare di proprietà costituito da fabbricati e terreni. Attraverso questa gestione la Cooperativa fornisce servizi abitativi ai propri soci e ad altre persone.

Pertanto, pur chiamandosi agricola, è a tutti gli effetti una cooperativa edilizia a proprietà indivisa.

Oltre ai servizi abitativi vengono svolti altri servizi riservati ai soci (prestito sociale, tessere convenzioni, orti sociali, ecc.).

L'erogazione dei servizi ai soci è il nostro scambio mutualistico. Essendoci la maggioranza di servizi forniti ai soci, rispetto ai servizi ai non soci fa sì che la nostra cooperativa sia una cooperativa a mutualità prevalente.

Andamento della gestione

Argomenti di interesse generale

Interventi immobiliari

Con il completamento del polo Corte Grande, Via Locatelli, Via G. Paglia ed ex Essiccatoio il piano di ristrutturazione della Cooperativa si è temporaneamente fermato. Probabilmente riprenderà quando verranno venduti i terreni edificabili di proprietà. Allo stato attuale la Cooperativa sta lavorando per tenere in ordine i propri fabbricati.

Inoltre c'è anche da dire che il bisogno abitativo dei soci sembra essere soddisfatto. Bisognerà ragionare sui fabbricati da sistemare per dare loro una nuova funzione pensata sulle esigenze attuali e soprattutto future.

Vi ricordiamo qui sotto le varie proprietà immobiliari della Cooperativa

L'area Corte Grande, via G. Paglia 4 e Via Locatelli ed 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 – nella primavera 2020 abbiamo realizzato 6 nuovi posti auto scoperti.
- 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.

Stiamo pensando ad un piano di studio per manutenzione ed eventualmente miglioramento energetico, incentivato anche dalle recenti disposizioni normative.

Qui sotto vediamo elencate le altre proprietà immobiliari della Cooperativa:

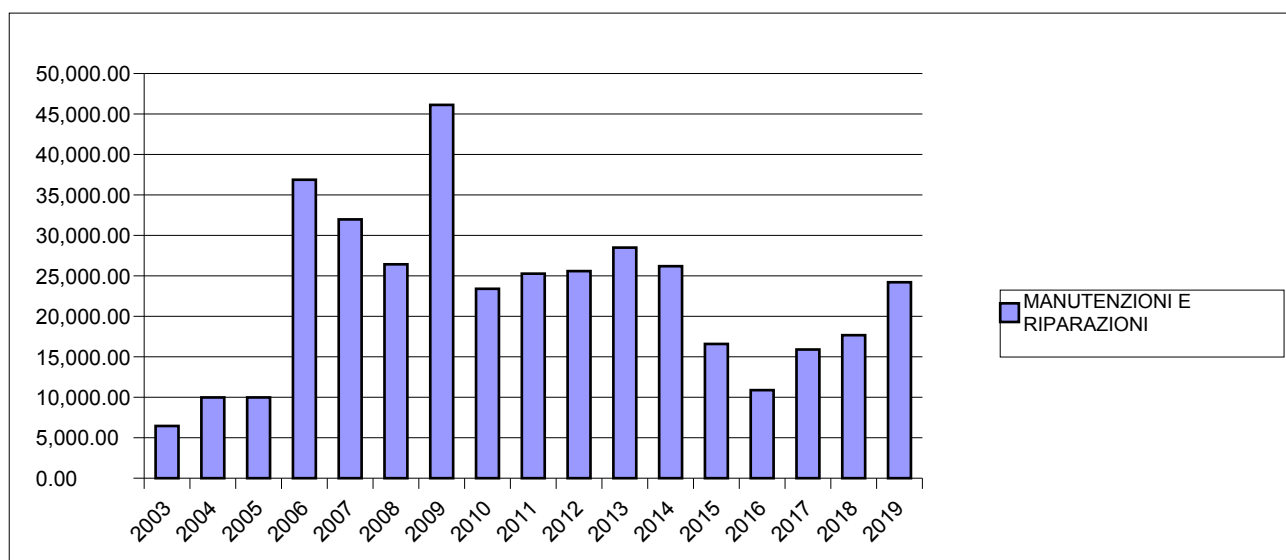
- Corte Palazzo – Sede della Cooperativa
- Corte Bani
- Corte Piazzolo
- Corte Masserizia
- Cascina Zoglio
- Un'unità abitativa, un garage e una cantina in Corte Ferri
- Le stalle di via Caravaggio

