



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI

Dott. Cesare Meregalli Presidente
Dott. ssa Sabina Giussani Sindaco
Dott. Francesco Morabito Sindaco

Organo di controllo della
Cooperativa Abitare soc. coop.

Spett. ABITARE SOC. COOP.

*Numero di iscrizione albo società cooperative
a Mutualità prevalente n. A210325
Sede Legale in Via Hermada n. 14 – Milano (MI)
Iscritta al Registro Imprese di Milano –
C.F., P.IVA e n. Iscrizione 07251430968
Iscritta al R.E.A. di Milano al n. 1947639*

Al Soci della Società Cooperativa Edificatrice Abitare

**Relazione del Collegio sindacale all'assemblea dei Soci
ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile**

Premessa:

Come risulta dagli atti di nomina ed al registro Imprese, la Società ha conferito l'incarico della revisione legale dei conti ex art. 39/2010 ad una Società di Revisione iscritta nel registro Istituito presso il Ministero, pertanto il Collegio sindacale, fin dalla sua nomina, ha esercitato i doveri di vigilanza ex art. 2403 cc. Esponiamo quindi nella presente relazione - ex art. 2429 - le risultanze e la sintesi dei controlli effettuati durante l'esercizio 2015 per l'attività di vigilanza.

- 1) Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge. Abbiamo svolto i controlli mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, dall'esame della documentazione trasmessa e dall'esame del libro della revisione legale dei conti e dal colloquio avuto con la società di revisione legale incaricata, da ciò abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società, del sistema di controllo interno, del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione. Occorre mettere in evidenza il fatto che l'inserimento nell'organico amministrativo e gestionale della società di nuove figure - in forma stabile - ha permesso di raggiungere un buon ed efficiente livello amministrativo, settore attualmente dotato di una rilevante autonomia rispetto ai professionisti esterni e con una significativa indipendenza rispetto alla necessità di consulenze terze.
- 2) Nel corso dell'esercizio, abbiamo partecipato alle riunioni dell'Organo Amministrativo e, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dall'Organo Amministrativo sull'andamento della gestione sociale. Da tale informativa e dai riscontri effettuati è emerso che la società ha continuato per tutto il 2015 l'opera di riduzione dei costi ed il riequilibrio finanziario, attuando una serie di interventi gestionali volti al riproporzionamento del circolante rispetto ai debiti a breve ed i debiti a medio e lungo termine. Il ricorso all'indebitamento bancario è rimasto contenuto rispetto ai valori fisiologici della società, mentre per quanto riguarda l'aumento significativo che vi è stato del 2014 a causa dell'incorporazione del consorzio Ca' Granda occorre dire che i flussi finanziari del 2015 - primo anno dopo l'acquisizione - hanno permesso di sostenere le varie scadenze e i piani di rimborso senza eccezioni. Vi è stata una significativa riduzione del prestito sociale prontamente soddisfatta con la restituzione ai soci e un significativo aumento della liquidità, tali fatti hanno permesso di raggiungere un importante ed apprezzabile aumento della percentuale di rapporto tra i due valori -

che dalle previsioni del corrente esercizio e dai riscontri del primo trimestre – pare possa aumentare ulteriormente arrivando prima della fine dell'anno ad una percentuale che si può attestare al 30%. il collegio sindacale da conto dello sforzo e dell'impegno del Consiglio di amministrazione e del Presidente nel perseguire il riequilibrio finanziario e il contenimento dei costi, obiettivi sicuramente raggiungibili se verrà proseguita anche in futuro l'oculata ed attenta gestione fin qui dimostrata. Da evidenziare inoltre il fatto che nel bilancio in commento vi sono stati rilevanti accantonamenti rettificativi delle poste dell'attivo attuando quindi una apprezzabile politica di bilancio sicuramente prudente e corretta.

