

RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULL'ATTIVITÀ DELLA FONDAZIONE E SULLE LINEE GENERALI DEL SUO SVILUPPO¹

Approvata dal Consiglio d'Amministrazione il 30 marzo 2018.

Contestualizzazione, programma d'interventi ed interventi realizzati dal 1/1/2016 ad oggi

La Fondazione Gritti Minetti dispone di un **patrimonio costituito da immobilizzazioni materiali** iscritto a bilancio per complessivi **4.189.674€** (bilancio al 31/12/2017), **costituito da 67 unità catastali "principali"**, a cui vanno aggiunte le relative pertinenze, ed un terreno. **56 unità** catastali sono **affittate o concesse in comodato gratuito** o utilizzate direttamente dalla Fondazione, **11 unità sono sfitte** (di cui **8 in vendita e 3 da ristrutturare** e mettere a reddito). Alcuni contratti di locazione/comodato gratuito comprendono più unità catastali, mentre in alcuni casi sulla stessa unità sono in essere più contratti. In totale la Fondazione Gritti Minetti ha **in essere 27 contratti di locazione e 33 comodati d'uso gratuiti**. Le variazioni intervenute rispetto al 31/12/2016 nel numero di immobili sono le seguenti:

- Vendita di un box a Seriate
- Vendita di un box ad Almenno San Salvatore
- Vendita di un immobile a Torre de' Roveri

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 approvato il 31/3/2017, 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 Consiglio d'Amministrazione insediatosi all'inizio del 2015 ha rilevato una situazione economica difficile, caratterizzata da canoni di locazione generalmente bassi, affitti non riscossi e una parte non trascurabile di immobili sfitte. Inoltre il patrimonio immobiliare dimostrava un consistente deficit manutentivo accumulato in molti anni. Il Consiglio di Amministrazione ha quindi predisposto e subito messo in pratica un **piano di valorizzazione del patrimonio** per riportare la Fondazione su un **percorso sostenibile**.

Il piano è consistito in un'**analisi del bilancio** della Fondazione per "centro di costo", o per meglio dire "**per sede**". Vale a dire che, attraverso l'attribuzione ad ogni sede dei propri costi di competenza, sia monetari

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

(es.° ired e imu) sia non monetari (es.° gli ammortamenti), si è provveduto a calcolare il **risultato d'esercizio ordinario di ciascuna sede**. Dall'analisi è emerso come **oltre la metà delle sedi affittate ai partiti fossero in perdita**. Inoltre pesavano in maniera rilevante sul bilancio d'esercizio le sedi sfitte (quasi il 20% delle sedi totali), che non potevano essere messe a reddito se non dopo interventi di manutenzione straordinaria, per finanziare i quali la Fondazione non disponeva immediatamente delle necessarie risorse liquide.

Il Consiglio di Amministrazione nel 2015 si è inoltre dedicato al **recupero dei canoni di locazione arretrati**.

Nel marzo del 2015 ha quindi preso il via **l'attuazione del piano**, consistente in 3 fasi.

FASE 1: le sedi affittate ai partiti.

Dopo circa un anno di lavoro, a metà 2016 risultava essere stato **concordato un piano di rientro con tutti i circoli morosi**, tranne uno (Circolo PD Urgnano, concluso a febbraio 2017). **Tutti questi piani di rientro** sono stati **oggetto di attenta verifica ad ogni scadenza** con risultati sostanzialmente positivi. Ad oggi tutti i Piani di Rientro (cinque) sono rispettati e il primo ad essere stato stipulato è già concluso.

Per consentire il pagamento degli arretrati, in alcuni casi la **Federazione provinciale del PD è intervenuta con contributi ai propri circoli**, girati poi alla Fondazione per il pagamento degli arretrati.

Oltre al problema degli arretrati, si è provveduto a concordare la **chiusura anticipata dei contratti d'affitto non congrui** rispetto alle spese di propria competenza e alla **stipulazione di nuovi contratti con canone maggiorato**.

Il benefico impatto derivante dai nuovi contratti, la cui stipula è avvenuta nei primi mesi del 2016, è pienamente spiegato nell'esercizio concluso **il 31/12/2017**.

Il Consiglio di Amministrazione ha dichiarato conclusa questa Fase 1 nella riunione del 4/5/2016.

Fase 2: le sedi affittate ai privati

L'analisi dei costi e dei risultati d'esercizio per sede ha ovviamente consentito di stabilire **quali interventi** andassero compiuti **anche sui contratti con gli altri privati conduttori** (famiglie e attività commerciali). Nel corso del 2016 tutti i casi critici sono stati risolti: nei casi della Cooperativa di Calcinante e dello SPI-CGIL di Terno d'Isola si è intervenuti come con i partiti, mentre abbiamo ricevuto una disdetta dal gestore privato del bar di Caravaggio che si trovava in difficoltà economiche.

La Fase 2, per quanto riguarda gli interventi più urgenti da affrontare, è quindi ufficialmente terminata nel mese di novembre 2016.

Nel corso del 2018, grazie ad una scadenza contrattuale, verrà adeguato un contratto di locazione con un beneficio per la Fondazione di circa 2.500€ annui.

Fase 3: le sedi sfitte – Piano di dismissioni e di ristrutturazioni

Le sedi sfitte sono la vera sfida. La Fondazione Gritti Minetti, nel lungo periodo, non può raggiungere il pareggio di bilancio se non **mette a reddito l'intero proprio patrimonio**, anche perché le sedi sfitte assorbono ingenti risorse, forse ancor maggiori perché richiedono interventi manutentivi più frequenti per

via dell'incuria. Per questo già dal 2015 il Consiglio di Amministrazione ha avviato una valutazione approfondita sugli interventi da intraprendere.

Nel corso del 2016 è stato realizzato un **piano di dismissioni e di ristrutturazioni, aggiornato periodicamente** al fine di adeguarlo sia alle opportunità sia ai problemi che si sono verificati in seguito. Nel dettaglio il piano approvato e aggiornato ad oggi è il seguente:

- **RISTRUTTURAZIONI E NUOVE LOCAZIONI**
 - Pontirolo Nuovo 1° Piano: intervento realizzato nel 2015-2016 e locato nel 2017.
 - Bergamo – Grumello al piano: intervento realizzato nel 2016 e locato nello stesso anno.
 - Fara Olivana con Sola: intervento realizzato nel 2016-2017 e locato nel 2017.
 - Bergamo – Redona: intervento realizzato nel 2017 e locato nel 2018.
 - Bergamo, via San Lazzaro, 33: sede legale della Fondazione fino al 31/3/2017 è locata ad uno studio professionale privato dal mese di ottobre 2017, dopo la realizzazione di alcuni lavori di adeguamento degli spazi.
 - Chignolo d'Isola – demolizione porzione abusiva: intervento realizzato nel 2016.
 - Martinengo: realizzato progetto nel 2016.
 - Castelli Calepio, piano terra ed impiantistica primo e secondo piano: realizzato progetto nel 2016.
- **VENDITE**
 - Ponte San Pietro: venduto nel 2015.
 - Box a Seriate in via Fermo Stella: venduto nel 2016.
 - Box a Seriate in via Sant'Alessandro: venduto nel 2017.
 - Box di Almenno San Salvatore: venduto nel 2017.
 - Torre de' Roveri: venduto nel 2017.
 - Antegnate: firmato preliminare a marzo 2018.
 - Chignolo d'Isola: interesse da parte di una vicina, ma vendita bloccata per problemi di vicinato.
 - Caravaggio: scaduto mandato a vendere 2017 ed assegnato nuovo mandato ad altra agenzia nel 2018. Disdettato il contratto di locazione da parte del locale Spi Cgil.
 - Treviglio: mandato a vendere 2017-2018 ed in corso trattativa con interessati.
 - Pontirolo Nuovo, 2° piano: sottotetto da trasformare in appartamento grazie alle dimensioni adeguate, la cui messa in vendita è stata decisa a marzo 2018.
 - Un box a Bottanuco: attualmente concesso in comodato d'uso al Circolo PD di Bottanuco e la cui messa in vendita è stata decisa a marzo 2018.
- **ULTERIORI NUOVE LOCAZIONI**
 - Box di Terno d'Isola: box precedentemente inutilizzato (pertinenza di altra nostra proprietà) e locato nel 2017.
- **ACQUISTI**
 - Treviglio: acquisto da effettuare in seguito alla vendita dell'attuale sede, destinando il ricavato dalla vendita. Preferenza per immobile piccolo per ridurre le spese di gestione.
 - Grumello del Monte: piccolo spazio adiacente all'altra nostra proprietà, successivamente locato al locale Circolo PD, il quale si è fatto carico degli interventi di ristrutturazione.