Come sempre provvediamo a lavori di manutenzione ordinaria, di messa a norma di impianti e quando necessario alla sostituzione di caldaie.

E' in corso uno studio per la verifica della sicurezza dei vecchi fabbricati.

Nell'esercizio 2019 abbiamo speso per manutenzioni ordinarie €. 24.209,68, cifra superiore a quanto speso nel 2018 di €. 17.669,47, e come vedete dal grafico sotto in crescita negli ultimi anni. Questi lavori sono stati in parte causati dall'eccezionalità degli eventi atmosferici che si sono verificati.

I nostri immobili necessitano sempre di lavori, anche per mantenerli in sicurezza.



Indichiamo qui sotto i terreni edificabili di proprietà della Cooperativa

Anche quest'anno non possiamo che aggiornarVi sulla situazione delle aree edificabili di proprietà.

- Terreni produttivo-commerciale (2 lotti) di Via Milano. E' in fase di studio il piano di lottizzazione che comprende diverse proprietà. C'è l'interessamento da parte di una società di logistica francese. A breve si dovrebbe giungere alla firma dell'atto preliminare di vendita.
- 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.

Il documento di manifestazione d'interesse per la reiterazione della validità del P.L. è stato sottoscritto da tutti i lottizzanti e protocollato in Comune il 26 Novembre 2019 con prot.0014202. L'Amministrazione Comunale provvederà a ridare validità al Piano mediante riapprovazione senza ulteriori incombenze burocratiche. Dalla riapprovazione (data da concordare col Comune), entro 12 mesi si dovrà sottoscrivere la Convenzione dal Notaio.

Terreni agricoli e agricoltura

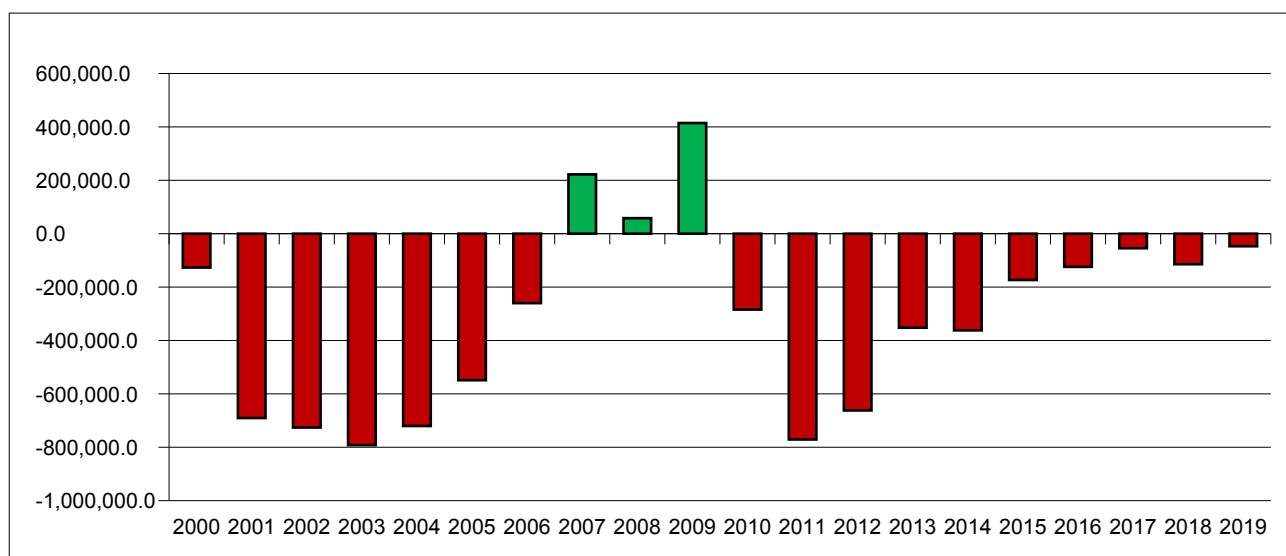
In questi ultimi anni non abbiamo avuto acquisti né cessioni di terreni agricoli. Le ultime operazioni di compra-vendita di terreni risalgono al 2013. Allo stato attuale la Cooperativa ha un patrimonio di oltre 1.700 pertiche milanesi di terreno.

