



**MONZA  
E BRIANZA**

**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*

*Ai Soci della Società Cooperativa Edificatrice Abitare*

## **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

### **Premessa**

Preliminarmente viene dato atto che il Consiglio di amministrazione ha consegnato e messo a disposizione del Collegio Sindacale, rispettando pienamente i termini di legge ex art. 2429, co. 1, c.c., il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2016, formato da tutti i documenti che lo compongono ovvero, Stato patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario e corredato dalla Relazione sulla Gestione degli amministratori.

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, ha svolto unicamente le funzioni previste dall'art. 2409-bis c.c. essendo stata affidata la revisione legale dei conti ad altro soggetto.

### **Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

#### **1-Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c. - Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati**

Dato atto del grado di conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- 1 la tipologia dell'attività svolta;
- 2 la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2016) e quello precedente (2015).

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2016 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

Si da atto che in nota integrativa gli amministratori hanno tenuto conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.lgs 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla direttiva 2013/34/UE, di conseguenza anche la modifica dei principi contabili nazionali O.I.C.

Si è proceduto alla riclassificazione secondo questi nuovi principi del bilancio 2015 per permettere la raffrontabilità dei due periodi indicando in nota integrativa una apposita tabella sugli effetti dell'applicazione di detto D.lgs sul patrimonio.

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.

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

Il Collegio ha proceduto alla verifica dei criteri seguiti dagli amministratori nella rivalutazione dei beni immobili dell'impresa ai sensi dell'articolo 15, commi 16 e seguenti del decreto legge n. 185/2008, convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009. Oltre che anche per rivalutazioni in base ad apposite norme precedenti.

A tale proposito si osserva quanto segue: Il Collegio Sindacale attesta, pertanto, che la rivalutazione non eccede i limiti di valore indicati al comma 2 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo dell'articolo 15, comma 23 del decreto legge n. 185/2008, convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

Si evidenzia che secondo quanto indicato dagli amministratori in nota integrativa facendo seguito al principio contabile O.I.C. 16 riformulato secondo le nuove disposizioni di legge il valore dei fabbricati non è superiore al loro "fair value".

## 2 - Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il 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: detti riscontri hanno fornito esito positivo.

Il collegio sindacale ha periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione. I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

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

- il personale amministrativo interno incaricato della 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;
- i consulenti e i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica 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 Presidente del Consiglio di Amministrazione 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 presso la sede della società e anche tramite i contatti e/o i flussi informativi telefonici e informatici con l'organo amministrativo; da tutto quanto sopra deriva che gli amministratori 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 dai soci e 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 le 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.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri.

### 3 – vigilanza specifica per le cooperative – verifica del rispetto della raccolta del prestito sociale

Il collegio sindacale attesta che gli amministratori hanno dato conto nella nota integrativa della verifica del rispetto dei requisiti della mutualità prevalente della cooperativa ex art. 2512, e seguenti del c.c. la percentuale di collocazione dei dati del bilancio 2016 è riportata nella seguente tabella:

	2016		2015	
	importo	percentuale	importo	percentuale
Ricavi verso soci	14.406.442	95,%	16.824.693	95%
Ricavi verso non soci	777.135	5%	949.532	5%
<b>Totale</b>	<b>15.183.577</b>	<b>100%</b>	<b>17.774.225</b>	<b>100%</b>

Si da atto inoltre che gli amministratori nel perseguire lo scopo sociale per tutto il 2016 hanno fatto propri i dettami e le indicazioni contenute nella legge 59/1992 e le altre norme speciali sulla cooperazione.

Il collegio attesta che per quanto riguarda il prestito sociale sono state attuate le verifiche imposte dalla legge soprattutto in riferimento alle nuove disposizioni della Banca di Italia – Provvedimento del 8 novembre 2016 – delibera 584/2016.

Si da atto che tutte le operazioni che hanno interessato il prestito soci nel 2016 sono avvenute nel rispetto del regolamento della cooperativa e delle prescrizioni della Banca di Italia. Il collegio ha effettuato tutte le verifiche previste dalle norme e dal regolamento approvato dall'assemblea dei soci della cooperativa.

