

COOPERATIVA AGRICOLA DI CALVENZANO SOCIETA' COOPERATIVA

Sede in VIA G. PAGLIA 7 - 24040 CALVENZANO (BG) Capitale sociale Euro 2.358,11 i.v.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2020

Signori Soci, l'esercizio chiuso il 31.12.2020 riporta un risultato negativo pari a €. 19.576,98. Questo risultato di gestione verrà esaminato nel corso della presente relazione.

Anche quest'anno, come già lo scorso anno abbiamo avuto la possibilità di convocare l'Assemblea Ordinaria entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale (in deroga agli articoli 2364, comma 2, e 2478-bis c.c. o alle diverse disposizioni statutarie); questo fatto è stato consentito dall'art. 106 del decreto Cura Italia (D.L. 18/2020), decreto introdotto per affrontare le difficoltà legate alla crisi epidemiologica da Coronavirus. La crisi sanitaria legata al Coronavirus, cominciata nel marzo 2020, ha in parte modificato i nostri lavori e le modalità di incontrarsi, diverse adunanze del Consiglio di Amministrazione infatti si sono svolte in modalità videoconferenza.

Per questa Assemblea abbiamo scelto di poterla svolgere qui all'aria aperta, prendendo tutte le precauzioni necessarie e il corretto distanziamento sociale.

Questa Assemblea oltre ad essere un'Assemblea di approvazione del bilancio chiude anche il triennio del Consiglio di Amministrazione eletto nella primavera del 2018.

E' stato un triennio molto impegnativo, oltre ad esserci stato, nel primo anno, le dimissioni del Presidente e un successivo cambio di presidenza abbiamo avuto altre due dimissioni dalla carica di Consigliere con successivi reintegri.

Abbiamo tenuto, nei tre anni, 45 adunanze del Consiglio di Amministrazione ed altre riunioni informali e incontri delle commissioni.

Il triennio di mandato è stato caratterizzato dall'operazione della fusione con la Cooperativa Lombardi; in particolare gli effetti contabili li vediamo nel bilancio che questa Assemblea andrà ad approvare. Dedicheremo un capitolo apposito a questa operazione straordinaria ma vorrei già adesso dare il mio benvenuto ai soci dell'ex Cooperativa Lombardi che vengono a rafforzare la nostra compagine sociale.

Questo bilancio è caratterizzato da un altro tema estremamente importante che è la rivalutazione di beni immobili di proprietà. Il Consiglio di Amministrazione infatti ha deliberato la rivalutazione di due aree di proprietà (quella edificabile delle case e stalle di Via Caravaggio e quella edificabile di Via Bellini); anche per questo tema dedicheremo un capitolo nel corso della presente relazione.

E poi la nostra gestione ordinaria che è la valorizzazione del nostro patrimonio immobiliare fatto di terreni e fabbricati. I terreni sono assegnati ai soci o affittati a non soci e i fabbricati vengono assegnati ai soci o locati a non soci. Molto importante è il lavoro di cura per tenere sempre il nostro patrimonio in ordine, le parti assegnate come abitazione a norma e tutto il resto in sicurezza.

Grande attenzione viene posta anche alla scelta delle assegnazioni o locazioni; un'apposita commissione decide caso per caso; priorità viene data ai soci ma grande attenzione anche ai non soci come indica il nostro Statuto preferendo "le persone in stato di bisogno abitativo".

Siamo anche attenti ai pagamenti dei corrispettivi di assegnazione e canoni. Dobbiamo dire che le riscossioni sono regolari e il periodo difficile della pandemia non ha influito sull'incasso dei crediti. Abbiamo alcune situazioni più difficili che il Consiglio di Amministrazione tiene costantemente monitorate, magari accompagnate in piani di rientro concordati con gli interessati.

Verso la fine del 2020 è stato firmato il preliminare di vendita dei terreni edificabili produttivo-commerciali di Via Milano. L'azienda acquirente sta portando avanti le pratiche. Presumibilmente entro la fine di quest'anno o i primi mesi del prossimo anno si procederà alla stipula dell'atto notarile

di cessione.

La nostra situazione finanziaria in questi ultimi anni è in netto miglioramento. La situazione bancaria a fine anno è positiva e il prestito da soci è leggermente aumentato; anche questa parte verrà ben descritta in un capitolo dedicato con grafici illustrativi.

