RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE
ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'Assemblea dei Soci de la Cooperativa Edificatrice La Benefica di Novate Milanese S.C. .

Premessa.

Anche nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 questo Collegio ha svolto sia le funzioni ad esso attribuite dagli artt. 2403 e ss. c.c. che quelle previste dall'art. 2409-bis c.c. .

La presente relazione unitaria contiene dunque, nella sezione A), la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39.

Relazione sul bilancio d'esercizio.

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Vostra cooperativa costituito dallo stato patrimoniale e dal conto economico al 31 dicembre 2018, nonché dalla nota integrativa per l'esercizio chiuso a tale data.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio.

Com'è noto la responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori della Vostra cooperativa. Essi, in particolare, hanno la responsabilità di redigere il bilancio d'esercizio in modo da rappresentare lealmente, fedelmente e correttamente l'andamento economico e finanziario della gestione, nonché la consistenza patrimoniale attiva e passiva a fine esercizio; quanto precede nella prospettiva nella della continuità aziendale, nel rispetto dei principi mutualistici che ne governano l'attività ed in conformità alle norme ed ai principi di redazione italiani.

Responsabilità del revisore.

A noi compete, invece, la responsabilità di esprimere un giudizio professionale sul bilancio d'esercizio in adesione alle nome ed ai principi che regolano la revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, del D.Lgs. n. 39/2010 e dei successivi provvedimenti normativi modificativi ed integrativi. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, la valutazione dei rischi, la conseguente pianificazione dell'attività ed, in fine, lo svolgimento della revisione legale. L'obiettivo, come abbiamo anticipato, è acquisire la ragionevole sicurezza che il bilancio non contenga errori, anche di valutazione, significativi e che rappresenti dunque correttamente la realtà economica e aziendale della Vostra cooperativa. A tale certezza si perviene svolgendo ed applicando procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenute nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore e dalla valutazione del rischio effettuata. L'obiettivo è intercettare potenziali errori significativi, anche quelli

eventualmente imputabili a frodi o eventi non intenzionali. La valutazione del rischio è effettuata sulla base del sistema di controllo interno che presidia alla gestione amministrativa, alla rilevazione contabile in corso e alle attività di redazione del bilancio, in particolare per quanto attiene all'appropriatezza dei principi contabili adottati, alla ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché alla valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo, nello svolgimento delle testé citate attività, di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio.

A nostro parare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Vostra cooperativa a tale data ed è conforme alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

La suddetta situazione, per quanto attiene alla sua dimensione patrimoniale, può essere sintetizzata come segue:

Attivo immobilizzato: euro 49.779.346

Attivo circolante: euro 10.490.545

Ratei e risconti: euro 287.243

Totale attivo: euro 60.557.134

Debiti: euro 48.587.787

Netto: 10.783.359

Fondi rischi e oneri e rate e risconti: euro 308.826

Utile dell'esercizio: 877.162

Totale passivo: euro 60.557.134

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c. .

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c. .

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati.

Questo Collegio ha ormai in tuti i suoi membri una consolidata conoscenza della Vostra cooperativa. Conoscenza alla quale concorrono le attività di verifica svolte, la partecipazione ai Consigli di Amministrazione nonché, anche a livello individuale, il costante dialogo con gli Amministratori, il Direttore operativo e gli Uffici.

Possiamo dunque dichiarare di avere una buona conoscenza della Vostra cooperativa per quanto concerne:

i) la tipologia dell'attività svolta e le concrete modalità attraverso le quali tale attività viene esercitata;

ii) la sua struttura istituzionale, organizzativa e contabile.

L'attività tipica svolta dalla Vostra cooperativa non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale; la società, in particolare, continua ad operare prevalentemente a beneficio delle esigenze abitative in un contesto di proprietà indivisa.

L'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati, pur in un ambito di costante adeguamento ed evoluzione che ha visto potenziato l'organico tecnico ed amministrativo.

Quanto riferiamo è confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi:

- l'attività di assegnazione e godimento degli alloggi ai soci, per ammontare di ricavi, pesa per oltre il 91% (euro 3.593.478 su euro 3.948.856) nel rapporto con i ricavi propri totali (esclusi dunque i ri addebiti spese e gli altri proventi);

- il costo per il personale sostenuto nel corso del 2018 ammonta ad euro 728.023, contro euro 646.422 nell'esercizio precedente.

Anche sotto il profilo finanziario, sempre con riferimento al 31.12.2018, risulta rispettato il rapporto tra liquidità disponibili (euro 4.338.430 di disponibilità liquide ed euro 4.875.427 di attività finanziarie prontamente liquidabili collocate nell'attivo circolante) e prestito sociale (euro 23.274.691). Segnatamente, alla suddetta data, il rapporto tra la sommatoria delle liquidità disponibili e delle attività prontamente liquidabili (9.213.857) e l'ammontare complessivo del prestito sociale (ivi compresi euro 5.061.000 di risparmio vincolato) ammonta al 40% e sale al 51%(9.213.857/18.213.691) se si esclude al denominatore la quota del risparmio vincolata per durata e dunque non esigibile "a vista".

