**IL COLLEGIO SINDACALE**
Antonio Di Stefano
Monica Bellini
Valeriano Cereda

# COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI

Via Caldera, 111 – 20153 Milano
Rea n. MI 141682 - Registro Imprese, CF e P. Iva n. 00819280157
Albo società cooperative n. A168868

## RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

## SUL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2020

*Ai Signori Soci della Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi*

***Premessa***

Preliminarmente viene dato atto che:

i. il Collegio Sindacale è stato da Voi nominato e confermato nella sua totalità nell'Assemblea dei Soci tenutesi in data 21 giugno 2019; nella medesima Assemblea è stato altresì cambiata la *governance* aziendale con la nomina del nuovo ed attuale Consiglio di Amministrazione;

ii. la nostra attività 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, valutando attentamente l'impegno e il tempo richiestoci per un corretto svolgimento dell'incarico;

iii. lo scrivente Collegio rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021;

iv. in conformità alle "Norme di comportamento del Collegio Sindacale" emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, ciascun componente ha reso la dichiarazione di trasparenza e di accettazione dell'incarico e in base alle dichiarazioni rese, non ricorre per nessuno di essi alcuna delle cause di ineleggibilità e decadenza previste dalla normativa vigente;

v. il Consiglio di amministrazione ha consegnato e messo a disposizione del Collegio Sindacale, ex art. 2429, co. 1, c.c., il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2020 approvato in data 10 maggio 2021, corredato da tutti i documenti che lo compongono e lo costituiscono.

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ha svolto, le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c.

La presente relazione è stata redatta ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c. in quanto la revisione legale ai sensi del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 è demandata alla società di revisione Crowe Bompani SpA.; alla medesima società di revisione è altresì demandata la certificazione del bilancio ai sensi della legge n. 59/92; si rimanda alla relativa relazione per il giudizio sul bilancio.

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 della conoscenza che il Collegio Sindacale dichiara di avere in merito alla società per quanto concerne:

i) la tipologia dell'attività svolta,
ii) la sua struttura organizzativa e contabile,

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene segnalato che la fase di pianificazione dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo di 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;
- la "forza lavoro" non si è modificata nel corso dell'esercizio, ed è pari a 13 unità alla data di chiusura dell'esercizio; si ritiene tuttavia opportuno segnalare che, in prosecuzione delle iniziative volte alla razionalizzazione anche dei costi attinenti al comparto del personale, alla data del 31.12.2020 è stata formalizzata la risoluzione dell'ultimo rapporto dirigenziale.

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 (2020) e quello precedente (2019). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2020 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.

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

Per quanto alla facoltà di non ammortizzare i fabbricati non strumentali insistenti su aree di proprietà della Cooperativa, gli Amministratori hanno dato illustrazione in Nota Integrativa, al paragrafo "Immobilizzazioni Materiali", delle ragioni sottese all'esercizio di tale facoltà unitamente ai criteri adottati nella stesura del bilancio qui in commento. Per quanto agli altri beni strumentali ammortizzabili, si evidenzia che la Cooperativa non si è avvalsa della facoltà di sospensione degli ammortamenti - normativamente introdotta a seguito dell'emergenza Covid-19 - in relazione al più prudente criterio temporale, evitando in tal modo la postergazione degli stessi ed il conseguente inevitabile appesantimento economico degli esercizi futuri.

Il Consiglio d'Amministrazione ha proseguito il percorso avviato nel 2017 finalizzato a ristabilire l'equilibrio economico finanziario, e ciò nei termini illustrati nella Relazione sulla Gestione. Nel 2020, nel perseguimento di tale iter, la Cooperativa ha rogitato ulteriori n. 14 unità immobiliari e n. 09 box, che hanno permesso l'estinzione dei finanziamenti bancari laddove insistenti sugli stessi e la conseguente contrazione dei correlati oneri finanziari, oltreché la cessione dell'intero stabile di Via Caldera n. 109 (scala B), atteso che tale ultimo compendio immobiliare, non funzionale in rapporto alle future iniziative di sviluppo, risultava completamente sfitto da tempo e necessitante di onerosi ed incisivi interventi di ristrutturazione non coerenti col percorso di riequilibrio in corso.

