

RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULL'ATTIVITÀ DELLA FONDAZIONE

E SULLE LINEE GENERALI DEL SUO SVILUPPO

Approvata dal Consiglio d'Amministrazione il 08 maggio 2024

Introduzione

La Fondazione Gritti Minetti dispone di un **patrimonio costituito da immobilizzazioni materiali** iscritto a bilancio per complessivi Euro 4.376.343,24 (bilancio al 31/12/2023) al lordo dei fondi di ammortamento, con la seguente costituzione:

	2022	2023	VARIAZIONI
TERRENO	31.500,00	31.500,00	-
TERRENI CIVILI	261.066,36	261.066,36	-
TERRENI STRUM.LI	534.038,54	534.038,54	-
FABBRICATI CIVILI	1.174.588,31	1.174.588,31	-
FABBRICATI COMM.	2.347.622,04	2.347.622,04	-
ATTREZZ. DIV.	20.108,98	27.527,99	+ 7.419,01
	<u>4.368.924,23</u>	<u>4.376.343,24</u>	<u>+7.419,01</u>
f.di ammortamento	520.753,59	543.931,34	
Totali al netto dei fondi	3.848.170,24	3.832.411,90	

Le immobilizzazioni materiali al 31-12-2023 sono **costituite da n. 75 unità immobiliari**, così come elencati nella polizza assicurativa.

In Bilancio fra le immobilizzazioni, compaiono anche alcune voci riguardanti terreni valutati in base alle diverse tipologie. A seguito di verifica effettuata nel Cassetto Fiscale della Fondazione, risulta che gli appezzamenti di terreno intestati alla Fondazione sono i seguenti:

In comune di Fara Olivana con Sola : mq. 30 seminativo irriguo.

In comune di Gandosso: mq. 1575 seminativo oltre a due fabbricati rurali non accatastati di mq 20 e mq 28

In comune di Cortenuova: a seguito verifica fisica il terreno si riferisce a pertinenza del Circolo PD

In comune di Grumello: l'area indicata in Cassetto Fiscale si riferisce interamente all'area di pertinenza del Circolo ARCI

In comune di Pradalunga: prato mq. 150, di pertinenza del Circolo PD

In comune di Torre de Roveri: area di pertinenza dell'ex Circolo PD

In base a quanto indicato e rilevato tramite la collaborazione dei Circoli interessati, si può indicare che tra le aree non di pertinenza di immobili adibiti a Sede di Circolo o ad attività commerciali o terziarie, rimane solamente quella relativa al Comune di Gandosso, che non risulta essere pertinenza del Circolo ma un'area a se' stante con la presenza di rustici. E' necessario effettuare ulteriore verifica in merito, soprattutto per constatare l'effettiva presenza dei rustici indicati nella visura. Vi è inoltre indicato anche il terreno in Comune di Torre de' Roveri, probabile pertinenza dell'ex Circolo PD che, a seguito di cessione dell'immobile, è rimasto in carico alla FGM, ed è quindi necessario approfondire tale eventualità.

Le unità immobiliari, composte da sedi di partito, commerciali, e appartamenti con relative pertinenze, sono oggetto di contratti di comodato o di affitto, oltre che da immobili sfitti o da ristrutturare.

Relazione del Presidente del Cda sulle attività della Fondazione e sulle linee generali del suo sviluppo

In totale le 75 unità immobiliari sono presenti in n. 49 immobili (dati ricavato dal Cassetto Fiscale) stabiliti nelle diverse località situate in Bergamo e provincia, e si sostanziano in:

n. 36 sedi di partito con contratto di comodato d'uso gratuito.. Non è stato ancora possibile, per motivi diversi, provvedere nel corso del 2023 a portare a compimento i Comodati con i Circoli di Boltiere, Caravaggio e Curno con Mozzo, anche se si è proceduto a valutarne le possibilità tramite colloqui con i Segretari di tali Sedi di Partito.