La scelta degli immobili da alienare o da ristrutturare è stata dettata dalla valutazione di anti-economicità dell'intervento e/o della ritenuta non strategicità delle proprietà per il perseguimento dell'oggetto sociale della Fondazione, oltre che dalla valutazione del mercato degli affitti e delle compravendite.

Le sedi ristrutturate e messe a reddito generano **nuovi affitti per oltre 17.000€** lordi annui, a fronte della perdita di contratti di locazioni per circa 1.500€ riguardanti due box alienati. **Gli interventi in programma**

consentiranno di incrementare gli affitti per ulteriori 13.000€ lordi annui, a fronte della minore entrata derivante dalla disdetta già ricevuta per euro 3.000€ (Spi Cgil Caravaggio).

Inoltre **l'alienazione degli immobili** indicati **ha consentito** alla Fondazione di **ridurre i costi di circa 2.500€**. Il **completamento delle alienazioni** decise, in quanto riguardante immobili di dimensioni ben maggiori, consentirà **un risparmio aggiuntivo di oltre 15.000€ annui** (di cui quasi 5.000€ di costi monetari).

L'attuazione della Fase 3 risulta procedere con passo deciso. Il dettaglio dei progressi raggiunti è trattato più in dettaglio in questa relazione in alcuni capitoli dedicati.

La liquidità della Fondazione

Nonostante il mutuo ipotecario di 100.000€ acceso nel 2016 e la vendita di alcuni immobili nel corso del 2017, **la liquidità della Fondazione nell'ultimo trimestre ha rappresentato un problema**. Infatti, nonostante la programmazione accurata e prudente, il Consiglio di Amministrazione ha dovuto approvare diversi interventi di riparazione, resisi necessari dall'età e dal deficit manutentivo che caratterizza gli impianti di molte nostre sedi. Inoltre l'intervento di messa a norma degli impianti elettrici ha riguardato un numero maggiore di immobili rispetto a quanto preventivato.

La mancanza di liquidità è uno dei motivi che spiegano i prezzi piuttosto bassi delle alienazioni effettuate. **Le esigenze di cassa** hanno spinto il Consiglio di Amministrazione a **conseguire il maggior numero di vendite nel più breve tempo possibile**.

Questa situazione ci ha spinti a non rispettare la scadenza fiscale del pagamento Ires del 30 novembre e a posticipare il pagamento a marzo 2018, quando è stata incassata la caparra derivante dalla sottoscrizione del contratto preliminare per la vendita di Antegnate.

Il Consiglio di Amministrazione mantiene un **monitoraggio costante sull'evoluzione della situazione di cassa**. Oltre alla riclassificazione del bilancio 2015 e 2016, nella quale appariva una generazione di flussi di cassa positivi per circa 5.000€, il Consiglio di Amministrazione verifica periodicamente la prevista evoluzione delle entrate e delle spese previste nei mesi successivi. Nonostante ci si attenda un modesto miglioramento della situazione garantito dall'equilibrio della parte ordinaria della gestione finanziaria della Fondazione, al fine di dotarsi di sufficienti risorse per la gestione di eventi straordinari e per una più fluida gestione dell'attività ordinaria già nel breve, **il Consiglio di Amministrazione sta valutando l'accensione di un finanziamento chirografario o di un fido di cassa**.

Trasparenza 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. Inoltre **annualmente** teniamo un'**assemblea con tutti i conduttori** delle nostre sedi che condividono gli obiettivi della Fondazione.

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.

A partire dal 2018, in ragione anche del nuovo Statuto approvato dal Consiglio di Indirizzo in data 31/3/2017 e ai contratti di comodato d'uso gratuito che sono stati stipulati, si darà maggior spazio alla pubblicità del sostegno che la Fondazione Gritti Minetti dà ai partiti politici della sinistra bergamasca attraverso la messa a disposizione di proprie sedi.

L'attività culturale

Riportiamo qui l'elenco delle iniziative culturali realizzate dalla Fondazione nel corso del 2017.

Vogliamo inoltre ricordare che la Fondazione Gritti Minetti, a guida di diverse associazioni, **ha proposto il compianto Luigi Cordioli** per l'assegnazione di una benemerenda civica da parte della Città di Bergamo. Oltre al suo impegno nell'ambito politico ed associativo, Luigi Cordioli è stato dapprima primo Presidente del Comitato Scientifico ed in seguito Presidente del Collegio dei Revisori dei Conti, oltre che di componente del Comitato Scientifico. Il suo personale impegno ha reso possibile la realizzazione di numerose iniziative nei primi anni di vita della Fondazione. La nostra richiesta è stata accolta e il giorno 15 novembre 2017, nella cerimonia celebrata all'interno dell'aula magna dell'Università degli studi di Bergamo, il sindaco Giorgio Gori ha consegnato a Carla Cordioli, figlia di Luigi, la benemerenda della Città di Bergamo in ricordo dell'impegno civico di Luigi.

Resoconto delle iniziative svolte nel 2017

PRESENTAZIONE DEL LIBRO DI "MANZÙ, L'ARTE, LA PASSIONE, L'IMPEGNO POLITICO"

Tour di presentazione del libro di "Manzù, l'arte, la passione, l'impegno politico" in collaborazione con il Circolo Gramsci, con tappe a Lovere, Romano di Lombardia, Calusco d'Adda, Treviglio.

GITA A TORINO

titolo iniziativa: viaggio nel gusto collezionistico dei Savoia, con visita alla Galleria Sabauda, Chiesa di San Lorenzo, Palazzo Madama, Palazzo Carignano, Piazza San Carlo.

Data evento: 28 maggio 2017

Costi organizzativi sostenuti: 1.165,00€, a fronte di contributi raccolti per un totale di 690€

Quota di partecipazione: euro 30,00 diminuita a euro 20,00 per i giovani under 30

Impegno volontario: 2 ore di riunioni + 3 ore per l'organizzazione di n° 4 volontari

obiettivo: entrare nella cultura di Torino, città Sabauda e una delle 52 destinazioni del mondo da visitare. (valutazione del New York Times)

Descrizione evento: iniziativa partecipata ed apprezzata dai partecipanti, di indiscusso valore culturale, anche se l'itinerario, per ovvie ragioni oggettive, ha toccato solo una parte del patrimonio artistico.

FILM su GIUSEPPE BRIGHENTI

Patrocinio per la realizzazione di un film su Giuseppe Brighenti in collaborazione con l'Isrec e Lab 80.

GITA A PARMA

data evento: domenica 3 dicembre 2017

titolo iniziativa: viaggio nella città della musica e del teatro, del Carreggio e del Parmigianino.

Visita alla città, al suo Palazzo della Pilotta, alla Madonna della Steccata, alle decorazioni del Carreggio nella Camera di San Paolo, il Battistero romano-gotico con le sculture di Benedetto Artelani.

Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione sulle attività della Fondazione e sulle linee generali del suo sviluppo

Costi organizzativi sostenuti: 1.079,28€, a fronte di contributi raccolti per un totale di 1.155€

Quota di partecipazione: euro 35,00, diminuita a euro 20,00 per i giovani under 30.

Lavoro volontario: 3 ore di progettazione e 4 ore per l'organizzazione. (3 volontari)

obiettivo: visita alla "Città creativa per la Gastronomia Unesco"

descrizione evento: bellissima esperienza, ricca di riferimenti culturali, ed interessanti luoghi enogastronomici.

La partecipazione inferiore rispetto al solito ha consigliato un pulmino più piccolo, ma la socializzazione dei partecipanti è stata davvero alta, soprattutto nel pranzo collettivo al quale sono stati tutti presenti.

BENEMERENZA CITTADINA IN ONORE DI LUIGI CORDIOLI

La Fondazione ha svolto le attività di capofila, trainando altre associazioni, per l'inoltro di una domanda di Benemerenza per Luigi Cordioli, suo carissimo e compianto attivista.