La gestione del nostro patrimonio e dei rapporti sociali costituiscono le attività della nostra Cooperativa. I vari argomenti verranno trattati in capitoli specifici nella relazione; questo è il lavoro svolto da questo Consiglio che assieme ad alcuni studi in corso rappresentano un testimone importante da consegnare al nuovo Consiglio che questa Assemblea andrà a nominare.

Gli argomenti trattati in questa relazione che accompagna il bilancio 2020 fanno parte di un fascicolo che normalmente viene stampato ma che per ragioni sanitarie, così come nel 2020, non abbiamo distribuito ma è disponibile a tutti sul sito internet della Cooperativa www.coopcalvenzano.it.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La nostra Cooperativa svolge la sua attività principale attraverso 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

Il grande piano di ristrutturazione degli immobili di proprietà della Cooperativa nel centro storico di Calvenzano, iniziato nel 1997 si è per il momento fermato. La sistemazione della Corte Grande, del palazzo di Via Locatelli, quello di Via G. Paglia ed dell'ex Essiccatoio ha rappresentato un grosso lavoro per la Cooperativa, impegnando i vari Consigli che si sono succeduti.

Ora abbiamo allo studio la possibilità di sistemare ancora meglio il Palazzo di Via Locatelli e migliorarlo dal punto di vista energetico. Infatti è stato dato mandato ad un tecnico per uno studio di fattibilità per accedere all'opportunità di utilizzo del superbonus 110%.

Grazie al lavoro di ristrutturazione degli immobili che c'è stato in questi ultimi anni, il bisogno abitativo dei soci è stato soddisfatto. Non essendoci domande di soci, diverse abitazioni vengono locate a non soci preferendo quelle situazioni "in stato di bisogno abitativo" come dice il nostro Statuto.

Indichiamo qui sotto le proprietà immobiliari della Cooperativa

L'area Corte Grande, Via Locatelli, Via G. Paglia ed Ex Essiccatoio:

- Corte Grande – 32 appartamenti di diverse metrature, 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 – e 6 posti auto scoperti.
- Via Locatelli – 16 appartamenti e altrettante 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.

Qui sotto vediamo elencate le altre proprietà immobiliari della Cooperativa:

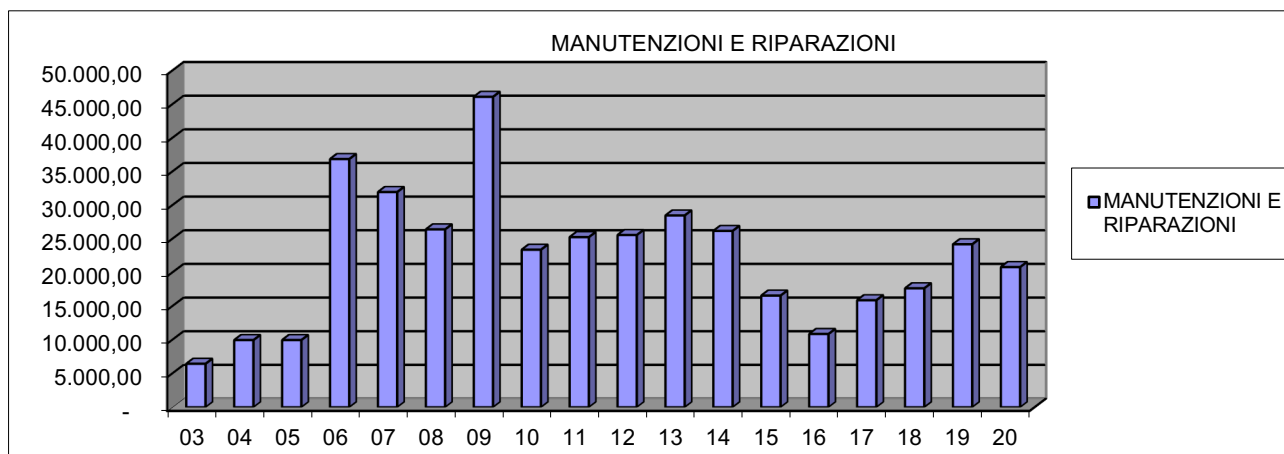
- Corte Palazzo – Sede della Cooperativa
- Corte Bani
- Corte Piazzolo
- Corte Masserizia
- Cascina Zoglio
- Un'unità abitativa, un garage e una cantina in Corte Ferri
- Le case e stalle di Via Caravaggio
- L'immobile di Via Caravaggio 5 (ex sede della Cooperativa Lombardi)

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

A questi immobili, come vi abbiamo indicato, a seguito della fusione con la Cooperativa Riccardo Lombardi, è stato aggiunto il fabbricato di Via Caravaggio, ex sede della Cooperativa Lombardi e del "Circolo Donizetti".

