

## RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULL'ATTIVITÀ DELLA FONDAZIONE E SULLE LINEE GENERALI DEL SUO SVILUPPO

Approvata dal Consiglio d'Amministrazione il

### Introduzione

La Fondazione Gritti Minetti dispone di un **patrimonio costituito da immobilizzazioni materiali** iscritto a bilancio per complessivi Euro (bilancio al 31/12/2022) al lordo dei fondi di ammortamento, con la seguente costituzione:

	2021	2022	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	1.193.550,98	1.174.588,31	-18.962,67
FABBRICATI COMM.	2.347.622,04	2.347.622,04	-
ATTREZZ. DIV.	20.108,98	20.108,98	-
	<u>4.387.886,90</u>	<u>4.368.924,23</u>	<u>-18.962,67</u>
f.di ammortamento	502.678,70	520.753,59	
<b>Totali al netto dei fondi</b>	<b>3.885.208,20</b>	<b>3.848.170,64</b>	

Le variazioni evidenziate sono corrispondenti alla cessione dell'immobile di Chignolo, ceduto per € 14.000.

Le immobilizzazioni materiali al 31-12-2022 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: fabbricato rurale non accatastato di mq 70**

**In comune di Grumello: seminativo mq. 437**

**In comune di Pradalunga: prato mq. 150**

**In comune di Torre de Roveri: porzione di fabbricato rurale promiscuo**



Sarà quindi utile riuscire a precisare, anche in Bilancio per chiarezza espositiva, le corrispondenze di quanto vi è indicato con quanto risulta ufficialmente intestato alla Fondazione, anche riguardo alla presenza, documentale, ed all'eventuale stato di conservazione, di fabbricati rurali non individualmente accatastati. Per questi ultimi è in vigore una normativa di obbligo di accatastamento in presenza di determinate caratteristiche, e si rende necessario quindi una verifica in merito.

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. 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, uno in meno rispetto allo scorso anno, in quanto c'è stata la chiusura del Circolo PD di Bottanuco a seguito di fusione con il Circolo PD di Calusco. Nel corso del 2023 si prevede di portare a compimento i Comodati con i Circoli di Boltiere, Caravaggio e Curno con Mozzo

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

n. 11 locali commerciali/terziari con contratto d'affitto: nel 2022 si è stipulato un contratto d'affitto per il garage in Terno d'Isola, ed un contratto Rent to Buy della durata di 3 anni e 6 mesi per gli uffici siti in Martinengo, oltre an. 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, 1 a Carvico

n. 4 unità immobiliari sfitte: n. 3 a Bottanuco e n. 1 a Carvico per uno dei due locali ad uso ufficio.

n. 3 unità immobiliari da ristrutturare appartenenti all'immobile di 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.

**Il 2022 ha visto un cambio nella composizione del CDA, conseguente alle dimissioni presentate da un Consigliere all'inizio del mese di Luglio 2022, portando la composizione del CDA a n. 8**



**componenti fino alla nomina di un nuovo Consigliere da parte del CDI a Gennaio 2023 portando nuovamente la composizione del CDA a n. 9 componenti. La Fondazione ha quindi potuto proseguire, senza particolari criticità operative, nel portare avanti la consueta gestione operativa, gestionale, e di progettazione di eventi culturali.**

**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, 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%, mentre può aderire ai bonus energetici. La nostra attenzione è stata quindi rivolta particolarmente ai progetti presentati nel corso del 2022 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 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 dovuto provvedere a partire da Novembre 2022 ad un intervento d’urgenza nell’immobile di Via Grismondi n. 5 a Bergamo a causa di importanti infiltrazioni d’acqua di risalita. L’intervento si è concluso nel mese di Gennaio 2023. Riguardo all’immobile di Castelli Calepio si è dato mandato all’architetto Caravita di procedere con un nuovo progetto, nella prospettiva di poter iniziare nel corso del 2023 almeno alla suddivisione delle utenze. Si delinea la necessità di un piccolo intervento 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. Riguardo all’Immobile di Caravaggio, per il quale nessuna proposta di acquisto è stata a tutt’oggi presentata, si è però iniziata una 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. Nel mese di Maggio 2022 è stato firmato un contratto nella modalità Rent To Buy per l’immobile di Martinengo. Il Contratto prevede n. 42 rate formate da canone mensile d’affitto e caparra pari ad un importo di € 400,00 mensili, oltre a caparra iniziale di € 5.000,00 e € 30.300,00 al rogito che avverrà in data 17/11/2025.