Oltre al suo impegno nell'ambito politico e associativo, egli ha ricoperto, prima la carica di Presidente del Comitato Scientifico, successivamente quella di Presidente del Collegio dei Revisori dei Conti e, ultimamente, l'incarico di componente del Comitato Scientifico della Fondazione Gritti Minetti.

Il suo apporto instancabile ha reso possibile la realizzazione di numerose iniziative culturali proprio nei primi anni di vita della Fondazione.

L'iniziativa è andata a buon fine: il 15 novembre scorso, durante la cerimonia celebrata all'interno dell'Aula Magna dell'Università degli Studi di Bergamo, il sindaco Giorgio Gori ha consegnato ai familiari la benemerenda, in ricordo del suo impegno.

CONTRIBUTO ALLA 15^ EDIZIONE DELLA CAMMINATA GAVARNO – MALGALUNGA

Data evento: sabato 13 maggio

Descrizione evento: camminata non competitiva lungo il sentiero che il partigiano Andrea Caslini Rocco percorreva per tornare a casa dalla Malgalunga e dalla sua casa alla zona operativa della sua brigata partigiana: la 57^ Brigata Garibaldi – 13 Martiri di Lovere

Organizzatori: Sezione Anpi "G. Brasi" di Scanzorosciate, oltre ad altri enti sostenitori.

Costi sostenuti: 500 €

Lavoro volontario: decine di persone durante tutta la giornata in cui si tiene la manifestazione.

CONTRIBUTO AL CIRCOLO GRAMSCI PER L'ORGANIZZAZIONE DEL CONVEGNO PER LA CELEBRAZIONE DELL'OTTANTESIMO ANNIVERSARIO DELLA MORTE DI ANTONIO GRAMSCI

Data evento: 10 ottobre

Descrizione evento: convegno tenutosi a Bergamo

Organizzatori: Circolo Gramsci di Bergamo, oltre ad altri enti sostenitori

Costi sostenuti: 50€

Lavoro volontario: lavoro organizzativo durato alcuni mesi

CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DELLA FESTA IN PIAZZA A STEZZANO PER LE CELEBRAZIONI DEL 25 APRILE

Data evento: domenica 23 aprile 2017

Descrizione evento: festa popolare per festeggiare la ricorrenza del 25 aprile in Piazza a Stezzano e presso il cortile della prestigiosa Villa Moroni.

Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione sulle attività della Fondazione e sulle linee generali del suo sviluppo

Organizzatori: Circolo PD *Elena Assi* (Stezzano e Comun Nuovo), lista civica di centrosinistra Stezzano Bene Comune e Giovani Democratici – Gruppo Locale di Stezzano, in collaborazione con l'ISREC ed il gruppo Pane e Guerra.

Costi sostenuti: 200 € di contributo erogato a fronte di spese preventivate per circa 1.300€

Lavoro volontario: 15 volontari dalla mattina all'ora di cena, più 2 persone che si sono occupate della preparazione dei permessi necessari per lo svolgimento dell'evento.

ISREC: "MEZZO SECOLO DI STORIA"

Cofinanziamento del progetto Isrec "**mezzo secolo di storia**" preselezionato per un finanziamento della Fondazione della Comunità Bergamasca.

ARCHIVIO STORICO DELLA FONDAZIONE GRITTI MINETTI

Inizio percorso finalizzato al Progetto di costruzione dell'**Archivio Storico della Fondazione**.

Lavoro di catalogazione di tutto il materiale che la Gritti Minetti possiede, avvalendosi dell'esperienza sul campo dell'Isrec.

La realizzazione dovrebbe cominciare già a partire dei primi mesi del 2018, attraverso una specifica convenzione triennale tra l'istituto e la Fondazione. La Fondazione erogherà un contributo triennale di 500€ per ciascun anno dal 2018 al 2020 per sostenere il progetto.

Per la realizzazione di un primo inventario è stata impiegata una risorsa volontaria per 10 mezze giornate.

COMITATO ANTIFASCISTA DI BERGAMO

Adesione formale della Fondazione al Comitato Antifascista

FARE RETE

Primi passi nella costruzione di una rete di associazioni, vicine per sensibilità e finalità a quelle della Fondazione, attraverso una condivisione di un "Protocollo di Intenti".

La finalità è quella di assumere impegni di reciprocità, in base ai quali ogni associazione aderente, nella completa autonomia, dia la disponibilità a confronti preventivi sui temi delle rispettive iniziative culturali.

Soprattutto per:

- evitare doppioni nei temi affrontati;
- progettare e realizzare eventuali iniziative in comune;
- trovare modalità di diffusione di tutti per ogni iniziativa, per aumentare la partecipazione;
- aumentare la considerazione da parte degli enti interessati alla cultura, a partire dal Comune di Bergamo.

Spunti di riflessione per il prossimo triennio

L'esperienza del 2017 consiglia una profonda **riflessione** collettiva nel **ridefinire la composizione della Commissione** per le Attività Culturali e Scientifiche di prossimo rinnovo.

L'adozione del nuovo statuto impone un **nuovo modello organizzativo** per realizzare **un più alto numero di iniziative**, che non possono essere affidate soltanto all'impegno prezioso di due o tre persone, come avvenuto nello scorso anno.

Bisogna **costruire un “Progetto” specifico**, la cui declinazione dovrà portare, entro la valenza del mandato triennale, ad una maggior produzione di qualità tematica e far emergere la Fondazione nel panorama culturale bergamasco, avendo l’ambizione di divenire un punto di riferimento nel variegato mondo delle associazioni no-profit.

Il Progetto, le risorse a disposizione, la composizione della squadra ed il suo coordinamento devono assumere ancor maggior importanza.

Il nuovo Statuto

Sia nella relazione 2016 che nel corso delle proprie discussioni, anche sulla base degli spunti formulati dal Collegio dei Revisori dei Conti e da quelli raccolti nel corso delle assemblee tenute sul territorio nel corso della primavera del 2015, **il Consiglio d’Amministrazione ha espresso al Consiglio di Indirizzo la necessità di procedere a delle modifiche statutarie riguardanti** i seguenti punti:

- **Oggetto sociale;**
- **Sede legale**
- **Distinzione del patrimonio** in istituzionale e strumentale/commerciale.
- Modifiche mirate a consentire alla Fondazione di accedere ad **agevolazioni fiscali**.
- **Governance;**
- **Poteri di liquidazione;**
- **Eliminazione** della previsione della redazione del **Bilancio preventivo;**
- **Eliminazione** dei riferimenti all’**Associazione Amici della Fondazione Gritti Minetti;**
- I **tempi di convocazione** ordinaria del Consiglio di Amministrazione;
- Aggiornare i **mezzi di convocazione** sia del Consiglio di Indirizzo, che di quello d’Amministrazione.
- I **quorum deliberativi** del Consiglio di Indirizzo.
- Valutare l’utilità dell’allora previsione statutaria di una **relazione** redatta dal **Presidente del Consiglio di Indirizzo** sulle attività svolte dalla Fondazione e sulla quale il Presidente del Consiglio di Amministrazione deve redigere la propria.
- Valutare la **previsione di un Vicepresidente del Consiglio di Indirizzo**.
- Specificare meglio i **limiti temporali di approvazione del Bilancio** d’esercizio e prevedere dei periodi maggiorati in presenza di cause non imputabili agli amministratori.

Pur in tempi stretti, il Consiglio di Amministrazione e il Consiglio di Indirizzo hanno promosso un percorso partecipato e che ha fatto della condivisione il perno centrale. Infatti con un ritmo di due o tre riunioni al mese si è giunti all’approvazione del nuovo Statuto in data 31 marzo 2017, presso lo studio del notaio Luraghi, presidente del Consiglio Notarile Distrettuale di Bergamo. Il giorno 14 luglio, con decreto n. 726, Il Presidente di Regione Lombardia, Roberto Maroni, ha decretato l’approvazione delle modifiche statutarie.

