



**COOPUMBRIACASA**

Coop Umbria Casa Società Cooperativa

# Relazioni e **Bilancio**

di esercizio

Anno 2019



Società Cooperativa  
Sede legale: Perugia, Via A.Diaz, 74/76  
Tel. 075 5002816 – Fax 075 5002818  
Albo Società Cooperative n. A146956  
C.F e Partita Iva 01436290546  
E-mail: [coop@umbriacasa.it](mailto:coop@umbriacasa.it)  
Sito internet: [www.umbriacasa.it](http://www.umbriacasa.it)

**Consiglio di Amministrazione**

Laerte Grimani (*Presidente*)  
Edoardo Tiezzi (*Vice Presidente*)  
Angelo Ammenti  
Renzo Mastroforti  
Giorgio Vitali

**Società di Revisione**

Ria Grant Thornton SpA



COOPUMBRIACASA

---

Certificata:

---



---

Aderisce a:

---





## COOPUMBRIACASA

### CONVOCAZIONE ASSEMBLEE DEI SOCI della Coop Umbria Casa Società Cooperativa con sede sociale in Perugia Via A. Diaz 74/76 P.I. 01436290546

I Signori soci sono invitati a partecipare alle Assemblee separate convocate ai sensi dell'art. 31 dello Statuto sociale nei giorni e nelle sedi indicati sotto ciascuna zona con il seguente ordine del giorno:

1. Bilancio al 31.12.2019:
  - a) illustrazione e approvazione del bilancio di esercizio e della nota integrativa;
  - b) relazione della Società di Revisione;
2. nomina della Società di Revisione per il triennio 2020/2022 e determinazione compenso;
3. nomina del Collegio Sindacale e Presidente per il triennio 2020/2022 e determinazione compensi;
4. nomina dei delegati effettivi e supplenti all'assemblea generale.

#### Calendario assemblee separate

##### Zona Perugia e provincia

Assemblea in 1<sup>a</sup> convocazione per il giorno 24 giugno 2020 alle ore 8.30 presso la sede sociale in Via A. Diaz 74/76 - Perugia

##### In 2<sup>a</sup> convocazione

Per il giorno 25 giugno 2020 alle ore 17.00 a Perugia presso la sede della Cooperativa a Perugia in Via A. Diaz 74/76

##### Zona Terni e provincia

Assemblea in 1<sup>a</sup> convocazione per il giorno 24 giugno 2020 alle ore 8.30 presso l'ufficio della Coop Umbria Casa in Via Battisti 155/B - Terni

##### In 2<sup>a</sup> convocazione

Per il giorno 26 giugno 2020 alle ore 17.00 a Terni presso l'ufficio della Coop Umbria Casa in Via C. Battisti 155/B

L'Assemblea generale ordinaria dei delegati è convocata:

in 1<sup>a</sup> convocazione per il giorno 29 giugno 2020 alle ore 17.00 presso la sede sociale in Via A. Diaz 74/76 - Perugia

##### ed in 2<sup>a</sup> convocazione

per il giorno 30 giugno 2020 alle ore 18.00 presso la sede sociale a Perugia in Via A. Diaz 74/76

1. Bilancio al 31.12.2019:
  - a) illustrazione e approvazione del bilancio di esercizio e della nota integrativa;
  - b) relazione della Società di Revisione;
2. nomina della Società di Revisione per il triennio 2020/2022 e determinazione compensi
3. nomina del Collegio Sindacale e Presidente per il triennio 2020/2022 e determinazione compensi

**Ai sensi dell'art. 106 del D.L. 18/2020, alle predette Assemblee è possibile partecipare anche in videoconferenza tramite la piattaforma "Zoom". I soci interessati a tale modalità di intervento dovranno preventivamente contattare la Cooperativa.**

Il Bilancio di esercizio ed i relativi allegati sono a disposizione dei soci presso la sede sociale di Perugia e l'ufficio di Terni.

Perugia, 04/06/2020 Prot. 0306/20

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Dott.  L. Gritti

[www.umbriacasa.it](http://www.umbriacasa.it)

COOP UMBRIA CASA Società Cooperativa  
C.F. e P.IVA: 01436290546  
REA 139219  
Albo Cooperative A14695

e-mail: [coop@umbriacasa.it](mailto:coop@umbriacasa.it)  
Sede Sociale: Perugia  
V. A. Diaz 74/76 - 06128 Perugia  
Tel.075/5002816 - Fax 075/5053441

pec: [coopumbriacasa@pec.it](mailto:coopumbriacasa@pec.it)

Ufficio di Terni  
Via Cesare Battisti, 155/B - 05100 Terni  
Tel. e Fax 0744/403018







Società Cooperativa  
Sede legale: Perugia, Via A.Diaz, 74/76  
Iscritta al Tribunale di Perugia al n.12362  
Iscritta al Registro Prefettizio delle Cooperative della  
Provincia di Perugia al n.731  
Iscritta all'Albo Società Cooperative n. A146956  
C.F e Partita Iva 01436290546  
Numero REA PG - 139219

## **BILANCIO AL 31/12/2019**

- **Bilancio**
- **Nota integrativa**
- **Relazione della Società di Revisione**

## Coop Umbria Casa Società Cooperativa

Sede legale: Via A. Diaz 74/76 – Perugia  
Iscritta al tribunale di Perugia al n° 12362  
Iscritta al Registro Prefettizio delle Cooperative della Provincia di Perugia al n° 731  
Iscritta all'albo delle Cooperative A146956  
Codice fiscale 01436290546  
Numero REA PG - 139219

### Bilancio al 31/12/2019

(Redatto in forma abbreviata ex art. 2435 bis c.c. – Importi espressi in unità di Euro)

<b>Stato patrimoniale attivo</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
<i>II. Materiali</i>	293.885	314.792
<i>III. Finanziarie</i>	118.151	118.151
<b>Totale Immobilizzazioni</b>	<b>412.036</b>	<b>432.943</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>I. Rimanenze</i>	24.904.124	27.735.107
<i>II. Crediti</i>		
- entro l'esercizio successivo	261.933	254.767
- oltre l'esercizio successivo	585.100	585.100
- imposte anticipate		
	847.033	839.867
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>	698.386	698.386
<i>IV. Disponibilità liquide</i>	752.844	398.231
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>27.202.387</b>	<b>29.671.591</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>1.114</b>	<b>594</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>27.615.587</b>	<b>30.105.178</b>
<b>Stato patrimoniale passivo</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<i>I. Capitale</i>	183.614	182.602
<i>II. Riserva da soprapprezzo delle azioni</i>		
<i>III. Riserva di rivalutazione</i>		
<i>IV. Riserva legale</i>	2.400.907	2.400.907
<i>V. Riserve statutarie</i>		
<i>VI. Altre riserve</i>		

<b>Stato patrimoniale passivo - A) Patrimonio netto (segue)</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Varie altre riserve		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	(1)
	(1)	(1)
VII. Riserva per copertura di flussi finanziari attesi		
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	(9.243.257)	
IX. Utile d'esercizio	7.147.861	
IX. Perdita d'esercizio		(9.243.257)
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>489.124</b>	<b>(6.659.749)</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	<b>1.681.386</b>	<b>1.977.923</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>148.663</b>	<b>140.467</b>
<b>D) Debiti</b>		
- entro l'esercizio successivo	3.275.261	3.306.473
- oltre l'esercizio successivo	21.395.732	30.515.178
	<b>24.670.993</b>	<b>33.821.651</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>625.421</b>	<b>824.886</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>27.615.587</b>	<b>30.105.178</b>

<b>Conto economico</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.489.166	6.497.365
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.830.982)	(11.631.060)
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	6.944.022	121.984
- contributi in conto esercizio	198.665	332.314
	7.142.687	454.298
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>7.800.871</b>	<b>(4.679.397)</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.998	1.400
7) Per servizi	364.394	494.498
8) Per godimento di beni di terzi	1.043	1.112
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	125.404	124.626
b) Oneri sociali	32.319	32.541
c) Trattamento di fine rapporto	11.361	11.738
e) Altri costi	1.279	1.228
	170.363	170.133

