

COOPERATIVA AGRICOLA DI CALVENZANO SOCIETA' COOPERATIVA

Sede in VIA G. PAGLIA 7 - 24040 CALVENZANO (BG) Capitale sociale Euro 2.383,11 i.v.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2022

Signori Soci, l'esercizio chiuso il 31.12.2022 riporta un risultato positivo pari a €. 340.360,46. Questo importante risultato di gestione verrà esaminato nel corso della presente relazione.

Sono passati quasi due anni dalla nomina del presente Consiglio di Amministrazione avvenuta il 26 giugno 2021. Questa Assemblea chiude pertanto il secondo anno di mandato. Il lavoro che ha dovuto affrontare questo Consiglio è stato estremamente impegnativo e appassionato. Ma è proprio la passione che ha contraddistinto le nostre discussioni e le decisioni prese.

Nel mese di gennaio 2022 c'è stata la vendita dei terreni edificabili di Via Milano. Di questo fatto vi avevamo già parlato nella precedente Assemblea dello scorso anno; questa operazione è di competenza dell'esercizio 2022, che è il bilancio che andiamo ad approvare in questa Assemblea dei soci. Questo fatto, che ha caratterizzato il bilancio 2022, ha determinato il forte utile di esercizio e ha portato ad un miglioramento significativo della situazione finanziaria.

La gestione ordinaria del nostro patrimonio di terreni e fabbricati è proceduta regolarmente; si è posta attenzione alle manutenzioni ordinarie dei fabbricati, alle assegnazioni e alle riscossioni dei crediti.

I fatti ordinari sono ben descritti all'interno della nota integrativa che accompagna il bilancio d'esercizio e saranno trattati anche all'interno di questa relazione.

Sono poi proseguiti approfondimenti per organizzare i lavori dei prossimi mesi.

Ma la riflessione che vorrei condividere con voi, che prende spunto dall'amministrazione degli ultimi anni e in particolare da questo periodo della mia presidenza è la ricerca di un senso; una riflessione calma e condivisa che porti ad uno studio articolato che possa aiutare a tracciare la via della Cooperativa per i prossimi anni.

Come tutti sapete oggi la Cooperativa Agricola di Calvenzano svolge la funzione di gestione di un patrimonio immobiliare importante mettendo a disposizione di soci e non soci beni immobiliari a condizioni favorevoli rispetto al mercato.

E questo è quello che continuiamo a fare.

Ci accorgiamo che durante le nostre riunioni esce l'aspetto economico della buona gestione ma spesso l'attenzione è posta all'aspetto sociale e al bene comune.

E' proprio l'equilibrio tra l'economia e il bisogno di attenzione al sociale che caratterizza le nostre discussioni. Un interesse vero per la comunità della quale la Cooperativa è parte.

Questo sguardo continuo verso la comunità, verso i suoi bisogni, la volontà di essere partecipe dello sviluppo locale, ci fa capire che la Cooperativa non è un ente chiuso su se stesso ma al contrario ha una visione aperta.

La messa a disposizione di alloggi, terreni, l'attenzione sempre maggiore all'ecologia, la partecipazione ad iniziative benefiche, la realizzazione di eventi culturali rivolti a tutti dimostrano un comportamento nella direzione della ricerca del bene comune.

Ma bisogna fare di più!

Ora è giunto il momento di promuovere la forza generativa delle persone della comunità; un vero coinvolgimento attivo, dove ciascuno, secondo le proprie possibilità e volontà possa essere un attore dello sviluppo. Dove, attraverso questo coinvolgimento, possa uscire una propria soddisfazione e che porti alla realizzazione del bene comune.

Sulla base di questo si rende necessario ora capire quale potrà essere il lavoro futuro della nostra Cooperativa e poter scegliere la "veste giuridica" per poter affrontare il futuro in maniera sempre più

attenta.

Questo lavoro di studio ci vede presenti. Saremo attenti ai cambiamenti sociali ma anche ai cambiamenti legislativi tenendo sempre presente la nostra visione sociale.

Nel frattempo ci sarà però molto lavoro da fare.

Occorrerà lavorare sulle relazioni con gli altri enti e con le persone. Coinvolgere i giovani in un progetto entusiasmante, essere orgogliosi della nostra storia, essere attenti al presente e guardare al futuro con grande speranza.

La normativa giuridica che porterà alle cooperative di comunità è ancora in divenire; noi ci sentiamo assolutamente all'interno di questo percorso. Se ancora però non si è giunti ad un'apertura all'ingresso di tutti si è però aperti al riconoscimento della nostra territorialità e all'attenzione dei bisogni sociali.