Secondo quanto indicato nel regolamento del prestito il collegio attesta che i limiti di raccolta e di impiego sono stati rispettati. Per quanto riguarda i parametri richiesti da parte della Banca D'Italia per la raccolta del risparmio sociale gli amministratori hanno determinato un indice di struttura finanziaria inferiore a 1, pari a 0,92 ed hanno indicato le motivazioni dello scostamento le azioni intraprese per il raggiungimento del livello minimo e il ricalcolo dello stesso, secondo un'interpretazione della circolare che di fatto, supportata da elementi condivisibili, permette di raggiungere il valore minimo richiesto dalla norma. Infine si attesta che il prestito sociale rispetta tutti i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca di Italia in attuazione della delibera C.I.C.R. del 3 marzo 1994 e successive modifiche ed integrazioni.

### 4 - Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e dal rendiconto finanziario.

Non avendo il controllo legale dei conti, come detto in premessa, il nostro controllo si è limitato alla struttura del documento contabile e alla sua generale impostazione. Tali 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.

Si evidenzia che il consiglio di amministrazione ha fatto ricorso alla deroga ex art. 2423 comma 5 del cc. unicamente per la rappresentazione del valore degli immobili che non vengono ammortizzati per il fatto che le continue manutenzioni ne prolungano indefinitivamente la vita utile.

Si da atto che esistono piani di manutenzioni cicliche.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni già riportate dalla nota integrativa redatta dal consiglio di amministrazione:

- I criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 non si discostano dai medesimi utilizzati negli esercizi precedenti ad eccezione di quanto previsto dalle novità introdotte nell'ordinamento dal D.Lgs. 139/2015.
- Per quanto riguarda l'applicazione dei nuovi principi contabili OIC 19 e OIC 32, il consiglio nel bilancio da atto che data l'eccessiva onerosità nella determinazione dell'effetto pregresso del cambiamento dei principi contabili e data la non materialità dell'importo, si è proceduto ad applicare tali nuovi principi dalla prima data in cui ciò è risultato fattibile, ovvero dall'inizio dell'esercizio 2016.
- Per quanto riguarda i criteri di valutazione, per dare attuazione al principio di rilevanza è stata utilizzata dall'organo amministrativo la valutazione al costo ammortizzato solo per i crediti e i debiti di importo rilevante, sorti nel 2016 e di durata superiore ai 12 mesi.
- In base al nuovo OIC 32, il consiglio di amministrazione ha inserito il "fair value" dell'unico derivato sottoscritto a copertura del rischio di oscillazione dei tassi di interesse.
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c. ad eccezione di quanto sopra riportato;
- è 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.
- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 6, c.c. il collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- si precisa, per mero richiamo, che non sarà possibile distribuire dividendi intaccando le riserve di utili oltre l'ammontare netto dei costi di impianto e ampliamento e dei costi di sviluppo iscritti nell'attivo;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis c.c., relative agli eventuali strumenti finanziari derivati e per le eventuali immobilizzazioni finanziarie iscritte a un valore superiore al loro "fair value";
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati;

#### 5 - Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 233.825.

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

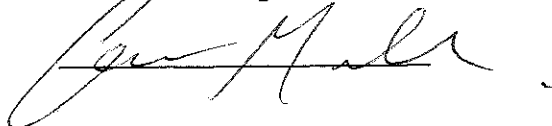
B. 6 - Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, così come redatto dagli amministratori.

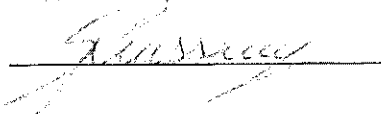
Milano, li 4 maggio 2017

Il Collegio Sindacale

Dott. Cesare Meregalli – Presidente



Dott.ssa Sabina Giussani – Sindaco



Dott. Francesco Morabito – Sindaco

