

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39
E DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1992 N° 59**

Ai Soci della

UNICAPI Società Cooperativa Edilizia a proprietà indivisa
Via Urbano Rattazzi n. 11
15121 Alessandria

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio Certificazioni

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della UNICAPI Società Cooperativa Edilizia a proprietà indivisa (la "Cooperativa") costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della UNICAPI Società Cooperativa Edilizia a proprietà indivisa al 31 dicembre 2020, 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

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Cooperativa in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale 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 Cooperativa 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 rabbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Cooperativa o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Cooperativa.

Richiamo di informativa

Senza modificare il nostro giudizio, si segnala quanto riportato dagli Amministratori nella nota integrativa al bilancio d'esercizio: *“Nel corso del 2020 l'assemblea straordinaria dei soci ha modificato lo Statuto Sociale della Cooperativa al fine di adeguare il rapporto socio-cooperativa all'evolversi delle nuove esigenze dell'abitare, alle nuove forme e modalità di finanziamento degli interventi costruttivi e alle nuove condizioni sociali ed economiche in cui la cooperativa stessa opera.*

La ridefinizione degli obblighi dei soci assegnatari ha comportato dei cambiamenti di natura contabile-amministrativa indispensabili al fine di fornire una corretta rappresentazione giuridico-contabile dei nuovi rapporti intercorrenti fra il socio e la cooperativa e dei conseguenti risvolti economico-finanziari di cui tiene conto il presente bilancio.

In particolare, precedentemente alla modifica statutaria, il socio doveva versare alla Cooperativa, ai sensi degli artt.7 e 47 del previgente Statuto, un importo opportunamente rateizzato relativo alle somme anticipate dalla Cooperativa e da computarsi in conto Fondo Costruzione, fin dal momento nel quale assumeva la qualifica di assegnatario.

La precedente impostazione giuridico-contabile dei rapporti intercorsi fra il socio e la cooperativa prevedeva l'impegno del socio alla ricostituzione delle fonti di finanziamento utilizzate dalla Cooperativa per la realizzazione dell'intervento costruttivo e contabilmente si configurava nel modo seguente all'atto dell'assegnazione in godimento dell'immobile:

- da un lato, nell'attivo di bilancio, nasceva un credito verso il socio assegnatario di importo pari alle somme che vengono individuate come necessarie allo specifico intervento costruttivo;

- dall'altro, nel passivo, veniva appostata una voce di Patrimonio netto di pari importo denominata Fondo Costruzione.

Il superamento di tale impostazione ha comportato quindi il rilascio del valore residuo di tale credito verso il socio assegnatario con correlata diminuzione, pari importo, della voce di patrimonio netto denominata Fondo Costruzione; di conseguenza la contabilizzazione delle somme versate dai soci intese quale canone di godimento per l'utilizzo dell'alloggio assegnato si riflette nel Conto Economico.

Al fine di fornire una corretta informativa in bilancio si ricorda che l'art.2423-bis del Codice Civile stabilisce che i criteri di valutazione possono essere modificati da un esercizio all'altro in casi eccezionali e che in questi casi la nota integrativa deve motivare la deroga e indicarne l'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico. Nei paragrafi precedenti si è motivato la variazione del principio in relazione ai riflessi della modifica dello Statuto Sociale.

Per indicare l'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico, così come anche richiesto dall'OIC 29, di un nuovo principio contabile, si evidenzia nella seguente tabella, ai soli fini comparativi, la rideterminazione degli effetti che si sarebbero avuti nel bilancio comparativo come se da sempre fosse stato applicato il nuovo principio contabile. Pertanto, ai soli fini comparativi, la società deve rettificare il saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio precedente ed i dati comparativi dell'esercizio precedente come se il nuovo principio contabile fosse sempre stato applicato..”

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri 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 nostro 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 prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro 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;
- abbiamo 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 Cooperativa;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti 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 Cooperativa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Cooperativa cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo 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.

Abbiamo 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.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della UNICAPI Società Cooperativa Edilizia a proprietà indivisa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della UNICAPI Società Cooperativa Edilizia a proprietà indivisa al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo 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 UNICAPI Società Cooperativa Edilizia a proprietà indivisa al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della UNICAPI Società Cooperativa Edilizia a proprietà indivisa al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

Gli amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonché delle dichiarazioni rese ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile.

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate

Cuneo, 11 giugno 2021

Aleph Auditing Srl
Roberta Schianchi
Partner

