

LANUOVACOLONIA S.P.A.

LOCALITÀ RONCAGLIA DI SOTTO

23010 – CIVO (SO)

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

(Redatta ai sensi dell'art. 2429 del codice civile)

In data 24 marzo 2025 si sono riuniti in videoconferenza per redigere la seguente relazione al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 i seguenti Sindaci di Lanuovacolonìa S.p.A:

- ✓ Dott. Paolo Arturo Maifrè, sindaco effettivo e Presidente;
- ✓ Dott.ssa Beatrice Donati, sindaco effettivo;
- ✓ Dott. Paolo Ferrarini, sindaco effettivo.

Ai Signori Azionisti della società LANUOVACOLONIA S.P.A..

1. È sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio al 31.12.2024, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia una perdita d'esercizio di euro (666.623). Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.
2. 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, in conformità della legge e dello statuto sociale. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale dei conti.
3. La Società ha conferito l'incarico della revisione legale dei conti ad una società di Revisione iscritta nel Registro istituito presso il Ministero della Giustizia, l'attività di Revisione legale, svolta ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n. 39/2010, è stata effettuata dalla società Rewal S.r.l. con sede in Sondrio codice fiscale e numeri di iscrizione al Registro delle Imprese 00861620144. La società di Revisione ha rilasciato in data 21 marzo 2025 la relazione ai sensi dell'art. 14 del D.lgs n. 39/2010, nella quale attesta che il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico e dei flussi di cassa della Vostra Società.

4. Con il soggetto incaricato della revisione legale il Collegio Sindacale ha periodicamente e tempestivamente scambiato dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento dell'attività di vigilanza.
5. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 il Collegio Sindacale ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge, dallo statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, dall'esame della documentazione trasmessaci il Collegio ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società, del sistema di controllo interno, del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione; il Collegio Sindacale non ha osservazioni particolari da riferire.
6. Nel corso dell'esercizio il Collegio ha partecipato, salvo impedimento per giustificato motivo, alle assemblee dei soci e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e, nel rispetto delle previsioni statutarie, è stato periodicamente informato dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale.
7. Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali, non ha 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; non ha quindi rilievi da segnalare.
8. Il Collegio Sindacale ha acquisito dall'organo di amministrazione 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, nonché dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, il Collegio non ha osservazioni particolari da riferire. Occorre osservare che la società ha prodotto periodicamente un documento di previsione dei flussi di cassa per monitorare l'andamento dei fabbisogni da cui non sono emerse criticità nel breve periodo.
9. Il Collegio Sindacale non è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 del codice civile.
10. Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 non è stato chiamato a manifestare il proprio assenso, non ricorrendone i presupposti, all'iscrizione nell'attivo di Stato Patrimoniale, ai sensi dell'articolo 2426 comma 1 - numeri 5 e 6 del codice civile, di costi di impianto e

di ampliamento, di costi di sviluppo aventi utilità pluriennale e di avviamento, ulteriori rispetto a quanto iscritto nei bilanci degli esercizi precedenti il 2024.

11. Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 non ha rilasciato, non ricorrendone i presupposti, attestazioni ai sensi dell'art. 2412, primo comma, C.C., in relazione all'emissione di prestiti obbligazionari.
12. Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale non ha effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.
13. A gennaio 2024 sono stati adempiuti gli obblighi pubblicitari relativi all'aumento di capitale deliberato il giorno 15 aprile 2023, conclusosi con la sottoscrizione complessiva di euro 75.860,00.
14. Non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile. Dai soci non sono state effettuate denunce ai sensi dell'articolo 2409 Codice Civile. Il Collegio Sindacale non ha presentato denunce ai sensi dell'art. 2409 Codice Civile.
15. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 la Vostra società non ha conferito alla società di Revisione legale, Rewal S.r.l., incarichi diversi dall'attività di revisione legale dei conti ai sensi di legge.
16. Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato ulteriori pareri/attestazioni ai sensi di legge.
17. Il Collegio Sindacale ha accertato, tramite verifiche dirette e informazioni assunte presso il revisore legale, l'osservanza delle norme di legge inerenti alla formazione e l'impostazione del bilancio d'esercizio della Società. Inoltre, il Collegio Sindacale ha esaminato i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio presentato per accertarne la rispondenza alle prescrizioni di legge e alle condizioni economico-aziendali. Il Collegio Sindacale conferma che gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quinto comma, e 2423-bis, secondo comma del Codice Civile.
18. La RSA, gestita fino a febbraio 2023 dalla Fondazione Sacra Famiglia Onlus, è ora gestita direttamente dalla società. Il cambio, da società "immobiliare" a società di gestione ha comportato una revisione e una riprogrammazione dei piani finanziari; i proventi della gestione diretta della struttura sono alla base dei