Da ultimo, avuto riguardo alla notoria emergenza sanitaria correlata alla diffusione del virus Covid-19, gli amministratori hanno evidenziato in Nota integrativa le conseguenze avvertite nel corso dell'esercizio, e segnatamente il rallentamento della pianificata attività di dismissione rispetto all'andamento registrato nei due esercizi precedenti, unitamente alle iniziative organizzative dagli Stessi adottate - monitorate dal Collegio Sindacale nel corso della propria periodica attività di vigilanza - per garantire il regolare svolgimento delle attività sociali in sicurezza qualora in presenza, seppur contingentata, oltreché in regime di telelavoro per quanto possibile.

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

- 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.

*Attività svolta*

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2020 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di Legge ed alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Abbiamo partecipato alle Assemblee dei Soci e alle adunanze dell'Organo Amministrativo, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari, che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente riferire 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.

Durante le verifiche periodiche, il Collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo attenzione anche all'impatto economico e finanziario derivante dalla sopraggiunta pandemia, con particolare riguardo alla parte finanziaria in riferimento alla decisione consiliare assunta, nel quadro di una fattiva solidarietà mutualistica, di sospendere l'applicazione degli interessi moratori sugli eventuali ritardati pagamenti dei canoni di godimento, seppur limitatamente al periodo II° trimestre 2020. Gli amministratori hanno, altresì, dato atto in Nota Integrativa dell'adeguamento

del fondo svalutazione operato in relazione agli eventuali rischi derivanti da perdite su crediti, nonché l'entità degli impegni non ancora totalmente assolti per la fiscalità locale ed oggetto di un programma di rientro già avviato nel 2021.

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 e dipendenti - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio Sindacale.

Il Collegio Sindacale ha potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali ha confermato di possedere adeguata capacità ed appropriata preparazione tecnica rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare, e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, anche tenuto conto del ridimensionamento, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- i consulenti e i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica, non sono mutati rispetto all'esercizio precedente e, pertanto, hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

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.

Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. Da tale informativa non sono emersi fatti particolarmente degni di nota. Si dà atto che, alla data odierna, non ci sono amministratori con deleghe o comitati esecutivi ex art. 2381, comma 5, c.c.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo, anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, in particolare sul perdurare degli impatti prodotti dall'emergenza sanitaria Covid-19 anche nel primo scorcio dell'esercizio 2021 e sui fattori di rischio e sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale, nonché sulla necessità di aggiornare i piani aziendali in guisa da poter recepire e considerare in maniera adeguata, oltreché i rischi e le incertezze correlate alla pandemia, anche gli aspetti connessi alla fiscalità derivante dal variato e puntuale trattamento fiscale degli esiti delle dismissioni immobiliari, nonché infine sulle operazioni di maggiore rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e/o collegate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Nella Relazione sulla gestione gli Amministratori hanno indicato in maniera adeguata le principali operazioni, ivi comprese quelle effettuate con parti collegate, controllate e/o correlate, anche per quanto attiene alle caratteristiche delle operazioni ed ai loro effetti economici.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta:

- non sono emersi, tenuto anche conto dei contatti occorsi con la società di Revisione Crowe Bompani SpA, ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione, ad eccezione di quanto più avanti precisato in merito alla fiscalità riferita ai due esercizi precedenti;
- 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.

*2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio*

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2020, approvato dall'organo di amministrazione in data 10 maggio 2021, risulta costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota integrativa; l'organo amministrativo ha, altresì, predisposto la Relazione sulla Gestione di cui all'art. 2428 c.c.

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

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31.12.2020 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, alla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura, ed a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della Relazione sulla Gestione, ed 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 dall'art. 2423, quinto comma, c.c., ad eccezione della rappresentazione degli immobili patrimonio della cooperativa oggetto di rivalutazioni monetarie e correttamente evidenziato in nota integrativa nel rispetto dell'art. 10, Legge 72/1983;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio Sindacale, ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, c. 1, n. 5 c.c., il Collegio sindacale ha preso atto che non esistono valori iscritti alle voci al punto B-I-1) e B-I-2) dell'attivo dello stato patrimoniale;

- ai sensi dell'art. 2426, c 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 di stato patrimoniale;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella Nota Integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive in valuta diversa dall'euro;
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati.