L'impostazione del lavoro che abbiamo dato lo scorso anno dell'individuazione di tre settori, che abbiamo denominato: sociale e culturale, immobiliare ed economico, ha solo in parte dato i suoi frutti. Il settore sociale e culturale ha ben lavorato e ha messo in piedi iniziative interessanti e ha gettato le basi per una programmazione futura.

Un settore immobiliare, di valorizzazione dei nostri terreni e fabbricati, sta ancora studiando una strategia precisa.

E poi un settore economico, che sta studiando un progetto di rilancio del settore primario in chiave moderna attento all'ecologia; di questo a breve avremo la presentazione ufficiale dello studio.

La presente relazione integrale assieme al bilancio 2022 è disponibile sul sito internet della Cooperativa www.coopcalvenzano.it.

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 non socie in stato di bisogno abitativo.

Pertanto la Cooperativa Agricola di Calvenzano viene trattata fiscalmente come una cooperativa edilizia a proprietà indivisa.

Oltre ai servizi abitativi e di messa a disposizione di terreni agricoli vengono svolti altri servizi (convenzioni, prestito sociale, orti sociali, ecc.) riservati ai soli soci. L'erogazione dei servizi ai soci è lo scambio mutualistico della Cooperativa. La maggioranza del proprio fatturato derivante da servizi erogati ai soci rispetto a quello derivante da servizi erogati a non soci determina la mutualità prevalente. La nostra cooperativa, come si può vedere in un capitolo dedicato nella Nota Integrativa, è una cooperativa a mutualità prevalente.

La mutualità prevalente è una caratteristica molto importante di un'impresa cooperativa; attraverso la mutualità prevalente la Cooperativa ha anche un beneficio fiscale.

Andamento della gestione

Argomenti di interesse generale

Interventi nel settore immobiliare

Come già indicato nell'introduzione nel mese di gennaio 2022 la Cooperativa ha proceduto alla vendita di due terreni edificabili produttivo/commerciali in Via Milano. Grazie a questo introito, che ha decisamente migliorato la situazione finanziaria (vedere la voce di conto corrente bancario) il

Consiglio di Amministrazione sta studiando alcune strategie nel settore immobiliare per accrescerne il valore.

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.

Quest'area costituita dalla Corte Grande e dai fabbricati di Via Locatelli e Via G. Paglia 4 rappresenta la parte più nuova e di recente ristrutturazione. Sono unità abitative completamente a norma che la Cooperativa assegna a soci o da in locazione a non soci. Proprio nei giorni scorsi è stato effettuato un sopralluogo per analizzare alcuni lavori di ristrutturazione per la Corte Grande (ricordiamo che la ristrutturazione della Corte Grande è iniziata nel 1998 e i primi lotti hanno quasi già 25 anni!).

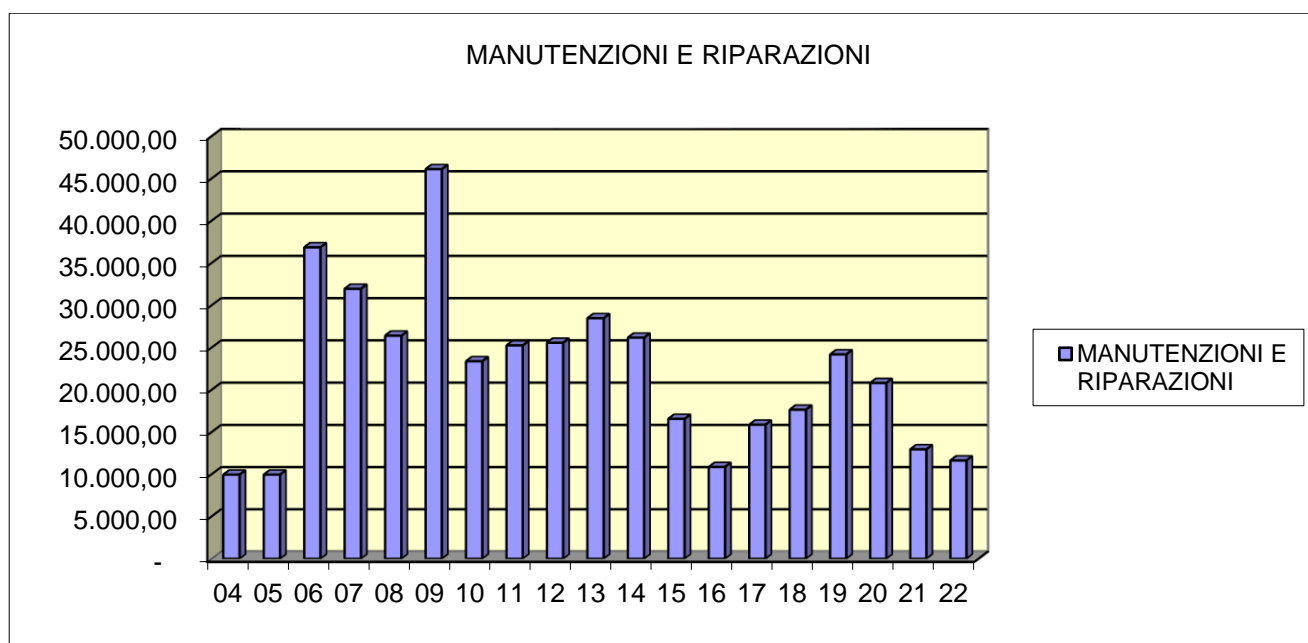
Per quanto riguarda lo studio sul Palazzo di Via Locatelli per procedere al miglioramento energetico attraverso il superbonus 110%, dopo diverse riunioni e adunanze di Consiglio si è deciso di abbandonare l'idea; i tempi troppo stretti e alcune criticità hanno fatto decidere il Consiglio di non procedere all'operazione. Si è invece deciso di procedere con la sistemazione interna degli appartamenti quando questi vengono liberi.