<b>Conto economico - B) Costi della produzione (segue)</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<i>10) Ammortamenti e svalutazioni</i>		
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	21.617	21.605
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		724.289
		<u>745.894</u>
21) Accantonamento per rischi	30.000	1.937.923
14) Oneri diversi di gestione	101.175	524.285
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>690.590</b>	<b>3.875.245</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>7.110.281</b>	<b>(8.554.642)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<i>15) Proventi da partecipazioni:</i>		
- da imprese cooperative e consorzi	<u>64.700</u>	<u>97.050</u>
	64.700	97.050
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari:</i>		
- altri	<u>19.841</u>	<u>740.157</u>
	19.841	740.157
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>44.859</b>	<b>(643.107)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		
<i>19) Svalutazioni:</i>		
a) di partecipazioni	<u></u>	<u>38.097</u>
		38.097
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		<b>(38.097)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>	<b>7.155.140</b>	<b>(9.235.846)</b>
<i>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>		
a) Imposte correnti	7.665	7.411
b) Imposte relative a esercizi precedenti	<u>(386)</u>	<u></u>
	7.279	7.411
<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>7.147.861</b>	<b>(9.243.257)</b>

Per il Consiglio di amministrazione  
**Il Presidente**  
 Avv. Grimani Laerte



## **Coop Umbria Casa Società Cooperativa**

Sede legale: Via A. Diaz 74/76 – Perugia  
Iscritta al Tribunale di Perugia al n° 12362  
Iscritta al Registro Prefettizio delle Cooperative della Provincia di Perugia al n° 731  
Iscritta all'Albo delle Cooperative A146956  
Codice Fiscale 01436290546  
Numero REA PG - 139219

### **Nota integrativa al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2019**

(in forma abbreviata ex art. 2435 bis c.c. – valori espressi in unità di euro)

#### **Nota integrativa, parte iniziale**

Signori soci,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 chiude con un risultato positivo pari a euro 7.147.861, dopo aver contabilizzato le sopravvenienze attive derivanti dalla ristrutturazione del debito (euro 6.707.920), ammortamenti (euro 21.617) ed accantonamenti ai fondi rischi ed oneri (euro 30.000), di cui si dirà più dettagliatamente nei paragrafi seguenti.

#### **Andamento della gestione, condizioni operative e sviluppo dell'attività**

La Coop Umbria Casa è una cooperativa che opera in Umbria dal 1984 con l'obiettivo principale di permettere alla base sociale di soddisfare il bisogno abitativo in varie forme: in proprietà o in affitto con la possibilità di diventare proprietari al termine del periodo di locazione, permettere ai soci di cogliere tutte le opportunità che derivano dallo scambio mutualistico, modificando nel corso degli anni l'offerta in base alle mutate esigenze della compagine sociale. La crisi del settore edilizio ha imposto alla società di assumere ogni iniziativa idonea a tutelare il patrimonio sociale, come meglio di seguito precisato.

Giova rammentare che la domanda di concordato preventivo, presentata in data 16.03.2018 avanti il Tribunale di Perugia, è stata omologata in data 13.06.2019.

Con tale provvedimento veniva approvata la proposta di concordato preventivo, così come formulato dalla nostra cooperativa disponendo, quindi, che tale concordato deve qualificarsi in continuità aziendale senza nomina di liquidatori, dovendo provvedere la stessa cooperativa alle necessarie incombenze di cui al Piano presentato e, addirittura, poiché con l'omologa Coop Umbria Casa torna totalmente "in bonis" riacquistando la possibilità di disporre del proprio patrimonio e di gestire l'azienda senza il condizionamento degli atti di amministrazione straordinaria, veniva altresì disposta la cancellazione dell'indicazione "in concordato preventivo" presso il Registro Imprese, affidando l'amministrazione della società al suo legale rappresentante, di cui al C.d.A. della cooperativa, seguendo le linee guida dettate dal Piano che appunto sostiene la proposta di concordato.

Oggi, pertanto, Coop Umbria Casa, completamente risanata, procede nella sua attività tradizionale di affitto e vendita delle sue proprietà immobiliari e, di concerto, nella sua attività di gestore dell'housing sociale.

Con riferimento a quest'ultimo ramo di gestione, i signori soci ricorderanno che, proprio nell'ulteriore proseguimento dell'attività di "property & facility management", nel luglio del 2018 a Coop Umbria Casa è stato affidato dai gestori del Fondo UNIHS l'incarico di "Gestore Sociale" del complesso immobiliare denominato "La Fornace" sito in Umbertide (PG). Trattasi di un intervento di riqualificazione urbana che ha previsto la riconversione di 14 edifici in stato di abbandono in 78 alloggi di housing sociale, suddivisi in case bottega, alloggi in locazione e vendita convenzionata e residenze temporanee, oltre a spazi comuni, servizi integrativi all'abitare e spazi dedicati al coworking.

Sono altresì comprese 9 villette a schiera disponibili in vendita sul libero mercato e realizzati spazi uso ufficio destinati al co-working e spazi commerciali. Oltre all'offerta abitativa, Coop Umbria Casa in collaborazione con la cooperativa sociale Asad, ha implementato un progetto di Social Housing che prevede la realizzazione di servizi di natura sociale e commerciale pensati in funzione delle esigenze dei nuovi abitanti: spazi multifunzionali, e attività commerciali di vario genere. In questo contesto l'housing sociale si presenta come risposta innovativa alle nuove esigenze abitative con l'obiettivo di realizzare interventi edilizi (nuovi e/o di riqualificazione urbana) dove sia possibile accedere non solo al bene casa ma anche ai servizi connessi all'abitare. Tale approccio presuppone che il "progetto immobiliare" sia affiancato dal "progetto sociale" cioè da un programma di accompagnamento e di facilitazione alla convivenza che, attraverso il coinvolgimento diretto degli abitanti, porti all'instaurazione di relazioni umane basate sulla cooperazione e alla costituzione di comunità locali sempre più "forti". La dimensione relazionale delle comunità di abitanti è, infatti, l'elemento chiave del modello del Social Housing: l'elemento che di fatto può trasformare gli spazi abitativi in luoghi di capacitazione dei residenti, attraverso la sperimentazione di nuove, o rinnovate, forme dell'abitare pubblico nelle quali

essi sono chiamati a partecipare attivamente alla costruzione di una comunità abitativa sostenibile, collaborativa e solidale, supportati anche da strumenti tecnologici e digitali sempre più adeguati.

Nel settembre del 2019 il complesso edilizio della Nuova Fornace, definitivamente completato, è stato inaugurato con lo svolgimento di un "open day", durante il quale la cittadinanza di Umbertide ed i soci della cooperativa hanno potuto visitare l'intero complesso immobiliare ormai completamente riqualificato e in tale occasione sono stati consegnati i primi due appartamenti ai nuovi inquilini. Costruzione di comunità ma anche un'importante opera di rigenerazione urbana, come sottolineato dai rappresentanti dell'amministrazione comunale e regionale presenti all'iniziativa.

Infine, a Coop Umbria Casa, oltre alla gestione sociale è stata affidata anche l'amministrazione di tutti i 10 condomini che si sono costituiti all'interno del detto complesso.

Sempre nell'ambito delle attività svolte in continuità operativa va evidenziato come anche nel corso del 2019 siano stati forniti servizi da parte della nostra coop a SATOR s.g.r. che gestisce il Fondo immobiliare Flaminia.

Il Fondo Flaminia è proprietario di circa 80 alloggi localizzati a Perugia nel quartiere di Ferro di Cavallo e precisamente in tre edifici, di cui uno è sito in via Magellano e due in via Collemaggio.