Il nuovo Statuto, ha accolto di fatto tutte le osservazioni che erano state evidenziate nella relazione del 2016. Infatti nel verbale dell’Atto notarile predisposto dal notaio Luraghi, si legge:

[...] il presidente propone agli intervenuti di adottare un nuovo statuto, composto da ventiquattro articoli, al fine di:

- trasferire la sede della fondazione da Bergamo a Seriate;
- ridefinire l'utilizzo delle rendite, degli utili e delle risorse costituenti il Fondo di Gestione;
- modificare le disposizioni inerenti il Consiglio di Indirizzo

- istituire l'Assemblea dei Partecipanti;
- modificare le norme di convocazione e deliberazioni del Consiglio di Amministrazione;
- introdurre norme finali per la devoluzione del patrimonio della Fondazione in caso di scioglimento o trasformazione della stessa. [...]

Raggiunto questo importante risultato, il Consiglio di Amministrazione si è messo all'opera per la sua **attuazione**, prevedendo che il **tutto** dovesse essere **pronto per consentire l'elezione del nuovo Consiglio di Indirizzo nel mese di aprile 2018, in tempo per l'elezione del nuovo Consiglio di Amministrazione e per l'approvazione del bilancio**.

I contratti di comodato d'uso gratuito

Il punto più oneroso del lavoro per l'attuazione del nuovo Statuto è stato quello della chiusura dei contratti di locazione laddove vi erano i requisiti per la **stipula di contratti di comodato d'uso gratuito**. Infatti, l'articolo 2.3 dello Statuto stabilisce che:

“Nel perseguimento dei suoi scopi istituzionali, la Fondazione potrà: [...]

- favorire, anche indirettamente, le attività di enti e soggetti aventi finalità istituzionali analoghe a quelle della Fondazione, mettendo a disposizione, spazi ed immobili di proprietà; [...]”

Per dotarsi di maggiori competenze tecniche e disponibilità di tempo, su proposta del Presidente, nella riunione del Consiglio di Amministrazione del 07/06/2017 è stato **nominato Direttore Generale il dott. Gianfranco Ranaldi**, revisore contabile ed esperto del settore immobiliare.

Dalla fine del mese di agosto il Presidente del Consiglio di Amministrazione ed il Direttore Generale hanno avviato il lavoro di programmazione di un **ciclo di incontri sul territorio** per illustrare le novità statutarie e proporre a chi ne aveva i requisiti la trasformazione dei contratti di locazione in comodato d'uso gratuito.

Fra la fine di settembre e la metà di dicembre 2017 sono stati svolti una quindicina di incontri, incontrando oltre 40 circoli del PD e di Sel. Con un impegno serrato, **prima della fine dell'anno tutte le chiusure e le nuove aperture contrattuali erano state firmate**. Entro la metà di gennaio 2018 tutte le variazioni contrattuali sono state registrate all'Agenzia delle Entrate consentendo così al Consiglio di Amministrazione di approvare **l'Albo dei Partecipanti** della Fondazione nella seduta del 17 gennaio u.s., di cui agli articoli 7, 9 e 12.5 dello Statuto.

Al lavoro svolto da settembre e gennaio è risultato apprezzabile il contributo dato da alcuni consiglieri di amministrazione, oltre che dalla dipendente della Fondazione.

I nuovi contratti di comodato consentiranno di evidenziare meglio tutta quell'attività che viene svolta per il perseguimento degli scopi sociali senza un intervento diretto della Fondazione. Inoltre i nuovi comodati hanno sostituito dei contratti di locazione che prevedevano dei canoni molto bassi, non allineati a quanto previsto dalle norme, anche fiscali, vigenti e che avrebbero potuto dare adito a contenziosi in futuro.

Con l'adozione dei comodati si dà inoltre seguito a quella **migliore distinzione fra patrimonio istituzionale e patrimonio strumentale/commerciale** che era stata sollecitata anche dai Revisori dei Conti già dal 2016.

Il Regolamento di Gestione

Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione sulle attività della Fondazione e sulle linee generali del suo sviluppo

Negli ultimi mesi del 2017 il Consiglio di Amministrazione si è concentrato anche sulla redazione del **Regolamento di Gestione**, già previsto dal vecchio Statuto e rinominato in quello nuovo, ma che non era ancora mai stato adottato.

Il Regolamento di Gestione, approvato dal Consiglio di Amministrazione il 17/1/2018, sulla base dell'esperienza maturata nell'ultimo triennio, disciplina:

- **l'attività amministrativa della Fondazione;**
- lo svolgimento delle riunioni del Consiglio di Amministrazione;
- le assenze del Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- **l'archivio della Fondazione;**
- le modifiche all'Ordine del giorno delle riunioni del Consiglio di Amministrazione;
- la redazione dei verbali delle riunioni;
- attribuisce alcune **deleghe in via permanente al Presidente del Consiglio di Amministrazione;**
- **il Registro delle deleghe;**
- i rimborsi spese degli amministratori e del Direttore Generale;
- la **riservatezza** delle decisioni adottate;
- i rapporti fra Consiglio di Amministrazione e la Commissione per le attività culturali e scientifiche;
- la **Rendicontazione delle attività svolte dai Comodatari;**
- **l'utilizzo degli immobili ceduti in Comodato gratuito da parte di terzi;**
- la **concessione di patrocini e di contributi economici;**
- la tenuta dei libri dei verbali degli organi statutari;
- i registri delle Conformità degli impianti elettrici, delle Attestazioni di Prestazioni Energetiche, dei contratti di locazione, di comodato ad uso gratuito e degli utilizzatori degli immobili della Fondazione;
- **l'Albo dei Partecipanti alla Fondazione;**
- la pubblicità del presente Regolamento.

Le previsioni del Regolamento di Gestione nella parte relativa ai rapporti con gli utilizzatori degli immobili dovranno essere promosse dal nuovo Consiglio di Amministrazione nei prossimi mesi, mentre la sistemazione dell'archivio è previsto che si concluda entro il rinnovo degli organi statutari nel mese di aprile p.v..

Il trasloco della sede legale

Il trasloco della sede legale approvato contestualmente all'approvazione del nuovo Statuto è durato alcuni mesi. Infatti dapprima è stato concluso il contratto di locazione da parte del conduttore della sede di Seriate, successivamente si è proceduto ad approvare e realizzare alcuni piccoli interventi sulla nuova sede.

Fra aprile e giugno è stata aperta nella vecchia sede legale una sede amministrativa. A partire dal mese di giugno è cominciato il vero e proprio trasloco e tutta l'attività amministrativa risultava trasferita a partire dal mese di luglio.

Contestualmente i consiglieri Badoni e Bonfichi si sono occupati di individuare i nuovi gestori dei contratti di telefonia, luce e gas.

Il trasloco è stato realizzato in parte dall'attività lavorativa della dipendente della Fondazione, **in parte dal lavoro volontario**, oltre che di alcuni amministratori, di compagni dei Circoli PD di Stezzano, Mornico e Gandosso, che hanno anche usato idonei mezzi di trasporto propri.

Il lavoro di trasloco è stato **completato il primo fine settimana di ottobre**, contestualmente alla realizzazione dei lavori di adeguamento degli spazi della vecchia sede legale alle esigenze del nuovo conduttore.

Il Regolamento Elettorale

Un altro importante punto necessario per l'attuazione dello Statuto è il **Regolamento Elettorale del Consiglio di Indirizzo**. Il Consiglio di Indirizzo nella riunione del 27 aprile 2017 ha istituito una propria commissione per preparare il testo del Regolamento. Dal canto suo il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 19 aprile aveva incaricato il consigliere Pinessi di relazionarsi con coloro che il Consiglio di Indirizzo avrebbe indicato per concretizzare una bozza di Regolamento.

I lavori sulla bozza sono proseguiti lentamente e il Consiglio di Indirizzo stesso, nella riunione del 19/12/17, è intervenuto per indicare delle linee guida su alcuni punti dirimenti e per chiedere una bozza per l'approvazione attorno alla metà di gennaio.

Il Consiglio di Indirizzo, avvalendosi anche del lavoro dell'avvocato Stefano Rossi, incaricato dal Presidente del Consiglio di Indirizzo Matteo Rossi, ha infine approvato il Regolamento elettorale in data 18 gennaio u.s..

Il nuovo Regolamento disciplina le elezioni dei consiglieri elettivi del Consiglio di Indirizzo che avverranno il prossimo 18 aprile da parte della prima Assemblea dei Partecipanti.

