



Dott. Francesco Maria Morabito Presidente  
Dott. Silvio Rossini Sindaco  
Dott. Rossano Palermo Sindaco

Organo di controllo della  
Cooperativa Edificatrice La Famiglia Soc. Coop.

**Spett. Cooperativa Edificatrice  
"LA FAMIGLIA" SOCIETA' COOPERATIVA**

*Numero di Iscrizione albo società cooperative  
a Mutualità prevalente n. A106296  
Sede Legale in Via Gorizia n. 17 - 20037 Paderno Dugnano (MI)  
Iscritta al Registro Imprese di Milano -  
C.F. e n. Iscrizione 03062640150  
iscritte al R.E.A. di Milano al n. 95632*

*Al Soci della Società Cooperativa Edificatrice La Famiglia*

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

**Premessa**

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della Cooperativa, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento. Sempre in via preliminare 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 31.12.2023, formato da tutti i documenti che lo compongono ovvero, Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale. Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti società Crowe Bompani SpA, nominata ai sensi dell'art. 14 D.Lgs 27/01/2010 n. 39, con la quale ci siamo confrontati prima della stesura della nostra relazione, ci ha consegnato la propria relazione datata 11 aprile 2024 contenente un giudizio senza modifica. Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2023 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

## 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 dell'ormai consolidata 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 e tenendo conto anche delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda,

viene qui indicato 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 e alle informazioni consolidate e costantemente aggiornate.

Da ciò è 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 invariati e di buon livello;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono mutate, e sono dotate di una significativa esperienza e conoscenza della cooperativa;

A riprova di quanto sopra occorre evidenziare che tali elementi sono riscontrabili anche dai valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2023) e quello precedente (2022).

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2023 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, la loro piena confrontabilità e la natura intrinseca dei costi e dei ricavi. I rischi potenziali dell'attività di vigilanza, a noi noti, sono stati sistematicamente ridotti con un'azione mirata a trovare riscontri documentali nelle affermazioni degli amministratori, attività questa che è stata svolta dal collegio per tutta la durata dell'incarico come attestano e dimostrano i verbali periodici del collegio ex art. 2404 cc.

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, come in precedenza descritto.

### 2 - Attività svolta

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 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. Il collegio sindacale ha vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Ha partecipato alle assemblee dei soci, alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. I sindaci hanno acquisito dal legale rappresentante, durante le riunioni svolte e con colloqui individuali, 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 dalle sue controllate 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. 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. Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

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 allo spirito cooperativo e mutualistico della società e non in contrasto con le decisioni prese 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

Vi riportiamo i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri controlli e a verifiche di conformità:

• nell'attività di verifica della gestione amministrativa della Cooperativa, svolta anche attraverso la regolare partecipazione alle assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di amministrazione, il Collegio Sindacale ha potuto positivamente constatare il concreto rispetto della previsione contenuta nell'art. 2545 c.c. circa la conformità dei criteri seguiti nella gestione sociale, per il conseguimento dello scopo mutualistico. Si attesta inoltre che gli stessi criteri sono adeguatamente illustrati dagli Amministratori nella Nota Integrativa, facente parte integrante del bilancio sottoposto alla Vostra approvazione;

• ai sensi dell'art. 2513 c.c. il Collegio dà atto che gli Amministratori hanno documentato e quantificato la condizione di scambio mutualistico con i Soci relativamente all'esercizio 2023, nella Nota Integrativa. La percentuale di prevalenza documentata dagli Amministratori, così come le modalità seguite nella rilevazione della medesima, appaiono al Collegio Sindacale rispondenti alle norme di legge in materia ed alle interpretazioni sino ad oggi fornite dalle Amministrazioni competenti. In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, Vi confermiamo che la Cooperativa realizza detto scambio con i soci attraverso i ricavi e prestazioni della società stessa (assegnazione in godimento delle abitazioni ecc...);

La percentuale di collocazione dei dati del bilancio 2023 è riportata nella seguente tabella:

	2023		2022	
	importo	percentuale	importo	percentuale
Ricavi verso soci	2.446.615	97%	2.421.781	97%
Ricavi verso non soci	72.457	3%	71.389	3%
<b>Totale</b>	<b>2.519.073</b>	<b>100%</b>	<b>2.493.170</b>	<b>100%</b>

Si dà atto, inoltre, che gli amministratori nel perseguire lo scopo sociale per tutto il 2023 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 la Cooperativa è in regola con le disposizioni della Banca di Italia – Provvedimento del 8 novembre 2016 – delibera 584/2016.