La maggior parte di detti alloggi è attualmente inutilizzato in quanto necessita di interventi di ristrutturazione per poter essere immesso nuovamente sul mercato sia in locazione che per la vendita.

Nel 2017, tenuto conto dell'esperienza ultratrentennale sviluppata dalla nostra coop nella costruzione e gestione di alloggi destinati all'housing sociale, SATOR ha individuato la Coop Umbria Casa quale partner tecnico cui affidare alcune delle attività necessarie per il ripristino di detti alloggi a Perugia.

Conseguentemente all'espletamento di tali attività da parte della cooperativa, SATOR ha affidato l'appalto per il ripristino dei primi alloggi ad una impresa terza. Nel corso del 2019 i lavori di ripristino sono stati terminati.

L'accordo sottoscritto con SATOR prevede inoltre che Coop Umbria Casa si occupi anche della individuazione degli utenti interessati al loro nuovo utilizzo.

Infine la cooperativa ha la gestione sociale e l'amministrazione del condominio Balanzano A-B nel compendio immobiliare sito in località Balanzano Perugia, di proprietà del "Fondo Asci Abitare sostenibile Centro Italia" di cui Coop Umbria Casa è anche quotista.

#### **Gestione di unità immobiliari di proprietà della cooperativa.**

Fra il 1986 e il 31 dicembre 2019 la cooperativa ha realizzato complessivamente oltre 2.000 alloggi e alcuni locali con destinazione terziaria.

Di questi immobili, al 31 dicembre 2019, 193 alloggi (localizzati nei Comuni di Perugia, Terni, Foligno, Spoleto, Todi, Assisi, Umbertide e S. Giustino) sono ancora, per scelta della società e/o per vincoli derivanti dai contributi pubblici a questa concessi dalla Regione dell'Umbria per la loro costruzione, di proprietà della cooperativa che li ha locati ad altrettanti soci e/o utenti. È opportuno peraltro precisare che, relativamente a detti 193 alloggi, sempre al 31 dicembre 2019, ben 14 risultano prenotati in acquisto dai rispettivi conduttori.

Dal 16 Marzo 2018 (data di presentazione della domanda di concordato) al 31.12.2019 sono stati venduti ben 49 alloggi ed un terreno edificabile (Foligno Santo Pietro), il tutto in piena coerenza con il Piano concordatario.

A seguito dell'attività svolta nell'ambito del settore dell'edilizia residenziale la cooperativa si è senz'altro accreditata come il più importante operatore privato operante nella Regione Umbria sia per quanto riguarda l'utilizzazione di risorse pubbliche destinate all'edilizia sociale che per quanto riguarda gli investimenti privati.

La cooperativa è anche impegnata nella cessione di immobili destinati alla realizzazione di complessivi ulteriori 99 alloggi di housing sociale nell'ambito di 4 localizzazioni. Esse sono così individuabili:

Perugia – Balanzano 2: n. 32 alloggi; il cantiere ha uno stato di avanzamento sulla base dei SAL pari a circa il 75%.

L'attività costruttiva è attualmente sospesa e ciò a far data dal novembre 2017, data sino alla quale essa ha avuto andamento regolare salvo un leggero ritardo accumulato dalla impresa esecutrice.

Marsciano – Spina: n. 12 alloggi; il cantiere ha uno stato di avanzamento sulla base dei SAL pari a circa il 85%.

L'attività costruttiva attualmente è ferma.

Terni – Borgo Bovio n. 23 alloggi; il cantiere ha uno stato di avanzamento sulla base dei SAL pari a circa il 30%.

L'attività costruttiva è attualmente sospesa.

Terni – Fiori: n. 32 alloggi; il cantiere ha uno stato di avanzamento sulla base dei SAL pari a circa il 5%.

L'attività costruttiva è attualmente ferma.

I soci iscritti alla cooperativa al 31/12/2019 erano 5.543.

#### **Contenziosi**

Relativamente ai contenziosi giudiziari in corso si evidenzia che la Cooperativa è stata citata in giudizio in due procedimenti, promossi per richiedere ripristini su porzioni immobiliari assegnate oltre 10 anni fa. La Cooperativa, a sua volta, ha citato in giudizio sia la ditta esecutrice che i tecnici incaricati di controllare l'esecuzione dei lavori, quali eventuali responsabili dei danni reclamati.

E' in corso un contenzioso con l'Inps riguardante il preteso recupero di agevolazioni contributive di cui si è avvalsa la cooperativa avendo assunto in passato tre lavoratori in mobilità; il valore della causa è di circa 70.000 euro e si è in attesa della sentenza di primo grado.

Allo stato non si hanno elementi di certezza sull'esito finale dei giudizi in corso, quindi per doverosa prudenza è stato istituito e mantenuto un Fondo rischi cause legali in corso, pari ad euro 40.000.

Vengono costantemente monitorate le situazioni riguardanti i soci morosi nel pagamento dei canoni di locazione e, ove necessario, vengono attivate le procedure legali.

Si segnala che tra i crediti iscritti in bilancio è ricompresa la caparra versata per l'acquisto dell'area edificabile a Perugia quartiere di Monteluca. Il Consiglio di Amministrazione, pur convinto che il contratto preliminare stipulato nel 2010 non avesse più efficacia tra le parti per il mancato verificarsi tempestivo delle condizioni pattuite, aveva dato la più ampia disponibilità alla SGR che gestisce il "Fondo Umbria- Comparto Monteluca" per individuare nuove modalità operative utili ad avviare il programma edilizio in questione. La SGR, purtroppo, non ha dato seguito alle disponibilità mostrate. La Cooperativa, quindi, una volta preso atto della indisponibilità della controparte ad individuare soluzioni nel senso proposto, ha richiesto la restituzione della caparra versata a suo tempo pari ad euro 1.170.200. Non avendo ricevuto risposta positiva al riguardo, esaminate le buone ragioni per introdurre il giudizio in quanto le condizioni previste nel preliminare a carico del cedente non sono state assolte, la Coop Umbria Casa è stata costretta a citare il Fondo in giudizio per ottenere quanto corrisposto ed illegittimamente ancora ritenuto da questi. Nel primo grado di giudizio la cooperativa è risultata soccombente, ma essendovi fondati motivi di successo delle proprie ragioni, il Cda ha ritenuto di ricorrere in secondo grado per l'appello della sentenza; la prima udienza avanti la Corte di Appello di Milano è fissata per il 9 Luglio 2020.

Per quanto concerne gli aspetti tributari alla cooperativa sono stati notificati da parte dell'Agenzia delle Entrate di Perugia due avvisi di accertamento relativamente all'anno 2013 e all'anno 2014 riguardanti IRES e IRAP. I due avvisi sono stati tempestivamente e ritualmente impugnati davanti alla Commissione Tributaria Provinciale di Perugia. La sentenza della CTP relativa all'anno 2013 è stata a noi sfavorevole, ma verrà impugnata innanzi la CTR dell'Umbria, anche alla luce delle motivazioni, mentre la trattazione del ricorso per l'annualità 2014 è stata fissata per il 29 giugno 2020. In ogni caso, gli importi contestati sono largamente coperti dalle riserve che il piano prevede proprio per questo genere di eventi.

Alla cooperativa sono stati notificati gli atti di accertamento IMU per gli anni dal 2013 al 2017, emessi dai Comuni di Perugia e di Città di Castello. Gli atti sono stati impugnati davanti la Commissione Tributaria Provinciale di Perugia. Le sentenze della CTP sono state a noi sfavorevoli. La cooperativa sta predisponendo le impugnazioni delle sentenze dinnanzi la Commissione Tributaria Regionale dell'Umbria. Gli importi degli atti di accertamento sono regolarmente iscritti in bilancio tra i debiti.

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione si è riunito 7 volte.

#### **Dilazione dei termini di approvazione del bilancio**

Ai sensi dell'art. 27 dello Statuto e così come disposto dall'apposito decreto governativo per l'emergenza COVID19, ci si è avvalsi, per l'approvazione del bilancio, del maggior termine di centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio.

