

**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 31/12/2023**

Signori Soci, l'esercizio chiuso il 31.12.2023 riporta un risultato negativo pari a €. 95.992,66. Questo risultato di gestione verrà approfondito nel corso della presente relazione.

Questa Assemblea chiude il triennio di mandato del Consiglio di Amministrazione eletto nel giugno del 2021.

Questo triennio di lavoro è stato molto impegnativo. Abbiamo tenuto, nei quasi tre anni, 28 adunanze del Consiglio di Amministrazione ed altre riunioni informali, del Consiglio di Presidenza e incontri delle Commissioni.

Nonostante questo impegno continuo non posso dire di essere completamente soddisfatto del lavoro svolto. Se mi guardo indietro posso raccontarvi di un triennio di lavoro caratterizzato anche da scontri accesi anche al nostro interno che mi hanno portato più volte a presentare le mie dimissioni da Presidente poi sempre rientrate.

Il lavoro si è comunque svolto regolarmente; abbiamo portato a termine impegni precedentemente presi, come per esempio la vendita dei terreni di Via Milano; questo fatto ha contribuito a migliorare, come vedremo, la situazione finanziaria; abbiamo inoltre formalizzato accordi importanti per i terreni e per le aree fabbricabili. Accordi necessari che dovrebbero facilitare le scelte delle prossime amministrazioni.

La gestione ordinaria del nostro patrimonio di terreni e fabbricati è stata regolare con un'attenzione costante alle manutenzioni dei fabbricati.

Anche il lavoro di assegnazione/locazione dei fabbricati è stato regolare così come l'attenzione posta alla riscossione dei crediti. Questi fatti vengono ben descritti all'interno della presente relazione.

Ma oggi è più che mai necessario fare una riflessione seria sul ruolo che potrà avere la Cooperativa nel prossimo futuro. La sensazione è quella di essere in mezzo al guado in un percorso complesso ma necessario che dovrebbe portare la Cooperativa nel futuro.

Questo naturale percorso di crescita che la nostra Cooperativa sta compiendo ha due aspetti diversi, ma entrambi necessari che dovranno realizzarsi.

Da una parte c'è una riflessione sul senso della nostra Cooperativa e dei bisogni dei suoi soci, che non sono più i bisogni di quando nel 1887 la Cooperativa è stata costituita o i bisogni del secolo scorso. Dall'altra ci sono i cambiamenti formali e sostanziali che dovrebbero portare ad una revisione dello Statuto Sociale (l'ultima modifica risale al 2005).

Questo periodo di transizione sarà molto delicato e richiederà l'approfondimento di personale qualificato; occorrerà fare un'analisi sociale e poter amalgamarne i risultati all'interno di uno schema giuridico che è il nostro nuovo Statuto che regolerà la vita della Cooperativa nei prossimi anni.

Per quest'analisi propedeutica necessaria credo che siano importanti almeno tre aspetti: riscoprire il socio, analizzarne i bisogni e dare servizi e creare relazioni ed alleanze sul territorio.

Riscoprire il socio vuol dire innanzitutto conoscerlo; con il socio poter avere contatti e capire le sue esigenze affinché la Cooperativa possa essergli vicina; ma anche favorire la crescita del socio attraverso conferenze ed eventi culturali. A questo punto la Cooperativa dovrà ampliare una serie di servizi che possano essere messi a disposizione dei soci in uno spirito funzionale e di coinvolgimento che caratterizzano le cooperative. E poi le relazioni e alleanze; vere e proprie collaborazioni con enti del territorio o con situazioni virtuose; vorrà dire mettersi a disposizione di altri, collaborare ed anche essere aiutati da chi ha più forza o ha già intrapreso un determinato percorso.

Nelle scorse Assemblee abbiamo già evidenziato il ruolo importante della Cooperativa all'interno della nostra comunità. Per il suo sviluppo avevamo individuato tre settori di lavoro: sociale e culturale, immobiliare ed economico. Su questo programma l'Assemblea del 14 maggio 2022 aveva votato un mandato al Consiglio di indirizzo politico ben preciso.

Con rammarico devo dire che questa impostazione non si è realizzata. I forti conflitti interni e la poca partecipazione generale hanno in parte frenato il suo sviluppo.