I terreni di proprietà sono assegnati ai nostri soci, alla Latteria Sociale di Calvenzano che è nostra socia onoraria che a sua volta assegna i terreni ai propri soci agricoltori oppure sono affittati ad aziende agricole di non soci.

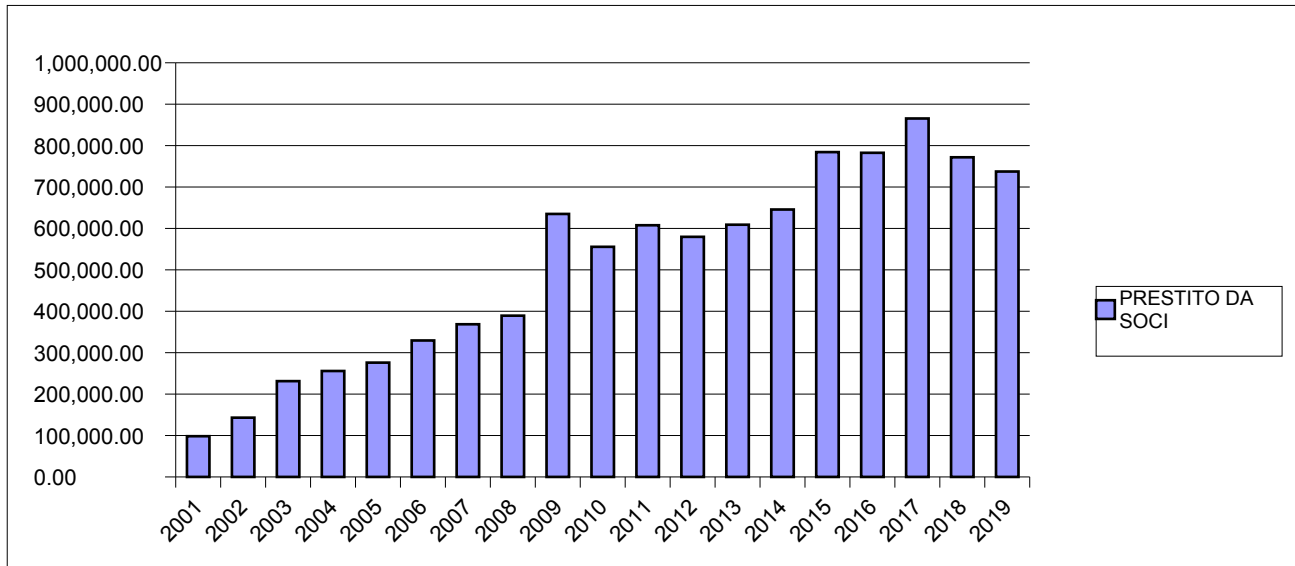
Quanto al marchio, come già detto, è stato ceduto limitatamente agli scopi di promozione agricola ad una nuova società denominata Corte Granda.

