

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 14 aprile 2026 si sono riuniti in videoconferenza per redigere la seguente relazione al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 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 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un utile d'esercizio di euro 8.467. 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 13 aprile 2026 la relazione ai sensi dell'art. 14 del D.lgs n. 39/2010, nella quale attesta che il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025 *"fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2025, 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".

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 2025 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 2025 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 2025.

11. Il Collegio Sindacale ha rilasciato in data 27 gennaio 2025 apposita attestazione, ai sensi dell'art. 2412 C.C., in relazione all'emissione di un prestito obbligazionario avvenuto nel corso dell'esercizio 2025 per euro 1.000.000,00.
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. 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. E' pervenuta al Collegio Sindacale una denuncia ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile, relativamente alla quale si rimanda al punto 25 della presente relazione.
14. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 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.
15. Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato ulteriori pareri/attestazioni ai sensi di legge.
16. 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.
17. Con la gestione diretta della RSA, gestita fino a febbraio 2023 dalla Fondazione Sacra Famiglia Onlus, vi è stato il cambio da società "immobiliare" a società di gestione, cambio che 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.

18. Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e dal rendiconto finanziario. Pur essendo redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis c.c. il bilancio d'esercizio, su scelta dell'organo amministrativo, presenta il rendiconto finanziario e la relazione degli amministratori.

È quindi stato esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite 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.

19. Lo **stato patrimoniale** evidenzia un patrimonio netto di Euro 4.696.606, comprensivo di un risultato economico d'esercizio positivo di Euro 8.467, e si riassume nei seguenti valori:

Totale attivo	15.878.639
Passività	11.182.033
Patrimonio netto (al netto del risultato economico)	4.688.139
Totale passivo	15.870.172

Utile (Perdita) esercizio (voce inclusa nel patrimonio netto)	8.467

20. Il **Conto economico**, relativo alla gestione del periodo 1.1-31.12.2025, risulta di seguito riassunto:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	3.022.437
Costi della produzione (costi non finanziari)	(3.454.699)
<i>Differenza</i>	<i>(432.262)</i>
Proventi e oneri finanziari	488.689
Rettifiche di valore di attività finanziaria	(51.639)
<i>Risultato prima delle imposte</i>	<i>4.788</i>
Imposte sul reddito dell'esercizio	(3.679)
<i>Utile (Perdita) dell'esercizio</i>	<i>8.467</i>

21. Il Collegio Sindacale si è tenuto costantemente in contatto con la società di revisione. Nel corso delle riunioni e dallo scambio di informazioni reciproche sugli accertamenti effettuati non ci è stata comunicata l'esistenza di fatti censurabili.
22. 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.
23. Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.
24. 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).

25. In data 24 luglio 2025 è pervenuta al Collegio Sindacale a mezzo posta elettronica certificata una denuncia ai sensi dell'art. 2408 c.c. da parte di soci rappresentanti una quota pari al 8,55 % del capitale sociale (quota superiore al ventesimo del capitale sociale). I fatti oggetto di denuncia attengono alla presenza di presunte criticità, contraddizioni e omissioni nella documentazione afferente al bilancio chiuso al 31 dicembre 2024. Il Collegio ha immediatamente dato inizio alle indagini sui fatti denunciati, confrontandosi con l'organo amministrativo e la società di revisione incaricata del controllo contabile. Alla luce dei riscontri emersi in seguito alla segnalazione il Collegio non ha riscontrato fatti censurabili di rilevante gravità ed urgenza che avrebbero, in caso contrario, obbligato il Collegio alla convocazione dell'Assemblea dei soci ai sensi dell'art. 2408, secondo comma c.c..

La denuncia pervenuta al Collegio segnala:

1. Continuità aziendale e rappresentazione veritiera della situazione

La nota integrativa e la relazione degli amministratori dichiarano l'assenza di squilibri patrimoniali e finanziari e la sussistenza della continuità aziendale, nonostante:

a) la perdita d'esercizio di € 666.623 e patrimonio netto in progressiva erosione,

b) indici di liquidità e DSCR ampiamente sottosoglia,

c) dipendenza da entrate straordinarie e utili di partecipate,

d) ricavi tipici insufficienti a coprire i costi operativi,

e) rischi di crisi aziendale derivanti da liquidità insufficiente, indebitamento elevato, perdite ricorrenti e dipendenza da operazioni straordinarie,

f) l'assenza di piani strutturali di riequilibrio e la natura straordinaria delle misure previste.

Con riferimento alle segnalazioni il Collegio evidenzia quanto segue.

Lanuovacolonia S.p.A. è una società benefit esercente un'attività avente un importante impatto sociale a livello territoriale, il fine ultimo che guida l'operatività della società è la fornitura di un servizio "sociale" alla popolazione, chiaramente con integrale copertura dei costi da sostenersi per lo svolgimento dell'attività.

