

RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SULL'ATTIVITÀ DELLA FONDAZIONE

E SULLE LINEE GENERALI DEL SUO SVILUPPO¹

Approvata dal Consiglio d'Amministrazione il 16.04.2025

Introduzione

La Fondazione Gritti Minetti dispone di un **patrimonio costituito da immobilizzazioni materiali** iscritto a bilancio per complessivi **3.811.178€** (bilancio al 31/12/2024), **costituito da 75 immobili o porzioni** (appartamenti, spazi commerciali, ecc...), a cui vanno aggiunte le relative pertinenze, ed un terreno. Rispetto al 31/12/2023, non vi sono variazioni nella composizione del patrimonio.

La Fondazione al 31/12/2024 ha tra l'altro in essere 38 comodati d'uso gratuito, 1 contratto di locazione a partiti politici e 18 con altri privati (6 relativi ad immobili ad uso residenziale, 1 box e 11 spazi commerciali). Vi sono inoltre **6 immobili sfitti da ristrutturare**.

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.

Il **patrimonio immobiliare** della Fondazione è 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.

Il 2024 è stato un anno di passaggio con il rinnovo del Consiglio di Amministrazione e la definizione di obiettivi ambiziosi sul lato della gestione patrimoniale ed economica **e con l'implementazione di un programma di attività culturali a costruire**.

La gestione economica e patrimoniale della Fondazione è stata **improntata a criteri di estrema prudenza**, essendo venuta meno l'ipotesi di acquisizione di un immobile nel Comune di Zogno e essendo in fase avanzata il progetto per la ristrutturazione parziale dell'immobile di Castelli Calepio.

¹ *La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 12.5) dello Statuto.*

La **Fondazione**, forte della liquidità disponibile ed accantonata per gli interventi di ristrutturazione e di acquisto programmati, **non ha sofferto stress finanziari**.

Il lavoro degli amministratori della Fondazione

In data 13.05.2024 si è insediato un Consiglio di Amministrazione ampiamente rinnovato.

Il lavoro del Cda nel 2024 è stato così organizzato:

- **Stefano Rossi**, Presidente, che si occupa di coordinare il lavoro degli altri consiglieri, della gestione amministrativa, tiene i rapporti con i Partecipanti ed altri conduttori, si occupa degli aspetti formali della gestione ordinaria e straordinaria. Monitora l'andamento della situazione di cassa nel breve periodo, l'attuazione dello Statuto e del Regolamento generale. Monitora i pagamenti dei comodatari. Istruisce il lavoro del Consiglio di Amministrazione. Esegue i pagamenti della Fondazione, smista la posta elettronica, disbriga alcune pratiche amministrative e garantisce il presidio dell'ufficio della Fondazione con la presenza fisica almeno una o due volte a settimana, nel proprio tempo libero.
- **Mariagrazia Morini**, Vicepresidente, sostituisce il Presidente in caso di assenza. Si occupa, avvalendosi di tecnici individuati, della gestione della posta elettronica, delle *newsletter*, del rispetto della normativa della *privacy* e del sito *internet*. Ha inoltre il compito di curare i rapporti con alcuni Partecipanti della Fondazione.
- **Enrico Badoni**, Direttore generale, si occupa di gestire i rapporti con i conduttori privati (sia residenziale che commerciale) ed è incaricato della gestione delle trattative di alcune vendite, oltre che della ricerca delle agenzie immobiliari cui valutare l'affido di incarichi di mediazione, quando non si occupa direttamente della ricerca di potenziali compratori/conduttori. Verifica la fattibilità delle operazioni immobiliari affrontate nel corso dell'anno da un punto di vista commerciale, fiscale e legale avvalendosi di competenti consulenze, insieme al Presidente del Consiglio di Amministrazione. Si occupa anche del disbrigo di alcune pratiche organizzative. Interviene *in primis* quando si verificano dei guasti o danni alle sedi sfitte o locate a privati. Di concerto col Presidente, ha strettamente monitorato lo stato dei pagamenti dei conduttori che si sono trovati in difficoltà economiche a seguito della pandemia e ha raggiunto le prime intese con gli stessi. Segue i lavori dei cantieri della Fondazione.
- **Francesco Basile**, subentrato dal 18 marzo 2025 come consigliere alla dimissionaria Giulia Esposito, ha il compito di curare i rapporti con alcuni Partecipanti della Fondazione.
- **Giovanni Brignoli**, subentrato dal 18 marzo 2025 come consigliere al dimissionario Natale Carra, 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.
- **Eva Carminati**, consigliere, ha il compito di curare i rapporti con alcuni Partecipanti della Fondazione.
- **Matteo De Capitani**, consigliere, si occupa di coordinare il lavoro del Consiglio di amministrazione e della Commissione per le attività culturali e scientifiche.
- **Sebastiano Grassi**, 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 è occupato, unitamente al Direttore generale, della valorizzazione e recupero edilizio della sede di Caravaggio. Si occupa anche di seguire alcuni interventi di manutenzione e riparazione presso gli immobili.