n. 5 sedi di partito con contratto d'affitto: Albino - SI, Almenno S.A. - PD, Bergamo PD prov.le, Grumello del Monte-PD, Curno -PD

n. 6 appartamenti civili con contratto d'affitto: n. 1 a Bergamo, n. 2 a Boltiere, n.1 a Pontirolo Nuovo, n. 1 a Castelli Calepio, n. 1 a Fara Olivana con Sola. Riguardo a Pontirolo Nuovo si è proceduta alla cessione del Contratto d'affitto esistente a nuovo inquilino

n. 11 locali commerciali/terziari con contratto d'affitto: nel 2023 si è stipulato un contratto d'affitto per un ufficio al piano primo a Carvico, che va ad aggiungersi a quello già esistente . Già in essere sono: n. 1 garage in Terno d'Isola, un contratto Rent to Buy della durata di 3 anni e 6 mesi per gli uffici siti in Martinengo, n. 1 a Bergamo, n. 1 a Calvenzano, n. 1 a Cortenuova, n. 1 a Grumello del Monte, n. 1 a Terno d'Isola (SPI-CGIL), n. 1 a Alme' (SPI-CGIL), n. 1 Scanzorosciate (SPI-CGIL), n. 1 a Capriate S. Gervasio, n. 2 a Carvico

n. 3 unità immobiliari sfitte a Bottanuco (ex Circolo PD)

n. 3 unità immobiliari da ristrutturare appartenenti all'immobile di Caravaggio. Riguardo a Caravaggio, l'attuale Segretario di Circolo sta un po' alla volta ripristinando l'uso dei locali presenti nel complesso, oltre a quello già presente come Sede di Circolo. I locali per i quali viene prospettato il recupero in uso c'è anche una ex sede Arci ed un appartamento. In uno dei locali già ripristinato al piano terra si è quindi proceduto ad effettuare un impianto di pompa di calore, ed un analogo intervento è prospettato anche per il locale posto al piano secondo in sostituzione di una stufa a gas già presente. La spesa sostenuta per la pompa di calore è stata suddivisa al 50% tra la FGM e AFU Caravaggio.

La Fondazione utilizza anche un immobile in locazione in comune di Antegnate con destinazione di sede di partito.

Il **patrimonio immobiliare** della Fondazione viene gestito con le seguenti **finalità**:

- generare rendite per la realizzazione di attività culturali e scientifiche;
- generare rendite per la copertura dei costi fiscali relativi alla proprietà degli immobili;
- generare rendite per la copertura dei costi di gestione della Fondazione;
- Realizzare proventi per sostenere investimenti di ristrutturazione e messa a norma del patrimonio immobiliare;
- Conseguire anche indirettamente le finalità e gli obiettivi previsti dallo Statuto, attraverso la messa a disposizione di immobili della Fondazione a soggetti che perseguono finalità simili a quelle della Fondazione stessa, attraverso contratti di comodato d'uso gratuito.

La **gestione economica e patrimoniale** della Fondazione è stata proseguita con i consueti criteri basati su reali necessità di interventi su immobili con particolare attenzione e **prudenza** dettate dalla messa in atto e/o portate a compimento nel corso del 2023 da parte di alcuni condomini, di opere basate sulle varie e tribolate tipologie di superbonus edilizi. La Fondazione, come noto, non può aderire a tutte le tipologie dei bonus

edilizi se non per le parti comuni in caso di Superbonus 110%, che però nessuno dei Condomini ha di fatto iniziato ne' nel 2022 e ne' nel 2023, mentre può aderire ai bonus energetici. La nostra attenzione è stata quindi fin dall'anno 2022 rivolta particolarmente ai progetti presentati dai condomini "Il Triangolo" di Bergamo, progetto poi decaduto, e "Primavera" di Albino, che si è concluso nei primi mesi del 2023, oltre al condominio "Galbusera" di Terno d'Isola che ha indicato in prospettiva per il futuro la sostituzione dell'impianto di riscaldamento. potrebbe essere messo in atto nel corso del 2023. Questi e altri interventi verranno più avanti meglio specificati. Si è poi concluso sempre nel 2023 l'intervento a Villa di Serio con una ristrutturazione che ha riguardato il tetto dello stabile. e si è concluso nel mese di Gennaio 2023 un intervento d'urgenza nell'immobile di Via Grismondi n. 5 a Bergamo a causa di importanti infiltrazioni d'acqua di risalita. Gli interventi già previsti in anni precedenti riguardano l'immobile di Castelli Calepio e di Boltiere. Per il primo c'è da predisporre soprattutto la suddivisione delle utenze, e per Boltiere è finalizzato sia al controllo di alcune tegole del tetto probabilmente da sostituire e da pulizia della facciata e delle ante esterne delle finestre che alla messa a norma nell'angolo cottura, richiesta dal Comune, per la dispersione dei fumi.