## **Il lavoro degli amministratori della Fondazione**

Il lavoro del Cda nel 2022 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

FONDAZIONE GRITTI MINETTI

Via Monte Campione 15/A 24068 Seriate (Bg)

C.F. 95167420165

E-mail: [amministrazione@fondazionegrittiminetti.it](mailto:amministrazione@fondazionegrittiminetti.it) [www.fondazionegrittiminetti.it](http://www.fondazionegrittiminetti.it)



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.

Dal mese di Luglio 2022 a seguito delle dimissioni del Consigliere Badoni la Presidente si occupa anche di gestire, con la partecipazione ed il supporto soprattutto da parte dei Consiglieri Guarnaroli, Morini 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.
- **Enrico Badoni**, consigliere, dimissionato da Luglio 2022, si occupava di gestire i rapporti con gli affittuari, le eventuali pratiche necessarie oltre alle scadenze relative ai contratti in essere, gli eventuali cantieri ed i rapporti con le diverse imprese. La collaborazione tra i Componenti del CDA, completato dall'ingresso con nomina di Consigliere dal giorno 11 Gennaio 2023 di **Sergio Corrà**, ha permesso la continuazione di queste ed altre mansioni lasciate scoperte dall'improvvisa assenza del Consigliere dimissionato.
- **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.

Si precisa, in merito ai compiti assunti dai Consiglieri, che a partire dal mese di Luglio 2022, gli affitti sono stati assegnati in base ai territori già affidati ad ognuno in riferimento ai comodati.

Nel corso dell'anno 2022 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.

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
N.° riunioni	13	21	22	25	18	11	10	11

In continuità anche per l'anno 2022 in linea di massima il CDA si **riunisce una volta al mese**, oltre che naturalmente in caso di necessità. Durante l'anno 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
N.° riunioni	2	4	5	5	2	2	3	2

## La liquidità della Fondazione

**La liquidità nel corso del 2022 non ha presentato particolari criticità**, nonostante si siano affrontate maggiori spese per manutenzioni ordinarie e straordinarie, in particolare per il tetto di Villa di Serio e per l'appartamento di Bergamo in Via Grismondi n. 5. Si sono poi avuti aumenti riguardo alle spese condominiali dovute agli interventi straordinari, in particolare per lo stabile di Albino, per il quale sono stati fatti interventi di ripristino della facciata e delle scale interne dello stabile, oltre che di ripittura degli infissi con messa in sicurezza delle ante esterne, e l'approntamento del collegamento con l'antenna posta sul tetto. Con molta probabilità nel corso del 2023 verranno effettuati ulteriori interventi straordinari, soprattutto nello stabile di Terno d'Isola. Non si sono rilevati particolari problemi riguardo agli incassi derivanti da affitti e dai rimborsi da parte dei comodatari. Nel mese di Maggio 2022 è stato firmato un contratto nella modalità Rent To Buy per l'immobile di Martinengo. Il Contratto prevede n. 42 rate formate da canone mensile d'affitto e caparra pari ad un importo di € 400,00 mensili, oltre a caparra iniziale di € 5.000,00 e € 30.300,00 al rogito che avverrà in data 17/11/2025.

Si è poi proceduto ad un nuovo comodato per il nuovo Circolo di Capriate San Gervasio per la nuova sede in via F.lli Cervi 35 stabilendo un affitto pari ad € 500,00 mensili

**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 2022 oltre a quelli che si potrebbero prospettare già nella prima metà del 2023. Si è quindi per ora soprasseduto alla richiesta di un ulteriore finanziamento da parte di Banca Intesa, anche in prospettiva di una probabile futura cessione dell'appartamento, al momento locato, sito in Pontirolo Nuovo.

## Trasparenza e comunicazioni della Fondazione

La Fondazione Gritti Minetti ha fatto della trasparenza il **cardine della propria azione**. Sul nostro sito ([www.fondazionegrittiminetti.it](http://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 nella Relazione per l'anno 2021 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 2022 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, di massima può essere **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 2022.