Il Collegio Sindacale, come anticipato ed avuto riguardo alla fiscalità riferita ai due esercizi precedenti (2018 e 2019), segnala l'emersa imprecisa determinazione delle relative imposte dirette, operata dai consulenti esterni, poiché erroneamente calcolata in forza del principio di cui all'art. 90 TUIR anziché, come correttamente dovuto, delle peculiari prescrizioni derivanti dal combinato disposto degli art. 86 e 101 TUIR applicabili al caso di specie, come ampiamente descritto in Nota Integrativa.

Il presente bilancio, pertanto, accoglie l'accantonamento della dovuta differenza impositiva, il quale trova esposizione secondo i criteri ed i principi contabili che la Società di Revisione, cui compete in via esclusiva la vigilanza sulla corretta rappresentazione dell'evento, ha ritenuto applicabili. La Cooperativa ha in corso la regolarizzazione dei modelli fiscali relativi alle due annualità in commento, mediante predisposizione ed inoltro, a cura dei medesimi consulenti, dei dichiarativi integrativi.

In merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio il Collegio Sindacale non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione spetta all'Assemblea dei Soci.

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31.12.2020 risulta essere positivo per euro 105.238,00=, e si riassume nei seguenti valori di Stato Patrimoniale e Conto Economico:

| | | |
|---|---|---|
| *Attività* | *Euro* | *102.787.051* |
| *Passività* | *Euro* | *73.139.204* |
| *Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)* | *Euro* | *29.542.609* |
| ***Utile (perdita) dell'esercizio*** | ***Euro*** | ***105.238*** |

* * *

| | | |
|---|---|---|
| *Valore della produzione (ricavi non finanziari)* | *Euro* | *5.789.866* |
| *Costi della produzione (costi non finanziari)* | *Euro* | *4.131.624* |
| ***Differenza*** | ***Euro*** | ***1.658.242*** |
| *Proventi ed oneri finanziari* | *Euro* | *(1.224.462)* |
| *Rettifiche di valore di attività finanziarie* | *Euro* | *-* |
| ***Risultato prima delle imposte*** | ***Euro*** | ***433.780*** |
| *Imposte sul reddito:* | | |
| *- di cui esercizio corrente: euro 108.325* | | |
| *- di cui esercizi precedenti: euro 220.217* | *Euro* | *(328.542)* |
| ***Utile (Perdita) dell'esercizio*** | ***Euro*** | ***105.238*** |
| *Risultato dell'esercizio sociale* | | |

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in Nota Integrativa, ed in particolare con l'imputazione delle somme - residuate dopo l'accantonamento di legge al Fondo mutualistico (art. 11 Legge n. 59/92) - a parziale ricostituzione

della riserva di rivalutazione ex D.L. n. 185/2008 parzialmente utilizzata in esercizi precedenti a copertura delle perdite pro-tempore registrate.

Gli esiti della revisione legale del bilancio sono riepilogati nella relazione della Società di Revisione UHY Bompani S.r.l.

*3) Osservazioni in ordine alla vigilanza specifica per le cooperative e verifica del rispetto della raccolta del prestito sociale*

Si attesta che i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, utilizzati dagli Amministratori anche nel corso del 2020, sono stati conformi alle prescrizioni della legge 59/1992 ed ai principi generali in tema di cooperazione; gli Stessi, invero, hanno svolto la propria attività, in ottemperanza allo scopo sociale, al fine di perseguire lo scambio mutualistico con i propri soci attraverso, prevalentemente, la locazione degli alloggi sociali in godimento ai soci. Dato atto che, per tale verifica, sono stati presi in considerazione i parametri previsti dalla legge, si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta secondo lo schema predisposto dagli Amministratori.