- **Marianna Limonta**, consigliere, si occupa di mantenere i rapporti con i Partecipanti e con il Consiglio di Indirizzo; si occupa della gestione dei comodati della zona del Dalminese.
- **Alberto Vergalli**, consigliere, si occupa di coordinare il lavoro del Consiglio di amministrazione e della Commissione per le attività culturali e scientifiche. Gestisce anche gli aggiornamenti della pagina Facebook. È incaricato di coordinare in seno al Cda il lavoro di analisi delle attività culturali svolte e di indirizzo di quelle da programmare.

Nel 2024 il Consiglio di Amministrazione si è riunito circa una volta al mese, anche con modalità di tecniche a distanza (piattaforma *Zoom*), nel rispetto dello Statuto e della normativa per il contenimento della pandemia.

È stato avviato il lavoro volto alla revisione dello Statuto per addivenire alla trasformazione della Fondazione in Ente del Terzo Settore.

La liquidità della Fondazione

La liquidità nel corso del 2024 non ha rappresentato un problema, in quanto le risorse per programmare interventi di ristrutturazione e quelle per le manutenzioni erano già state accantonate. Per fronteggiare alcuni pagamenti insoluti da parte di alcuni conduttori e di alcuni comodatari, si è utilizzato anche parte di questa liquidità. Inoltre si è ritenuto di rinviare alcuni interventi di ristrutturazione programmati, ma ancora non realizzati, alla luce del perdurante stato attuale del mercato immobiliare.

A oggi la situazione di liquidità della Fondazione non desta problemi per il breve periodo. Saranno però necessari degli interventi per mantenere gli impegni intrapresi nel medio periodo.

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 **pubblicizzazione delle proprie iniziative** utilizza inoltre una **mailing list**, nel rispetto della normativa vigente.

Il finanziamento delle attività della Fondazione

In continuità con quanto indicato nelle Relazioni degli anni 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. Nonostante l'intensa attività di gestione che la Fondazione ha dovuto affrontare nel corso dell'anno 2024, si è avviato un percorso di incontri con Partecipanti per valutare forme di cofinanziamento di iniziative da realizzare unitamente alla Fondazione.

L'implementazione delle attività culturali 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 a realizzare.

L'attività culturale

La programmazione delle attività del 2024 ha subito, causa cambio del Consiglio di Amministrazione, una pausa che ha visto la ripresa delle attività solo nell'estate dell'anno scorso.

La Commissione culturale, che è stata costituita nel mese di settembre 2024, si è riunita più volte per discutere ed elaborare proposte ed eventi da implementare.

Si segnalano gli eventi realizzati su diretto impulso del Consiglio di Amministrazione:

- **26 marzo:** Presentazione, in collaborazione con i Giovani Democratici Bergamo e il Coordinamento per un'Europa Federale Democratica e Solidale, del libro "Nel Continente Nero – La destra alla conquista d'Europa" di Francesco Cancellato, direttore responsabile del giornale online Fanpage.it e membro del board of directors dell'European Journalism Centre. Dal dicembre 2014 al settembre 2019 è stato direttore del quotidiano online Linkiesta.it. È autore di "Fattore G. Perché i tedeschi hanno ragione" (UBE, 2016), "Né sfruttati né bamboccioni. Risolvere la questione generazionale per salvare l'Italia" (Egea, 2018) e "Il Muro.15 storie dalla fine della guerra fredda" (Egea, 2019).
- **11 luglio:** Incontro "Autonomia differenziata: rischi e limiti di una riforma sbagliata" con i consiglieri regionali Emilio Del Bono e Davide Casati
- **7 ottobre:** Incontro "Autonomia differenziata: rischi e limiti di una riforma sbagliata" con l'on. Alessandro Alfieri e il Presidente della Regione Campania Vincenzo De Luca
- **21 novembre:** Proiezione e dibattito sul documentario "Food for profit", sul tema degli allevamenti intensivi e sul ruolo che questi hanno nel cambiamento climatico, in collaborazione con GD Bergamo
- **4 dicembre:** Presentazione del libro "storie che fanno la Storia" di Carlo Greppi, storico e scrittore, ha collaborato con Rai Storia, organizza viaggi della memoria con l'associazione Deina ed è membro del Comitato scientifico dell'Istituto nazionale Ferruccio Parri, che coordina la rete degli Istituti per la storia della Resistenza e dell'età contemporanea in Italia. *L'ultimo treno. Racconti del viaggio verso il lager* (2012) ha vinto il premio Ettore Gallo, destinato agli storici esordienti. Per Laterza ha pubblicato, *25 aprile 1945* (2018). Per Feltrinelli, l'ebook *La nostra Shoah. Italiani, sterminio*,

memoria (2015), il saggio *Uomini in grigio. Storie di gente comune nell'Italia della guerra civile* (2016) e i romanzi per ragazzi *Non restare indietro* (2016, premio Adei-Wizo 2017, sezione ragazzi) e *Bruciare la frontiera* (2018).