C'è da segnalare la possibilità di esborsi straordinari a causa di vertenze in atto per il Condominio Il Triangolo per l'immobile di Bergamo che ospita la Sede Provinciale del PD, e per Condominio Galbusera, entrambi per i mancati bonus legati al 110%. Una seconda segnalazione riguarda un contenzioso in essere con l'Agenzia delle Entrate a causa di una doppia emissione del Modello 770 relativo all'anno 2020. Per tale anno una realtà economica completamente estranea alla Fondazione ha compilato ed inviato un Modello 770 per un contributo da cod. 1040 (ritenuta d'acconto per consulenze ed attività professionali) da loro stessi versato per nome e conto della FGM e riguardante una consulenza notarile derivante dalla mancata acquisizione del Circolino della Malpensata. Non essendo a conoscenza di tale ulteriore emissione di Mod. 770 e risultante quindi un versamento in eccedenza, La Fondazione ha in parte utilizzato quel che pareva un eccesso di versamento a copertura di alcuni importi sempre relativi al cod. 1040. Si è quindi provveduto a riversare tali importi con i relativi interessi e sanzioni, ed a emettere i modelli 770 integrativi, a correzione di quelli errati inviati alle giuste scadenze. Il commercialista ha provveduto ad interfacciarsi con l'Agenzia delle Entrate per la soluzione della vertenza, alla data odierna ancora in corso.

Grazie alla disponibilità dei Consiglieri Corrà e Brignoli ed all'aiuto di un volontario esterno, si è provveduto a ritinteggiare la Sede di Seriate, sostituire le luci al neon esaurite e ad aggiustare la serratura della porta che conduce al piano sottostante ed alla sala riunioni. Si è inoltre avvicinato alla Fondazione un altro volontario esterno con ricca e provata esperienza nelle pratiche con i comuni riguardo agli immobili in generale e soprattutto in caso di interventi di diverso tipo. Si può iniziare a prevedere la partecipazione attiva di volontari esterni in base alla norma vigente, che prevede l'albo dei volontari e l'assicurazione infortuni

Il Segretario di zona della Val Brembana ha proposto alla Fondazione l'acquisto di un immobile in Zogno come sede della zona, in quanto ne è priva. In allegato la relazione che lo riguarda

Il lavoro degli amministratori della Fondazione

Il lavoro del Cda nel 2023 è stato così organizzato:

- **Angela Reggiani**, Presidente dal 13/05/2021, che, in continuità con l'organizzazione precedente, si occupa di coordinare il lavoro degli altri consiglieri, della gestione amministrativa, di mantenere e seguire i rapporti con i Partecipanti ed altri conduttori, soprattutto in casi in cui si richiedano necessità particolari. Si occupa inoltre di mantenere i rapporti con lo studio commercialista, degli aspetti formali della gestione ordinaria e straordinaria anche tramite il collegamento da remoto oltre che presso la Sede. La presenza in sede è anche garantita per il monitoraggio della posta, per il

disbrigo ordinario della documentazione e per richiesta di incontro da parte soprattutto dei Comodatari. Monitora l'andamento della situazione di cassa nel breve periodo, l'andamento del c/c bancario, l'attuazione dello Statuto e del Regolamento generale. Monitora i pagamenti dei comodatari e degli affittuari unitamente ai Consiglieri referenti, ed istruisce il lavoro del Consiglio di Amministrazione. Esegue i pagamenti della Fondazione, smista la posta elettronica, disbriga alcune pratiche amministrative tra cui la stampa dei Verbali delle riunioni del CDA su apposito Registro.

Si occupa inoltre di gestire, con la partecipazione ed il supporto soprattutto da parte dei Consiglieri Guarnaroli, Morini, Brignoli e Corrà, parte dei rapporti con i conduttori privati (sia residenziale che commerciale), della gestione delle trattative in caso di vendite, interventi edilizi, oltre che della ricerca delle agenzie immobiliari cui valutare l'affido di incarichi di mediazione.