Sino al mese di marzo 2023 la struttura è stata gestita dall'Istituto Sacra Famiglia di Milano.

Il venir meno del contratto, per volontà del conduttore, ha completamente rivoluzionato il modello di gestione indirizzando la società (vista la mancanza di richieste da parte di nuovi possibili gestori) nella scelta di gestione diretta del servizio di RSA. La società dal 2023 ad oggi si è dotata, partendo “da zero” di personale e competenze specifiche.

Il 2024 è stato il primo esercizio completo di gestione diretta della struttura.

Il patrimonio netto, positivo per Euro 4.688.138, è in grado di “contenere” la perdita di Euro - 666.623.

Emergono, invero e come segnalato, preoccupazioni in merito alla sostenibilità del debito con i flussi derivanti dalla gestione operativa (DSCR); nell’esercizio in esame sono però intervenute entrate finanziarie che pur non derivando dalla gestione caratteristica della Società (RSA) sono state ampiamente previste e programmate in forza di investimenti posti in essere a suo tempo (partecipazioni in SMA Multiclinica e LNC Life).

Il ritorno di tali investimenti si è verificato nel 2024, nel 2025 ed è in previsione anche per l’esercizio 2026, il tutto a sostegno degli impegni di carattere finanziario.

Il Consiglio di Amministrazione ha attivato nel corso del 2025 una politica di riduzione dei costi che prosegue tutt’ora; si segnala ad esempio, tra le ultime iniziative intraprese, la sostituzione della figura della Direzione Generale con la collaborazione, contrattualizzata ad inizio 2026, con consulenti altamente qualificati operanti nel settore delle RSA.

2. Qualifica di Società Benefit e relazione d’impatto

Si evidenziano quattro aspetti fondamentali di non coerenza e veridicità:

1) la relazione di impatto benefit si limita a dichiarazioni generiche e auto-valutazioni, senza dati oggettivi e senza certificazione indipendente,

2) non vengono evidenziate le difficoltà operative,

3) le contraddizioni tra le dichiarazioni di sostenibilità e la realtà economico-finanziaria, non risulta pubblicata una relazione d’impatto completa e trasparente, come richiesto dalla normativa.

Ai sensi dell’art. 2403 c.c. il Collegio Sindacale ha il compito di vigilare sul rispetto di legge e statuto, pertanto in relazione ad una società benefit lo stesso è chiamato a vigilare sul fatto che l’organo amministrativo persegua effettivamente finalità legate al beneficio comune e che non vi siano

comportamenti in contrasto con esse. La relazione annuale di impatto, prevista dall'art. 1, comma 382, L. 208/2015, non ha, a differenza del bilancio di esercizio normato nel codice civile, un contenuto fisso. L'articolo che la disciplina si limita a prevedere che essa debba contenere *“a) la descrizione degli obiettivi specifici, delle modalità e delle azioni attuati dagli amministratori per il perseguimento delle finalità di beneficio comune e delle eventuali circostanze che lo hanno impedito o rallentato; b) la valutazione dell'impatto generato utilizzando lo standard di valutazione esterno con caratteristiche descritte nell'allegato 4 annesso alla presente legge e che comprende le aree di valutazione identificate nell'allegato 5 annesso alla presente legge; c) una sezione dedicata alla descrizione dei nuovi obiettivi che la società intende perseguire nell'esercizio successivo.”*.

I suddetti elementi sono presenti nel documento sottoposto all'Assemblea dei Soci in sede di approvazione del Bilancio 2024; inoltre, nel paragrafo 4 “Metodologia di valutazione” viene fatto riferimento allo standard di valutazione predisposto da “B-Lab”, un ente non profit presente dal 2006 sulla scena mondiale. Nella relazione di impatto presentata con il bilancio 2024 è contenuto il dettaglio del risultato del “Benefit Impact Assessment”, predisposto secondo i criteri dettati da “B-Lab”.

Si segnala che la normativa italiana non prevede alcun obbligo di certificazione da parte di soggetto indipendente della documentazione legata alla qualificazione di impresa benefit.

In relazione alla denuncia presentata in data 24 luglio 2025 il Collegio Sindacale segnala pertanto che:

- non ha ravvisato fatti censurabili di rilevante gravità per i quali vi sia urgente necessità di provvedere in merito, e ci sia quindi obbligo di convocazione dell'assemblea ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non ha rilevato irregolarità nella gestione e nella rappresentazione della situazione aziendale;
- che la relazione di impatto relativa alla qualificazione di “società benefit” contiene tutti gli elementi obbligatoriamente previsti.

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 2025, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione in merito alla destinazione del risultato d'esercizio, a parziale copertura delle perdite riportate dai precedenti esercizi.

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

Tirano, 14 aprile 2026

I Sindaci

F.to Dott. Paolo Arturo Maifrè

F.to Dott.ssa Beatrice Donati

F.to Dott. Paolo Ferrarini