#### **Criteri di formazione**

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. Si precisa che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D. Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE e sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Le società che redigono il bilancio in forma abbreviata sono esonerate dalla redazione del rendiconto.

#### **Principi di redazione**

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, anche in relazione a quanto previsto nel D.L. 23/2020 (c.d. "Decreto Liquidità"), segnatamente in materia di "sospensione" della regola sulla continuità aziendale per gli esercizi 2019 e 2020, a causa dell'emergenza sanitaria da Covid-19.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

#### **Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile**

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

La società si è avvalsa della facoltà di valutare i crediti, i debiti e i titoli senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, così come previsto dai relativi principi contabili nazionali di riferimento OIC.

#### **Criteri di valutazione applicati**

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

#### **Immobilizzazioni**

##### *Materiali*

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio sono compresi gli oneri accessori e i costi diretti ed indiretti imputabili al bene. Non sono stati mai patrimonializzati oneri finanziari che direttamente o indirettamente potevano essere imputati agli stessi. I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico. I costi aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo del bene.

Tutti i beni sono sistematicamente ammortizzati in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi beni.

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

<b>Descrizione</b>	<b>Percentuale</b>
Fabbricati	3
Impianti Fotovoltaici	5
Impianto condizionamento	20
Mobili e arredi	12
Macchine elettroniche	20

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie.

##### *Finanziarie*

Le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, eventualmente ridotto in presenza di perdite di valore ritenute durevoli; le svalutazioni effettuate non vengono mantenute nei successivi esercizi se sono venuti meno i motivi delle rettifiche di valore effettuate. I dividendi sono contabilizzati con il principio di "cassa".

Le immobilizzazioni finanziarie rappresentate da cauzioni sono iscritte al loro valore nominale.

#### **Rimanenze magazzino**

Si è proceduto alla distinzione, nell'ambito della consistenza delle rimanenze, dei terreni edificabili e delle costruzioni. I criteri adottati per le singole valutazioni:

- I terreni edificabili sono iscritti al costo, incrementato dai relativi oneri accessori.
- Gli alloggi prenotati dai soci, sono valutati al costo di acquisto o di costruzione, incrementato, per soli questi ultimi, nei singoli esercizi, degli oneri finanziari e delle quote di margine di commessa, in funzione dello stato di avanzamento
- Per i programmi di edilizia ex art. 9 L. 179/92 godimento/locazione con contratto a termine iniziale (PFV) gli alloggi sono iscritti al valore corrispettivo risultante dall'atto pubblico di cessione con differimento della proprietà.

Il valore complessivo di tutto il magazzino è stato rettificato dall'apposito "fondo svalutazione magazzino", ed è stato, pertanto, allineato al valore di realizzazione risultante dal piano concordatario.

#### **Crediti**

I crediti sono iscritti al loro valore nominale, rettificato prudenzialmente e forfetariamente da specifici fondi di svalutazione, al fine di tener conto del rischio di inesigibilità.

I crediti sono tutti espressi in moneta di conto e quindi non soggetti a rischi di cambio.

#### **Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**

Sono costituite da una partecipazione in una società collegata, da partecipazioni minoritarie in altre imprese, da un piano di accumulo del capitale e da altri titoli; rappresentano investimenti temporanei.

Sono state valutate con il metodo del costo, eventualmente ridotto in presenza di perdite di valore ritenute durevoli.

**Disponibilità liquide**

Sono iscritte al valore nominale.

**Ratei e risconti attivi**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

**Fondi per rischi e oneri**

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire probabili perdite o passività, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio ancora non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza o il relativo esito.

**Fondo TFR**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e del vigente CCNL settore industria edile.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data. Tale passività è stata ed è soggetta a rivalutazione come previsto dalla normativa vigente.

**Debiti**

I debiti antecedenti alla data di presentazione della domanda di concordato preventivo sono esposti al valore nominale al netto delle riduzioni ottenute con l'approvazione del Piano concordatario. Gli effetti della esdebitazione concorsuale realizzata con l'ottenimento del decreto di omologa del concordato preventivo sono stati rilevati con diretta riduzione dei debiti verso i creditori "concorsuali", in base alla misura percentuale di soddisfacimento contenuta nella proposta, il relativo "provento straordinario" è stato rilevato a conto economico nella voce "Altri ricavi e proventi". I debiti verso i creditori posteriori alla domanda di concordato preventivo sono iscritti al loro valore nominale.

**Ratei e risconti passivi**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

**Costi e ricavi**

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

**Contributi**

I contributi Regionali ricevuti, in forza della Legge R. Umbria n. 23/2003, vengono appostati tra le passività aziendali (altri debiti) e successivamente, alla maturazione del diritto di acquisizione in via definitiva, vengono rilevati nel conto economico alla voce A5 per quote frazionate degli stessi in relazione agli obblighi temporali previsti dalla norma circa la durata obbligatoria di godimento/locazione delle abitazioni.

**Imposte sul reddito**

Le imposte sul reddito sono imputate secondo il principio di competenza e determinate con le aliquote ed in base alle norme vigenti, per le società cooperative.

Non sono iscritte imposte anticipate, né differite.

**Nota integrativa, attivo****Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti non richiamati	50	50
Totale crediti per versamenti dovuti	50	50

**Immobilizzazioni****Movimenti delle immobilizzazioni**

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa.

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	680.886	125.500	806.386
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	366.095		366.095
Svalutazioni		7.349	7.349
Valore di bilancio	314.792	118.151	432.943
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizioni	711		711
Ammortamento dell'esercizio	21.617		21.617
Totale variazioni	(20.907)		(20.907)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	681.597	125.500	807.097
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	387.711		387.711
Svalutazioni		7.349	7.349
Valore di bilancio	293.885	118.151	412.036

### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
293.885	314.792	(20.907)

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	309.014	258.387	113.485	680.886
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	157.318	96.823	111.954	366.095
Valore di bilancio	151.696	161.564	1.531	314.792
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni			711	711
Ammortamento dell'esercizio	7.416	12.919	1.281	21.617
Totale variazioni	(7.416)	(12.919)	(570)	(20.907)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	309.014	258.388	114.195	681.597
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	164.734	109.743	113.234	387.711
Valore di bilancio	144.280	148.645	961	293.885

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfettario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile. Il relativo fondo di ammortamento (euro 24.048), determinato sulla base delle quote di ammortamento computate fino al 31 dicembre 2013, è stato riclassificato a rettifica del costo dei fabbricati anziché tra i Fondi per rischi ed oneri, come fatto negli esercizi precedenti.

A partire dall'esercizio 2014 non si è pertanto più provveduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

### Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere contratti di locazione finanziaria.

### Immobilizzazioni finanziarie



Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
118.151	118.151	

### Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	123.795	123.795
Svalutazioni	7.349	7.349
Valore di bilancio	116.446	116.446
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	123.795	123.795
Svalutazioni	7.349	7.349
Valore di bilancio	116.446	116.446

### Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società. Si tratta di partecipazioni minoritarie nelle seguenti imprese:

Società	Sede legale	Costo di acquisto	Fondo svalutazione	Valore di bilancio
C.C.F.S. Consorzio Cooperativo Finanziario Per Lo Sviluppo Società Cooperativa	Reggio Emilia	500		500
Assicoop Umbria S.r.L. in liquidazione	Perugia	93.836		93.836
Finabita S.p.A	Roma	21.544	6.349	15.195
Cooperfidi Italia, Società cooperativa di garanzia collettiva dei fidi	Roma	6.915		6.915
Polo di innovazione per l'efficienza energetica e le fonti rinnovabili Scarl in liquidazione	Perugia	1.000	1.000	
		<b>123.795</b>	<b>7.349</b>	<b>116.446</b>

### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Valore di inizio esercizio	1.705	1.705
Valore di fine esercizio	1.705	1.705
Quota scadente oltre l'esercizio	1.705	1.705

Si tratta di depositi cauzionali.

### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2019 secondo area geografica non è significativa.

### Attivo circolante

#### Rimanenze

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
24.904.124	27.735.107	(2.830.983)

Le rimanenze afferiscono i terreni edificabili di proprietà nonché programmi edilizi ultimati o in corso di realizzazione che riguardano gli interventi attivati dalla Cooperativa per la costruzione di abitazioni come indicati nella tabella che segue; è, inoltre, ricompreso il fabbricato ultimato ed assegnato dalla cooperativa con atti di trasferimento della proprietà a effetto differito e a termine iniziale (PFV) (legge 179/92, art.9). Per tale immobile è già stato stipulato il rogito notarile con trasferimento differito della proprietà in conformità alla sopra citata legge.

Ubicazione degli interventi	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Fabbricati assegnati con contratto a termine iniziale	122.666	1.581.366
Altri Fabbricati	23.913.364	25.285.647
Terreni edificabili	868.094	868.094
	<b>24.904.124</b>	<b>27.735.107</b>

Si precisa che le rimanenze sono esposte al netto del Fondo svalutazione magazzino ammontante al 31/12/2019 ad

euro 12.607.622 assegnato ai beni come riportato nella tabella seguente:

	<b>Importo</b>
Fabbricati assegnati con contratto a termine iniziale	--
Altri Fabbricati	11.734.722
Terreni edificabili	872.900
	<b>12.607.622</b>

Il fondo svalutazione magazzino ha subito nel corso dell'esercizio la seguente movimentazione:

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
F.do svalutazione magazzino al 31/12/2018	13.441.585
Utilizzo nell'esercizio	(833.963)
F.do obsolescenza magazzino al 31/12/2019	12.607.622

#### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
847.033	839.867	7.166

#### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	97.396	70.535	167.931	167.931	
Crediti tributari	32.657	(8.166)	24.491	24.491	
Crediti verso altri	709.815	(55.203)	654.612	69.512	585.100
<b>Totale crediti</b>	<b>839.867</b>	<b>7.166</b>	<b>847.033</b>	<b>261.934</b>	<b>585.100</b>

#### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2019 secondo area geografica non è significativa.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che non ha subito, nel corso dell'esercizio, movimentazioni:

<b>Descrizione</b>	<b>F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile</b>	<b>F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986</b>	<b>Totale</b>
Saldo al 31/12/2018	694.418	1.387	695.805
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>694.418</b>	<b>1.387</b>	<b>695.805</b>

#### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

##### Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
698.386	698.386	

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	698.386	698.386
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>698.386</b>	<b>698.386</b>

#### Partecipazioni imprese collegate

Si tratta della partecipazione nell'impresa collegata Cooperativa Umbra di Abitazione. Detta società ha subito negli anni delle perdite portate a nuovo e conseguentemente si è provveduto ad istituire un fondo di svalutazione della partecipazione medesima di euro 99.975.

Si forniscono le seguenti informazioni relative alla predetta partecipazione.

Denominazione	Sede	Capitale	Patrimonio	Risultato	Quota %	Proquota	Valore di
---------------	------	----------	------------	-----------	---------	----------	-----------

	legale	sociale	netto al 31.12.18	esercizio 2018	posseduta	Patrimonio netto	bilancio
CUA – COOPERATIVA UMBRA DI ABITAZIONE IN LIQUIDAZIONE	TERNI	306.174	2.909	(14.710)	32,30	940	

I dati esposti fanno riferimento al bilancio d'esercizio della partecipata chiuso al 31/12/2018, non essendo ancora disponibile quello relativo al bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2019.

### Altri Titoli

Descrizione	Costo	Fondo svalutazione	Saldo al 31/12/2019
Azioni UNIPOL (N. 200)	800	800	
Azioni Spoleto Credito e Servizi	1.136		1.136
Fondo Comune ABITA.net – la rete delle cooperative di Abitanti	5.000	5.000	
Quote Prelios Fondo Asci	650.000		650.000
Polizza Vita Unibonus Business	47.250		47.250
	<b>704.186</b>	<b>5.800</b>	<b>698.386</b>

### Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
752.844	398.231	354.613

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	397.998	354.223	752.221
Denaro e altri valori in cassa	234	390	624
Totale disponibilità liquide	398.231	354.613	752.844

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

### Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.114	594	520

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2019, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	594	594
Variazione nell'esercizio	520	520
Valore di fine esercizio	1.114	1.114

### Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo.

### Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

#### Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
489.124	(6.659.749)	7.148.873

**Variazioni nelle voci di patrimonio netto**

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
			Incrementi	Decrementi		
Capitale	182.602		1.425	413		183.614
Riserva legale	2.400.907					2.400.907
Varie altre riserve	(1)					(1)
Utili (perdite) portati a nuovo		(9.243.257)				(9.243.257)
Utile (perdita) dell'esercizio	(9.243.257)	9.243.257			7.147.861	7.147.861
Totale patrimonio netto	(6.659.749)		1.425	413	7.147.861	489.124

**Dettaglio delle varie altre riserve**

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)

**Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto**

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	183.614	B	
Riserva legale	2.400.907	A,B	2.400.907
Varie altre riserve	(1)		
Utili portati a nuovo	(9.243.257)	A,B,C,D	
Totale	(6.658.737)		2.400.907
Quota non distribuibile			2.400.907

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

**Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve**

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	A,B,C,D
Totale	(1)	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

**Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto**

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve	Perdite portate a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	<b>182.464</b>	<b>2.824.065</b>	<b>5.786.764</b>		<b>(6.234.767)</b>	<b>2.558.526</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- Riserva legale		(423.158)			423.158	
- Riserva indivisibile legge 904/77			(5.811.609)		5.811.609	
Incrementi capitale sociale	138					138
Fair value Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi			24.846			24.846
Arrotondamenti all'euro			(2)			(2)
Risultato dell'esercizio precedente					(9.243.257)	(9.243.257)
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	<b>182.602</b>	<b>2.400.907</b>	<b>(1)</b>		<b>(9.243.257)</b>	<b>(6.659.749)</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio				(9.243.257)	9.243.257	
Incrementi capitale sociale	1.425					1.425
Decrementi capitale sociale	(413)					(413)

Risultato dell'esercizio					7.147.861	7.147.861
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>183.614</b>	<b>2.400.907</b>	<b>(1)</b>	<b>(9.243.257)</b>	<b>7.147.861</b>	<b>489.124</b>

Il Capitale Sociale della Cooperativa, rappresentato da azioni, si è modificato nel corso dell'esercizio, come riportato nella tabella seguente.

Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: azioni n. 5.534	182.602
+ n 15 azioni sottoscritte dai nuovi soci	1.425
- n. 6 azioni di soci receduti	413
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: azioni n. 5.543	183.614

Le riserve sono indivisibili a norma di Statuto e ad ogni effetto di Legge (1° comma, lettera c, dell'art. 2514 del codice civile, articolo 26, comma 1, lett. B, del DLgs. C.P.S. 14.12.1947, n. 1577).

Ai sensi dell'art 2427, n. 7 bis, del codice civile si ricorda che le riserve sono utilizzabili solo per la copertura delle perdite.

### Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.681.386	1.977.923	(296.537)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.977.923	1.977.923
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Accantonamento nell'esercizio	30.000	30.000
Utilizzo nell'esercizio	326.537	326.537
Totale variazioni	(296.537)	(296.537)
Valore di fine esercizio	1.681.386	1.681.386

Descrizione	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019
Fondo rischi cause legali in corso	40.000			40.000
Fondo rischi accertamenti tributari	170.000	30.000		200.000
Fondo oneri per contenziosi tributari	15.000		6.240	8.760
Fondo rischi contenziosi fornitori	10.013			10.013
Fondo spese procedura concordato	1.742.910		320.297	1.422.613
	<b>1.977.923</b>	<b>30.000</b>	<b>326.537</b>	<b>1.681.386</b>

### Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
148.663	140.467	8.196

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	140.467
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	11.361
Altre variazioni	(3.165)
Totale variazioni	8.196
Valore di fine esercizio	148.663

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2019 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

### Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

24.670.993	33.821.651	(9.150.658)
------------	------------	-------------

### Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	25.504.545	(5.086.691)	20.417.854	1.650.798	18.767.056
Debiti verso altri finanziatori	2.123.995	(808.124)	1.315.871	31.800	1.284.071
Acconti	1.309.114	(1.209.628)	99.486	89.230	10.256
Debiti verso fornitori	1.236.464	(451.985)	784.479	499.296	285.183
Debiti tributari	425.886	(1.866)	424.020	424.020	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	24.223	1.558	25.781	25.781	
Altri debiti	3.197.426	(1.593.924)	1.603.502	554.337	1.049.166
<b>Totale debiti</b>	<b>33.821.651</b>	<b>(9.150.658)</b>	<b>24.670.993</b>	<b>3.275.262</b>	<b>21.395.732</b>

### Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	18.308.525	18.308.525	2.109.329	20.417.854
Debiti verso altri finanziatori	788.511	788.511	527.360	1.315.871
Acconti			99.486	99.486
Debiti verso fornitori			784.479	784.479
Debiti tributari			424.020	424.020
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			25.781	25.781
Altri debiti			1.603.502	1.603.502
<b>Totale debiti</b>	<b>19.097.036</b>	<b>19.097.036</b>	<b>5.573.957</b>	<b>24.670.993</b>

Non vi sono debiti con durata residua superiore a cinque anni.

### Operazioni di ristrutturazione del debito

Come ricordato nel paragrafo "Andamento della gestione, condizioni operative e sviluppo dell'attività", la società ha posto in essere un'operazione di ristrutturazione del debito, ricorrendo alla procedura di Concordato Preventivo in continuità aziendale; in ottemperanza alle indicazioni di cui all'OIC n. 19 (Debiti) si forniscono le seguenti informazioni. Con decreto del 13/06/2019 il Tribunale di Perugia ha omologato il concordato preventivo per il quale, vista la continuità della gestione aziendale e le professionalità presenti all'interno del Consiglio di Amministrazione della cooperativa, non è stato necessario nominare il Liquidatore Giudiziale.

Il piano concordatario prevede:

- il pagamento integrale delle spese di giustizia e dei crediti prededucibili;
- il pagamento integrale dei crediti vantati dai creditori privilegiati e dei debiti contratti in corso di continuità;
- il pagamento del capitale dei creditori ipotecari (oltre interessi di legge) fino a capienza del valore di stima dei rispettivi immobili ipotecati (l'eccedenza è stata degradata a chirografo ed inserita nella classe dei creditori di carattere finanziario);
- sono state previste diverse classi di creditori chirografari soddisfatte nelle seguenti percentuali:
  - ✓ creditori di carattere finanziario al 35%;
  - ✓ creditori operativi ordinari al 30% dell'importo capitale;
  - ✓ creditori chirografari Amministratori al 1%.

Il tempo per la conclusione della procedura è stato stimato in cinque esercizi successivi al decreto di omologazione.

La società si è obbligata a destinare la riserva di cassa che dovesse residuare alla conclusione della procedura concordataria, in favore dei creditori chirografari proporzionalmente suddivisa, eccedente la somma di euro 300.000 che rimarrebbe per la continuità aziendale.

Nella tabella seguente è fornita l'informativa sull'esposizione debitoria dell'impresa debitrice e sul beneficio derivante dalla ristrutturazione:



Tipologia	Beneficio della ristrutturazione	31/12/2019	Classe
<b>DEBITI</b>			
Debiti verso banche	0	18.267.660	Concordato - Classe 1B) - Ipotecari
Debiti verso banche	0	60.000	Concordato - Classe 1C) - Privilegiati
Debiti verso banche	3.786.609	2.038.943	Concordato - Classe 2) - Chirografari Finanziari
Debiti verso banche	0	51.251	Debiti continuità
Debiti verso altri finanziatori	0	788.511	Concordato - Classe 1B) - Ipotecari
Debiti verso altri finanziatori	535.109	288.135	Concordato - Classe 2) - Chirografari Finanziari
Debiti verso altri finanziatori	0	239.225	Debiti continuità
Acconti	11.900	5.100	Concordato - Classe 3) - Chirografari Operativi
Acconti	0	94.386	Debiti continuità
Debiti verso i fornitori	0	447.863	Concordato - Classe 1C) - Privilegiati
Debiti verso fornitori	467.515	203.991	Concordato - Classe 3) - Chirografari Operativi
Debiti verso i fornitori	0	132.624	Debiti continuità
Debiti tributari	0	350.153	Concordato - Classe 1C) - Privilegiati
Debiti tributari	0	73.867	Debiti continuità
Debiti verso enti previdenziali	0	10.640	Concordato - Classe 1C) - Privilegiati
Debiti verso enti previdenziali	0	15.141	Debiti continuità
Altri debiti	0	552.948	Concordato - Classe 1C) - Privilegiati
Altri debiti	1.860.908	797.961	Concordato - Classe 3) - Chirografari Operativi
Altri debiti	45.880	463	Concordato - Classe 4) - Amministratori
Altri debiti	0	252.130	Debiti continuità
	6.707.920	24.670.993	

Le sopravvenienze derivanti dalla ristrutturazione del debito sono state rilevate tra gli "Altri ricavi e proventi".

### Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
625.421	824.886	(199.465)

	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	824.886	824.886
Variazione nell'esercizio	(199.465)	(199.465)
Valore di fine esercizio	625.421	625.421

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	Importo
Contributi erogati su programmi di edilizia convenzionata in godimento/locazione a termine	625.421
	<b>625.421</b>

Al 31/12/2019 risconti passivi aventi una durata superiore a cinque anni.

### Nota integrativa, conto economico

#### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
7.800.871	(4.679.397)	12.480.268

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	3.489.166	6.497.365	(3.008.199)
Variazioni rimanenze prodotti	(2.830.982)	(11.631.060)	8.800.078
Altri ricavi e proventi	7.142.687	454.298	6.688.389
<b>Totale</b>	<b>7.800.871</b>	<b>(4.679.397)</b>	<b>12.480.268</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

<b>Categoria</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variazioni</b>
Vendite e prestazioni a terzi	712.391	107.869	604.522
Vendite e prestazioni a soci	2.776.775	6.389.496	(3.612.721)
<b>Totale</b>	<b>3.489.166</b>	<b>6.497.365</b>	<b>(3.008.199)</b>

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

<b>Categoria di attività</b>	<b>Valore esercizio corrente</b>
Vendite merci	2.847.419
Prestazioni di servizi	11.116
Fitti attivi	630.631
<b>Totale</b>	<b>3.489.166</b>

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

L'attività svolta dà luogo unicamente ad operazioni effettuate nel territorio nazionale; pertanto, la suddivisione per aree geografiche non è significativa.

### Costi della produzione

<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>Variazioni</b>
690.590	3.875.245	(3.184.655)

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variazioni</b>
Materie prime, sussidiarie e merci	1.998	1.400	598
Servizi	364.394	494.498	(130.104)
Godimento di beni di terzi	1.043	1.112	(69)
Salari e stipendi	125.404	124.626	778
Oneri sociali	32.319	32.541	(222)
Trattamento di fine rapporto	11.361	11.738	(377)
Altri costi del personale	1.279	1.228	51
Ammortamento immobilizzazioni materiali	21.617	21.605	12
Svalutazioni crediti attivo circolante		724.289	(724.289)
Accantonamento per rischi	30.000	1.937.923	(1.907.923)
Oneri diversi di gestione	101.175	524.285	(423.110)
<b>Totale</b>	<b>690.590</b>	<b>3.875.245</b>	<b>(3.184.655)</b>

### Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>Variazioni</b>
	(38.097)	38.097

### Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

In seguito all'omologa del concordato, la società ha rilevato, tra gli altri ricavi e proventi, le sopravvenienze derivanti dalla ristrutturazione del debito per euro 6.707.920.

