

NOVA CASA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L.

Sede in VIA ANTONIO SCOPELLITI - 87100 COSENZA (CS) Capitale sociale Euro 11.082,00 i.v.

Relazione del Revisore legale indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. del 27 gennaio 2010, n.39

Ai Soci della NOVA CASA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L.

ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Società NOVA CASA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L., costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2018, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società NOVA CASA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L. al 31/12/2018 e 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.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Responsabilità del revisore

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori

possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) ho esercitato il giudizio professionale e ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunta ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuta a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- ho comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Richiamo di informativa

Rispetto dei Principi mutualistici

Ai sensi dell'art. 2545 si dà atto che nella gestione sociale sono stati osservati tutti i criteri previsti dalla legge per il conseguimento dello scopo mutualistico.

In particolare:

- si è rispettato il principio della "porta aperta", ossia si è data la possibilità a chiunque richiedesse di diventare socio, di essere ammesso alla società in presenza dei requisiti prescritti;
- si è rispettato e garantito il diritto del socio a partecipare alla vita sociale mediante assemblee, deliberazioni, votazioni ecc.;
- si è proseguito nel perseguimento dello scopo mutualistico mediante l'attribuzione ai soci di effettivi vantaggi. La Società, infatti è retta con i principi e con la disciplina della mutualità nel rispetto di fatto della prevalenza dello scopo mutualistico di cui agli articoli 2512 e seguenti del Codice Civile in quanto procura ai Soci il miglioramento morale e materiale per mezzo della cooperazione, ed in particolare mediante l'acquisto di aree fabbricabili, la costruzione di case residenziali ed economiche, consentendogli di accedere per il tramite della cooperativa anche a finanziamenti a fondo perduto previsti dalle leggi regionali per l'edilizia economica e popolare.
- sono state previste nello statuto della cooperativa tutte le norme dettate dall'art.2514 c.c. che fissano i requisiti delle cooperative a mutualità prevalente.

Verifica ed attestazione della condizione di mutualità prevalente.

La Vostra società cooperativa appartiene al settore delle cosiddette cooperative di utenza, in quanto cooperativa di abitazione.

Lo scambio mutualistico consacrato nello statuto della Vostra cooperativa consiste nel soddisfacimento da parte dei soci di un bisogno abitativo a condizioni più favorevoli rispetto a quelle che si possono ottenere normalmente sul mercato, mediante, appunto, la gestione in forma associata del programma di costruzione.

Pertanto, è opportuno sottolineare, che per il tipo di scambio mutualistico perseguito, affinché risulti verificata la condizione di prevalenza ai sensi della lettera a) del primo comma dell'art. 2513 c.c., deve verificarsi che i ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi verso i soci siano superiori al cinquanta per cento del totale delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'art. 2425 primo comma punto A1.

Lo scambio mutualistico intrattenuto con i soci trova, pertanto, la sua espressione nel conto economico all'interno della voce A1 – ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Al fine specifico della suddivisione dei ricavi effettuati nei confronti dei soci e di quelli effettuati nei confronti dei terzi si è proceduto alla distinta contabilizzazione degli stessi attraverso l'attribuzione ai soci di apposita e contraddistinta numerazione contabile per cui:

tra i crediti saranno identificabili Crediti v/clienti per le vendite fatte ai non soci, distinti da eventuali Crediti verso i soci.

Analogamente, anche la voce "Ricavi", da utilizzarsi per la contabilizzazione delle relative fatture, quale contropartita contabile è stata così suddivisa:

- a) Ricavi derivanti dall'assegnazione ai soci;
- b) Ricavi delle vendite ai non soci.

Dal riscontro contabile delle poste sopra richiamate ho verificato che:

RICAVI –

Voce A1: ricavi delle vendite e delle prestazioni dell'esercizio per complessivi € 785.172,00.

di cui

voce A1 a): ricavi derivanti da soci cooperatori € 527.171,59

A1 a) ricavi derivanti da vendite a non soci corrisponde a: € 258.000,00

Come si può evincere dai dati sopra riportati, la Cooperativa nel corso dell'anno 2018 ha registrato ricavi collocabili nella voce A1 di importo considerevole in quanto ha proceduto alla assegnazione di alloggi sull'intervento realizzato in Cosenza Viale Mancini Angolo Via Scopelliti, intervento di edilizia agevolata direttamente realizzato.

Di tale importo, pari a complessivi € 785.172,00 solo € 258.000,00 sono stati i ricavi derivanti da vendite a non soci, pertanto i ricavi prodotti dalle assegnazioni ai soci superano abbondantemente la percentuale del 50% essendo pari al 67,14%.

Pertanto la cooperativa mantiene la propria condizione di mutualità prevalente, essendo la maggior parte della propria attività rivolta al soddisfacimento del bisogno abitativo dei propri soci per tramite della realizzazione degli interventi edilizi in corso, i cui atti di assegnazione si sono posti in essere nell'esercizio appena concluso.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Gli amministratori della Società NOVA CASA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società NOVA CASA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L. al 31/12/2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Società NOVA CASA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L. al 31/12/2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della Società NOVA CASA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L. al 31/12/2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non si ha nulla da riportare.

Cosenza, 17/05/2019

Il Revisore legale
LONGO AIDA MARIA FRANCESCA

LA SOTTOSCRITTA D.SSA AIDA LONGO, REVISORE LEGALE DELLA NOVA CASA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L., CONSAPEVOLE DELLE RESPONSABILITA' PENALI PREVISTE IN CASO DI FALSA DICHIARAZIONE, ATTESTA, AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E 47 DEL D.P.R. 445/2000, CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMARTICO E' CONFORME ALL'ORIGIALE DOCUMENTO CARTACEO CONSERVATO PRESSO LA SOCIETA'