

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

Ai Soci della Società

Uni.C.A.P.I. Soc. Coop.

Via Emilia Ovest, 101

41124 Modena

Sig.ri Soci,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 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.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

Viene sottoposto al Vostro esame il Bilancio d'esercizio della Uni.C.A.P.I. – Unitaria Cooperativa Abitazione Proprietà Indivisa Soc. Coop. al 31/12/2024, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un utile di esercizio di € 321.888.

Il suddetto Bilancio è stato messo a nostra disposizione nei termini di legge.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, Essezeta Controlgest Srl, ci ha trasmesso la propria relazione, datata 14/04/2025, contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato in tale relazione, il Bilancio d'esercizio al 31/12/2024 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della Vostra Società, ed è stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

Non essendo incaricati della revisione legale, abbiamo 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 stesso sia stato correttamente redatto.

La verifica della rispondenza ai dati contabili e della conformità ai principi contabili di riferimento spetta, infatti, all’incaricato della revisione legale.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull’osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull’adeguatezza dell’assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Cooperativa, e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle Assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e, 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.

Abbiamo acquisito dall’organo amministrativo, anche durante le riunioni svolte, 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 Cooperativa; a tale riguardo, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo periodicamente scambiato dati ed informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale, rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo acquisito informazioni dall’Organismo di Vigilanza della Cooperativa; da queste non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente Relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull’adeguatezza dell’assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, e in ordine alle misure adottate dall’organo

amministrativo in rapporto alle condizioni economiche generali che hanno caratterizzato l'esercizio, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni; 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; a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai Soci ex art. 2408 c.c.

Non sono state presentate denunce al Tribunale ex art. 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate segnalazioni all'organo amministrativo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* D.Lgs. 12/01/2019 n. 14, e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-*novies* D.Lgs. 12/01/2019 n. 14.

Nel corso dell'esercizio non abbiamo rilasciato pareri od osservazioni previsti dalla legge, perché non se ne è presentata la necessità.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente Relazione.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella Relazione del soggetto incaricato della revisione legale *“il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società UNI.C.A.P.I. unitaria coop. abitaz. prop. indiv. soc. coop. al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione”*.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

2.1) Natura mutualistica

Vi riportiamo i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri controlli ed alle 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, abbiamo 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.

Attestiamo inoltre che gli stessi criteri sono adeguatamente illustrati dagli Amministratori nella Relazione sulla gestione, allegata al Bilancio sottoposto alla Vostra approvazione;

- ai sensi dell'art. 2528 c.c. diamo atto che gli Amministratori, nella Relazione sulla gestione, hanno illustrato le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi Soci;
- ai sensi dell'art. 2513 c.c. Vi diamo atto che gli Amministratori, nella Relazione sulla gestione, hanno documentato e quantificato la condizione di scambio mutualistico con i Soci relativamente all'esercizio 2024.

La percentuale di prevalenza documentata dagli Amministratori, così come le modalità seguite nella rilevazione della medesima, appaiono 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 attraverso l'assegnazione in godimento, esclusivamente a Soci, degli immobili di abitazione di proprietà della stessa; a tal fine diamo atto che è stato preso in considerazione il totale dei ricavi (voce A1 del Conto Economico) rispetto al Valore della produzione (voce A del conto Economico); i dati funzionali a tale accertamento sono i seguenti:

- ricavi realizzati v/soci: 2.725.645
- ricavi (voce A1): € 2.766.577
- valore della produzione: € 2.955.177

Possiamo pertanto confermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513, c. 1 lett. a) c.c. è stata raggiunta, in quanto l'attività svolta con i Soci rappresenta il 92,23% (98,52% se rapportato alla voce A1) dell'attività complessiva;

- per quanto riguarda la mutualità esterna, è stato eseguito il prescritto versamento annuale di cui al secondo comma dell'art. 2545-quater c.c., ai Fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.
- Vi informiamo inoltre dell'avvenuto recepimento degli esiti della Vigilanza ai sensi del d.lgs. n. 220/2002 e diamo atto che gli Amministratori hanno provveduto a informarVi circa gli esiti della più recente Revisione cooperativa, nel rispetto dei modi e delle tempistiche previste dall'art. 15 L. 59/1992.

B2.2) Altre informazioni obbligatorie per le Cooperative

Vi diamo atto che gli Amministratori hanno documentato in Nota Integrativa l'entità del "Prestito sociale", la relativa remunerazione nonché il rispetto dei limiti di legge e degli eventuali ulteriori limiti previsti dai regolamenti per la raccolta del prestito sociale approvati dalla Cooperativa. Vi confermiamo inoltre di avere effettuato i controlli previsti dal Regolamento per la raccolta del prestito sociale della Cooperativa, dai quali non sono emersi fatti che debbano essere evidenziati nella presente Relazione;

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella Relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio chiuso al 31 dicembre 2024, così come redatto dagli Amministratori.

Concordiamo inoltre con la proposta di destinazione dell'utile d'esercizio formulata dagli Amministratori in Nota integrativa.

A conclusione del nostro mandato triennale, desideriamo ringraziare l'Assemblea dei Soci per la stima e la fiducia accordataci, nonché esprimere un ringraziamento al Consiglio di Amministrazione ed al personale della Cooperativa per la costante ed attenta collaborazione ed assistenza sempre garantitaci nell'espletamento delle nostre funzioni.

Modena, 14 aprile 2025

Il Collegio Sindacale

Dott. Alessandro Clò (*Presidente*)

Dott. Stefano Leonelli

Rag. Tiziano Sala