

RELAZIONE DEL REVISORE UNICO
(ORGANO MONOCRATICO DI CONTROLLO INTERNO)
BILANCIO ANNO 2025
CASA SAN GIACOMO – IMPRESA SOCIALE

Signori Soci,

il bilancio che viene sottoposto alla Vostra attenzione riguarda l'esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2025.

La presente relazione viene resa ai sensi dell'articolo 23 dello statuto della Vostra Associazione, deliberato in data 27 giugno 2020, e dell'art. 30 del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del Terzo Settore), in quanto compatibile, nonché dell'art. 10 del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 112 (Decreto Impresa Sociale). Si ricorda che l'iscrizione dell'Associazione al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (c.d. "RUNTS") è avvenuta in data 21 marzo 2022 nella sezione "Imprese sociali" (repertorio n. 25362).

La presente relazione è redatta tenendo conto del modello predisposto dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nella versione aggiornata pubblicata nel maggio 2026, e delle Norme di comportamento dell'organo di controllo degli enti del Terzo settore a oggi applicabili, alle quali è stata ispirata la mia attività nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025. Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi porto a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame dall'organo amministrativo dell'Associazione il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, che è il quarto bilancio redatto nella forma della impresa sociale e verrà depositato, di conseguenza, presso il competente Registro delle Imprese; il bilancio evidenzia un avanzo d'esercizio (o meglio un risultato economico di segno positivo) pari ad euro **+ 38.122** (esercizio precedente: euro **+ 62.516**). Al risultato di esercizio 2025 hanno concorso, tra i ricavi, gli affitti attivi dei locali di proprietà in Piossasco locati all'A.S.L. TO 3 e al Comune di Piossasco, oltre al canone di affitto del ramo d'azienda (RSA "Residenza San Giacomo" di Via M. Polo, 26) e, tra i costi, gli ammortamenti dei fabbricati di proprietà associativa con un'aliquota pari all'1,50%.

Il bilancio è stato messo a disposizione del sottoscritto Revisore in forma definitiva in data immediatamente successiva a quella di approvazione del progetto di bilancio da parte del Consiglio di Amministrazione, avvenuta con deliberazione n. 16 del 4 giugno 2026. A norma dell'articolo 25 dello statuto associativo esso è composto da Stato patrimoniale, Conto economico e dalla Relazione di missione (leggasi "Relazione sulla gestione"), oltreché dal Bilancio sociale; quest'ultimo risulta redatto in virtù di quanto previsto dall'articolo 9, comma 2, del D.Lgs. n. 112/2017 per le imprese sociali.

L'organo di controllo non ha svolto l'attività di revisione legale non avendo l'Associazione superato i limiti di cui all'articolo 10, 5° comma, del Decreto Legislativo numero 112/2017

e, pertanto, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza e i controlli previsti dalla Norma 3.8. delle Norme di comportamento dell'organo di controllo degli Enti del Terzo settore, consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. L'attività svolta non si è quindi sostanziata in una revisione legale dei conti.

1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 30, co. 7 del Codice del Terzo Settore e di monitoraggio ai sensi dell'art. 10, co. 3 del D.Lgs. 112/2017

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile, e sul loro concreto funzionamento.

Ho inoltre svolto, ai sensi dell'art. 10, co. 3, del D.Lgs. n. 112/2017, l'attività di monitoraggio dell'osservanza delle finalità sociali da parte dell'Associazione, con particolare riguardo alle disposizioni di cui agli artt. 2, 3, 4, 11 e 13 dello stesso decreto. Tale monitoraggio, eseguito compatibilmente con il quadro normativo attuale, ha avuto ad oggetto in particolare:

- la verifica dell'esercizio in via stabile e principale di una o più attività d'impresa di interesse generale di cui all'art. 2, co. 1, del Decreto Impresa Sociale per il perseguimento di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, nei limiti delle previsioni statutarie e dei criteri di cui al D.M. 22 giugno 2021;
- l'assenza dello scopo di lucro, attraverso la verifica della destinazione dell'utile d'esercizio allo svolgimento dell'attività statutaria e all'incremento del patrimonio, nonché l'osservanza del divieto di distribuzione anche indiretta di utili, avanzi di gestione, fondi e riserve, tenendo conto delle indicazioni di cui all'art. 3 del Decreto Impresa Sociale;
- la verifica della struttura proprietaria dell'impresa sociale, accertando che la stessa non risulti soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di uno dei soggetti di cui all'art. 4, co. 3, del Decreto Impresa Sociale;
- l'analisi dello statuto e dei regolamenti al fine di verificare la previsione di adeguate forme di coinvolgimento dei lavoratori, degli utenti e degli altri soggetti interessati alle attività, ai sensi dell'art. 11 del Decreto Impresa Sociale e delle linee guida di cui al D.M. 7 settembre 2021;
- la verifica, ai sensi dell'art. 13 del Decreto Impresa Sociale, che il trattamento economico e normativo della lavoratrice dipendente non sia inferiore a quello previsto dai contratti collettivi di cui all'art. 51 del D.Lgs. 81/2015 e che il numero dei volontari non sia superiore a quello dei lavoratori; al riguardo si dà atto che il funzionamento della Casa è assicurato da una impiegata a tempo indeterminato e parziale e da un Segretario/Direttore volontario non retribuito e che al momento non risultano volontari iscritti nel registro di cui all'art. 17, c. 1.