Questo immobile, allo stato attuale è chiuso al pubblico; viene utilizzato saltuariamente per alcune riunioni o per attività benefiche. La Cooperativa Agricola di Calvenzano sta portando avanti uno studio per poter creare, all'interno di questo immobile un'associazione o un ente del terzo settore dove poter convogliare le attività culturali della Cooperativa; (di questo argomento parleremo in un capitolo dedicato).

Come dicevamo, per tenere in ordine i nostri fabbricati, dobbiamo ricorrere a spese di manutenzione e riparazione. Nell'esercizio 2020 le manutenzioni e riparazioni sono state di € 20.824,29, inferiori al 2019. Come vedete dal grafico sottostante le spese di manutenzione e riparazione sono sempre presenti in ogni esercizio.



Fusione con la Cooperativa Riccardo Lombardi

Come anticipato nell'introduzione di questa relazione un aspetto che caratterizza l'esercizio 2020 è la fusione con la Cooperativa Riccardo Lombardi di Calvenzano. L'operazione che si è formalizzata definitivamente il 14 dicembre 2020 con il deposito dell'atto di fusione al Registro Imprese della Provincia di Bergamo era iniziata però molto tempo prima, addirittura nell'autunno del 2018 con la Presidenza Cincinelli. In questo triennio le due Cooperative si sono date da fare per poter giungere al completamento definitivo di questa operazione straordinaria.

Nel mese di ottobre 2019 è stato firmato un accordo preliminare fra la Cooperativa Agricola di Calvenzano e la Cooperativa Lombardi.

Dopo le delibere dei rispettivi Consigli di Amministrazione che hanno approvato il progetto di fusione e del deposito del progetto al Registro Imprese il 25 luglio 2020 si sono tenute le rispettive Assemblee straordinarie che hanno deliberato la fusione. Trascorso un periodo tecnico necessario, in data 10 dicembre 2020 è stato firmato da parte dei due Presidenti l'atto definitivo di fusione. Il 14 dicembre l'atto, come detto, è stato depositato al Registro Imprese della Provincia di Bergamo. Da quel giorno la Cooperativa Agricola ha, a tutti gli effetti, accolto nella propria compagine sociale i nuovi soci (13 soci di cui 3 già soci della Cooperativa Agricola) e il patrimonio composto da attività e passività. Pertanto nel nostro bilancio 2020 compaiono nuove voci; il capitale sociale è aumentato, così come il patrimonio immobiliare (fabbricato e superficie cortile), gli arredi, ecc.

Ora è allo studio un'idea per poter utilizzare il nuovo spazio apportato dalla Cooperativa Lombardi che verrà sviluppato dal nuovo Consiglio di Amministrazione che questa Assemblea andrà ad eleggere.

Terreni edificabili di proprietà della Cooperativa – vendite e rivalutazioni

Ecco la situazione delle aree edificabili di proprietà.

- Terreni produttivo-commerciale (2 lotti) di Via Milano. Nel novembre 2020 è stato firmato il preliminare di vendita dei terreni. L'importo complessivo che verrà incassato è di € 490.275,00. L'impresa promissaria acquirente sta portando avanti le pratiche e autorizzazioni necessarie per l'urbanizzazione dell'area e per la costruzione dell'immobile.
- Terreno residenziale di Via Caravaggio angolo Via Roma (case e stalle). Essendoci insediata un'azienda agricola e non essendoci richieste di acquisto dell'area, il Consiglio di Amministrazione ha deciso di procedere alla rivalutazione civilistica e fiscale.
- Terreno residenziale di Via Bellini (solo parte edificabile per circa mq. 2.500). E' stato riapprovato dal Comune a fine 2020 il piano di lottizzazione; potremo andare alla convenzione entro la fine dell'anno in corso. Fino a qualche tempo fa non c'era interesse all'acquisto; da alcuni mesi abbiamo qualche segnale positivo di interessamento; anche per quest'area il Consiglio di Amministrazione ha provveduto alla rivalutazione civilistica e fiscale.

Rivalutazioni

Il DL 104/2020 ha previsto la possibilità di rivalutare alla data del 31.12.2020 (quindi nel bilancio 2020) i beni materiali ed immateriali.