Ora indichiamo le altre proprietà immobiliari della Cooperativa, alcuni sono cortili solo parzialmente utilizzati altri limitatamente utilizzati:

- 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)

La Cooperativa presta molta attenzione alla sicurezza dei propri immobili attraverso lavori di manutenzione e riparazione.

Nell'esercizio 2022 le manutenzioni e riparazioni sono state di € 11.649,00, leggermente inferiori rispetto al 2021 quando erano state di € 12.974,66. Il trend delle manutenzioni e riparazioni si può vedere dal grafico che riportiamo sotto



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.
Due terreni venduti in data 28 gennaio 2022 per € 490.275,00. Questo fatto ha contribuito fortemente alla realizzazione dell'utile d'esercizio e ha decisamente migliorato la situazione finanziaria della Cooperativa. La buona situazione bancaria della Cooperativa si può ben vedere dal grafico riportato sotto.
- Terreno residenziale di Via Caravaggio angolo Via Roma (case e stalle).
- Terreno residenziale di Via Bellini (solo parte edificabile per circa mq. 2.500).

Il Comune di Calvenzano sta redigendo il nuovo PGT (piano di governo del territorio). Pertanto siamo in attesa di capire l'evoluzione urbanistica delle aree edificabili.

Rivalutazioni

Ricordiamo quanto già esposto nelle ultime due relazioni: il DL 104/2020 ha previsto la possibilità di rivalutare alla data del 31.12.2020 i beni materiali ed immateriali.

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

Quella civilistica era gratuita, quella anche fiscale prevedeva 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. L'anno in corso pertanto sarà l'ultimo anno di versamento.

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.

Ricordiamo ai nostri soci che sono stati rivalutati i terreni edificabili di Via Caravaggio e Via Colpedri.

Terreni agricoli e agricoltura

Anche nell'anno 2022 non ci sono state compravendite di terreni agricoli. La Cooperativa è proprietaria di circa 1.700 p.m. di terreno.

Potrebbe essere importante nel prossimo futuro cercare di acquistare altri terreni attigui ai nostri di proprietà.