Solo il settore culturale ha ben lavorato portando avanti una serie di iniziative che poi verranno illustrate in un capitolo ad esso dedicato.

Ora giunti al termine del mandato rimettiamo al centro il ruolo dell'Assemblea e ne riconosciamo il ruolo politico programmatico. È l'Assemblea che deve tracciare la strada dei prossimi anni che il nuovo Presidente e il nuovo Consiglio dovranno percorrere.

Sarà necessario, dopo attente analisi e studi, già comunque iniziati in questi mesi, arrivare alla modifica di alcune parti dello Statuto Sociale.

Ed anche riuscire a trovare una nuova veste alla Cooperativa di Calvenzano, non più agricola ma di comunità. Proprio in questi giorni è in corso a Roma l'Assemblea Nazionale di Confcooperative; in quella sede il card. Matteo Zuppi Presidente della Conferenza Episcopale Italiana ha detto che "è opportuna una legge nazionale sulle cooperative di comunità, baluardo e speranza per tanti territori emarginati. La capacità di coniugare solidarietà e sussidiarietà è quanto più bello e sapiente ci sia: auspico - ha concluso rivolgendosi a Confcooperative - che il vostro protagonismo possa stimolare sia tutto il mondo della cooperazione e anche le chiese locali, innescando processi virtuosi.

I temi sul tavolo di questa Assemblea sono tanti: il bene comune, i giovani e gli anziani, l'attenzione alla storia, l'ecologia, la nuova agricoltura, la biodiversità, la mutualità, i rapporti umani, ecc.

Ognuno di questi temi meriterebbe una relazione apposita. Ora li citiamo solamente sicuri che possano essere recepiti dai nuovi amministratori che questa Assemblea andrà a nominare e ai quali come Presidente auguro buon lavoro.

La presente relazione integrale unitamente al bilancio 2023 è pubblicata sul sito internet della Cooperativa [www.coopcalvenzano.it](http://www.coopcalvenzano.it).

### **Condizioni operative e sviluppo dell'attività**

La Cooperativa Agricola di Calvenzano come ben sapete 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 e dà in assegnazione i terreni agricoli in conduzione.

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, eventi culturali, ecc.). E' proprio attraverso l'erogazione dei servizi ai soci che si sostanzia lo scambio mutualistico della Cooperativa.

E' la maggioranza del proprio fatturato derivante da servizi erogati ai soci rispetto a quello derivante da servizi erogati a non soci che determina la mutualità prevalente. La nostra cooperativa, come si può vedere in un capitolo dedicato nella Nota Integrativa, è una cooperativa a mutualità prevalente.

## Andamento della gestione

### Argomenti di interesse generale

#### Interventi nel settore immobiliare

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, la trattoria, il bar e l'ufficio, spazi comuni e il 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.

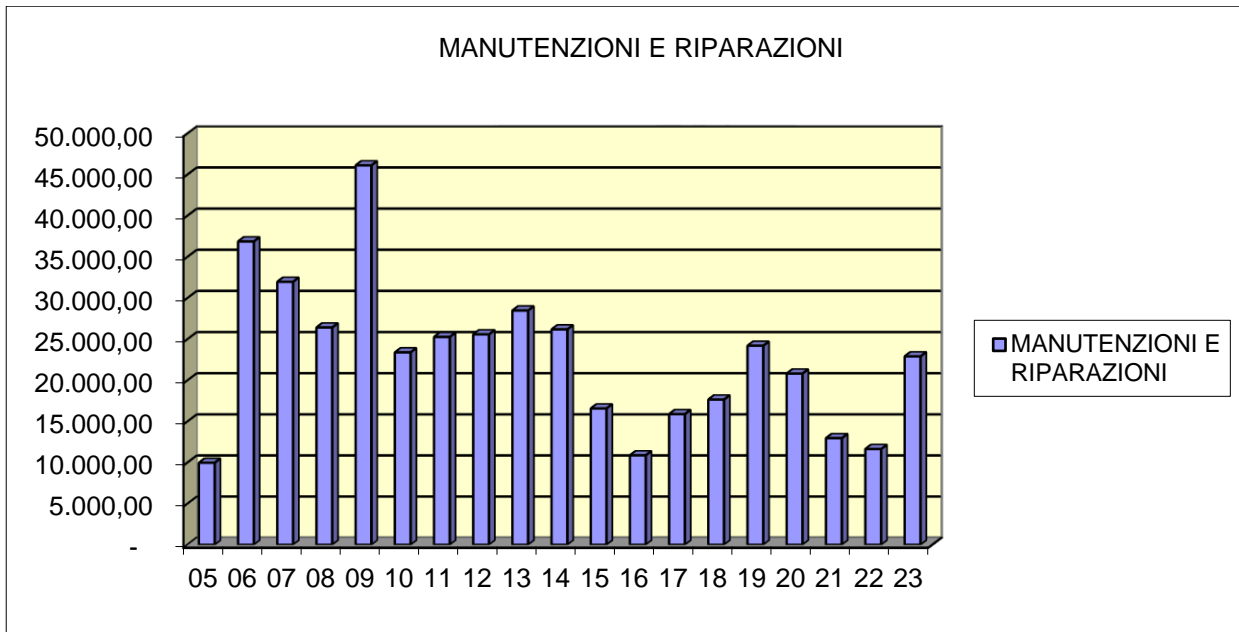
Quest'area costituita dalla Corte Grande e dai fabbricati di Via Locatelli e Via G. Paglia 4 rappresenta la parte più nuova e di recente ristrutturazione. Sono unità abitative completamente a norma che la Cooperativa assegna a soci o da in locazione a non soci. Durante l'anno 2023 è stato fatto uno studio per poter procedere ad una sistemazione generale dell'immobile denominato Corte Grande, con piccoli lavori di manutenzione ordinaria che nei prossimi mesi verranno effettuati.