La rivalutazione può essere solo civilistica (cioè senza effetti fiscali) oppure con effetti sia civilistici che fiscali.

Quella civilistica è gratuita, quella anche fiscale prevede il pagamento di un'imposta sostitutiva di rivalutazione pari al 3% della rivalutazione effettuata.

Il pagamento dell'imposta avviene per 1/3 (quindi l'1%) a giugno del 2021, 1/3 (quindi l'1%) a giugno del 2022, 1/3 (quindi l'1%) a giugno del 2023.

In caso di successiva vendita del terreno, al prezzo rivalutato, non ci saranno più imposte sul reddito da pagare.

In caso di rivalutazione anche fiscale, l'effetto in caso di vendita del bene rivalutato, decorre solo in caso di vendita (atto notarile) effettuata dal 01.01.2024 in poi.

Proprio per questo motivo abbiamo deciso di non rivalutare i terreni di Via Milano (perché di prossima vendita) e di rivalutare quelli edificabili di Via Caravaggio e Via Colpedri.

Terreni agricoli e agricoltura

Nel corso dell'esercizio 2020 non abbiamo acquistato né venduto terreni agricoli. Il nostro patrimonio di terreni agricoli pertanto è rimasto invariato ed è di oltre 1.700 pertiche milanesi. E' una superficie molto importante che rappresenta quasi un quarto del territorio irriguo di Calvenzano.

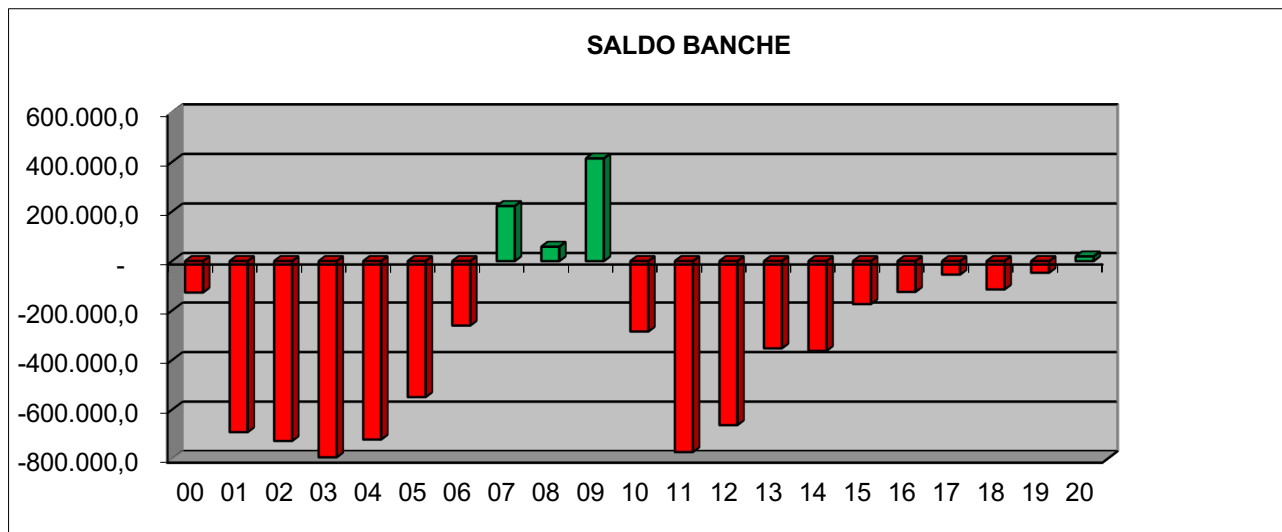
I terreni agricoli di proprietà vengono assegnati ai soci, alla Latteria Sociale di Calvenzano che è nostra socia onoraria che a sua volta assegna i terreni ai propri soci agricoltori oppure sono affittati ad aziende agricole di non soci.

Gran parte dei terreni sono coltivati da aziende zootecniche che ricavano prodotti da destinare all'allevamento del bestiame. Una parte è destinata invece all'orticoltura.