piani di rimborso dei finanziamenti bancari e dei prestiti obbligazionari; il Collegio Sindacale ha raccomandato e raccomanda l'esigenza di un costante ed attento monitoraggio del piano finanziario, focalizzandosi sulle eventuali criticità che potrebbero verificarsi, nel tempo, in occasione dei rimborsi del mutuo bancario e dei prestiti obbligazionari.

19. Per quanto a conoscenza del Collegio Sindacale, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c. Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa. È quindi stato esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta 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;
- 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.

20. Lo **stato patrimoniale** evidenzia un patrimonio netto di Euro 4.688.138, comprensivo di un risultato economico d'esercizio negativo di Euro (666.623), e si riassume nei seguenti valori:

Totale attivo	16.200.828
Passività	11.512.620
Patrimonio netto (al netto del risultato economico)	4.688.138
Totale passivo	16.200.828
Utile (Perdita) esercizio (voce inclusa nel patrimonio netto)	(666.623)

21. Il **Conto economico**, relativo alla gestione del periodo 1.1-31.12.2024, risulta di seguito riassunto:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	2.582.089
Costi della produzione (costi non finanziari)	(3.366.384)
<i>Differenza</i>	<i>(784.295)</i>
Proventi e oneri finanziari	143.291
Rettifiche di valore di attività finanziaria	(30.135)
<i>Risultato prima delle imposte</i>	<i>(671.139)</i>
Imposte sul reddito dell'esercizio	4.516
<i>Utile (Perdita) dell'esercizio</i>	<i>(666.623)</i>

22. Il Collegio Sindacale si è tenuto costantemente in contatto con la società di revisione. Dai colloqui intervenuti non sono emersi aspetti rilevanti per i quali si sia reso necessario procedere con specifici approfondimenti; nel corso delle riunioni e dallo scambio di informazioni reciproche sugli accertamenti effettuati non ci è stata comunicata l'esistenza di fatti censurabili.

23. Il Collegio Sindacale ha altresì preso visione della relazione dell'organismo di vigilanza dalla quale non emergono criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

24. Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.

25. E' stata correttamente predisposta ed allegata al bilancio la relazione annuale redatta ai sensi del comma 382, e con le finalità di cui ai commi 376 e 384 dell'art. 1 - L. 208/2015 (legge di stabilità 2016) - concernente il perseguimento del beneficio comune (società benefit).

Per tutto quanto precede, il Collegio Sindacale, considerato anche il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024, né ha obiezioni da formulare in merito alla

proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione in merito alla destinazione del risultato d'esercizio, che prevede la sua copertura mediante utilizzo della riserva costituita dall'avanzo da conferimento iscritta nel patrimonio netto per euro 109.313 ed il riporto a nuovo della restante parte di euro 557.310.

Conclusa la redazione della relazione al bilancio, si pone termine alla riunione previa lettura ed approvazione del presente verbale.

Tirano, 24 marzo 2025

I Sindaci



Dott. Paolo Arturo Maifrè



Dott.ssa Beatrice Donati



Dott. Paolo Ferrarini