

Il nuovo diritto in materia di revisione

Foglio informativo per le organizzazioni di utilità pubblica attive nella costruzione di abitazioni

Dal 1° gennaio 2008 è entrato in vigore il diritto in materia di revisione. Le nuove determinazioni del Codice delle obbligazioni (CO) influiscono anche la revisione per le organizzazioni di utilità pubblica attive nella costruzione di abitazioni. Con questo foglio informativo le organizzazioni si possono fare una idea generale sulle determinazioni della legge speciale. Inoltre preparamo delle raccomandazioni per la formulazione strutturazione dei statuti.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

A Presentazione delle nuove disposizioni legali

Il 1° gennaio 2008 è entrato in vigore un nuovo ordinamento del diritto in materia di revisione del Codice delle obbligazioni (CO). Il nuovo diritto prevede un riassetto completo dell'obbligo di revisione per tutte le forme societarie. Inoltre sarà un'autorità di sorveglianza statale a decidere in merito all'abilitazione dei revisori.

Il CO distingue ora la revisione ordinaria per imprese economicamente importanti da quella limitata per piccole e medie imprese, dalla quale ci si può astenere a determinate condizioni.

Per le organizzazioni di utilità pubblica attive nella costruzione di abitazioni che hanno beneficiato dell'aiuto federale sono determinanti le prescrizioni contenute nelle rispettive ordinanze. Il 1° gennaio 2008 sono entrate in vigore le seguenti nuove disposizioni:

- articolo 40 dell'ordinanza concernente la promozione di alloggi a pigioni e prezzi moderati (OPrA);
- articolo 59a dell'ordinanza relativa alla legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (OLCAP);
- articolo 17 dell'ordinanza del DEFR sulle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione.

In linea di massima si rimanda alle norme del CO, tuttavia nei singoli ambiti si richiedono requisiti più severi. Tutte le ordinanze citate contengono le seguenti prescrizioni:

1. Le organizzazioni che dispongono di più di 30 abitazioni sussidiate sono tenute a effettuare una revisione limitata. La revisione deve essere eseguita da una persona indipendente in possesso di un'abilitazione dell'Autorità federale di sorveglianza dei revisori.
2. Le organizzazioni che dispongono al massimo di 30 abitazioni sussidiate possono presentare una richiesta all'Ufficio federale delle abitazioni al fine di ottenere l'autorizzazione di un controllo sommario del conto annuale conformemente alle disposizioni dell'Ufficio stesso. Il permesso viene rilasciato soltanto se si dimostra che la persona esaminante dispone delle conoscenze necessarie.

B Rinuncia alla revisione limitata

Che cosa si intende per «abitazione sussidiata»?

Sono considerate sussidiate le abitazioni per le quali vengono accordati aiuti in base alla LCAP o alla LPrA. Tali aiuti comprendono anche i mutui accordati al Fondo di rotazione e la garanzia dei prestiti concessi attraverso Centrale di emissione per la costruzione di alloggi. Sono inoltre considerate sussidiate tutte le abitazioni soggette all'ordinanza del DEFR sulle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione.

Le organizzazioni che dispongono di più di 30 abitazioni sussidiate

Le organizzazioni che dispongono di più di 30 abitazioni sussidiate potrebbero in effetti, conformemente all'articolo 727a capoverso 2 CO, rinunciare alla revisione limitata. Tuttavia, secondo le prescrizioni specifiche sulla promozione dell'alloggio, esse devono comunque provvedere allo svolgimento di una revisione limitata da parte di persone in possesso dell'abilitazione (v. capitolo A).

Le organizzazioni che dispongono al massimo di 30 abitazioni sussidiate possono rinunciare a una revisione limitata secondo l'articolo 727a capoverso 2 CO. Tuttavia, in base alle prescrizioni specifiche sulla promozione dell'alloggio, sono tenute a provvedere almeno allo svolgimento di un controllo sommario del conto annuale da parte di una persona in possesso delle conoscenze necessarie.

Procedura:

- rinuncia ad una revisione limitata conformemente all'articolo 727a capoverso 2 CO e iscrizione di tale rinuncia nel registro di commercio;
- richiesta all'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) dell'autorizzazione ad un controllo sommario del conto annuale;
- All'UFAB sono d'inoltrare in particolare documenti ed indicazioni, in quale dimostrano la competenza dell'esaminatore (ad esempio certificato, diploma, attestati, dimostrazioni pratiche sul settore di contabilità e revisore dei conti ecc.).
- Viene incaricato un Ufficio di controllo autorizzato dall'UFAB, in questo caso è sufficiente un corrispondente annuncio all'UFAB.

Una persona fisica può fungere da ufficio di revisione?

Revisione limitata:

Le persone fisiche devono essere iscritte nel registro di commercio come ditte individuali secondo l'articolo 8 dell'ordinanza sui revisori (OSR) e, inoltre, devono richiedere un'abilitazione per questa ditta all'autorità di sorveglianza dei revisori.

Controllo sommario:

Le persone fisiche possono essere incaricate di effettuare il controllo sommario se dispongono delle conoscenze necessarie.

C Raccomandazioni per la formulazione degli statuti

L'adeguamento degli statuti alle nuove disposizioni può essere effettuato in modi diversi. Qui di seguito vengono presentate alcune formulazioni possibili.