L'archivio storico della Fondazione

Nel mese di febbraio del 2017, su proposta del Presidente, il Consiglio di Amministrazione ha attribuito **alla consiglieria Carla Bonfichi il compito di inventariare**, in linea di massima, **l'archivio storico della Fondazione**, riguardante le attività del Pci, del Pds e dei Ds della Provincia di Bergamo, al fine di poterlo poi valorizzare.

Il lavoro si è concluso nel mese di settembre 2017 e il Consiglio di Amministrazione ha successivamente **sottoscritto una convenzione con l'Istituto Bergamasco per la Storia della Resistenza e dell'Età Contemporanea (ISREC)**, conferendo in comodato allo stesso Istituto l'archivio storico della Fondazione. La convenzione prevede che l'ISREC si occupi della catalogazione del materiale e dello studio dello stesso. Da parte della Fondazione è prevista la concessione di un contributo triennale dell'importo di 500€ annui al fine di sostenerne, parzialmente, lo studio.

Il bilancio 2017 e le prospettive per il 2018

Il Conto Economico al 31 dicembre 2017 si chiude con una **perdita di 50.948 €**, in aumento rispetto alla perdita del 2016 (34.080), a causa dell'impatto delle minusvalenze sulle compravendite, maggiori rispetto alle plusvalenze realizzate (15.675€ vs 5.132€), per via di manutenzioni straordinarie non imputabili a patrimonio (impianti elettrici e altri interventi minori per 13.262€) e per altre partite straordinarie minori (come la transazione con il vecchio studio commercialista per oltre 4.000€, di cui si dà conto nel paragrafo "Fatti di gestione da segnalare"). **Al netto di queste partite straordinarie, dunque, la perdita si aggirerebbe**

attorno ai 20.000€. Si registra un aumento sia degli affitti correnti che dei ricavi totali (passano da 119.841€ del 2016 ai 128.371€ del 2017).

Il positivo **aumento degli affitti beneficia del lavoro svolto** con la revisione specificata **nella Fase 1** del Programma d'intervento attuato **dal Consiglio di Amministrazione** che è a regime a partire dall'anno concluso e dei nuovi canoni di locazione derivanti dagli immobili ristrutturati e messi a reddito, i cui benefici saranno invece a regime a partire dal bilancio del 2018. Il piano di alienazioni e ristrutturazioni sta dunque dando i frutti sperati.

Nel 2017 la Fondazione ha percepito contributi mensili pari a 250€ dall'On. **Giuseppe Guerini** (deputato del PD). Gli stessi verranno meno a partire da marzo-aprile 2018 a causa della sua mancata rielezione in Parlamento. Il prossimo Consiglio di Amministrazione dovrà quindi adoperarsi per trovare nuovi sostenitori.

Sul lato dei costi pesa l'impatto della voce del personale dipendente, costituito da un'unica dipendente part-time, assunta a contratto a tempo indeterminato a partire dal settembre 2015, mentre in precedenza era in vigore una collaborazione meno onerosa per la Fondazione.

Il dato principale dal lato dei costi è ancora rappresentato dagli **oneri tributari**, seppur in calo: 17.645€ per l'IRES, 27.918€ per l'IMU e tasi, 293€ per imposte di bollo, 98€ per l'IRAP e 7.066€ di imposta di registro. Quest'ultima voce risente della trasformazione dei contratti di locazione in comodati d'uso che ha portato a una concentrazione particolarmente elevata di nuovi contratti e pertanto è solo parzialmente ricorrente. Essendo i nuovi contratti di comodato a tempo indeterminato, nei prossimi anni vi sarà un risparmio considerevole. Anche solo considerando la somma di IRES, IMU E TASI, si arriva all'importo di **45.563€**, pari al 24,4% dei costi e al 33,53% dei ricavi totali (**42,8% dei soli affitti!**).

Le aspettative per il 2018 sono per la prosecuzione del miglioramento del risultato economico, quanto meno per la parte ordinaria del bilancio, indotto dal progressivo e costante aumento degli affitti in seguito all'implementazione del Piano di dismissioni e ristrutturazioni. Non si escludono decisioni nei prossimi mesi sul piano organizzativo che consentano un alleggerimento dei costi.

Nel bilancio 2017 sono state effettuate **svalutazioni di 3 immobili, per un totale di 161.175€**, che sono state effettuate tramite imputazione diretta al fondo patrimoniale di gestione, senza nessun transito al rendiconto gestionale secondo le Raccomandazioni: *Criteria di Rilevazione, valutazione e rappresentazione di donazioni, legale ed altre erogazioni liberali per gli enti non profit* emanate dal Consiglio Nazionale dei Ragionieri Commercialisti ed Economisti d'Impresa, Gruppo di Lavoro Enti Non profit.

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 01/01/2017 al 31/03/2018

Nel corso del 2017 sono state compiute **tre vendite immobiliari**:

- un box a Seriate ad un prezzo di 20.000€ di cui 2.000 erano già stati incassati nel precedente mese di dicembre a titolo di caparra;
- un box in Almenno San Salvatore, ad un prezzo di 9.000€;
- l'immobile di Torre de' Roveri ad un prezzo di 22.000€, di cui una parte era stata percepita nel 2016 a titolo di caparra.

La vendita del box di Almenno San Salvatore è avvenuta grazie all'attività di intermediazione immobiliare di un'agenzia, mentre le altre due vendite sono avvenute dopo una trattativa condotta direttamente dagli Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione sulle attività della Fondazione e sulle linee generali del suo sviluppo

amministratori della Fondazione con gli interessati (conduttore del box di Seriate e proprietario dell'immobile adiacente a Torre de' Roveri).

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

<i>Sede</i>	<i>Situazione</i>
Antegnate	Firmato preliminare, rogito previsto a giugno.
Caravaggio (immobile composto da 4 unità catastali, venduto in blocco)	Scaduto mandato a vendere 2017 e assegnato nuovo mandato ad altra agenzia nel 2018.
Treviglio	Mandato a vendere 2017-2018 e in corso trattativa con interessati. Rogito previsto nella prossima estate.
Chignolo d'Isola	Interesse da parte di una vicina, ma vendita bloccata per problemi di vicinato.
Un box a Bottanuco	Attualmente concesso in comodato d'uso al Circolo PD di Bottanuco e la cui messa in vendita è stata decisa a marzo 2018. In fase di individuazione di un'agenzia immobiliare.
Pontirolo Nuovo, 2° piano	Sottotetto da trasformare in appartamento grazie alle dimensioni adeguate, la cui messa in vendita è stata decisa a marzo 2018.

Le ristrutturazioni e le manutenzione straordinarie dal 01/01/2016 al 31/03/2018

Il triennio 2015-2018 è stato caratterizzato da **notevoli sforzi** da parte della Fondazione per recuperare quel notevole deficit manutentivo che caratterizza il nostro patrimonio immobiliare e che si è accumulato in molti anni. Per l'esattezza, dal primo gennaio 2016 al primo trimestre 2018 sono state **realizzate manutenzioni straordinarie e ristrutturazioni per un totale di 161.101,92€**, di cui 83.683,47€ nel 2017 e 8.807,35€ nei primi tre mesi del 2018€.

L'attuale Consiglio di Amministrazione ha profuso un grandissimo impegno nella **messa a norma degli impianti elettrici** di praticamente tutti gli immobili. Il prossimo Consiglio di Amministrazione dovrà verificare questo lavoro e proseguire con la verifica degli impianti di riscaldamento di una quindicina di immobili utilizzati, i cui impianti, per motivi di sicurezza, potrebbero richiedere una sostituzione.

Nel dettaglio vengono evidenziati i costi sostenuti per tipologia di intervento nel 2017:

<i>Tipologia</i>	<i>Importo</i>	<i>N.° di sedi oggetto dei lavori</i>
Interventi edili	55.243,99	7
Messa a norma impianti elettrici	9.703,88	15
Altre manutenzioni	18.735,60	6

Ecco il dettaglio del primo trimestre 2018:

<i>Tipologia</i>	<i>Importo</i>	<i>N.° di sedi oggetto dei lavori</i>
Interventi edili	0	0
Messa a norma impianti elettrici	2037,40	3
Manutenzioni idrauliche	4.845,400	3
Altre manutenzioni	1.924,55	3

Gli investimenti effettuati sulla messa a norma degli impianti elettrici nel triennio (costo complessivo di € 38.647,26, divisi su 40 sedi) hanno consentito alla Fondazione di raggiungere l'ambizioso obiettivo di rifare e certificare tutti gli impianti elettrici ancora privi di certificazione in immobili non sfitti. Pertanto **ad oggi tutti gli impianti elettrici delle sedi locate sono regolarmente certificati, tranne quello della porzione di**

immobile di Grumello del Monte locata al locale Circolo ARCI, per il quale sono già in nostro possesso i relativi preventivi e siamo in attesa di deliberare l'esecuzione dei lavori, previa intesa con il conduttore.