- **Clara Colombo**, Vicepresidente, sostituisce il Presidente in caso di assenza, si occupa anche delle *newsletter*, del rispetto della normativa della *privacy* e del sito *internet oltre che della pagina FB della Fondazione*. E' la figura di collegamento tra il CDA e la Commissione Cultura.
- dal giorno 11 Gennaio 2023 è iniziata la collaborazione tra i Componenti del CDA, del Consigliere **Sergio Corrà**, Consigliere da gennaio 2022. Si occupa prevalentemente del Circolo di Dalmine e del Condominio Il Triangolo, seguendo problematiche e assemblee. Svolge mansioni di supporto in caso di necessità particolari che riguardano lo stato degli immobili in generale.
- **Mariagrazia Morini**, consigliere, collabora con la Presidente nel disbrigo di pratiche d'ufficio, riorganizzazione dell'archivio, nel lavoro amministrativo in genere, nelle pratiche con la Banca. Redige buona parte dei verbali delle riunioni.
- **Giovanni Brignoli**, consigliere, ha il compito di curare i rapporti con alcuni Partecipanti della Fondazione, partecipando anche alle assemblee condominiali degli immobili utilizzati dai Partecipanti di cui è referente. Disbriga commissioni presso le Poste.
- **Alfredo Di Sirio**, consigliere, ha il compito di curare i rapporti con alcuni Partecipanti della Fondazione, partecipando anche alle assemblee condominiali degli immobili utilizzati dai Partecipanti di cui è referente e di altri condomini. Tiene, unitamente alla Vice Presidente Clara Colombo, i rapporti ed il collegamento con la Commissione Cultura.
- **Edoardo Guarnaroli**, consigliere, ha il compito di curare i rapporti con alcuni Partecipanti della Fondazione, partecipando anche alle assemblee condominiali degli immobili utilizzati dai Partecipanti di cui è referente. Si occupa anche di seguire alcuni interventi di manutenzione e riparazione presso i nostri immobili.
- **Eva Carminati**, consigliere, monitora i Comodatari di riferimento, oltre ad eseguire determinati compiti dovessero essere assegnati direttamente dal Presidente.
- **Francesco Mario Simoncini**, consigliere, oltre che essere referente di alcuni Partecipanti della Fondazione, supporta la Presidente nei rapporti con il commercialista.

Nel corso dell'anno 2023 gli organismi della Fondazione si sono riuniti in presenza presso la Sede di Seriate **mantenendo però anche attiva la possibilità di avvalersi delle modalità di tecniche a distanza** (piattaforma Zoom), nel rispetto delle modalità indicate nello Statuto e dalla norma.

Nelle tabelle seguenti è riportato il numero di riunioni svolte negli ultimi anni dal Consiglio di amministrazione e dal Consiglio di Indirizzo.

Riunioni Consiglio di Amministrazione

Anno	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
N.° riunioni	13	21	22	25	18	11	10	11	11

In continuità anche per l'anno 2023 in linea di massima il CDA si **riunisce una volta al mese**, oltre che naturalmente in caso di necessità. Durante l'anno 2023, così come nel 2022, le riunioni si sono svolte parte in presenza ed in parte da remoto.

Riunioni Consiglio di Indirizzo

Anno	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
N.° riunioni	2	4	5	5	2	2	3	2	2

La liquidità della Fondazione

La liquidità nel corso del 2023 non ha presentato particolari criticità, nonostante si siano affrontate maggiori spese per manutenzioni ordinarie, in particolare per gli impianti di Pompa di Calore per i Circoli di Carvico e di Caravaggio, della suddivisione delle utenze elettriche nell'immobile di Carvico e la conclusione di alcuni lavori iniziati nel corso del 2022, quali quello per l'appartamento di Bergamo in Via Grismondi n. 5, oltre che in conseguenza alle rateazioni di spese condominiali dovute agli interventi straordinari iniziati nel 2022. Non si sono rilevati particolari problemi riguardo agli incassi derivanti da affitti e dai rimborsi da parte dei comodatari, per alcuni si è reso necessario proporre un piano di rientro, che è stato rispettato nella quasi totalità di casi. Si è inoltre firmato un contratto di affitto per uno dei due uffici posti al piano primo nell'immobile di Carvico pattuendo un affitto pari ad € 6.000,00 annui.

Il contratto nella modalità Rent To Buy per l'immobile di Martinengo ad inizio 2024 vede una variazione di contraente, in quanto il primo contraente ha ceduto il Contratto, come già previsto tra le clausole, ad altro Contraente, tramite Comunicazione registrata presso gli Uffici dell'Agenza delle Entrate. Si è quindi provveduto ad inviare tramite Pec sia nuovamente al primo Contraente che al nuovo Contraente la documentazione prodotta dalle Belle Arti per tale Immobile, che dovrà essere parte della documentazione in sede di Rogito che avverrà in data 17/11/2025, come da Contratto.

Nell'ultima parte dell'anno 2023 si è prospettata, come già sopra indicato, una acquisizione di una sede per la zona della Val Brembana, della quale si riporta in allegato una relazione dedicata.

