

**COOPERATIVA EDIFICATRICE**  
**“LA FAMIGLIA” Società Cooperativa**

**Sede legale: 20037 PADERNO DUGNANO (MI) – Via Gorizia n. 17**

**Codice fiscale 03062640150 - partita Iva 00741510960**

Reg. Imp. 03062640150 Rea 95632

Albo Società Cooperative a Mutualità Prevalente A106296

Categoria Cooperativa Edilizia di Abitazione

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI**

All'Assemblea dei Soci della società Edificatrice La Famiglia Società Cooperativa

**Premessa**

Precedentemente alla data del 16 dicembre 2019 la Società Edificatrice La Famiglia Società Cooperativa, non ricorrendone l'obbligo, non era dotata dell'organo di controllo per la “vigilanza e l'osservanza della legge e dello statuto, il rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento” pertanto tali verifiche sono state esperite dal Collegio Sindacale ex-post attraverso la lettura dei verbali dell'organo amministrativo e mediante colloqui con il Presidente del Consiglio di Amministrazione della cooperativa.

Il collegio sindacale è stato nominato dall'Assemblea tenutasi in data 29.11.2019.

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, ha svolto le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c.

Il progetto di bilancio al 31.12.2019 che il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione nei termini di legge, è stato redatto secondo le disposizioni di legge; il suddetto documento risulta pertanto costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dalla Nota Integrativa e dal Rendiconto Finanziario ed è corredato dalla Relazione sulla Gestione.

Il progetto di bilancio chiuso al 31.12.2019 che viene sottoposto al vostro esame e alla vostra approvazione presenta, in sintesi, le seguenti risultanze (importi arrotondati all'unità di euro):

**STATO PATRIMONIALE**

ATTIVITA'	38.246.083
PASSIVITA' E FONDI (di cui euro 16.779.008 nei confronti dei soci, per finanziamenti)	(20.959.324)
PATRIMONIO NETTO (di cui: euro 897.014 per il risultato dell'esercizio 2019)	17.286.759

Il risultato dell'esercizio 2019 trova riscontro nel

**CONTO ECONOMICO**

come segue:

VALORE DELLA PRODUZIONE	2.371.116
COSTI DELLA PRODUZIONE	(1.258.117)
DIFFERENZA	1.112.999
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(148.023)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	964.976
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(67.962)
RISULTATO DI ESERCIZIO	897.014

**A) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

La nostra attività, esperita *ex post* rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, come specificato nelle premesse, è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

Le verifiche di cui agli artt. 2403, 2423 e 2432 c.c. sono state esperite attraverso la lettura dei verbali dell'organo amministrativo e mediante colloqui con il Presidente del Consiglio di Amministrazione della cooperativa ottenendo un buon grado di consapevolezza circa il modello di *business*, la "compliance" aziendale e l'attività in generale svolta.

**A1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Ai fini della presente relazione, abbiamo preso atto dai verbali che tutte le adunanze assembleari e consigliari relative all'esercizio 2019, si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dal Consiglio di amministrazione, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o

caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

***Verifica dei requisiti di mutualità prevalente:***

Ai sensi dell'art. 2512 C.C., abbiamo verificato che gli Amministratori hanno tenuto conto, nella gestione sociale, del carattere non speculativo della Cooperativa e delle sue finalità prevalentemente mutualistiche. Ai sensi dell'art.2545 C.C. attestiamo che gli amministratori, nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, hanno osservato i seguenti criteri:

- Le assegnazioni degli alloggi sociali vengono effettuate esclusivamente a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, con quelli stabiliti dalle convenzioni con i Comuni;
- L'impiego della liquidità, prodotto dal risparmio sociale, segue criteri rigorosissimi di cautela e di trasparenza e sono escluse operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, presentano rischi per la cooperativa;
- I proventi dell'attività verso terzi sono interamente utilizzati per migliorare le condizioni degli immobili sociali, quindi, nell'interesse dei soci.

La Edificatrice La Famiglia Società Cooperativa ha svolto, nell'esercizio 2019, la propria attività prevalentemente in favore dei propri soci. Tale condizione di prevalenza della mutualità, attestata anche dagli amministratori nel corpo della Nota Integrativa, si evidenzia contabilmente in base al seguente parametro quantitativo, così come previsto dall'art. 2513 C.C.:

- Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi € 2.371.116 di cui € 2.231.982 (97%) in favore dei soci e € 65.851 (3%) in favore di non soci.

Esistono inoltre gli altri requisiti per la mutualità prevalente. In particolare:

- la Edificatrice La Famiglia Società Cooperativa è iscritta all'Albo delle società cooperative a mutualità prevalente, al n. A106296 categoria edilizia di abitazione;
- lo statuto sociale prevede tutte le condizioni di cui all'art. 2514 C.C..

## **A2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c., fatta eccezione per la rappresentazione dei fabbricati costruiti su aree di proprietà, che tuttavia trova ora pieno riscontro nella formulazione del nuovo OIC 16 in merito alla non contabilizzazione degli ammortamenti.

La revisione legale è affidata alla società RIA Grant Thornton S.p.A.. La società di revisione ha fornito al Collegio Sindacale la sua relazione dalla quale non risultano rilievi né richiami d'informativa, ad eccezione di quella dovuta per l'emergenza sanitaria da Covid-19 e quella relativa alla rivalutazione degli immobili ex Legge 27/12/2019 n. 160.

Con riferimento alla situazione di emergenza sanitaria nazionale ed internazionale derivante dall'epidemia di Covid-19, la Cooperativa sta monitorando l'evoluzione degli impatti derivanti da tale epidemia, le cui conseguenze sul versante economico restano allo stato attuale di difficile quantificazione e valutazione. Gli Amministratori, pertanto, hanno ritenuto che tale circostanza non rappresentasse un elemento impattante il processo di stima con riferimento al bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.

Ciò detto, gli Amministratori, hanno evidenziato nella Relazione sulla gestione che, considerando il "business" in cui la Cooperativa opera, l'emergenza non dovrebbe generare un riflesso diretto significativo sulle previsioni dei prossimi 12 mesi ed in ogni caso non tale da modificare le valutazioni condotte sulla capacità di mantenere una situazione di equilibrio finanziario e operare come entità in funzionamento.

## **A3) Rivalutazione degli immobili ex Legge 27 dicembre 2019, n. 160**

In sede di redazione del bilancio il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di avvalersi della facoltà concessa dalla legge di bilancio 2020 del 27/12/2019, n. 160 in materia di rivalutazione dei beni.

Sul punto, il Collegio Sindacale attesta che i valori degli immobili iscritti in bilancio ed in inventario a seguito della rivalutazione non possono in nessun caso superare i valori effettivamente attribuibili ai beni analoghi con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione.

Inoltre, il valore attribuito ai singoli beni in esito alla rivalutazione eseguita in base alla nuova normativa non può in nessun caso essere superiore al valore realizzabile nel mercato, tenuto conto dei prezzi correnti o al maggior valore che può essere fondatamente attribuito in base alla valutazione della capacità produttiva e della possibilità di utilizzazione economica nell'impresa.

Si attesta, pertanto, che la rivalutazione dei beni non eccede i limiti di valore indicati al comma 3 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo 1, commi da 696 a 704 della L. 160/19.

#### **A4) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, così come redatto dagli amministratori.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

***Paderno Dugnano, 11 Giugno 2020***

**Il Collegio sindacale**

**Dott.ssa Sabina Giussani (Presidente)**

**Dott. Matteo Carfagnini (Sindaco)**

**Dott. Silvio Rossini (Sindaco)**