Vengono qui sotto indicate le altre proprietà immobiliari della Cooperativa:

- Corte Palazzo – Sede della Cooperativa
- Corte Bani
- Corte Piazzolo
- Corte Masserizia
- Cascina Zoglio
- In Corte Ferri (un'unità abitativa, un garage e una cantina)
- Le case e stalle di Via Caravaggio (vedere capitolo dedicato)
- L'immobile di Via Caravaggio 5 (ex sede della Cooperativa Lombardi), per questo immobile è in corso un lavoro di ristrutturazione e messa a norma per renderlo fruibile.

La Cooperativa come sempre dedica attenzione alla sicurezza dei propri immobili attraverso lavori di manutenzione e riparazione.

Nell'esercizio 2023 le manutenzioni e riparazioni sono state di € 22.915,35, quasi il doppio rispetto all'anno precedente. Questo dato si può vedere dal grafico sottostante:



### Terreni edificabili di proprietà della Cooperativa – vendite e rivalutazioni

Ecco la situazione delle aree edificabili di proprietà.

- 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 ha studiato il nuovo PGT (piano di governo del territorio). Dopo una presentazione alla cittadinanza è previsto il periodo per le osservazioni. La Cooperativa, con l'impiego dei suoi tecnici, ha formulato una serie di osservazioni che in questi giorni abbiamo presentato.

E' aperto un dialogo costruttivo con l'Amministrazione comunale che riguarda oltre alle aree fabbricabili, le aree agricole e la loro rivalutazione e i fabbricati del centro storico.

### Rivalutazioni

Ricordiamo anche quest'anno quanto già esposto nelle ultime 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. Pertanto il 2023 è stato l'ultimo anno di versamento.

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

La rivalutazione ha riguardato i terreni edificabili di Via Caravaggio e Via Colpedri.

Terreni agricoli e agricoltura

Anche nell'anno 2023 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.