A seguito di richiesta da parte del Circolo di Pradalunga, la Fondazione ha stipulato un contratto di affitto con la Fondazione Arketipos per l'utilizzo di parte dei locali del Circolo per i loro scopi da Statuto, collimanti con quelli della Fondazione Gritti Minetti e di conseguenza anche del Circolo di Pradalunga. Grazie all'introito annuale che ne risulta, il Circolo potrà avere a disposizione una cifra adeguata sia a coprire i rimborsi da Comodato sia a portare avanti l'attività politica in piena autonomia.

Ad oggi la situazione di liquidità della Fondazione non desta problemi per il breve periodo, nonostante si sia dato seguito agli interventi previsti in precedenza, a quelli che si sono resi necessari nel corso dell'anno 2023 oltre a quelli che si potrebbero prospettare già nella prima metà del 2024. Si è quindi per ora soprasseduto alla richiesta di un ulteriore finanziamento da parte di Banca Intesa, anche se la proposta di acquisto dell'appartamento, al momento locato, sito in Pontirolo Nuovo, da parte dell'inquilino precedente a quello attuale, non ha avuto seguito.

Trasparenza e comunicazioni della Fondazione

La Fondazione Gritti Minetti ha fatto della trasparenza il **cardine della propria azione**. Sul nostro sito (www.fondazionegrittiminetti.it) **sono regolarmente pubblicati tutti i bilanci** dal 2009. Dal 2016 sono altresì pubblicate la Relazione del Presidente del Consiglio di amministrazione sull'attività della Fondazione e sulle linee generali del suo sviluppo e la Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti.

Sul sito della Fondazione Gritti Minetti sono inoltre **pubblicati l'Atto Costitutivo, lo Statuto** ed il relativo decreto di approvazione della Regione Lombardia, i **componenti degli organi collegiali** e l'elenco delle **proprietà immobiliari**, con indicazione degli eventuali utilizzatori principali.

La Fondazione è inoltre titolare di una **pagina Facebook** che utilizza per **promuovere le proprie attività**. Solitamente **ogni iniziativa è pubblicizzata anche attraverso** la creazione di **un evento**.

La Fondazione per le proprie **comunicazioni** e la **publicizzazione delle proprie iniziative** utilizza inoltre una **mailing list**, nel rispetto della normativa vigente.

Il finanziamento delle attività della Fondazione

In continuità con quanto indicato nella Relazione per l'anno 2022 e precedenti riguardo alle modalità di finanziamento di cui dispone la Fondazione, si sottolinea che la Riforma Statutaria attuata negli anni 2016-2017 ha dato gli strumenti adeguati per allargare le interconnessioni e le compartecipazioni sia di attività che economiche con i Partecipanti della Fondazione. Sotto l'aspetto Statutario questo è stato reso possibile, in quanto è stato introdotto il principio che i Partecipanti della Fondazione eleggano propri rappresentanti in seno al Consiglio di Indirizzo. Tale modalità ha permesso uno sviluppo in tali rapporti, rendendoli più improntati a ricercare scopi e modalità comuni, in un atteggiamento di mutuo aiuto costruttivo, soprattutto nell'attuare le attività culturali. Lo scopo è quello di aumentare la qualità e la quantità delle iniziative culturali, attraverso la **realizzazione di sinergie e la messa in rete di competenze, persone e risorse**, come già auspicato nelle Relazioni degli anni precedenti, e rimane l'obiettivo principe da perseguire

L'intensa attività di gestione che la Fondazione ha dovuto affrontare nel corso dell'anno 2023 non ha permesso di portare avanti sistematicamente quanto iniziato dal CDA relativamente agli incontri con i **Partecipanti** con i quali erano state previste possibilità di trovare **modalità di cofinanziamento di iniziative da realizzare unitamente alla Fondazione**. **E' sicuramente una possibilità che può avere un seguito in futuro, nel rispetto delle necessità e possibilità reciproche**. **Quest'anno però ha visto il rafforzarsi di contatti e scambio di pareri e vedute con alcuni Circoli, sia per la gestione dell'immobile che li ospita, sia per una futura possibile collaborazione a più ampio raggio**.