La Vostra cooperativa, in sintesi, ha operato nel corso del 2018 in termini confrontabili con l'esercizio precedente, rafforzando le strutture amministrative e cercando di meglio valorizzare e perseguire la gestione del rapporto sociale e la fruibilità e durabilità degli immobili.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente all'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente su:

- i risultati dell'esercizio sociale;

- l'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;

- le osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 5, c.c.;

- l'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c. .

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Attività svolta.

Sia durante i Consigli di Amministrazione che durante le verifiche periodiche, nonché nelle numerose occasioni di confronto con il Presidente, i Consiglieri, la Direzione operativa e gli Uffici, questo Collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi, come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il collegio sindacale ha, quindi, periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali modificazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti, tra cui il Direttore operativo ed i consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio sindacale.

Analoga collaborazione è stata intrattenuta con la società di revisione incaricata della certificazione di bilancio.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno deputato alla rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;

- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali; in merito alle attività amministrative è stata stimolata e suggerita anche la formalizzazione delle procedure, segnatamente quelle inerenti il ciclo attivo, quello passivo ed il recupero crediti;

- i consulenti e i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e lavoristica non sono mutati e, pertanto, hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dal Direttore e dal Presidente con

periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi individuali dei membri del Collegio sindacale e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici con l'organo amministrativo; da tutto quanto sopra deriva che gli amministratori/dipendenti esecutivi hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto a essi imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;

- sono state acquisite informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;

- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;

- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;

- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;

- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.; si segnala peraltro al riguardo la dialettica intervenuta – fattane parte anche la Presidenza, il Direttore operativo ed i Consulenti interessati, con taluni soci, sia per la migliore esplicazione di talune politiche di riaddebito delle spese in astratto detraibili per i soci, sia in ordine a taluni passaggi istituzionali;

- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, c.c.;

- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato ritualmente approvato dall'organo di amministrazione nella seduta del 26 marzo 2018 e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

I suddetti documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c. .

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni.

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 non si discostano da quelli usati per la formazione del bilancio del precedente esercizio.

L'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.;

E' stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;

- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 5, c.c. i valori significativi iscritti ai punti B-I-1) e B-I-2) dell'attivo sono stati oggetto di nostro specifico controllo con conseguente consenso alla loro iscrizione nell'attivo;

- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis c.c., relative agli strumenti finanziari derivati;

- le garanzie rilasciate sono state esaurientemente illustrate in nota integrativa.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno in sintesi derogato alle norme di legge.

In merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della nota integrativa, il collegio non ha nulla da osservare, facendo, peraltro, notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci nel rispetto delle previsioni che la legge al riguardo formula per le società cooperative.

Risultato dell'esercizio sociale.

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 877.162 ed in modo coerente con la natura della Vostra società potrà essere destinato alle riserve statutarie previo l'accantonamento prescritto dalla legge al fondo mutualistico.

Il collegio, viste ancora una volta le previsioni che la legge al riguardo formula per le società cooperative, concorda in particolare con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa e, segnatamente:

- per euro 26.315 al fondo mutualistico di legge;
- per euro 263.149 alla riserva legale;
- per euro 587.698 ad incremento della riserva straordinaria indivisibile.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

Accertamento della prevalenza dello scambio mutualistico.

Ai sensi dell'art. 2545 del Cod. Civ. e dell'art. 2 della L. n. 59/1993 si dà atto:

- che la nota integrativa indica specificatamente i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, in conformità con lo Statuto sociale ed il carattere cooperativo della società;
- che risulta accertato nella misura complessiva (compresi anche i ricavi derivanti da recuperi spese) del 96,79% il rispetto del requisito quantitativo previsto in tema di operatività prevalente con i soci ai sensi dell'art. 2513, primo comma, lettera a), del Cod. Civ. (dato che conferma quanto già segnalato in ordine alla prevalenza – sono il 91% - dei ricavi derivanti dall'assegnazione degli alloggi ai soci rispetto ai ricavi da godimento/locazione, esclusi dunque dal computo percentuale i riaddebiti delle spese).

Considerato dunque che nello Statuto sociale sono presenti le clausole prescritte dall'art. 2514 del Codice Civile, si conferma che la società possiede e mantiene i requisiti per fruire degli speciali benefici fiscali riservati dalla legge alle società cooperative che possono considerarsi "a mutualità prevalente".

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio.

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 così come redatto dagli amministratori.

Novate Milanese, lì 9 aprile 2019

Il collegio sindacale

Marco M. Lombardi (Presidente)

Marco Beretta (Sindaco effettivo)

Luigi Corbella (Sindaco effettivo)