## **Il bilancio 2022 e le prospettive per il 2023**

Il **Conto Economico** al 31 dicembre **2022** si chiude in **perdita di € 41.402,77**. Rispetto al 2021 l'ammontare dei ricavi è stato in linea con l'anno precedente, mentre, come già indicato, i costi hanno avuto un aumento dovuto a maggiori costi di manutenzioni ordinarie e straordinarie legate ai bonus edilizi. Come noto, infatti, la Fondazione può aderire solo ai bonus legati al risparmio energetico. Infatti, riguardo ai costi generali e ordinari il bilancio per il bilancio 2022, come detto, si è verificato un aumento di spesa riguardo ai costi di manutenzioni ordinarie e straordinarie relativamente ad alcuni immobili. In particolare tale aumento si evidenzia nelle seguenti voci “ Spese condominiali” per € 8.451,48, e “Manutenzione e riparazioni beni propri” per € 5.433,69 per un totale di euro 13.886,17. Altro rilevante aumento si riscontra per la voce di costo “altri costi di servizi” pari a € 4.334,30. Tale aumento è dovuto alle spese sostenute per l'agenzia immobiliare che ha curato i rapporti e la susseguente stesura del contratto di Rent to Buy per l'immobile di Martinengo. Tale spesa in totale, tra commissioni e servizi, ammonta ad € 4.334,30. Il resto delle voci di costo vede una sostanziale continuità rispetto all'anno precedente. E' stata infine inserita una nuova voce tra i costi nel Bilancio 2022, mirata a dare la giusta trasparenza in bilancio rispetto a spese di comodato che, per accordi presi, non vengono riscossi nell'anno in esame. La voce “Perdita su crediti” raggruppa infatti le spese sostenute per alcuni comodati per l'anno 2022 ma non riscuotibili per accordi presi precedenza

Riguardo agli **oneri tributari** si registra una continuità con gli anni precedenti, con alcune lievi differenze. Si registra quindi un valore per l'imposta Ires per l'anno 2022 pari a € € 19.911,00 a fronte di € 19.926 per l'anno 2021; per l'imposta IMU € 27.025,00 per l'anno 2022 a fronte di un totale di € 26.829,00 per l'anno 2021. . Si evidenziano poi € 650,04 per imposte di bollo, € 0 per l'IRAP e € 2.759,00 di imposta di registro a fronte di € 1.645,29 per l'anno 2021. L'aumento è dovuto sia alla registrazione dei nuovi comodati che alla stipula del contratto di Rent to Buy registrato per Martinengo, oltre al nuovo contratto d'affitto stipulato per la vecchia sede PD di Capriate S. Gervasio. Anche solo considerando la somma di IRES e IMU + TASI, si arriva all'importo di € 46.936,00, pari al 35,70 % dei costi e al 52,11% dei ricavi totali.

**Fra i proventi, si evidenzia un leggero aumento riguardo agli affitti**, mentre i ricavi per comodati diminuiscono a causa di una minor imputazione alla voce “comodati da emettere” per gli importi che riguardano i Circoli di Capriate S. Gervasio per la minor incidenza di importi grazie al cambio di sede, e il Circolo di Bottanuco a causa della fusione con il Circolo di Calusco. L'esercizio 2022 ha visto, come già indicato, la cessione dell'immobile di Chignolo. Vi è stata inoltre la stipula di un contratto Rent to Buy per l'immobile di Martinengo, come descritto in precedenza. Nel corso del 2023 c'è in previsione la cessione dell'immobile di Pontirolo Nuovo richiesto dall'attuale condòmino.

**Il Conto Economico evidenzia che, prima delle imposte, il Risultato d'esercizio 2022 evidenzia una perdita d'esercizio pari a € 21.492,00, a causa soprattutto dei maggiori costi già analizzati in precedenza. Le aspettative per il 2023 sono in continuità riguardo ai costi e ricavi ordinari, quindi al netto delle partite straordinarie. Il trend per i prossimi anni dipenderà sostanzialmente dai risultati delle dismissioni programmate e dagli interventi di manutenzioni e ristrutturazioni in corso di definizione.**

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 01/01/2022 al 31/12/2022**

Nel corso del 2022 è stato effettuato il rogito per la cessione dell'Immobile di Chignolo, come già indicato nella presente Relazione. L'esercizio 2022 ha visto inoltre la stipula di un contratto Rent to Buy per l'immobile di Martinengo. Nel corso del 2023 c'è in previsione la probabile cessione dell'appartamento sito nell'immobile di Pontirolo Nuovo, in favore di un ex condòmino.