Di seguito vengono riportati i costi di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria dal 01/01/2016 al 31/03/2018 esposti per sede, con l'indicazione della parte che gode delle detrazioni fiscali del 65% per interventi di risparmio energetico:

<i>Sede</i>	<i>Importo complessivo</i>	<i>Importo detraibile</i>	<i>Quota detraibile</i>
Pontirolo Nuovo	37.352,00	/	/
Fara Olivana con Sola	28.439,66	12.214,66	42,95%
Bergamo – Grumellina	8.918,20	8771,80	98,36%
Bergamo Redona	39.149,00	15.191,40	38,80%
Castelli Calepio	3.098,90	2.079,00	67,09%

Gli interventi realizzati e detraibili al 65% dall'IRES (risparmio energetico) ammontano complessivamente a 38.647,26€. Le detrazioni annue ammontano quindi a 2.512,07€.

Attuazione del programma di dismissioni e ristrutturazioni

L'attuazione del **Piano di ristrutturazioni** previsto dal Consiglio di Amministrazione e inerente l'applicazione della Fase 3 del piano di perseguimento del pareggio di bilancio, a seguito degli interventi realizzati dal 01/01/2016 al 31/03/2018, è stimabile in **circa 266.783,86€**. Il dato è ricavato sommando i lavori di ristrutturazione già realizzati (Pontirolo Nuovo, Fara Olivana con Sola, Bergamo – Grumellina, Bergamo - Redona e Chignolo d'Isola – vedi tabella precedente) e prevedendo i seguenti oneri per le altre da affrontare: Martinengo 90.000€, Castelli Calepio 60.000€. Il dato complessivo si discosta sensibilmente da quello indicato l'anno passato, in quanto è stato eliminato l'intervento di ristrutturazione del secondo piano di Pontirolo Nuovo, ormai valutato troppo oneroso e per il quale si è invece ora decisa l'alienazione.

Lo stato di avanzamento del piano di ristrutturazioni è quindi di seguito descritto.

RISTRUTTURAZIONI

<i>Sede</i>	<i>Stato lavori</i>
Bergamo – Grumello al piano	Terminati
Chignolo d'Isola – demolizione porzione abusiva	Terminati
Fara Olivana con Sola	Terminati
Bergamo - Redona	Terminati
Martinengo (2 appartamenti)	Progettati, da finanziare
Castelli Calepio, piano terra ed impiantistica primo e secondo piano	Progettati, da finanziare

Lo **stato di avanzamento** calcolato sul numero di immobili è circa del **57,14%**. Lo stato di avanzamento dei lavori calcolato sul costo complessivo delle ristrutturazioni (effettive e stimate) è circa del 43,77%.

Il **Piano di dismissioni** si pone l'obiettivo di far incassare il **medesimo importo complessivo** del Piano di ristrutturazioni e risulta attuato come di seguito riportato.

VENDITE

<i>Sede</i>	<i>Stato attuale</i>
Box piccolo di Seriate	Venduto (9.000€)
Box grande di Seriate	Venduto (20.000€)
Box di Almenno San Salvatore	Venduto (9.000€)
Torre de' Roveri	Venduto (22.000€)
Antegnate	Firmato preliminare (48.000€)

Caravaggio	Conferito incarico ad agenzia
Box Bottanuco	Incarico ad agenzia da conferire
Pontirolo Nuovo, 2° piano	Incarico ad agenzia da conferire
Chignolo d'Isola	Trattativa diretta

Non è riportato l'immobile di Treviglio, in quanto l'intero ricavato servirà per acquistare un altro immobile più piccolo nel medesimo comune. Pertanto lo **stato di avanzamento** calcolato sul numero di immobili è circa del **56,25%**. Lo stato di avanzamento delle vendite calcolato sull'obiettivo complessivo (278.000€) degli incassi è circa del 30,56%.

Fatti di gestione da segnalare

Come indicato nella Relazione dello scorso anno, nel 2016 si era provveduto a cambiare lo studio commercialista di riferimento. Col nuovo professionista (Studio Montanelli) prosegue la positiva collaborazione. Nello specifico si è occupato della redazione tecnica dello Statuto e del disbrigo della parte burocratica. La tenuta della contabilità, la compilazione del libro giornale, la gestione e il versamento delle ritenute fiscali e delle imposte, oltre alla predisposizione del bilancio sono i compiti assegnatigli.

Con il vecchio commercialista nell'autunno del 2017 è stata **raggiunta un'intesa per la liquidazione dell'ultimo compenso**, che era stato a suo tempo contestato dalla Fondazione in quanto presentava un rincaro del 50% rispetto a quanto veniva solitamente conteggiato. La transazione a saldo e stralcio si è quindi conclusa positivamente.

A seguito di verifica effettuata dal Presidente in occasione dell'aggiornamento dell'elenco delle proprietà immobiliari della Fondazione coperte da assicurazione, si è **riscontrato che i massimali assicurativi risultavano fortemente inadeguati**. Il Consiglio di Amministrazione nella primavera 2017 ha quindi **provveduto ad aggiornare tali valori**, adottando il criterio del valore di ricostruzione a nuovo, con un prezzo di 1.100€ al metro quadro.

Nella primavera del 2017 il Consiglio di Amministrazione ha preso atto delle **nuove valutazioni di tutti gli immobili componenti il patrimonio della Fondazione redatte dal geom. Raffaello Vigani**, cui era stato precedentemente affidato l'incarico. Dalle nuove valutazioni emerge complessivamente un valore abbastanza in linea con il valore contabile residuo già iscritto a bilancio, considerandolo la somma algebrica delle variazioni rilevate. Nel dettaglio vi sono diversi immobili con un valore periziato inferiore e altri con un valore maggiore. Il dettaglio delle svalutazioni iscritte a bilancio è dettagliato nella Nota Integrativa.

Nella riunione del 17 giugno 2017, il Consiglio di Amministrazione ha **nominato**, su proposta del Presidente e in base all'art. 18 dello Statuto, **il dott. Gianfranco Ranaldi quale Direttore Generale della Fondazione Gritti Minetti**. L'incarico è gratuito e avrà termine il 30 aprile 2018. Al Direttore Generale è stata assegnata la gestione della azioni finalizzate all'attuazione del nuovo Statuto, in particolare la trasformazione dei contratti di locazione in contratti di comodato, oltre che la valutazione dell'efficacia delle procedure utilizzate per l'ordinaria amministrazione.

Domenica 25 giugno 2017 un forte temporale ha recato **danni al tetto della nostra proprietà sita in Antegnate**. Gli interventi di somma urgenza hanno consentito la riparazione del tetto del corpo principale e lo sgombero di tutte le tegole che erano finite sulla strada. La stabilità strutturale del deposito adiacente è invece risultata compromessa. Data la presenza di eternit nella copertura dello stesso, è stata avviata la pratica per la demolizione della struttura con mantenimento della cubatura e la rimozione e smaltimento dell'amianto. La nostra copertura assicurativa ha parzialmente coperto il danno, seppure a distanza di alcuni mesi. L'intervento di rimozione dell'amianto e di demolizione del tetto del deposito è avvenuto nel mese di marzo 2018.

Verso la fine del 2017 è avvenuto altresì il **cambio di un conduttore presso gli appartamenti di nostra proprietà in Boltiere**. Fortunatamente è stato possibile trovare un nuovo conduttore durante il preavviso datoci dal conduttore precedente. Nonostante si siano resi dei piccoli lavori di manutenzione straordinaria per adeguare gli standard abitativi alle nuove esigenze manifestate, le nuove condizioni contrattuali sono leggermente migliorative di quelle precedenti.