Riguardo all'attività culturale, in prospettiva potrebbe rappresentare **un'attività che può generare anche risorse finanziarie oltre che di conoscenza e compartecipazione**, ma è necessario un maggior coinvolgimento con le altre realtà associative che si incontrano e con le quali si collabora in occasione di eventi comuni. Oltre che riuscire ad impostare una collaborazione tra i reciproci volontari si può sicuramente impostare anche una collaborazione economica negli eventi che si co-programmano, instaurando una continuità di comune utilità nei rapporti che si andranno ad instaurare. In allegato la Relazione delle attività svolte nel corso dell'Anno 2023. Nell'ultima parte dell'anno si è organizzato il secondo Corso per Amministratori, con un buon successo di partecipazione. Ogni partecipante ha contribuito con una quota di 50 euro per gli over 30, e di 30 euro per gli under 30. Gli incassi in totale sono stati di € 930,00. I costi sostenuti per l'organizzazione del Corso hanno riguardato l'utilizzo di due delle Sale utilizzate per le conferenze, Sala Bassi (ex Enel) per l'incontro del 23/09/2023 per € 120,00, e Sala Galmozzi di Bergamo per l'incontro del
Relazione del Presidente del Cda sulle attività della Fondazione e sulle linee generali del suo sviluppo

20/01/2024, serata di chiusura del Corso, per € 110,00, mentre altre sono state date a titolo gratuito: Sala Cascinetto di Stezzano per l'incontro del 07/10/2023, Sala Comunale di Scanzorosciate per l'incontro del 28/10/2023, Sala Palazzo Benaglio di Comun Nuovo per incontro dell'11/11/2023, Sala Polivalente Parco del Borgo di Villa d'Alme' per incontro del 02/12/2023. Altri costi riguardano le mailing list per un totale di € 210,96 e per la cena finale offerta ai relatori per € 130,00. Il residuo attivo risulta pari ad € 359,04.

Il bilancio 2023 e le prospettive per il 2024

Il **Conto Economico** al 31 dicembre **2023** si chiude in **perdita di € 24.014,85**, mentre per il 2022 la perdita risultava di € 41.402,77. Rispetto al 2022 l'ammontare dei ricavi è aumentato, rispetto all'anno precedente, di € 17.447,13, evidenziando in particolare un aumento per gli affitti attivi pari ad € 6.638,16 registrando un aumento dell'8,78%. Riguardo alle ai comodati le entrate sono leggermente superiori registrando un aumento de € 1.131,95 rispetto all'anno precedente, dovuto anche ai piani di recupero, ma sostanzialmente rimangono in linea con lo scorso anno. I ricavi diversi, riepilogati nelle voci "Sopravvenienze attive" e "Altri ricavi e proventi vari", ammontano rispettivamente ad € 3.574,14 e ad € 8.175,25, totalizzando € 11.749,89. Nella voce "Sopravvenienze attive" sono confluiti importi per un totale di € 1.572,46 che di fatto avrebbero dovuto essere stornati dalla voce "Affitti da emettere" per € 1.348,26, e dalla voce "Comodati da emettere" per € 224,20, sarà quindi necessario provvedere alla correzione in apertura dell'anno 2024. Il rimanente importo di € 2.001,68 è composto da € 1.421,61 a chiusura di debiti diversi legati a movimenti di anni precedenti al 2020, e ad € 580,07 a seguito di rimborsi da parte di ADE per imposte di Registro pagate in eccesso negli anni 2015, 2017 e 2018. Nella voce "Altri ricavi e proventi vari" sono confluiti importi per rimborsi del 50% di imposte di Registro per rinnovi di Contratti di affitto e/o applicazione di aumenti Istat, € 800,00 riferito alle quote versate per iscrizione al Corso per Amministratori (di cui al relativo allegato). Gli importi maggiori sono però dati dal rimborso pattuito con il Circolo di Carvico per l'impianto di Pompa di Calore in sostituzione del vecchio impianto a gas pari ad € 2.903,34, e dal rimborso da parte di Spi Cgil per le spese di riscaldamento anticipate dalla Fondazione per la sede di Terno per l'importo di € 2.682,73. Riguardo ai costi, si è rilevato un aumento riguardo alle utenze, pari a € 1.984,20 dovuto soprattutto ai costi per energia elettrica, che ha evidenziato un aumento pari a € 1.929,03. Per quanto riguarda i costi di manutenzioni ordinarie e straordinarie si riscontra un calo pari a € 1.352,90 corrispondente al 30,15% in meno rispetto all'anno precedente. Il resto delle voci di costo vede una sostanziale continuità rispetto all'anno precedente, totalizzando quindi, in totale, una diminuzione pari a € 2.239,64 pari al 4,22%. La voce "Perdita su crediti", come lo scorso anno, raggruppa e rappresenta le spese sostenute per alcuni comodati per l'anno 2023 ma non riscuotibili per accordi condivisi in passato.