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 0,59 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 (1,01). 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 2023 è stato approvato dall'organo di amministrazione nei tempi previsti. Esso risulta composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Tali documenti sono stati consegnati ai Sindaci in tempo utile affinché siano depositati presso la sede sociale corredati dalla presente relazione e nel pieno rispetto dei termini di cui all'art. 2429 comma 1 cc.

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.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono stati riscontrati i seguenti elementi di conformità:

- I criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 non si discostano dai medesimi utilizzati negli esercizi precedenti;
- Il Collegio ha posto 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;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.;
- 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 primo n. 5 del codice civile si dichiara che non vi sono importi iscritti nei punti B-I-1) e B-I-2) dell'attivo patrimoniale, la cui iscrizione richiederebbe la nostra specifica approvazione;
- 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;
- 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;
- si precisa, per mero richiamo, che non sarà possibile distribuire dividendi (nel limite stabilito per le cooperative) intaccando le riserve di utili oltre l'ammontare netto dei costi di impianto e ampliamento, dei costi di sviluppo e dell'avviamento iscritti nell'attivo;
- gli eventuali impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati illustrati in nota integrativa.

- in merito alla proposta dell'organo amministrativo in Nota Integrativa circa la destinazione del risultato netto di esercizio, il Collegio Sindacale non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione finale spetta alla assemblea dei soci;

***Informativa ex art. 2512 e seguenti cc***

A norma degli art. 2512 e 2513 del cc si attesta che l'informativa fornita dagli amministratori nella Nota Integrativa conferma che la Cooperativa Edificatrice La Famiglia soc. coop., rispettando i parametri annuali ivi previsti, è da considerare a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito Albo Nazionale delle cooperative a mutualità Prevalente, numero di iscrizione n. A106296 categoria Edilizia ed Abitazione. Si dà atto che, in particolare ed in relazione ai criteri con cui viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, l'attività della Cooperativa si esplicita con la realizzazione dello scambio mutualistico attraverso prevalentemente la locazione degli alloggi sociali in godimento ai soci. Vi confermiamo che sono stati presi in considerazione i parametri, per effettuare tale verifica, stabiliti dalla legge; si può quindi affermare senza ombra di dubbio che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 cc è raggiunta secondo lo schema predisposto dagli amministratori.

***Informativa ex art. 2528 c.c.***

Rileviamo che, nel corso dell'esercizio 2023 in esame, la cooperativa ha ammesso nuovi soci e sono state deliberate situazioni di esclusione e/o recessi; nel procedimento di deliberazione il Consiglio di Amministrazione ha rispettato pienamente le norme legislative, statutarie e regolamentari prescritte.

**5 - Risultato dell'esercizio sociale**

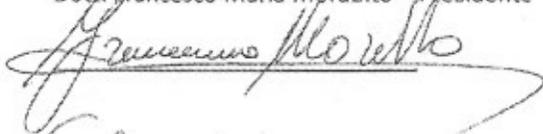
Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 678.485.

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio sindacale propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli amministratori e concorda con la destinazione del risultato di esercizio conseguito così come indicato nella nota Integrativa dall'organo amministrativo.

Paderno Dugnano, li 12 aprile 2024

Il Collegio Sindacale

Dott. Francesco Maria Morabito – Presidente



Dott. Silvio Rossini – Sindaco Effettivo



Dott. Rossano Palermo – Sindaco Effettivo