Il bilancio 2024 e le prospettive per il 2025

Il **Conto Economico** al 31 dicembre **2024** si chiude in **perdita di € 8.783**, con un notevole miglioramento rispetto al 2023 quando si evidenziava una perdita pur in progressiva riduzione (-**24.014,85€**).

Il Conto Economico evidenzia dunque una **perdita ordinaria contenuta**, in linea con quanto atteso dal Cda. Questo importo infatti sarebbe sostanzialmente compensato se venisse completato il piano di ristrutturazioni e dismissioni adottato dal Cda nell'ultimo triennio (cessione di Martinengo e ristrutturazione di Castelli Calepio piano terra, oltre alla vendita degli immobili di Bottanuco ed Urganò).

Si evidenzia un aumento della liquidità di oltre €. 7.000, mentre i crediti sono sostanzialmente invariati rispetto al 2023. Il patrimonio netto si attesta ad €. 3.762.864 nel 2024 rispetto ad €. 3.771.647 del 2023. L'esposizione debitoria si è ridotta ulteriormente ad €. 93.558.

Il bilancio è complessivamente valutabile in termini positivi e consente di guardare al 2025 con serenità ed ottimismo.

Si dà nota del fatto che il Consiglio di amministrazione ha deciso di procedere con **l'applicazione degli ammortamenti**.

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.

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. Sono già numerosi gli interventi realizzati e si rimanda alle relazioni degli anni passati per una loro presentazione.

Viste le prossime scadenze degli organismi statuari, in particolare il rinnovo del Cda è avvenuto contestualmente all'approvazione del bilancio 2023 da parte del Consiglio di Indirizzo, e vista l'attuale situazione economica che porterà sicuramente a rivalutare gli interventi che erano stati programmati negli anni precedenti, si ritiene di non pubblicare quest'anno la parte del piano di dismissioni e ristrutturazioni non ancora ultimata.

Fatti di gestione da segnalare

Nel 2024 sono stati realizzati **piccoli interventi di manutenzione o efficientamento su alcuni immobili** (ad es, Presezzo).

L'andamento degli incassi dei canoni di locazione e dei rimborsi da parte dei comodatari **ha risentito della condizione economica generale**. Seppure alcune situazioni potenzialmente critiche si siano risolte nel giro di pochi mesi, grazie anche all'onestà e alla collaborazione dei conduttori. Tutti i rapporti relativi agli

immobili concessi ai circoli di partito, con l'eccezione di Grumello, sono stati trasformati da locazioni in comodati.

Il rinnovo degli organismi statutari

Nell'aprile 2024, si sono tenute le elezioni per il rinnovo della componente elettiva del Consiglio di Indirizzo. Come previsto dallo Statuto (art. 8.4) della Fondazione, **sono elettori i Partecipanti della Fondazione**, secondo l'apposito Albo redatto dal Consiglio di amministrazione.

Successivamente **il Consiglio di Indirizzo** rinnovato, contestualmente all'approvazione del bilancio 2023, **ha eletto il nuovo Consiglio di amministrazione ed il nuovo Revisore Legale** o il Collegio dei Revisori Legali.

Le modalità di svolgimento delle elezioni dei consiglieri di indirizzo elettivi e della presentazione delle relative liste sono regolate dall'apposito Regolamento elettorale approvato dal Consiglio di Indirizzo il 29 gennaio 2024.

Conclusioni

Negli ultimi dieci anni **la Fondazione ha cambiato volto**. Diverse operazioni di **vendite immobiliari** sono state effettuate, diversi interventi di **ristrutturazione** di immobili e successiva **messa a reddito** sono stati compiuti. Sono stati **ridotti i costi d'esercizio**, anche attraverso la rinuncia ad avvalersi di lavoro dipendente e al **maggior sostegno dato dal volontariato**. La Fondazione ha strutturato una buona **rete di collaborazioni**, interna ed esterna, che sta dando frutti. La Fondazione ha ritrovato il suo **spazio nel panorama culturale bergamasco** e soprattutto nel **mondo della sinistra bergamasca**. **Una nuova governance** sta provando a **dare un futuro alla nostra realtà**.

Nuove sfide e nuovi protagonismi per **continuare a scrivere** le pagine di quella **storia della sinistra** di cui **la Fondazione Gritti Minetti è custode e attore**.

Stefano Rossi
Presidente Consiglio di Amministrazione
Fondazione Gritti Minetti