Nel corso del 2017 sono stati **inventariati i quadri di proprietà della Fondazione**, quasi tutti riposti nel deposito che era presente nella precedente sede legale. Solo pochi quadri sono esposti nei locali della Federazione provinciale del Partito Democratico. L'inventario è stato condotto dal consigliere Vallifuoco che ha coordinato il lavoro degli estimatori Alberto Scanzi (consigliere di indirizzo) e Dario Franchi (componente della Commissione per le attività culturali e scientifiche), esperti d'arte. Il risultato presentato alla Fondazione evidenzia la presenza di oltre 167 quadri e una scultura, per un valore stimato di circa 40.000€. Il Consiglio di Amministrazione ha stabilito la messa in vendita di tutti i quadri al fine di finanziare la transazione extra giudiziale legata all'immobile de "Il Circolino", di cui al prossimo capitolo.

Soluzione extra giudiziale riguardante "Il Circolino"

Nel luglio del 2008 i Democratici di Sinistra – Direzione Nazionale hanno donato un immobile simbolo della sinistra bergamasca alla Fondazione Gritti Minetti. L'immobile in questione è sito a Bergamo in via Luzzati ed è conosciuto semplicemente come "Il Circolino". Da oltre 50 anni l'immobile è locato alla Cooperativa Paci – Dell'Orto, la quale poi affitta un ramo d'azienda a un gestore privato.

Essendo però i Democratici di Sinistra – Direzione Nazionale gravati da ingenti debiti, Unicredit Spa ha impugnato la donazione chiedendone la revocatoria ordinaria. Il processo si è concluso a luglio 2016 con una sentenza che ha dato ragione alla banca. La sentenza non è stata impugnata ed è passata in giudicato a marzo del 2017. Allo stato attuale l'immobile risulta essere pignorato e in data 17 gennaio u.s. il Tribunale ha nominato il Consulente tecnico d'ufficio (ctu) del giudice. La prossima udienza è fissata per il 25 maggio p.v..

La Fondazione Gritti Minetti, fin dal tempo della sentenza (luglio 2016), ha cercato una collaborazione con i Democratici di Sinistra – Direzione Nazionale che potesse portare a un accordo complessivo con la banca creditrice e così risolvere anche la nostra parte del problema. Per diversi motivi non si è proceduto a proporre a Unicredit Spa, per il tramite di DoBank Spa, nuove garanzie al posto dell'immobile de "Il Circolino", almeno fino al mese di novembre 2017, quando tramite contatti informali a cura dell'avv. Stefano Rossi, nostro incaricato, ci è stato comunicato che, in questa fase esecutiva avanzata, la banca non intende prendere in considerazione questo tipo di soluzione.

Nuovi tentativi di soluzione complessiva a livello nazionale sono stati intrapresi nel primo trimestre 2018, senza esiti positivi. Pertanto il Consiglio di Amministrazione della Fondazione Gritti Minetti si sta adoperando per una trovare direttamente con DoBank Spa una soluzione extra giudiziale per il mantenimento della nostra proprietà sull'immobile de "Il Circolino", a tutela di una realtà culturale aggregativa radicata da anni sul territorio.

A tal fine, dal mese di settembre 2017 si è tentato di avviare una raccolta fondi pubblica con la collaborazione della Cooperativa Paci – Dell'Orto, avvalendosi del lavoro di uno studio professionale per l'organizzazione della campagna. Il piano progettato prevedeva una raccolta fondi indirizzata sia a figure della sinistra bergamasca del passato ed odierne che hanno ricoperto o ricoprono incarichi istituzionali, sia presso gli iscritti dei partiti della sinistra bergamasca, sia sensibilizzando i soci della Cooperativa stessa e anche i cittadini del quartiere della Malpensata. A tal fine già dal mese di novembre 2017 la Fondazione aveva aperto un conto corrente dedicato e la linea grafica della campagna di raccolta fondi era pronta.

Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione sulle attività della Fondazione e sulle linee generali del suo sviluppo

Purtroppo nel mese di gennaio 2018 i soci della Cooperativa non hanno accolto la nostra proposta e hanno invece offerto un finanziamento loro alla Fondazione. La controproposta è stata ritenuta dal Consiglio di Amministrazione della Fondazione Gritti Minetti irricevibile.

Dopo i nuovi tentativi falliti dei Democratici di Sinistra – Direzione Nazionale di trovare una soluzione complessiva ai loro debiti, a cui si è accennato sopra, il Consiglio di Amministrazione della Fondazione si è assunto la responsabilità di proporre una soluzione a saldo e stralcio alla DoBank Spa per il mantenimento della nostra proprietà dell'immobile in questione. La proposta è stata deliberata nella riunione convocata d'urgenza del 14 marzo u.s.. Unicredit Spa, per il tramite di DoBank Spa, la settimana successiva ci ha comunicato di ritenere non congrua la nostra proposta. A seguito di nuovi contatti informali si è proceduto a verificare quale sia l'impegno economico che garantirebbe una soluzione positiva della transazione. A tal fine **il Consiglio di Amministrazione sta studiando come finanziare la nuova proposta da avanzare. In particolare si cercherà un nuovo accordo con la Cooperativa Paci – Dell'Orto e si farà richiesta di un finanziamento bancario.** Inoltre la Fondazione ha **messo in vendita i propri quadri, un box a Bottanuco, un immobile a Chignolo d'Isola e un sottotetto a Pontirolo Nuovo** (proprietà immobiliari di cui si è già parlato nel piano di alienazioni e ristrutturazioni).

Il Consiglio di Amministrazione della Fondazione, visti anche gli indirizzi dati dal Consiglio di Indirizzo su tale vicenda, **è fermamente determinato a trovare una soluzione positiva** di questa vicenda entro la fine del mese di aprile p.v..

Il lavoro del Consiglio d'Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione attuale è composto da 5 consiglieri:

- **Roberto Tomaselli**, Presidente, che si occupa di coordinare il lavoro degli altri consiglieri e del Direttore Generale, oltre che della gestione di problematiche legate alle sedi (es.° guasti e messe a norma), coadiuva la dipendente della Fondazione nella gestione amministrativa, supervisiona l'attività di archiviazione, tiene rapporti con i conduttori, si occupa degli aspetti formali della gestione ordinaria e straordinaria e cura la trattativa nella vendita di alcune sedi. Si è occupato anche della redazione dei piani di rientro e del monitoraggio delle scadenze degli affitti da percepire, oltre che dell'andamento della situazione di cassa nel breve periodo. Assieme al Direttore Generale ha curato la trasformazione dei contratti di locazione in contratti di comodato. Tiene un costante confronto costruttivo con i Revisori dei Conti e con il Consiglio di Indirizzo. Ha seguito ogni passo del processo di revisione statutaria, proponendone il percorso e poi condividendo i contenuti che via via emergevano con tutti i soggetti interessati. Si è inoltre occupato di ampliare la bozza di Regolamento di Gestione elaborata dal consigliere Vallifuoco. Infine ha verificato la fattibilità di alcune operazioni immobiliari da un punto di vista commerciale, fiscale e legale avvalendosi di competenti consulenze. Istruisce il lavoro del Consiglio di Amministrazione e organizza quello del personale dipendente. Ha organizzato e ha partecipato al trasloco della sede della Fondazione.
- **Carla Bonfichi**, Vicepresidente, sostituisce il Presidente in caso di assenza ha curato negli anni passati la revisione di alcuni affitti e la redazione di alcuni piani di rientro. Nel 2017 si è occupata di inventariare l'archivio storico della Fondazione. Si è occupata successivamente della redazione della convenzione con l'ISREC per la cessione in comodato dell'archivio storico stesso.
- **Enrico Badoni**, consigliere dal 11/01/2016, si è occupato della revisione di alcuni affitti, 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. Si occupa anche della redazione dei verbali delle

riunioni in mancanza di Vallifuoco. Ha verificato la fattibilità di alcune operazioni immobiliari 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 e segue le liti e i problemi condominiali in determinate sedi. È il consigliere che interviene *in primis* laddove vi siano problemi con i conduttori dei nostri immobili o quando si verifichino dei guasti o danni. Ha partecipato al trasloco della sede della Fondazione.