### Nota integrativa, altre informazioni

#### Criteria di conversione dei valori espressi in valuta

Al 31/12/2019 non esistono debiti o crediti espressi in valute di paesi non appartenenti all'Unione Monetaria Europea.

#### Utili e perdite su cambi

Non sono stati rilevati né utili, né perdite su cambi non avendo la cooperativa posto in essere operazioni in valuta estera.

**Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione**

La società non ha posto in essere operazioni di finanziamento con la cessione temporanea di beni, né operazioni di prestito di beni dietro deposito a titolo cauzionale di una somma di denaro.

**Dati sull'occupazione**

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, non ha subito, rispetto al precedente esercizio, variazioni.

Organico	31/12/2019	31/12/2018
Impiegati	4	4
Totale	4	4

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore edile industria.

**Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto**

I compensi al Consiglio di Amministrazione (euro 36.168) sono stati determinati così come stabilito dall'assemblea dei soci del 27 giugno 2019

**Compensi al revisore legale o società di revisione**

L'importo del compenso alla società di revisione, determinato così come stabilito dall'assemblea dei soci del 27 giugno 2017, è relativo:

- alla revisione legale dei conti, D. Lgs 39/2010 (Euro 1.400);
- revisione contabile per certificazione bilancio, art. 15 L. 59/92, (Euro 15.700).

**Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

Sul compendio immobiliare di proprietà della Cooperativa risultano iscritte ipoteche a garanzia di vari finanziamenti ipotecari come di seguito precisati:

- Debito ipotecario verso vari istituti bancari al 31.12.2019 gravante su n. 193 alloggi ultimati e pertinenze euro 17.609.286;
- Debito ipotecario verso Coopfond al 31.12.2019 gravante su altri asset immobiliari euro 788.511;
- Debito ipotecario verso Banca Desio (ex BPS) al 31.12.2019 gravante su cantiere non ultimato in Marsciano loc. Spina euro 728.000;

Sempre al 31/12/2019 risultano in essere fidejussioni per un ammontare complessivo di importo assicurato di euro 1.252.222 rilasciate alla Cooperativa da alcuni enti assicurativi in favore di alcuni Comuni, a garanzia del pagamento di oneri di urbanizzazione e/o della corretta e completa esecuzione di opere di urbanizzazione.

In tema di garanzie concesse dalla Cooperativa risulta altresì tutt'ora in vigore la garanzia di pegno costituito in data 09/11/2016 in favore del Fondo ASCI. Detto pegno è stato costituito dalla Cooperativa su una parte delle proprie quote di partecipazione al Fondo A.S.C.I., per il valore complessivo di euro 145.000, in favore della Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A., a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con scrittura privata stipulata in data 9 novembre 2016. La società si è obbligata a garantire al Fondo il reddito locativo degli immobili allo stesso ceduti con atto di compravendita del 9 novembre 2016 sino al 95% su base annuale integrando il reddito effettivamente percepito dal fondo fino ad un massimale del 30% annuo, e ciò a valere fino al 9 novembre 2020.

Dal prospetto informativo della Centrale Rischi della Banca d'Italia al 31/12/2019 risultano inoltre garanzie rilasciate dalla Cooperativa per un valore complessivo originariamente pari ad euro 2.375.303. Si tratta di garanzie accessorie sui mutui ipotecari accollati dagli acquirenti in occasione di alcune cessioni di alloggi beni immobili operate dalla Cooperativa in favore dei propri utenti e per i quali, tuttavia, non è stata rilasciata apposita liberatoria da parte degli istituti finanziari coinvolti. In totale si tratta di n. 22 posizioni per le quali, sempre al 31/12/2019, l'importo effettivo per cui la Cooperativa risulta garante in via accessoria ammonta complessivamente ad euro 1.610.367 (a fronte del valore originario di euro 2.375.303). Ciò per effetto dei rimborsi operati dagli acquirenti quali obbligati principali. Questa esposizione debitoria è presente quindi unicamente in via formale e accessoria e residuale infatti:

- da un lato i n. 22 acquirenti degli alloggi che si sono accollati i mutui in qualità di obbligati principali stanno regolarmente rimborsando i relativi finanziamenti;
- dall'altro prima di attivare la garanzia verso la Cooperativa gli istituti finanziari dovranno aver attivato preliminarmente la garanzia ipotecaria (esecuzione immobiliare) e solo da ultimo potranno rivalersi verso la Cooperativa per l'ammontare residuo eventualmente non coperto dall'esecuzione immobiliare.

Ad oggi la Cooperativa non è mai stata chiamata a rispondere di alcuna insolvenza per le suddette garanzie.

**Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

**Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale da cui possano derivare rischi e/o benefici significativi per la società.

**Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Agli inizi del 2020 l'intero Paese è stato sconvolto dall'emergenza pandemica del COVID19. Tale shock ha colpito in prima battuta l'offerta aggregata e i componenti rilevanti della domanda (trasporti, turismo e commercio) e si è immediatamente esteso al resto del sistema produttivo, con pesanti effetti sull'occupazione e mettendo a rischio la sopravvivenza di molte imprese. E' indubbio come la contrazione del valore aggiunto sia ormai elemento consolidato per il primo semestre del 2020; nel secondo semestre tutto dipenderà dai due scenari che ci troveremo di fronte: quello più favorevole che prevede una progressiva riapertura delle attività in un contesto di contenimento della diffusione del contagio o quello meno favorevole che prevede un protrarsi dell'epidemia anche nel secondo semestre, con le conseguenti nuove chiusure delle attività produttive.

Per quanto concerne la nostra cooperativa, che è rimasta chiusa dal 20 Marzo sino al 4 Maggio, mentre al momento abbiamo osservato una limitata diminuzione degli incassi relativi agli affitti, dovuti alle richieste che ci hanno fatto alcuni soci di poter sospendere temporaneamente i canoni di locazione, rileviamo anche una inevitabile contrazione delle vendite degli immobili, così come programmata nel piano del concordato.

**Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile**

La società non ha strumenti finanziari derivati.

**Informazioni relative alle cooperative****Rapporti con altre cooperative e associazioni**

Continua la collaborazione con Finabita Spa, mentre la nostra partecipata Assicoop in campo assicurativo è stata posta in liquidazione dall'assemblea dei soci in giugno 2017. Continuano i rapporti di collaborazione instaurati con il Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo- CCFS- Società Cooperativa e con Coopfond per facilitare l'accesso a linee di credito a sostegno dello sviluppo delle nostre attività.

Si segnala che la società Polo Energia scarl, con la quale la società ha collaborato per studiare azioni in materia energetica, è stata posta in liquidazione con verbale dei soci del 17 maggio 2017.

Tutti i rapporti con le società partecipate e le altre cooperative sono effettuate a condizioni di mercato.

**Adesioni ad associazioni di Rappresentanza**

La nostra società è iscritta al "Registro delle Cooperative per lo sviluppo dell'Edilizia Sostenibile" promosso a livello nazionale da Abitanti/Legacoop. Un attestato che certifica l'impegno svolto per sviluppare programmi rispettosi dell'ambiente.

La Cooperativa ha prodotto tutta la documentazione utile per riconfermare l'iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative Edilizie di Abitazione, istituito presso il Ministero dello Sviluppo Economico in base all'art. 13 Legge 59/92, conseguendo anche per l'anno 2019 la relativa certificazione.

**Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile**

La cooperativa, con l'attività svolta essenzialmente nei confronti dei soci, è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile. Nell'anno 2019 i ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi nei confronti dei soci sono risultati essere il 79,58% del totale.

**Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile**

Tutte le persone che hanno richiesto di entrare a far parte della base sociale sono state ammesse, in linea con il principio della "porta aperta" che da sempre ispira la nostra cooperativa.