Riguardo agli **oneri tributari** si registra una continuità con gli anni precedenti, con una differenza dovuta all'aumento degli affitti e di voci di ricavo. Si registra quindi un valore per l'imposta Ires per l'anno 2023 pari a € 21.400,00 a fronte di € 19.911,00 per l'anno 2022; per l'imposta IMU € 25.990,00 per l'anno 2023 a fronte di un totale di € 27.025,00 per l'anno 2022. Si evidenziano poi € 160,80 per imposte di bollo, € 0 per l'IRAP e € 1.445,00 di imposta di registro a fronte di € 2.759,00 per l'anno 2022. Anche solo considerando la somma di IRES e IMU + TASI, si arriva all'importo di € 47.390,00, pari al 36,02 % dei costi e al **44,17% dei ricavi** totali.

Fra i proventi, si evidenzia un aumento riguardo sia agli affitti, che ai comodati, come già evidenziato, pari rispettivamente ad € 6.338,16, pari al 8,78%, ed a € 1.131,95 pari al 7,12%

Nel corso del 2022 si era prospettata la possibilità di vendita dell'appartamento di Pontirolo Nuovo, poi non giunta a termine, mentre si è conclusa la cessione del contratto d'affitto ad un nuovo condòmino.

Il Conto Economico pre imposte evidenzia una perdita pari ad € 2.614,85, evidenziando un sostanziale equilibrio di Bilancio reso possibile da un aumento dei ricavi come sopra specificato. Le aspettative per il 2024 sono in continuità riguardo ai costi e ricavi ordinari, quindi al netto delle partite straordinarie. La prospettiva dei nuovi comodati come detto e del recupero dei locali di Caravaggio sono di buon augurio per un trend positivo riguardo alle entrate per i prossimi anni, ma anche di particolare attenzione riguardo

anche ai possibili interventi di manutenzioni e ristrutturazioni che potranno verificarsi a causa della vetustà degli immobili.

Per ogni ulteriore chiarimento in merito ai dati riportati nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico, si rinvia alla Nota Integrativa, parte integrante del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 2423, comma 1, del codice civile.

Operazioni immobiliari realizzate dal 01/01/2023 al 31/12/2023

Nel corso del 2023 non si sono verificati acquisizioni ne' cessioni di immobili.

Le ristrutturazioni e le manutenzioni straordinarie

Ad inizio 2023 si è concluso l'intervento di ripristino nell'appartamento di Redona. Questo intervento ci ha visto obbligati anche ad alloggiare per alcune notti l'inquilina c/o il "Central Hostel" di Bergamo con una spesa totale di € 508,00, sostenuta nel gennaio 2023. Rimangono tutt'ora in sospeso gli interventi richiesti per Castelli Calepio, almeno per la suddivisione delle utenze, e per l'immobile di Boltiere finalizzato al controllo di alcune tegole del tetto probabilmente da sostituire e da pulizia della facciata e delle ante esterne delle finestre a causa delle deiezioni dei piccioni, con importo ancora da definire, oltre ad un intervento richiesto dal Comune per la messa a norma dello scarico di fumi nella zona cucina. Riguardo all'Immobile di Caravaggio, è risultata proficua collaborazione tra l'Associazione AFU e il Segretario del Circolo del PD con sede in uno dei locali del complesso. Questa collaborazione sta dando la possibilità al Circolo PD di migliorare ed implementare la sua attività, a seguito della quale sarà possibile procedere con un contratto di Comodato, e di poter ragionare su possibili futuri scenari con uno spirito di collaborazione attivo e propositivo. Si sono poi già prospettati, ad inizio anno 2024, alcuni interventi che riguarderanno il tetto dell'immobile di Redona, presso il Circolo di Pontirolo Nuovo per umidità di risalita e per il quale inizieranno a provvedere gli stessi iscritti del Circolo, e il rifacimento di controsoffitto e del distaccamento di intonaco nella sede di Stezzano. Ad inizio 2023 si è anche reso necessario sostituire lo scaldabagno nella Sede Provinciale del PD.

Il piano di dismissioni e ristrutturazioni

La **razionalizzazione del patrimonio esistente**, attraverso **ristrutturazioni** e successive **messe a reddito** di immobili allo stato dell'arte inutilizzati e solitamente non in buone condizioni, finanziato con la **vendita** di un'altra parte **di immobili vuoti**, è stato il **centro dell'azione del Consiglio di amministrazione** a partire dal 2015. In vista di importanti elezioni, le attività dei Circoli sono ripartite, quindi nel corso del 2023 e per l'inizio 2024, non ci sono state altri immobili messi nuovamente a disposizione della Fondazione. La razionalizzazione dei Circoli quindi al momento non è una priorità per le Sedi Provinciali dei Partiti.