Ho acquisito dall'organo di amministrazione ed in particolare dal Presidente e dal Direttore, con adeguato anticipo, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Associazione – tra le quali il progetto delle opere di ampliamento della sede istituzionale di Via Palestro 123 per la realizzazione di una nuova struttura socio sanitaria (Casa della Comunità) sull'area di Via Trento 1 – e, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e ho vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia 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 ho osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 29, co. 2, del Codice del Terzo Settore.

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

L'organo di controllo che non ha svolto, per le ragioni di cui sopra, la revisione legale dei conti ha, invece, svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalla norma 3.8. delle "Norme di comportamento dell'organo di controllo degli enti del Terzo settore" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. L'organo di controllo ha verificato la rispondenza del bilancio e della relazione di missione ai fatti e alle informazioni di rilievo di cui l'organo di controllo era a conoscenza a seguito della partecipazione alle riunioni degli organi sociali, dell'esercizio dei suoi doveri di vigilanza, dei suoi compiti di monitoraggio e dei suoi poteri di ispezione e controllo.

L'organo di controllo ha altresì verificato che gli schemi di bilancio fossero conformi alla disciplina applicabile. Più precisamente il bilancio risulta formato secondo gli schemi civilistici delle società di capitali di cui agli articoli 2424 e 2425 Codice Civile in quanto trattasi, a far tempo dall'esercizio 2022, di "impresa sociale". In particolare il bilancio è stato redatto, ricorrendone le condizioni, nella forma del bilancio delle c.d. "micro-imprese" con gli obblighi informativi previsti dall'articolo 2435-ter Codice Civile.

Per quanto a mia conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato, in forma sostanziale, alle norme di legge ai sensi dell'articolo 2423, comma 5, Codice Civile.

In merito al trattamento fiscale dell'utile ai fini IRES, si dà atto che, come ampiamente illustrato nella Relazione di missione e nelle informazioni in calce allo Stato patrimoniale, l'utile dell'esercizio 2025 è stato assoggettato a tassazione secondo le regole ordinarie, con applicazione dell'aliquota del 24%. Infatti, l'art. 14 del D.L. 17 giugno 2025, n. 84 (e relativa legge di conversione) ha stabilito che le disposizioni fiscali di cui all'art. 18 del D.Lgs. 112/2017 – detassazione degli utili destinati a riserva indivisibile – si applicano alle imprese sociali a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2025, decorrenza confermata dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 1/E del 19 febbraio 2026: per l'Associazione il primo periodo agevolabile è pertanto l'esercizio 2026.

Conseguentemente, l'agevolazione non risulta applicabile né all'esercizio 2025 né all'esercizio 2024; con riferimento a quest'ultimo – il cui utile era stato considerato, in sede di approvazione del bilancio avvenuta il 5 giugno 2025 sulla scorta della sola "comfort letter" della Commissione Europea del marzo 2025, escluso dall'IRES ai sensi del richiamato art. 18 – il Consiglio di Amministrazione ha dato atto che procederà, salvo diversi e sopravvenuti interventi normativi o interpretativi, alla regolarizzazione del relativo carico fiscale mediante l'istituto del ravvedimento operoso, con presentazione di dichiarazione integrativa e versamento dell'imposta dovuta, oltre interessi e sanzioni in misura ridotta. L'organo di controllo concorda con tale impostazione, ne ha verificato la coerente rappresentazione nell'informativa di bilancio e vigilerà sul puntuale perfezionamento della regolarizzazione, nonché, a decorrere dall'esercizio 2026, sulla corretta fruizione della detassazione ex art. 18 D.Lgs. 112/2017 e sulla relativa evidenza in apposita riserva di patrimonio netto.

Si segnala inoltre che nel mese di giugno 2025 è pervenuto all'Associazione l'avviso di accertamento catastale n. 2025TO0265585 (atto n. 2025TO0267899 del 4 giugno 2025), emesso dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino a seguito della verifica, ai sensi dell'art. 1 del D.M. 19 aprile 1994, n. 701, della dichiarazione di variazione DOCFA presentata in data 3 maggio 2024 (prot. n. TO0156569) per ampliamento dell'unità immobiliare di Via Marco Polo n. 24 in Piossasco (Foglio 47, Particella 1308, Subalterno 1), sede della RSA "Residenza San Giacomo". Con tale atto l'Ufficio, ritenendo non idonea la categoria proposta e non congrua la rendita dichiarata, ha rettificato il classamento dell'immobile dalla categoria B/2 (rendita di Euro 16.774,46) alla categoria D/4, accertando con stima diretta una **nuova rendita catastale definitiva di Euro 86.993,81** (variazione di classamento del 20 maggio 2025, n. 243001.001/2025).