I recessi si sono verificati a seguito di raggiungimento del fine sociale, o di motivazioni soggettive estranee al rapporto sociale.

**Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile**

Ai fini dell'art. 2 della Legge n. 59/1992 ed art. 2545 c.c., nel paragrafo "Andamento della gestione, condizioni operative e sviluppo dell'attività", sopra riportato, sono state fornite le informazioni relative alle attività svolte per il conseguimento degli scopi statutari. Come già evidenziato una parte rilevante dell'attività si è concentrata nella ricerca di sviluppo dell'housing sociale.

La disponibilità della Cooperativa di concedere abitazioni in affitto con contestuale possibilità di prenotarle in proprietà, con pagamento dilazionato del prezzo, rappresenta un'articolazione dell'offerta abitativa e soprattutto - in una fase di crisi economica profonda quale è quella che la società civile sta affrontando - una ulteriore declinazione dei principi di

mutualità da parte della Cooperativa stessa. Tali scelte, operate con lungimiranza dal Consiglio di Amministrazione, hanno portato ad una nuova articolazione operativa della struttura aziendale per assicurare una corretta gestione delle dette situazioni.

#### **Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile**

Ai fini e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 2545 sexies concernente i ristorni, si conferma che gli stessi sono già computati nella determinazione dei corrispettivi di cessione degli alloggi (sia in locazione che in proprietà) così come previsto nel regolamento approvato dall'assemblea dei soci del 14/12/2004.

#### **Informazioni ex art. 1, comma 125-bis, della legge 4 agosto 2017 n. 124**

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che nell'anno 2019 non sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

#### **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

<b>Risultato d'esercizio al 31/12/2019</b>	<b>Euro</b>	<b>7.147.861</b>
<b>Destinazione:</b>		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	9.165
<b>Attribuzione:</b>		
a copertura perdita pregressa	Euro	7.138.696

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

**Per il Consiglio di amministrazione**  
**Il Presidente**  
*Laerte Grimani*

**Relazione della società di revisione indipendente  
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39  
e dell'art. 15 della legge 31 gennaio 1992, n. 59**

**Ria Grant Thornton S.p.A.**  
Via San Donato, 197  
40127 Bologna

T +39 051 6045911  
F +39 051 6045999

*Ai Soci della  
Coop. Umbria Casa Società Cooperativa  
Via A. Diaz, 74 - 76  
Perugia*

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue  
Ufficio Certificazioni

## **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

### ***Dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio***

Siamo stati incaricati di svolgere la revisione contabile del bilancio d'esercizio, redatto ai sensi dell'art. 2435 bis del codice civile, della Coop. Umbria Casa Società Cooperativa (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Non esprimiamo un giudizio sul bilancio d'esercizio della Società. A causa della rilevanza di quanto descritto nella sezione "*Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio*" della presente relazione, non siamo stati in grado di acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio sul bilancio.

### ***Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio***

a) In data 16 marzo 2018 la Società ha depositato presso il Tribunale di Perugia ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato ai sensi dell'art. 161 comma 6 L.F., sulla scorta di giusta delibera consiliare del 14 marzo 2018 a rogito notarile. Con successivo decreto del 26 marzo 2018, il suddetto Tribunale ha dichiarato ammissibile il ricorso.

In data 12 Settembre 2018 la Cooperativa ha presentato la proposta contenente il piano e la documentazione di cui all'art. 161, comma 2 e 3 L.F. per l'ammissione alla procedura di Concordato Preventivo "in continuità".

Il Tribunale di Perugia, con decreto del 25 Settembre 2018, dichiarava aperta la procedura di Concordato Preventivo di Coop Umbria Casa, mentre l'adunanza dei creditori tenutasi in data 9 aprile 2019 ha determinato l'approvazione del piano concordatario proposto. Infine in data relativa 13 giugno 2019 ha avuto luogo l'omologa della procedura concordataria.

Rileviamo che la continuità aziendale della Coop Umbria Casa risulta subordinata in modo chiaro al compimento a successo del piano concordatario su cui poggia la procedura, la cui durata prevista è di cinque anni, ed investe quindi un ampio orizzonte temporale.

Tale vincolo di subordinazione risulta essere perciò un pervasivo elemento di incertezza in merito alla presenza del requisito della continuità aziendale ed al suo utilizzo da parte degli amministratori nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.



- b) La Società espone alla voce "crediti verso altri" ricompresa nell'attivo circolante, l'importo relativo al versamento di una caparra pari a 1.170 migliaia di euro, al lordo della relativa svalutazione, eseguita in chiusura del precedente esercizio, di 585 migliaia di euro, in favore della Società di Gestione del Risparmio, che dispone della gestione del Fondo Umbria Comparto Monteluca. Tale importo fu versato da parte della Cooperativa alla controparte suddetta a titolo di caparra, finalizzato all'acquisto di un terreno. Al paragrafo "gestione di unità immobiliari di proprietà della Cooperativa" della Nota Integrativa gli Amministratori evidenziano quanto segue: *"Si segnala che tra i crediti iscritti in bilancio è ricompresa la caparra versata per l'acquisto dell'area edificabile a Perugia quartiere di Monteluca. Il Consiglio di Amministrazione, pur convinto che il contratto preliminare stipulato nel 2010 non avesse più efficacia tra le parti per il mancato verificarsi tempestivo delle condizioni pattuite, aveva dato la più ampia disponibilità alla SGR che gestisce il "Fondo Umbria- Comparto Monteluca" per individuare nuove modalità operative utili ad avviare il programma edilizio in questione. La SGR, purtroppo, non ha dato seguito alle disponibilità mostrate. La Cooperativa, quindi, una volta preso atto della indisponibilità della controparte ad individuare soluzioni nel senso proposto, ha richiesto la restituzione della caparra versata a suo tempo pari ad euro 1.170.200. Non avendo ricevuto risposta positiva al riguardo, esaminate le buone ragioni per introdurre il giudizio in quanto le condizioni previste nel preliminare a carico del cedente non sono state assolte, la Coop Umbria Casa è stata costretta a citare il Fondo in giudizio per ottenere quanto corrisposto ed illegittimamente ancora ritenuto da questi. Nel primo grado di giudizio la cooperativa è risultata soccombente, ma essendovi fondati motivi di successo delle proprie ragioni, il Cda ha ritenuto di ricorrere in secondo grado per l'appello della sentenza; la prima udienza avanti la Corte di Appello di Milano è fissata per il 9 Luglio 2020."*
- L'anzianità del credito, unita alla sentenza negativa ottenuta nel primo grado di giudizio, oltre al mutato contesto complessivo della Cooperativa, entrata nell'alveo della procedura concorsuale, forniscono elementi di incertezza in merito alla concreta realizzabilità del credito in oggetto, avendo riguardo sia ai tempi necessari per il suo recupero, sia all'effettivo ammontare.
- Tale aspetto costituisce elemento di incertezza con possibili effetti anche significativi sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.
- c) La Società, a seguito dell'omologa della procedura concordataria in data 13 giugno 2019, ha proceduto alla contabilizzazione nella voce "atri ricavi e proventi" della somma pari a 6.708 migliaia di euro rinveniente dallo stralcio dei debiti in attuazione del piano concordatario. Si rileva che qualora la Società avesse contabilizzato tale somma coerentemente al dettato del principio contabile OIC 12, l'importo in oggetto avrebbe dovuto essere classificato tra gli "altri proventi finanziari" del conto economico. Tale rilievo non ha effetti né sul risultato economico dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e né sul patrimonio netto alla stessa data.

#### **Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio**

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

#### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

E' nostra la responsabilità di svolgere la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e di emettere la relazione di revisione. Tuttavia, a causa di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio* nella presente relazione, non siamo stati in grado di acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio sul bilancio d'esercizio.

Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.


#### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

##### ***Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione***

Gli amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonché delle dichiarazioni rese ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile.

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Bologna, 8 giugno 2020



Ria Grant Thornton S.p.A.

Sandro Gherardini  
Socio