Riguardo agli interventi di ristrutturazioni e manutenzioni, oltre a quelli già citati conclusi o effettuati nel corso del 2023 sono previsti interventi già citati per Castelli Calepio, Bolgare, e Terno d'Isola. Inoltre sono già in corso lavori di impianto di pompa di calore per i due uffici e la sede PD dell'immobile di Carvico, e si potrebbe prospettare lo stesso impianto anche per il Circolo di Caravaggio, per il quale è comunque prevista anche la formulazione di un comodato. Nulla invece, come già indicato, è stato fatto ad oggi riguardo al superbonus 110% per il Condominio "Il Triangolo", ma potrebbe essere deciso, nel prossimo futuro, un intervento che riguardi la sostituzione delle caldaie.

Come noto Il Parlamento Europeo ha in corso la revisione della direttiva, già approvata, cosiddetta "case green", riguardo la prestazione energetica degli edifici. L'obiettivo è arrivare alla neutralità climatica seguendo precisi step, principalmente riguardo all'utilizzo della caldaie a gas, e soprattutto se non a condensazione. A seguito di negoziati con i diversi Governi dell'UE si arriverà al testo definitivo, che dovrà Relazione del Presidente del Cda sulle attività della Fondazione e sulle linee generali del suo sviluppo

poi essere normato da ogni Governo in base alle proprie realtà, definendo le misure per garantire il rispetto di questi obiettivi. E' quindi prevedibile che in un futuro non molto lontano il mercato immobiliare venga portato a valorizzare gli edifici che hanno adeguato la loro classe energetica, penalizzando quelli non ancora efficientati. Già nel 2023, come indicato, si è provveduto all'installazione di pompe di calore sostituendo in un caso la caldaia, e nel secondo caso come prima installazione. Sarà quindi importante iniziare a ragionare su ogni altro immobile di proprietà della Fondazione, a partire dal controllo delle Certificazioni Energetica già poste in essere e valutando in base alle norme che verranno stabilite.

Fatti di gestione da segnalare

Come già indicato, nel corso dell'anno 2022 erano state messe le basi per nuovi contratti di comodato, ma non ancora portati a compimento. Infatti rimangono in previsione i nuovi Comodati per il Circolo di Curno per la fusione con il Circolo di Mozzo, per il quale sono previsti prossimi incontri con la Fondazione, e per il Circolo di Caravaggio.

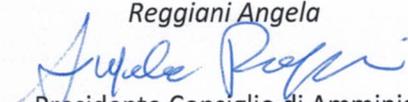
L'andamento degli incassi dei canoni di locazione e dei rimborsi da parte dei comodatari per il 2023 **non ha avuto particolari problemi**. Restano, come ogni anno, da segnalare alcune criticità, anche se limitate, da parte di alcuni Comodatari di far fronte ai rimborsi. Tali situazioni sono tenute monitorate dai Consiglieri referenti delle Sedi interessate.

Conclusioni

La gestione dell'anno 2023, il secondo anno intero dell'attuale CDA, è stata svolta in conformità con quanto portato avanti dai CDA precedenti. Per effettuare al meglio i controlli contabili ci si è avvalsi inoltre di un software gratuito formulato da un volontario della sede Provinciale del PD, in modo da dare ad ogni organismo della Fondazione l'opportunità di poter accedere ad ogni informazione dovesse essere utile. Nel corso del 2023 si è inoltre iniziato ad avvalersi del lavoro ed impegno di alcuni volontari esterni la Fondazione, che hanno messo a disposizione tempo e professionalità tecniche riguardo agli interventi di manutenzione dei diversi immobili e dei relativi rapporti con i comuni, di sistemazione dell'archivio e di manutenzione della sede. Si potrebbe quindi prospettare, in un prossimo futuro, della messa in atto di un contratto per volontari esterni, il relativo elenco, e l'assicurazione obbligatoria per infortuni.

L'inclusione e la compartecipazione da parte di ogni membro di CDA, CDI e Commissione Cultura a partire dei rispettivi Presidenti deve essere alla base della concezione di amministrazione e gestione della Fondazione, in modo che ogni progetto formulato possa essere condotto e portato a termine nel migliore dei modi possibili, così come immaginato e portato avanti da chi ci ha preceduto a partire dai Fondatori, che hanno così ben delineato le strade da percorrere.

Reggiani Angela



Presidente Consiglio di Amministrazione
Fondazione Gritti Minetti