Nella Nota Integrativa e nella Relazione sulla gestione gli Amministratori hanno analiticamente dato evidenza delle attività svolte al fine di conseguire lo scopo mutualistico, fornendo le informazioni richieste dall'art. 2545 Codice civile.

Per quanto riguarda la mutualità esterna, è stato eseguito il versamento annuale, di cui all'art. 2545 quater, comma 2, Codice civile, al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, così come previsto dall'art. 11 della Legge 31/01/1992, n.59.

A norma degli artt. 2512 e 2513 del Codice civile si attesta l'informativa fornita dagli Amministratori nella Nota Integrativa, confermando che la Cooperativa, rispettando i parametri ivi previsti, è a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito Albo Nazionale delle società cooperative Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A168868 categoria Edilizie di Abitazione.

Si rileva che, nel corso dell'esercizio in esame, i movimenti dinamici riferiti all'ingresso ed uscita di soci sono stati registrati in aderenza alle norme legislative, statutarie e regolamentari prescritte.

Come indicato dagli amministratori, una delle voci più significative del passivo è rappresentata dal prestito sociale che alla data di chiusura del presente esercizio risulta pari ad euro 17.956.583,00=, di cui euro *6.780.597,00=* rappresentato da debiti per depositi vincolati scadenti oltre l'esercizio successivo. Esso è, globalmente, detenuto da 1.466 soci prestatori, con 130 accensioni nell'anno (*58 libretti ordinari e 72 libretti vincolati*) e 180 estinzioni nell'anno (*92 libretti ordinari e 88 libretti vincolati*).

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73 che ne determina limiti e condizioni; il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e dai successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 è pari ad euro 74.595,57 (*triennio 2019-2021*). La società ha operato nel rispetto di tali limiti.

Il dettaglio dell'andamento del prestito è stato indicato nella Nota Integrativa in modo dettagliato e sono state date le informazioni richieste dalla Banca d'Italia con propria circolare n. 299 del 21 aprile 1999, integrata e aggiornata dalla successiva comunicazione del 8 novembre 2016.

Il rapporto tra l'importo del Prestito Sociale e il Patrimonio Netto di riferimento (*3 volte il Patrimonio Netto contabile*) risulta pari a 0,6078, pertanto rispetta i limiti di legge in termini di raccolta previsti dalla direttiva della Banca d'Italia ex CICR 3 marzo 1994.

Per quanto riguarda l'indice di struttura finanziaria gli Amministratori hanno indicato nella relazione sulla gestione tale rapporto, determinato - considerando anche il prestito sociale scadente oltre l'esercizio quale passività consolidata - in misura inferiore a 1, ed esattamente pari a 0,9315.

Per quanto riguarda il rapporto tra liquidità primaria e secondaria rispetto al prestito sociale, ritenuto adeguato da Legacoop laddove pari 30%, si dà atto che al 31 dicembre 2020 la Cooperativa non rispetta ancora tale indice, pur avendolo migliorato sensibilmente rispetto agli esercizi precedenti, come da tabella che segue:

| | | |
|---|---|---|
| *Prestito soci (libero + % vincol. secondo scadenza)* | *Euro* | *13.613.792* |
| *Attività finanziarie non immobilizzate* | *Euro* | *-* |
| *Liquidità corrente* | *Euro* | *3.663.069* |
| *Crediti esigibili entro i 12 mesi* | *Euro* | *24.312* |
| *Totale fonti liquide o liquidabili a breve* | *Euro* | *3.687.381* |
| *Rapporto tra prestito e fonti liquide* | | *27,09%* |

## 4) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, nonché quelle dell'attività svolta dall'Organo di controllo Legale dei conti contenute nell'apposita relazione accompagnatoria del bilancio medesimo in corso di emissione, il Collegio Sindacale propone all'assemblea dei Soci della Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, così come redatto dagli amministratori.

*Milano, li 04 giugno 2021*

**Il Collegio Sindacale**

Antonio Di Stefano (Presidente)

Monica Bellini (Sindaco Effettivo)

Valeriano Cereda (Sindaco Effettivo)