- 3) Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e / o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate.
- 4) Gli Amministratori, nella loro relazione sulla gestione, indicano e illustrano le principali operazioni, comprese quelle effettuate con parti correlate a cui si rinvia per gli effetti finanziari ed economici. Rimangono presenti in ogni caso i rischi tipici della gestione, riferiti in particolar modo all'andamento finanziario della società che occorre dire è costantemente monitorato dall'Organo amministrativo.
- 5) Si dà atto che la Società di Revisione legale ha rilasciato la relazione ai sensi dell'art. 14 del D.lgs n. 39/2010 e per le necessarie attestazioni della legge 59/1992; in tale documento si attesta che il bilancio d'esercizio al 31/12/2015 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società.
- 6) Non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.
- 7) Al Collegio Sindacale non sono pervenuti esposti.
- 8) Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 la Vostra società non ha conferito alla Società di Revisione legale incarichi diversi dall'attività di revisione legale dei conti ai sensi di legge.
- 9) Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
- 10) Il Collegio Sindacale ha accertato, tramite verifiche dirette e informazioni assunte presso la società di revisione legale, l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione e l'impostazione del bilancio d'esercizio della Società e della relazione sulla gestione a corredo dello stesso. Inoltre sono stati esaminati i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio presentato per accertarne la rispondenza alle prescrizioni di legge e alle condizioni economico-aziendali.
- 11) Il Collegio Sindacale conferma che gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423 ad eccezione dell'esposizione in bilancio dei valori dei fabbricati non oggetto di ammortamento (immobili patrimonio) per i quali le continue manutenzioni ne prolungano la vita utile e non consentono di determinare piani di ammortamento sistematico che se effettuati non consentirebbero di dare una rappresentazione veritiera e corretta del loro effettivo valore che in questo modo viene ben evidenziato, in ogni caso la struttura del bilancio e della nota integrativa rispecchiano gli schemi civilistici, la sintesi dei valori è la seguente:
- 12) Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio positivo di Euro **343.502** e si riassume nei seguenti valori:

| | | |
|---|------|--------------|
| Attività | Euro | 360.348.605 |
| Passività | Euro | -129.221.725 |
| Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio) | Euro | 230.783.378 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | Euro | 343.502 |
| Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine | Euro | 130.616.423 |

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

| | | |
|---|-------------|----------------|
| Valore della produzione (ricavi non finanziari) | Euro | 16.199.744 |
| Costi della produzione (costi non finanziari) | Euro | -13.250.627 |
| Differenza | Euro | 2.949.117 |
| Proventi e oneri finanziari | Euro | -2.044.451 |
| Rettifiche di valore di attività finanziarie | Euro | 0 |
| Proventi e oneri straordinari | Euro | -205.863 |
| Risultato prima delle imposte | Euro | 698.803 |
| Imposte sul reddito | Euro | -355.301 |
| Utile (Perdita) dell'esercizio | Euro | 343.502 |

- 13) Il Collegio sindacale ha proceduto alla verifica dei criteri seguiti dagli amministratori nella rivalutazione dei beni dell'impresa prendendo atto del metodo adottato e dei criteri seguiti. A tale proposito si osserva che i valori emersi dalla valutazione hanno avuto un abbattimento significativo rispetto agli stessi e pertanto la rivalutazione non eccede i limiti di valore indicati al comma 2 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000.
- 14) Nel corso dell'esercizio 2015 è stato attribuito al Collegio Sindacale la funzione di O.D.V. per quanto riguarda la legge 231. Dalla data di assunzione dell'incarico non sono emerse segnalazioni degne di nota.
- 15) Il Collegio Sindacale si è tenuto costantemente in contatto con la Società di Revisione legale, attraverso riunioni presso la sede sociale, nel corso delle quali non sono emersi aspetti rilevanti per i quali si sia reso necessario procedere con specifici approfondimenti; nel corso delle riunioni e dallo scambio di informazioni reciproche sugli accertamenti effettuati non ci è stata comunicata l'esistenza di fatti censurabili.
- 16) Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione
- 17) Si da atto che gli amministratori hanno determinato ed esposto per il 2015 nella Nota Integrativa la percentuale di mutualità prevalente ex art. 2512 cc. Si da atto che nel prospetto ex art. 2513 la percentuale di mutualità del 2015 è pari al 94,66% (94,46% nel 2014). Si evidenzia inoltre il fatto che la cooperativa ha i vincoli statutarî e regolamentari necessari per essere classificata come cooperativa a Mutualità prevalente. Si da riscontro inoltre che gli amministratori nel perseguire lo scopo sociale per tutto il 2015 hanno fatto propri i dettami e le indicazioni contenute nella legge 59/1992 e le altre norme speciali sulla cooperazione.
- 18) Il collegio sindacale ha dato il proprio consenso all'iscrizione in bilancio dei costi di impianto ed ampliamento ex art. 2426 1 comma n. 5 cc. Per un importo di € 168.959
- 19) Per quanto precede, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2015, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dall'Organo Amministrativo per la destinazione del risultato di esercizio.

Milano, il 1 giugno 2016

IL collegio Sindacale

Cesare Meregalli Presidente

Sabrina Giussani Sindaco

Francesco Morabito Sindaco