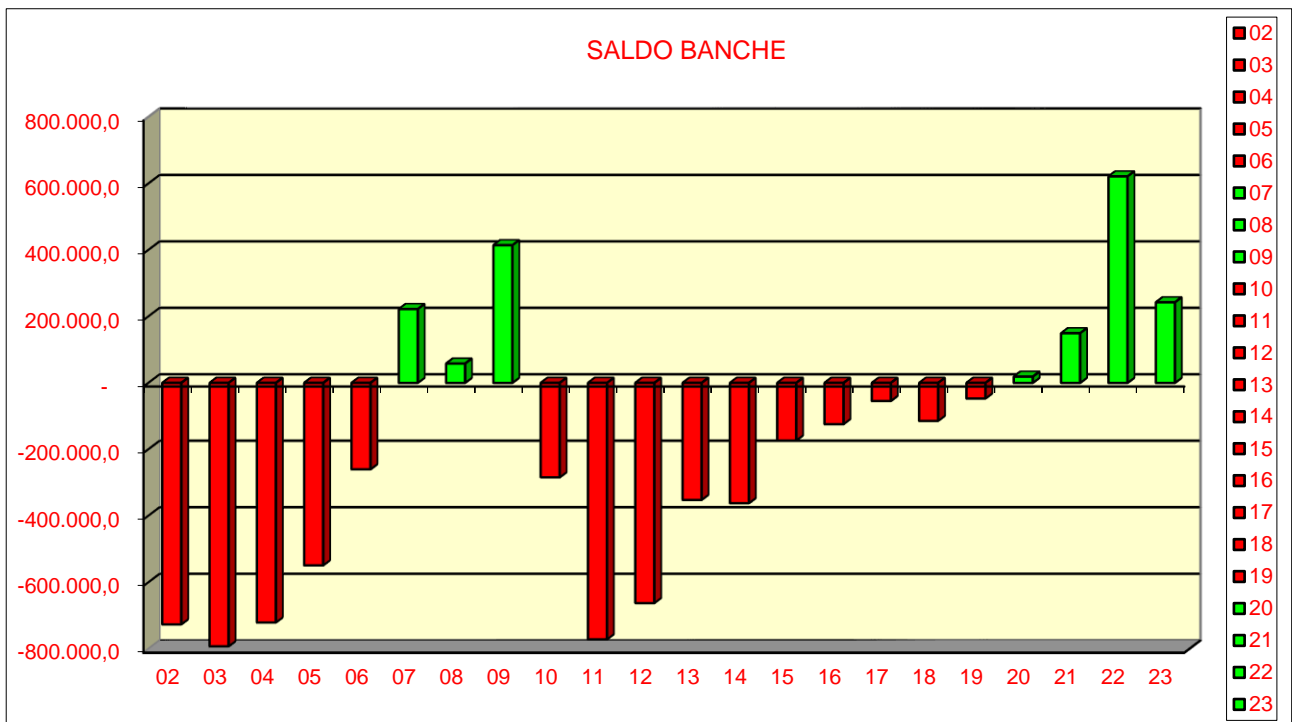
Tutti i terreni di proprietà sono assegnati ai nostri soci, alla Latteria Sociale di Calvenzano che è nostra socia onoraria oppure affittati ad aziende agricole di non soci; tre di queste, in via Misano rappresentano un polo di agricoltura biologica.

E' stato presentato a settembre del 2023 uno studio di rilancio agricolo della Cooperativa. Questo progetto è coordinato dal nostro Consigliere Messaggi Gian Paolo fu Francesco, che ringrazio, con altri soci e professionisti.

Situazione finanziaria

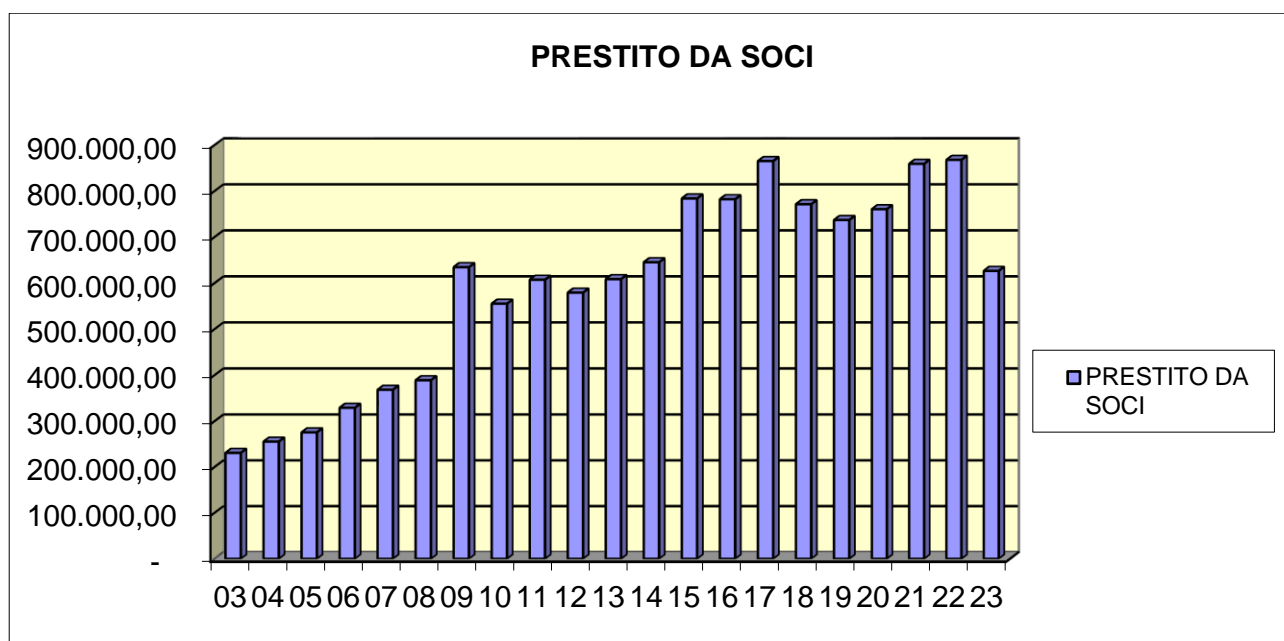
Situazione bancaria, prestito da soci e crediti verso clienti

