



**SOCIETÀ DI MUTUO SOCCORSO E PREVIDENZA FRA I SACERDOTI  
DELLA DIOCESI DI CREMONA SOC. COOP. a r. l.**

Piazza S. Antonio Maria Zaccaria, 5 - 26100 Cremona - 0372 495011

C.F. 80004550192 P. IVA 00975060195 QR code: M5UXCR1

socmutuo@pec.confcooperative.it - mutuaclero.cremona@gmail.com

Cremona, 28 aprile 2022

## **ASSEMBLEA ORDINARIA Resoconto triennio 2019 – 2021**

Carissimi Confratelli e Soci,

il prossimo aprile con l'approvazione del bilancio 2021 si chiuderà il triennio dell'attuale Consiglio Direttivo. Può essere utile condividere con voi il lavoro fatto e quanto andrà portato a termine.

**1) L'assistenza sanitaria al clero:** i sussidi ordinari e straordinari. In questo compito istituzionale niente di nuovo. Quanto raccolto con le quote sociali è stato praticamente tutto ridistribuito come sussidi ordinari (Polizza Malattia e Infortuni) o straordinari, o invalidità. Nel triennio si sono distribuiti circa € 140.000, comprendendo due fondi invalidità che stiamo erogando di € 6.000 + € 20.000,00.

**2) RSA «La Pace»:** qualche anno fa la Società è entrata come Socio Fondatore nella RSA «La Pace» con un prestito infruttifero di € 160.000,00 e partecipa al Consiglio di Amministrazione. In questi ultimi anni si è riusciti a far entrare in convenzione una decina di sacerdoti e a riunirli in un reparto riservato a loro.

**3) La «politica» della società.** È finalità statutaria della Società di occuparsi primariamente di sanità, ma emerge un nuovo obiettivo: come spostarsi dall'assistenza sanitaria e un sostegno al clero anziano là dove risiede? Più volte ne abbiamo discusso in Consiglio e anche con gli organismi diocesani.

**4) La casa del Clero.** La decisione sofferta, ma non procrastinabile per i buchi di bilancio, di chiudere Villa Flaminia come casa del clero, ci porterà - in modalità ancora da definire - a partecipare alla realizzazione e gestione degli alloggi che Diocesi e Seminario hanno ricavato in un'ala del Seminario stesso. Non era più possibile duplicare i servizi di cucina, lavanderia, pulizia su diversi immobili nei quali il clero è ospitato. Il costo dei dipendenti di Villa Flaminia si aggirava intorno a € 50.000,00 l'anno di stipendi più il costo della tenuta delle buste paga.

**5) Il futuro di Villa Flaminia.** Già strutturata in 12 bilocali, verrà utilizzata come «condominio» di 12 bilocali. Gli affitti ne garantiranno la gestione senza riversarvi i ricavi degli altri immobili di proprietà. I ricavi che, al termine delle pratiche urbanistiche e della ristrutturazione a fine 2022, potranno essere utilizzati per potenziare i sussidi straordinari a favore dei Soci. Va osservato che la Villa può anche ora e potrà in futuro ospitare sacerdoti in attività o quiescenti autosufficienti. Si continua a garantire l'alloggio, ma non più vitto, lavanderia e pulizia, troppo costosi da gestire direttamente e ancor più onerosi se appaltati.

**6) La struttura della Società.** Dopo la battuta d'arresto dell'anno COVID, abbiamo perfezionato la nuova struttura della Società consigliataci fin dal gennaio 2020 da Confcooperative. La gestione diretta di Villa Flaminia (3 dipendenti) richiedeva una Cooperativa commerciale. Struttura sovradosata e «ibrida» con costi di circa € 25.000 l'anno per la gestione e la certificazione del bilancio. Con l'approvazione del nuovo Statuto la Società e l'avvenuta registrazione in Camera di Commercio è tornata ad essere pura *Società di Mutuo Soccorso*; rimarremo soggetti a capitoli di tassazione ancora 'commerciali', ma snelliamo le pratiche in Camera di Commercio e i costi delle certificazioni del bilancio.

**7) Il patrimonio immobiliare** è vecchio, ma quasi tutto in ordine. Negli ultimi 20 anni si è stati attenti alla manutenzione degli immobili, sfruttando anche i vari *bonus* energetici e facciate. Ora toccherà agli 8 bilocali della Villa (parte storica) che dopo 30 anni di uso necessitano di interventi straordinari.

**8) Morosità inquilini.** A inizio mandato nel 2019, l'attuale Consiglio ha trovato una morosità di circa € 35.000,00 non versati in affitti. Ne abbiamo recuperati circa € 7.000,00. Si è preferito sorvolare sugli altri per tornare velocemente nella disponibilità di 2 appartamenti, che sono stati riaffittati e ora danno reddito. Al presente c'è una sola criticità, purtroppo recidiva....

**9) Canoni affitti.** Ci siamo resi conto che i canoni d'affitto sono troppo fuori mercato per un buon 60% delle nostre proprietà. Si è provveduto a fare un rilevamento della situazione dei diversi appartamenti con l'aiuto dei tecnici dell'IDSC e si sta gradualmente rinegoziando il canone (senza infierire!) man mano scadono i contratti. Il riesame si protrarrà fino al 2025.

**10) Ricavi vendite e liquidità** attuale consente di essere tranquilli nella gestione della Società e negli interventi futuri di manutenzione del patrimonio. L'attuale consiglio ha iniziato il suo mandato con circa € 330.000,00 investiti e circa € 90.000,00 sul C/C. Si sono perfezionate le modalità di pagamento del terreno di via Bombici, acquistato da **Findonati** nel triennio del precedente consiglio e gradualmente stiamo incassando il corrispettivo. L'attuale Consiglio ha concluso la vendita a **Acerbi** srl dell'immobile di Corso Garibaldi 119, immobile venduto perché non potevano far fronte alla ristrutturazione di 4 appartamenti (in totale circa 400 mq) e di un cortile interno. Nel 2021 si è venduta una porzione della fascia bassa del parco, su richiesta del nostro vicino il dott. Bosisio che desiderava ampliare il giardino della villa da poco acquistata; abbiamo ricavato € 20.000,00 e abbiamo acquisito un ottimo confinante. Siamo in trattative per fare la stessa operazione (richiesta ampliamento giardino) in tono minore con un altro nostro vicino, il sig. Gatti, A inizio aprile 2022 tra C/C e investimenti in fondi la liquidità disponibile è di circa € 980.000,00 e abbiamo un credito con Findonati di € 403.500. Possiamo agevolmente procedere sia alla manutenzione straordinaria di Villa Flaminia, sia a contribuire alla nuova Casa del Clero in Seminario.

**11) Catasto.** Il Consiglio ha anche preso in mano la revisione dei confini e delle mappe catastali dei nostri beni immobiliari. Si è appurato che la recinzione della Villa non corrisponde alle mappe, che minime porzioni di terreni insistevano in proprietà dell'IDSC, che una porzione significativa di via G. B. Natali è ancora di nostra proprietà e ugualmente le intere via Biffi e via Carpena. Stiamo procedendo alle diverse pratiche di nuovo frazionamento e di cessione al Comune delle vie citate, di fatto di uso pubblico da sempre.

**12) Archivio della Società.** Si è avviato e si è quasi concluso il riordino dell'Archivio della Società, riunendo a Villa Flaminia di diversi documenti dispersi tra Curia, Villa, Archivio Storico Diocesano, studio del Geometra che ha seguito gli immobili e lo studio del Commercialista (fatture e documenti contabili). Si è riservata una stanza della Villa.