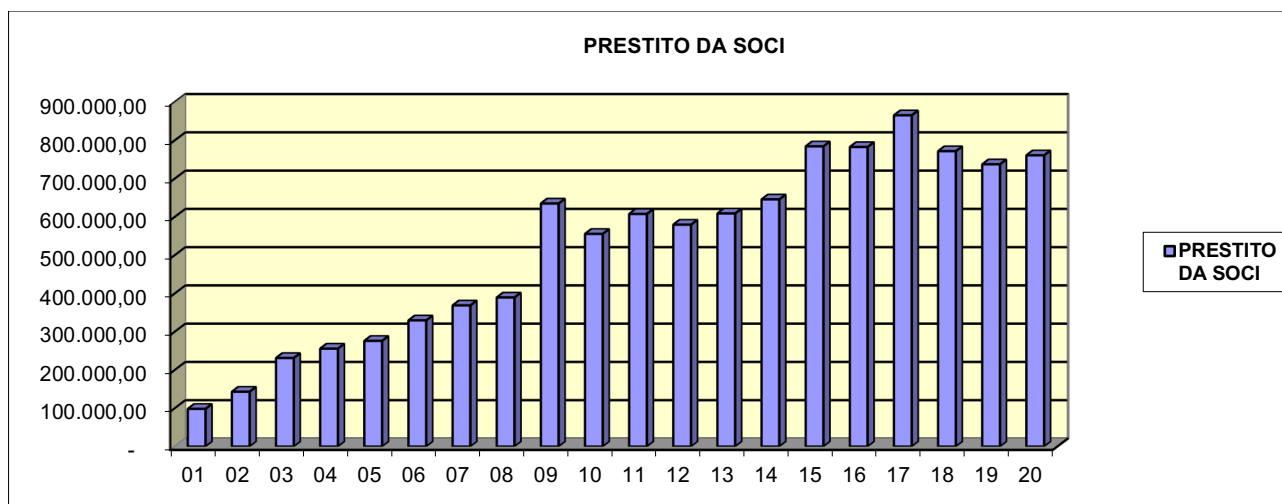
In un prossimo futuro, con l'incasso di proventi straordinari derivanti dalla cessione di terreni edificabili, si potrebbe pensare di acquistare alcuni terreni agricoli limitrofi ai nostri per aumentarne l'utilità, incrementando così il nostro patrimonio.

Situazione finanziariaSituazione bancaria, prestito da soci e crediti verso clienti

Come è indicato nel grafico sottostante e come anticipato nell'Assemblea dello scorso anno, la situazione bancaria della Cooperativa, dopo circa un decennio, è tornata ad essere positiva per € 18.853,98.



Il Prestito da Soci invece al 31.12.2020 è aumentato ad €. 760.902,62.



Il nostro Prestito da soci è una forma di finanziamento molto importante e rappresenta un indicatore di fiducia del socio verso la sua Cooperativa.

Il socio può depositare i propri soldi in maniera remunerativa e sicura nel rispetto di certi limiti imposti dalla legge.

Anche per l'anno 2021 l'interesse che verrà corrisposto ai Soci è del 2,00% lordo corrispondente al 1,48 netto.

I crediti verso clienti esposti in bilancio nel 2020 sono aumentati; al 31.12 sono di €. 112.859,09 al netto del fondo svalutazione crediti di € 64.687,34. In Consiglio ha ritenuto di non procedere nell'anno 2020 ad un ulteriore accantonamento, essendo quello presente già importante.

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 nel bilancio 2020 per un totale di € 57.787,00 così suddivise: per Ires € 53.488,00 e per Irap di € 4.299,00.

Imposte comunali

Gli immobili sono soggetti all'imposta comunale IMU.

Per l'anno 2020 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 € 43.391,00.

La TASI Tassa sui servizi indivisibili invece è stata cancellata dalla legge di bilancio 2020 e pertanto non grava più sul nostro bilancio.

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) quest'anno in scadenza.
- Revisione legale - una revisione interna a cura del Collegio Sindacale (nominato nell'Assemblea del 14 dicembre 2019) e composto dal Presidente dottor Dorino Mario Agliardi, rag. Andrea Ferri e dottor Luca Carminati.
- 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.) quest'anno in scadenza.

Altre iniziative della Cooperativa Agricola.

Indichiamo qui sotto alcune iniziative della Cooperativa che ci sono state anche nell'anno 2020:

- Il calendario della Cooperativa.
- Sistemazione archivio storico.
- Tessera Socio-Risparmia.
- Gli orti sociali.
- La commedia "I Contadini coraggiosi di Calvenzano" (abbiamo avuto una replica a gennaio 2020; ne avremmo avute altre in programma ma il tutto si è fermato per il problema sanitario legato al Covid-19).

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'Assemblea di assorbire la perdita d'esercizio di € 19.576,98 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 e 26 giugno 2021

Presidente del Consiglio di Amministrazione
Mattia Angelo Pandini