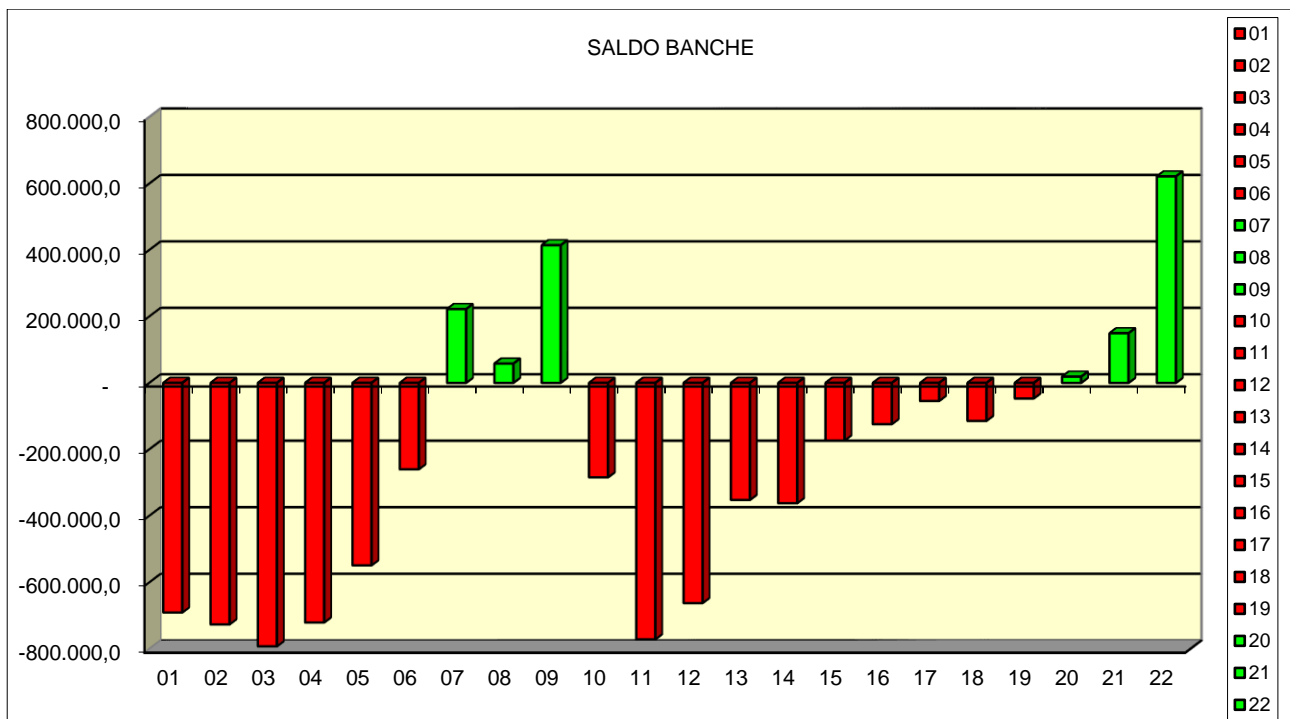
Tutti i terreni di proprietà sono assegnati ai nostri soci, alla Latteria Sociale di Calvenzano che è nostra socia onoraria oppure affittati ad aziende agricole di non soci; tre di queste, in via Misano rappresentano un polo di agricoltura biologica.

E' allo studio un nuovo progetto di rilancio agricolo della Cooperativa. Questo progetto è coordinato dal nostro Consigliere Messaggi Gian Paolo fu Francesco con altri soci e professionisti. Questo studio è quasi pronto e verrà presentato al Consiglio nei prossimi giorni.