Situazione finanziariaSituazione bancaria, prestito da soci e crediti verso clienti

La situazione bancaria della Cooperativa a fine 2019 è negativa e di € 46.963,59. Si vede dal grafico sottostante un miglioramento che verrà consolidato nel 2020. Nei primi mesi di quest'anno il saldo bancario è stabilmente in attivo.



Anche il debito del Prestito da Soci sta migliorando, al 31.12.2019 è di €. 737.397,19; la diminuzione è di circa € 34.377,84.



Il Prestito riservato ai soci è una forma molto importante di finanziamento della Cooperativa. Il socio può depositare 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 2020 è del 2,00% lordo corrispondente al 1,48 netto. Il tasso è rimasto invariato negli ultimi 3 anni.

I crediti verso clienti sono diminuiti nel 2019; al 31.12.2019 sono di €. 70.245,85 al netto del fondo svalutazione crediti.

Per l'anno 2019 la Cooperativa ha previsto l'accantonamento al fondo svalutazione crediti di una cifra di €. 5.000,00; una cifra più bassa rispetto a quanto fatto negli ultimi anni (€. 15.000,00).

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

Imposte

Imposte dirette

Come già detto negli anni precedenti la 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).

Le imposte hanno inciso in bilancio per un totale di € 59.861,00, per Ires € 51.331,00 e per Irap di € 8.530,00.

Imposte comunali

Gli immobili sono soggetti a due imposte comunali l'IMU e la TASI.

Per l'anno 2019 l'IMU che, non grava sulle abitazioni principali occupate dai soci assegnatari utilizzate come abitazione principale, è dovuta sui fabbricati che non sono prima casa per i soci (ad esempio stanze uso magazzino) e sui fabbricati dati in locazione a non soci, è stata di € 39.200,00.

La TASI Tassa sui servizi indivisibili è l'imposta comunale istituita dalla legge di stabilità 2014 e riguarda i servizi comunali rivolti alla collettività è stata di €. 2.322,00.

Revisioni e certificazioni

La nostra Cooperativa è soggetta a diverse revisioni.

- Revisione contabile - una revisione interna a cura del revisore dott. Giorgio Rigamonti (nominato dall'Assemblea della Cooperativa).
- Revisione legale - una revisione interna a cura del Collegio Sindacale (nominato nell'Assemblea del 14 dicembre 2019).
- Una Revisione annuale esterna da parte della nostra Associazione Confcooperative.
- Una certificazione di bilancio da parte di una società di revisione (KPMG S.p.A.).

Fusione con la Cooperativa Riccardo Lombardi

Vi avevamo anticipato l'operazione già a partire dall'Assemblea del 1° dicembre 2018. Le trattative sono continuate nel corso del 2019. La fusione non è stata possibile in quanto la Cooperativa Lombardi non era una cooperativa a mutualità prevalente.

Nel corso del 2019 la Cooperativa Lombardi ha raggiunto la mutualità prevalente e pertanto si è potuto procedere con l'iter di fusione.

Nell'ottobre 2019 è stato firmato un accordo preliminare fra la nostra Cooperativa e la Cooperativa Lombardi e a giugno 2020 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il progetto di fusione. Il progetto di fusione è stato depositato al Registro Imprese. Più tardi, al termine di questa Assemblea Ordinaria, è prevista l'Assemblea Straordinaria che dovrà esprimersi su questo progetto di fusione.

Altre iniziative della Cooperativa Agricola.

Elenchiamo qui sotto alcune iniziative della Cooperativa che sono state svolte nell'anno 2019:

- Gli orti sociali.
- Il calendario della Cooperativa.
- Sistemazione archivio storico.
- Tessera Socio-Risparmia.
- La commedia.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'Assemblea di assorbire la perdita d'esercizio di € 18.311,44 utilizzando la riserva ex Legge 904/77.

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

Calvenzano, 25 luglio 2020

Presidente del Consiglio di Amministrazione
Mattia Angelo Pandini