1. Revisione limitata

"L'assemblea generale nomina quale revisore una persona abilitata o una società di revisione abilitata conformemente alla legge sui revisori. Tale ufficio di revisione effettua una revisione limitata ai sensi dell'articolo 727a CO".

Commento:

Si addice a tutte le organizzazioni di utilità pubblica che dispongono di più di 30 abitazioni sussidiate e a tutte le organizzazioni più piccole che decidono comunque di far una revisione limitata. Il rimando al CO e la conformità alle disposizioni specifiche sulla promozione dell'alloggio conferiscono chiarezza ed univocità alla formulazione. Si possono in tal modo prevenire incertezze e controversie.

2. Rimando a determinati articoli di legge

"La revisione è conforme all'articolo 40 dell'ordinanza concernente la promozione di alloggi a pigioni e prezzi moderati (OPrA)"

oppure

"La revisione è conforme all'articolo 59a dell'ordinanza relativa alla legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (OLCAP)"

oppure

"La revisione è conforme all'articolo 17 dell'ordinanza del DEFR sulle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione".

Commento:

Si addice a tutte le organizzazioni di utilità pubblica che dispongono di abitazioni sussidiate dalla Confederazione. Si rimanda all'articolo di ordinanza determinante in materia. In base alle modalità di promozione - secondo la LCAP, la LPrA o l'ordinanza del DEFR sulle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione - si applica l'articolo di ordinanza corrispondente. Questa formulazione ha il vantaggio di non richiedere una nuova revisione degli statuti in caso di cambiamenti concernenti, ad esempio, il numero di abitazioni sussidiate. Tuttavia, per le organizzazioni che dispongono al massimo di 30 abitazioni che beneficiano dell'aiuto della Confederazione il tipo di revisione non viene definito chiaramente.

3. Rimando generale a legge e statuti

"L'assemblea generale nomina un revisore che esamina il conto annuale in base alle prescrizioni legislative e statutarie".

Commento:

Si addice a tutte le organizzazioni di utilità pubblica. In forma generale si rimanda alla legge e agli statuti. Questa formulazione ha il vantaggio di non richiedere una nuova revisione degli statuti in caso di cambiamenti. Essa ha tuttavia uno scarso valore informativo per i lettori degli statuti privi di conoscenze giuridiche.

4. Richiesta di un controllo sommario del conto annuale

"Si rinuncia a una revisione limitata conformemente all'articolo 727a capoverso 2 CO. In questo caso, l'assemblea generale nomina un revisore in possesso delle conoscenze necessarie e incarica la direzione di inoltrare all'Ufficio federale delle abitazioni la richiesta di autorizzarlo a un controllo sommario del conto annuale".

Commento:

Si addice unicamente alle organizzazioni che dispongono al massimo di 30 abitazioni sussidiate e che hanno deciso di presentare una richiesta relativa al controllo sommario del conto annuale. All’Ufficio federale delle abitazioni spetta in particolare il compito di chiarire se la persona esaminante è in possesso delle conoscenze necessarie. Con la richiesta occorre presentare anche i relativi documenti e dati. Visto che questa soluzione presuppone una rinuncia secondo l’articolo 727a CO, è necessario il consenso di tutti gli azionisti. Il consenso può essere espresso anche tramite circolare se lo prevedono gli statuti. Se in seguito l’organizzazione arriva a disporre di più di 30 abitazioni sussidiate o se – su richiesta dei soci – passa alla revisione limitata, questa formulazione rende necessaria una nuova revisione degli statuti.

5. Disposizioni integrative

Per tutte le formulazioni proposte (1-4) possono essere aggiunte disposizioni integrative, ad es. concernenti durata del mandato, eleggibilità, indipendenza, compiti, rapporto di revisione, diritto di consultazione degli atti, obbligo di notifica o di riservatezza, ecc. (esempi di disposizioni integrative possono essere consultati nei modelli di statuti delle organizzazioni mantello di utilità pubblica attive nella costruzione di abitazioni).

6. Riserva: revisione ordinaria

Le organizzazioni che rispondono ai requisiti di cui all’articolo 727 CO sono tenute ad effettuare una revisione ordinaria ai sensi del medesimo articolo.

D Ulteriori prestazioni

All’Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) è disponibile una guida per la verifica del rendiconto annuale.

Per la realizzazione della revisione si può ricorrere agli uffici di controllo autorizzati dall’UFAB. Per ulteriori informazioni rivolgetevi alle seguenti associazioni:

Cooperative d’abitazione svizzera -
federazione dei committenti di immobili d’utilità pubblica
Hofackerstrasse 32, 8032 Zurigo
Tel. 044 360 28 40, fax 044 360 28 41
E-mail: info@wbg-schweiz.ch
Sito Internet: www.wbg-schweiz.ch

WOHNEN SCHWEIZ - Association
des Coopératives de Construction,
Obergrundstrasse 70, 6003 Lucerna,
Tel.: 041 310 00 50, fax: 041 310 00 88
E-mail: info@wohnen-schweiz.ch
Sito Internet: www.wohnen-schweiz.ch

Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Hallwylstrasse 4
3003 Berna

Telefono: +41 58 480 91 11
Fax: +41 58 480 91 10
e-Mail: info@bwo.admin.ch
Sito: www.bwo.admin.ch