Per le altre sedi in vendita la situazione è la seguente:

<b>Sede</b>	<b>Situazione</b>
<b>Caravaggio</b> (immobile composto da 4 unità catastali, da vendersi in blocco)	A seguito dei tentativi di vendita tramite agenzia e con canali istituzionali fra il 2016 e il 2021, che non ha visto reali proposte avanzate, rimane al momento sospeso il mandato di vendita scaduto il 31/07/2022 in quanto era stato proposto da terzi un progetto di utilizzo, poi scartato per motivi di normativa fiscale e civilistica alla quale è sottoposta la Fondazione. E' in corso comunque un dialogo con AFU (Associazione Feste Unità di Caravaggio) che detiene il 40% della proprietà per poter affidare ad altra Agenzia la vendita, in considerazione del fatto che comunque il Circolo PD ha in una parte del complesso la propria sede.
<b>Chignolo d'Isola</b>	L'immobile è stato venduto ed il rogito è avvenuto in data 21 aprile 2022 per un totale di € 14.000. Si evidenzia che l'immobile è stato ceduto in condizioni di parziale fatiscenza, con importanti lavori di ristrutturazione da mettere in opera dall'acquirente. Queste particolarità sono tutte riportate in Atto di vendita.
<b>Martinengo</b>	Nel corso del 2022 si è sostanziato un contratto di vendita, tramite Contratto di affitto a riscatto. La cifra finale concordata è pari ad € 50.000,00 con conclusione del contratto a novembre 2025



## Le ristrutturazioni e le manutenzioni straordinarie

L'anno 2022, come già anticipato, ha visto la Fondazione impegnata a far fronte ad interventi di una certa rilevanza strutturale, oltre che finanziaria. A Villa di Serio la Fondazione ha partecipato alla spesa di rifacimenti del tetto con un impegno pari ad € 11.000,00. Ad Albino il Condominio ha aderito ad un bonus di manutenzione straordinaria alla quale la Fondazione ne è per norma esclusa. L'intervento si è sostanziato in interventi di ripristino della facciata e delle scale interne dello stabile,

oltre che di ripittura degli infissi con messa in sicurezza delle ante esterne, e l'approntamento del collegamento con l'antenna posta sul tetto, ed il tutto con un impegno di € 4.918,00. Si è dovuto poi provvedere a partire da Novembre 2022 ad un intervento d'urgenza nell'immobile di Via Grismondi n. 5 a Bergamo a causa di importanti infiltrazioni d'acqua di risalita. L'intervento si è concluso nel mese di Gennaio 2023, ed ha visto l'esecuzione di scavi di esplorazione per individuare l'origine della perdita, previa rimozione del pavimento, esecuzione di lavori di isolamento e successivo ripristino con una nuova pavimentazione. L'impegno di spesa in questo caso è stato in totale di € 2.700, mentre per un intervento di monitoraggio nel 2021 la spesa era stata di € 1.200,00. 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. Riguardo all'immobile di Castelli Calepio si è dato mandato all'architetto Caravita di procedere con un nuovo progetto, nella prospettiva di poter iniziare nel corso del 2023 almeno alla suddivisione delle utenze. Si delinea la necessità di un piccolo intervento 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. Riguardo all'Immobile di Caravaggio, per il quale nessuna proposta di acquisto è stata a tutt'oggi presentata, si è però iniziata una 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.

## 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. Con un certo ritorno alla normalità post pandemia, le attività dei Circoli sono ripartite, quindi nel corso del 2022, a parte la fusione del Circolo di Bottanuco con il Circolo di Calusco, ed il Circolo di Capriate S. Gervasio che ha cambiato sede, non ci sono state altri immobili messi nuovamente a disposizione della Fondazione. La razionalizzazione dei Circoli quindi al momento non pare essere più una priorità per le Sedi Provinciali dei Partiti.

Riguardo agli interventi di ristrutturazioni e manutenzioni, oltre a quelli già citati iniziati nel 2022 e conclusasi nel 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. Ad inizio 2023 si è anche reso necessario sostituire lo scaldabagno nella Sede Provinciale del PD. Nulla invece è stato fatto ad oggi riguardo al superbonus 110% per il Condominio “Il Triangolo”, ma potrebbe essere deciso, tra il 2023 ed il 2024, un intervento che riguardi la sostituzione delle caldaie.

Come noto Il Parlamento Europeo ha inoltre approvato la direttiva “case green”, revisione della direttiva EPBD sulla prestazione energetica degli edifici. L’obiettivo è arrivare alla neutralità climatica entro il 2050. A seguito di negoziati con i diversi Governi dell’UE si arriverà al testo definitivo, che dovrà 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 sarà portato a valorizzare gli edifici che hanno adeguato la loro classe energetica, penalizzando quelli non ancora efficientati. Nel corso del 2023 si inizierà quindi a ragionare su ogni immobile di proprietà della Fondazione, a partire dalla Certificazioni Energetica già poste in essere durante il precedente CDA

## **Fatti di gestione da segnalare**

Come già indicato, nel corso dell’anno 2022 sono state messe le basi per nuovi contratti di comodato. Infatti in previsione ci sono 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 2022 non **ha particolarmente risentito della crisi economica in atto**. 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 2022, il primo 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.

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