- **Alfonso Pinessi**, consigliere, si occupa di monitorare e partecipare, laddove possibile, alle assemblee condominiali e alla gestione di problematiche legate alle sedi, soprattutto di natura legale e tecnica. Si sta occupando di gestire la presenza di amianto nelle coperture del nostro immobile di Levate. Ha fornito in passato le proprie competenze professionali per la progettazione e la relativa pratica edilizia per la realizzazione di una scala sulla nostra proprietà a Gandosso.
- **Giuseppe Vallifuoco**, consigliere, si occupa di coordinare il lavoro del Consiglio di Amministrazione e della Commissione per le attività culturali e scientifiche, del disbrigo di alcune pratiche organizzative e amministrative (a tal fine è delegato sul conto corrente per operazioni fino a 5.000€), redige i verbali delle riunioni, ha in passato seguito la revisione di alcuni affitti e collabora con la dipendente della Fondazione per la parte amministrativa. Si occupa anche degli allacciamenti alle utenze delle sedi oggetto di interventi di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria. Essendo anche Consigliere di Indirizzo, ha svolto un ruolo importante nell'iter di condivisione e approvazione delle modifiche statutarie. Si è occupato inoltre della predisposizione della prima bozza del Regolamento di Gestione e ha partecipato al trasloco della sede della Fondazione. È presidente della Commissione Elettorale per l'elezione dei consiglieri elettivi del Consiglio di Indirizzo.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, così come segnalato nelle relazioni degli anni precedenti, ribadisce ancora una volta che **gli attuali carichi di lavoro sono pesanti**, vista la natura volontaristica e da svolgere nel tempo libero che rappresenta l'attività di consigliere di amministrazione della Fondazione. Vista anche l'esiguità della struttura (una sola dipendente part-time, 3 ore al giorno) **si permette di suggerire al Consiglio di Indirizzo di eleggere un Consiglio di Amministrazione composto da 9 consiglieri, alle prossime imminenti elezioni. Senza la nomina di un Direttore Generale non sarebbe stato assolutamente possibile il rispetto sostanziale delle scadenze stabilite nell'adozione delle misure di attuazione del nuovo Statuto.** Si rende noto che **in certi periodi il carico di lavoro personale** del Presidente e di alcuni consiglieri, oltre che del Direttore Generale, **non è stato inferiore alle 20 ore settimanali.** Voglio qui raccontare come aneddoto, che per il completamento della trasformazione dei contratti di locazione in comodati rispettando la scadenza del 31/12/2017, il Presidente ed il Direttore Generale hanno prestato il proprio lavoro volontario anche la mattina del giorno di Santo Stefano.

A riprova del pesante carico di lavoro viene qui riepilogato, a ulteriore titolo esemplificativo, il numero di riunioni del Consiglio di Amministrazione dal 2008 al 2018

Riunioni Consiglio di Amministrazione

Anno	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Numero riunioni	2	3	3	1	3	5	6	13	21	22	9 (al 31/3)

Il Consiglio di Amministrazione svolge inoltre la funzione di curare da un punto di vista amministrativo l'istruzione delle riunioni del Consiglio di Indirizzo. Negli ultimi due anni, per via dell'iter di modifiche statutarie e per la preparazione delle prossime elezioni dei consiglieri elettivi, questo lavoro ha visto acuire ulteriormente il carico di lavoro, come la seguente tabella mette in luce.

Riunioni Consiglio di Indirizzo (comprese le riunioni congiunte con il Consiglio di Amministrazione svolte fino al 2014)

Anno	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Numero riunioni	2	2	1	1	2	4	3	2	4	5	2 (al 31/3)

Le osservazioni del Collegio dei Revisori Legali

Il lavoro svolto dai Revisori, in carica dal 15/10/2015 e svolto a titolo gratuito (così come quello degli amministratori), è imperniato alla **collaborazione con gli amministratori** al fine di favorire i cambiamenti necessari **per una gestione più coerente con l'oggetto sociale e la natura della Fondazione**.

A partire dal 2016 il Collegio dei Revisori Legali ha avanzato diverse osservazioni attraverso le proprie relazioni sul bilancio, alle quali rimandiamo. Il Consiglio di Amministrazione ritiene di averle accolte e soddisfatte tutte con il lavoro compiuto nell'ultimo biennio.

Le prossime sfide

Il 2018 rappresenta un anno difficile, ma di svolta per la Fondazione Gritti Minetti. La situazione della liquidità è infatti ancora complicata, ma il completamento del piano predisposto per il raggiungimento del pareggio di bilancio è sempre meno lontano e la soluzione di alcuni problemi che durano da anni è ormai vicina (ad esempio la vicenda del Circolino).

Nel prossimo mese di aprile avverrà il rinnovo del Consiglio di Amministrazione, preceduto dalla prima elezione dei Consiglieri elettivi del Consiglio di Indirizzo. Certamente la Fondazione beneficerà da queste novità.

Di seguito riportiamo **le attività che dovranno caratterizzare il 2018**:

- **completamento della sistemazione dell'archivio**, secondo i nuovi criteri adottati con il Regolamento di gestione (entro il rinnovo del Consiglio di Amministrazione);
- **Assemblea dei Partecipanti ed elezione del nuovo Consiglio di Indirizzo** (18 aprile);
- **elezione del nuovo Consiglio di Amministrazione** (entro fine aprile);
- riclassificazione del bilancio (mesi di aprile e maggio) e **valutazione del Consiglio di Amministrazione e predisposizione di un adeguato piano finanziario per la gestione dell'attività ordinaria e di quella straordinaria, oltre alla valutazione dell'adozione di nuovi interventi** (maggio e giugno);
- valutazione del Consiglio di Amministrazione in merito ad eventuali azioni da intraprendere al fine di **velocizzare il piano di dismissioni/ristrutturazioni** (mese di giugno);
- **elezione della nuova Commissione per le attività culturali e scientifiche** (mesi di giugno) e adozione di misure concrete per il **rilancio dell'attività culturale**, predisponendo strumenti adeguati per la **partecipazione a bandi** (entro fine anno);
- **attuazione delle previsioni del Regolamento di Gestione** per quanto concerne i rapporti fra la Fondazione e gli utilizzatori delle proprie sedi (entro fine settembre);
- **elezione del nuovo Collegio dei Revisori Legali** (mese di ottobre);
- gestione dell'attività della Fondazione centrata sull'**impegno volontario** (entro fine anno).

Conclusioni

Alla fine di questo triennio, non posso non ribadire la ferma convinzione degli amministratori riguardo **alle potenzialità che la Fondazione Gritti Minetti ha per rimettersi su un sentiero di sostenibilità. Le misure adottate stanno dando pazientemente i loro frutti.** Questo risultato ci consentirà in futuro di gestire il patrimonio in maniera adeguata, preservandolo nel tempo, e destinando risorse, mirate e costanti, per l'attività culturale e di formazione. Le importanti innovazioni contenute nel nuovo Statuto consentiranno di mettere in evidenza la grande attività culturale che la Fondazione Gritti Minetti svolge indirettamente, attraverso la messa a disposizione dei propri immobili a quei soggetti che sul territorio ne condividono i fini. Riteniamo che queste siano le precise motivazioni che hanno spinto la Federazione provinciale dei Democratici di Sinistra di Bergamo a costituire la Fondazione Gritti Minetti.

L'obiettivo del bilancio in pareggio costituisce il presupposto per **investire risorse significative** nella difesa del patrimonio, frutto dei sacrifici e dell'impegno delle sezioni del Partito Comunista Italiano di Bergamo, che oggi permette ancora il radicamento territoriale di quei partiti della sinistra bergamasca i cui scopi sono affini a quelli perseguiti dalla Fondazione Gritti Minetti.

C'è ancora molto lavoro da fare, ma la *governance* prevista dal nuovo Statuto consentirà più facilmente di attrarre **nuove energie** negli organismi della Fondazione, consentendo nel tempo la necessaria prosecuzione di quella **staffetta generazionale** che serve a non relegare sui libri quella storia che la nostra Fondazione orgogliosamente custodisce, bensì a farla vivere ancora.

Sono certo che anche Gianfranco Costelli, con cui avevamo cominciato questa esperienza, sarebbe d'accordo.

F.to Roberto Tomaselli
Presidente Consiglio di Amministrazione
Fondazione Gritti Minetti