Come si può vedere nel grafico sottostante la situazione bancaria della Cooperativa è positiva. Al 31.12.2023 abbiamo un saldo di € 242.449,40.



Nel corso dell'anno 2023 la situazione bancaria si è decisamente ridimensionata passando da € 621.437,15 a € 242.449,40. Questa diminuzione importante è stata in parte causata dal rimborso del prestito dedicato ai soci, che come potete vedere dal grafico sottostante ha avuto un notevole ridimensionamento.

Il saldo del Prestito da Soci al 31.12.2022 era € 868.087,80 al 31.12.2023 di € 626.886,70. Nel corso del 2024 ci sono stati alcuni versamenti e alcuni prelievi. Ma il trend è al ribasso.



Come già vi abbiamo detto più volte il Prestito da soci è una forma di finanziamento della Cooperativa. Il socio può depositare i propri risparmi nel rispetto di certi limiti imposti dalla legge. L'interesse che verrà corrisposto ai Soci per l'anno 2024 è del 2% lordo corrispondente al 1,48% netto dopo la ritenuta fiscale del 26%.

I crediti verso clienti nell'esercizio 2023 sono aumentati rispetto all'anno precedente. Al 31.12.2023 ammontano ad € 267.541,79. Il Consiglio ha deciso di accantonare al fondo svalutazione crediti una cifra di € 15.000. L'attuale fondo svalutazione crediti, ammonta a € 108.108,54.

### 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 2023 per un totale di € 53.304,00 così suddivise: per Ires € 46.980,00 e per Irap di € 6.324,00. Le imposte dell'anno 2023 sono più basse rispetto all'esercizio 2022 anno della vendita dei terreni edificabili. E' stata una precisa scelta del Consiglio quella di farle incidere interamente sull'esercizio 2022 e non rateizzarle.

Le imposte sono tornate in linea con gli anni 2021 e precedenti.

#### Imposte comunali

Gli immobili sono soggetti all'imposta comunale IMU. Nel 2023 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 altro) e sui fabbricati dati in locazione a non soci, sui terreni agricoli e sulle aree edificabili. L'importo dell'IMU per l'anno 2023 è di € 38.164,00.

#### Revisioni e certificazioni

Vi ricordiamo che la nostra Cooperativa è soggetta a diversi tipi di revisioni.

- Revisione contabile - una revisione interna a cura del revisore dott. Giorgio Rigamonti (scade con questa Assemblea il suo mandato triennale).
- 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., (scade con questa Assemblea il suo mandato triennale).

#### Altre iniziative della Cooperativa Agricola.

Indichiamo qui sotto alcune iniziative della Cooperativa:

- La Commedia i Contadini coraggiosi di Calvenzano (spettacoli a Calvenzano e Treviglio) anche in occasione di Bergamo Brescia capitale della cultura 2023 e a febbraio 2024 a Bergamo.
- Festeggiamenti in occasione della Sagra del Paese e mostra fotografica.
- 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 assorbire la perdita d'esercizio di € 95.992,66 utilizzando la riserva ex Legge 904/77.

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

Calvenzano, 9 maggio 2024

Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Francesco Mapelli