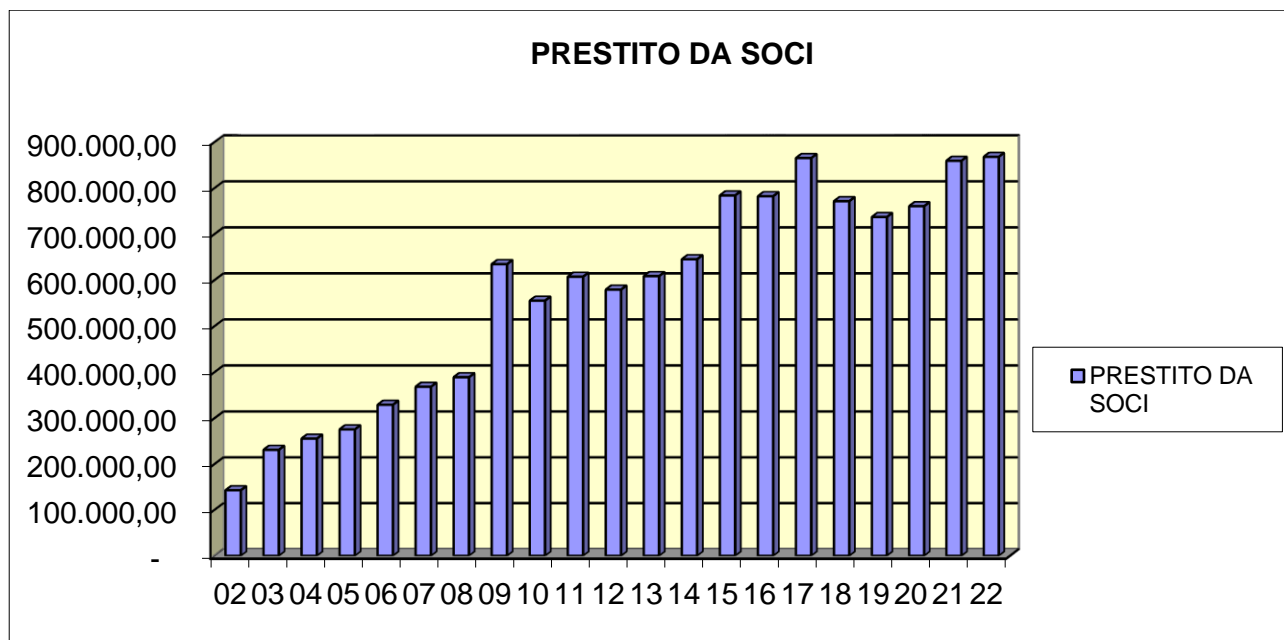
Situazione finanziaria

Situazione bancaria, prestito da soci e crediti verso clienti

Come si può vedere nel grafico sottostante la situazione bancaria della Cooperativa è buona. Al 31.12.2022 abbiamo un saldo di € 621.437,15.



Il saldo del Prestito da Soci al 31.12.2022 è € 868.087,80.



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 2023 è dell'1,75% lordo corrispondente al 1,295% netto; il tasso è rimasto invariato rispetto all'anno 2022.

I crediti verso clienti esposti in bilancio nel 2022 sono aumentati rispetto all'anno 2021; al 31.12.2022 sono di €. 234.739,38. Il Consiglio ha deciso di accantonare al fondo svalutazione crediti una cifra di € 30.000, per l'anno 2022. L'attuale fondo svalutazione crediti, come si può vedere dal bilancio ammonta a € 94.687,34.

Imposte

Imposte dirette

La tassazione delle cooperative edilizie a proprietà indivisa è calcolata 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 2022 per un totale di € 134.947,00 così suddivise: per Ires € 107.632,00 e per Irap di € 27.315,00.

E' importante chiarire che le imposte derivanti dalla vendita dei terreni edificabili gravano interamente sull'esercizio 2022.

Imposte comunali

Gli immobili sono soggetti all'imposta comunale IMU.

Nel 2022 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, sui terreni agricoli e sulle aree edificabili. L'importo dell'IMU per l'anno 2022 è di € 38.931,00.

Revisioni e certificazioni

La nostra Cooperativa è soggetta a diverse revisioni.

- Revisione contabile - una revisione interna a cura del revisore dott. Giorgio Rigamonti.
- Revisione legale - una revisione interna a cura del Collegio Sindacale e composto dal Presidente dottor Dorino Mario Agliardi, dottor Luca Carminati e dottoressa Daniela Nava (Sindaci effettivi).

- Una Revisione annuale esterna da parte della nostra Associazione Confcooperative.
- Una certificazione di bilancio da parte di una società di revisione; Ria Grant Thornton S.p.A.

Partecipazione a Bergamo Brescia Capitale della Cultura Italiana 2023

Nell'anno 2022 la Cooperativa ha partecipato al percorso intrapreso da Confcooperative Bergamo per valorizzare il movimento cooperativo nell'ambito di *Bergamo Brescia Capitale della Cultura 2023*. Fin da subito è stato ripreso il progetto teatrale, iniziato nel 2019, e alcune scene significative della commedia *I contadini coraggiosi di Calvenzano* sono state riportate in scena a dicembre, in occasione del convegno-spettacolo organizzato per celebrare il 135° anniversario di fondazione della Cooperativa. La compagnia di attori, formata *ad hoc*, continua a lavorare nel 2023 e quest'anno sono già previste diverse rappresentazioni, che si inseriranno nel ventaglio di proposte di *Bergamo Brescia Capitale della Cultura 2023*: la prima sarà a Calvenzano; seguiranno due spettacoli al teatro Filodrammatici di Treviglio, promossi anche dalla Cassa Rurale BCC di Treviglio; infine, in autunno sono previste altre date a Bergamo e in provincia di Brescia, insieme a Confcooperative.

Altre iniziative della Cooperativa Agricola.

Indichiamo qui sotto alcune iniziative della Cooperativa:

- Festeggiamenti in occasione della Sagra del Paese e mostra fotografica.
- Anniversario 135 anni di fondazione. Concerto e convegno-spettacolo.
- Il cinema all'aperto
- Il calendario della Cooperativa.
- Tessera Socio-Risparmia e convenzioni.
- Gli orti sociali.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'Assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

| | |
|---|---------------|
| utile d'esercizio al 31.12.2022 | €. 340.360,46 |
| 3% al fondo mutualistico art. 11 l. 59/92 | €. 10.210,81 |
| A riserva indivisibile l. 904/72 art. 12 | €. 330.149,65 |

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

Calvenzano, 6 maggio 2023

Presidente del Consiglio di Amministrazione
Francesco Mapelli