

# Il nuovo diritto in materia di revisione

Raccomandazioni per la formulazione degli statuti  
dei cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione

Dal 1° gennaio 2008 è entrato in vigore il diritto in materia di revisione. Le nuove determinazioni del Codice delle obbligazioni (CO) influiscano anche la revisione per le cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione. Con questo foglio informativo le cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione si possono fare una idea generale sulle determinazioni della legge speciale. Inoltre prepareremo delle raccomandazioni per la formulazione dei statuti.



# Introduction

Ll 1° gennaio 2008 è entrato in vigore un nuovo ordinamento del diritto in materia di revisione contemplato dal Codice delle obbligazioni (CO). Il nuovo diritto determina un riordinamento globale dell'obbligo di revisione per tutte le forme societarie. Inoltre, viene designata un'autorità di sorveglianza preposta all'abilitazione dei revisori. Il CO distingue ora la revisione ordinaria, destinata alle imprese di maggiori dimensioni, dalla revisione limitata per le piccole e medie imprese (PMI).

Le nuove disposizioni influiscono anche sulla revisione concernente le cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione. Le cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione sottostanno alla corrispondente ordinanza del Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca (ordinanza del DEFR sulle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione; di seguito: O DEFR). In particolare, è determinante l'articolo 17 O DEFR. Il nuovo articolo 17 O DEFR è in vigore dal 1° gennaio 2008. Ciò comporta l'obbligo, per le cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione, di applicare la nuova normativa a partire dall'anno civile che inizia in concomitanza con la sua entrata in vigore o successivamente ad essa.

## **L'articolo 17 O DEFR (obbligo di revisione) prevede quanto segue:**

- <sup>1</sup> L'obbligo di revisione è disciplinato dal CO.
- <sup>2</sup> L'Ufficio federale esige una revisione limitata di cooperative che nell'ambito dell'articolo 727a CO hanno rinunciato a una revisione. La revisione deve essere effettuata da una persona indipendente munita di un'abilitazione dell'Autorità federale di sorveglianza dei revisori.
- <sup>3</sup> Se una cooperativa secondo il capoverso 2 dispone al massimo di 30 abitazioni che beneficiano dell'aiuto della Confederazione, l'Ufficio federale può autorizzare un controllo sommario del conto annuale conformemente alle disposizioni dell'Ufficio stesso, se la persona esaminante è in possesso delle conoscenze necessarie.

## A Rinuncia alla revisione limitata

Le cooperative di costruzione di alloggi (di seguito: cooperative) che dispongono di più di 30 abitazioni sussidiate possono in effetti, conformemente all'articolo 727a capoverso 2 CO, rinunciare alla revisione limitata. Tuttavia, secondo l'O DEFR esse devono comunque provvedere allo svolgimento di una revisione limitata da parte di persone in possesso dell'abilitazione.

Le cooperative che dispongono al massimo di 30 abitazioni sussidiate possono rinunciare alla revisione limitata ai sensi dell'articolo 727a capoverso 2 CO. Tuttavia, in base all'articolo 17 capoverso 3 O DEFR, 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'inoltare in particolare documenti ed indicazioni, in quale dimostrano la competenza dell'esaminatore (ad esempio certificato, diploma, attestati, dimostrazioni pratici 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.

### Che cosa si intende per «abitazione sussidiata»?

Sono considerate sussidiate tutte le abitazioni soggette all'O DEFR.

### 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.

## B 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. L'ufficio di revisione effettua una revisione limitata ai sensi dell'articolo 727a CO.»

Questa formulazione è adatta per tutte le cooperative che dispongono di più di 30 abitazioni sussidiate e per tutte le cooperative più piccole che decidono comunque di far una revisione limitata. Il rimando al CO e la conformità alla specifica disposizione dell'O DEFR conferiscono chiarezza ed univocità alla formulazione.

### 2. Rimando all'articolo di legge

«La revisione è conforme all'articolo 17 dell'O DEFR.»

Si rimanda all'articolo di ordinanza determinante in materia. Questa formulazione ha il vantaggio di non richiedere una nuova revisione degli statuti in caso di cambiamenti concernenti, ad esempio, le abitazioni sussidiate. Tuttavia, per le cooperative 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 conformemente alle disposizioni legislative e statutarie.»

Si tratta di una formulazione adatta per tutte le cooperative. In forma generale si rimanda alla legge e agli statuti. In caso di cambiamenti, ad esempio relativi alle abitazioni sussidiate, non occorre rivedere gli statuti.

### 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.»

Questa formulazione è adatta soltanto per le cooperative che dispongono al massimo di 30 abitazioni sussidiate che hanno deciso di presentare all'Ufficio federale delle abitazioni una richiesta relativa al controllo sommario del conto annuale. Visto che questa soluzione presuppone la rinuncia alla revisione limitata (art. 727a cpv. 2 CO), è necessario il consenso di tutti i soci della cooperativa. Il consenso può essere espresso anche tramite circolare se lo prevedono gli statuti.

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 concernenti la persona esaminante.

Se in seguito la cooperativa 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

A 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 esame 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 cooperative maggiore che rispondono ai requisiti di cui all'articolo 727 CO sono tenute ad effettuare una revisione ordinaria ai sensi del medesimo articolo. In pratica questi casi dovrebbero essere di raro.

## C 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](mailto:info@wbg-schweiz.ch)  
Sito Internet: [www.wbg-schweiz.ch](http://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](mailto:info@wohnen-schweiz.ch)  
Sito Internet: [www.wohnen-schweiz.ch](http://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](mailto:info@bwo.admin.ch)  
Sito: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)