La nuova rendita ha comportato un significativo incremento della base imponibile ai fini dell'IMU e, conseguentemente, il pagamento di una maggiore imposta da parte dell'Associazione già a decorrere dall'esercizio 2025. Tale maggior onere ha trovato rilevazione a conto economico tra gli "oneri diversi di gestione", che si incrementano da Euro 57.327 dell'esercizio 2024 ad Euro 67.991 dell'esercizio 2025, ed è stato regolarmente assolto nei termini di legge. L'organo di controllo ha preso atto della

circostanza, ne ha verificato la corretta rappresentazione contabile e dà atto che la stessa, pur incidendo sul risultato dell'esercizio e sulla sua prevedibile evoluzione, non pregiudica gli equilibri economici e finanziari dell'Associazione, garantiti dalle entrate derivanti dalle locazioni in essere. Si dà altresì atto che gli Amministratori, valutato l'atto di accertamento, hanno ritenuto di prestarvi acquiescenza, non proponendo ricorso né istanza di riesame nei termini di legge: il nuovo classamento e la nuova rendita catastale sono pertanto divenuti definitivi e costituiscono la base di riferimento per i relativi obblighi fiscali anche per gli esercizi futuri.

Si precisa che l'Associazione, al 31 dicembre 2025, ha un patrimonio associativo pari ad **€uro 3.321.038** (esercizio precedente: **€uro 3.282.915**), comprensivo dell'utile dell'esercizio, ampiamente superiore a quello minimo previsto per le Associazioni riconosciute (€uro 15.000).

Per quanto riguarda il compenso spettante allo scrivente si precisa che, con delibera del Consiglio di Amministrazione numero 24/2023, è stato previsto un compenso annuo al revisore pari ad €uro 3.000,00 oltre IVA e C.p.c.; nell'esercizio 2025 risulta corrisposto, a tale titolo, l'importo di €uro 3.120 come indicato nelle informazioni in calce allo Stato patrimoniale.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta dal sottoscritto Revisore dei Conti della Associazione senza scopo di lucro CASA SAN GIACOMO – IMPRESA SOCIALE, si invitano i Signori Soci ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 con l'allegato bilancio sociale, così come redatto dal Consiglio di Amministrazione della Associazione.

Il Revisore dei Conti concorda con la proposta di destinazione dell'avanzo/utile dell'esercizio 2025 **pari ad €uro 38.122** formulata dal Consiglio di Amministrazione, che prevede la destinazione dell'intero utile di esercizio al fondo patrimoniale in ossequio all'art. 6 dello Statuto associativo: tale destinazione è non distribuibile ai Soci nemmeno in caso di scioglimento dell'ente ed è vincolata al perseguimento delle finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale proprie dell'Associazione.

4) Attestazione di conformità del bilancio sociale alle Linee guida di cui al D.M. 4 luglio 2019

Ai sensi dell'art. 10, co. 3, del D.Lgs. n. 112/2017, ho svolto nel corso dell'esercizio 2025 l'attività di verifica della conformità del bilancio sociale, predisposto dall'Associazione, alle Linee guida per la redazione del bilancio sociale degli enti del Terzo settore, emanate dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali con D.M. 4 luglio 2019.

Ferma restando la responsabilità dell'organo di amministrazione per la predisposizione del bilancio sociale secondo le modalità e le tempistiche previste nelle norme che ne disciplinano la redazione, l'organo di controllo ha la responsabilità di attestare, nei termini

legali previsti, la conformità del bilancio sociale alle predette Linee guida, rilevando altresì se il contenuto del bilancio sociale risulti manifestamente incoerente con i dati riportati nel bilancio d'esercizio e/o con le informazioni e i dati in suo possesso. Ho quindi verificato la conformità della struttura del bilancio sociale rispetto all'articolazione per sezioni di cui al paragrafo 6 delle Linee guida, la presenza delle informazioni ivi previste e il rispetto dei principi di redazione di cui al paragrafo 5 delle medesime Linee guida.

Sulla base del lavoro svolto, si attesta che il bilancio sociale dell'esercizio 2025 di CASA SAN GIACOMO – IMPRESA SOCIALE è stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle previsioni delle Linee guida di cui al D.M. 4 luglio 2019.

Pinerolo, li 8 giugno 2026

Il Revisore
(dott. Alberto DE GREGORIO)

