



**COOPUMBRIACASA**

Coop Umbria Casa  
Società Cooperativa

# Relazioni e **Bilancio** di esercizio

**Anno 2016**



Società Cooperativa  
Sede legale: Perugia, Via A.Diaz, 74/76  
Tel. 075 5002816 – Fax 075 5053441  
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*)  
Giorgio Vitali (*Vice Presidente*)  
Sauro Di Sante Coaccioli  
Paolo Bocci  
Renzo Mastroforti  
Angelo Ammenti  
Edoardo Tiezzi

**Società di Revisione**

ALEPH AUDITING S.R.L



**COOPUMBRIACASA**

---

Certificata:

---



---

Aderisce a:

---





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 31/12/2016**

- **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 31/12/2016

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

<b>Stato patrimoniale attivo</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	--	350
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I. Immateriali	110	800
II. Materiali	382.189	404.606
III. Finanziarie	125.655	125.656
<b>Totale Immobilizzazioni</b>	<b>507.954</b>	<b>531.062</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I. Rimanenze	47.375.037	51.866.046
II. Crediti		
- entro 12 mesi	334.415	661.808
- oltre 12 mesi	<u>1.170.200</u>	<u>1.170.200</u>
	1.504.615	1.832.008
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni	793.661	106.911
IV. Disponibilità liquide	13.130	39.291
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>49.686.443</b>	<b>53.844.256</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>13.451</b>	<b>31.265</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>50.207.848</b>	<b>54.406.933</b>
<b>Stato patrimoniale passivo</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I. Capitale	179.792	176.569
II. Riserva da soprapprezzo delle azioni	--	--
III. Riserva di rivalutazione	--	--
IV. Riserva legale	2.823.355	2.807.328
V. Riserve statutarie	--	--
VI. Altre riserve		
Riserva art. 12 L. 904/77	5.810.022	5.774.228
Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi	(74.803)	(116.400)
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	<u>--</u>	<u>1</u>
	5.810.022	5.774.229
VII. Riserva per copertura di flussi finanziari attesi	(74.803)	(116.400)

<b>Stato patrimoniale passivo - A) Patrimonio netto (segue)</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	--	--
IX. Utile d'esercizio	2.368	53.424
IX. Perdita d'esercizio	--	--
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	--	--
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>8.740.734</b>	<b>8.695.150</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	<b>1.690.285</b>	<b>1.754.383</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>144.759</b>	<b>135.879</b>
<b>D) Debiti</b>		
- entro 12 mesi	6.325.355	7.699.601
- oltre 12 mesi	<u>31.449.018</u>	<u>32.967.767</u>
	<b>37.774.373</b>	<b>40.667.368</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>1.857.697</b>	<b>3.154.153</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>50.207.848</b>	<b>54.406.933</b>
<b>Conto economico</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.795.027	2.344.119
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(4.422.315)	336.448
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	121.014	72.563
- contributi in conto esercizio	<u>858.607</u>	<u>683.689</u>
	979.621	756.252
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>3.352.333</b>	<b>3.436.819</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	7.088	175.015
7) Per servizi	1.693.783	1.685.973
8) Per godimento di beni di terzi	4.721	5.778
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	182.973	220.734
b) Oneri sociali	47.517	55.007
c) Trattamento di fine rapporto	15.348	16.387
e) Altri costi	<u>2.049</u>	<u>29.084</u>
	247.887	321.212
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	690	690
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	22.740	23.553
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	<u>15.000</u>	<u>25.000</u>
	38.430	49.243
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	68.694	--

<b>Conto economico (segue)</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
12) Accantonamento per rischi	--	40.000
14) Oneri diversi di gestione	357.746	164.751
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>2.418.349</b>	<b>2.441.972</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>933.984</b>	<b>994.847</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) Proventi da partecipazioni:		
- da imprese cooperative e consorzi	5.381	10.762
	5.381	10.762
16) Altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	--	--
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	--	--
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	--	--
d) proventi diversi dai precedenti:		
- altri	1	1.481
	1	1.481
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
- da imprese controllate	--	--
- da imprese collegate	--	--
- da imprese cooperative e consorzi	--	--
- da soci	--	--
- altri	924.429	937.965
	924.429	937.965
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(919.047)</b>	<b>(925.722)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>	<b>14.937</b>	<b>69.125</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	12.569	15.701
	12.569	15.701
<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>2.368</b>	<b>53.424</b>

**P. Il Consiglio di amministrazione***Il Presidente*

Laerte Grimani

# 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 al 31/12/2016

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

### Dilazione dei termini di approvazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 27 dello Statuto ci si è avvalsi, per l'approvazione del bilancio, del maggior termine di centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio. Le ragioni che giustificano il ricorso a tale dilazione derivano dalle novità introdotte con il D. Lgs. 139/2015, nonché dai ritardi con i quali sono stati approvati i principi contabili nazionali aggiornati e le norme fiscali di raccordo, che hanno reso necessario più tempo per tutte le valutazioni e verifiche contabili da effettuare.

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

La Coop Umbria Casa è una cooperativa che opera in Umbria dal 1984.

L'obiettivo principale della Cooperativa è quello 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, opportunità già definita con molti soci. Nella realizzazione di case particolare attenzione è posta alla qualità, al rispetto dell'ambiente a prezzi convenienti. La politica aziendale della Cooperativa punta, da sempre, a 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.

Il D.Lgs n. 139/2015 (Gazzetta Ufficiale 4 settembre 2015, n. 205), che recepisce nel nostro ordinamento giuridico la Direttiva 2013/34/UE relativa ai bilanci, ha apportato numerose integrazioni e modifiche agli articoli del codice civile, e di conseguenza ai principi contabili nazionali, che si applicano ai bilanci degli esercizi con inizio dal 1 gennaio 2016 compreso, conseguentemente, per la Coop Umbria Casa non è obbligatorio redigere la Relazione sulla Gestione e tutte le informazioni richieste dalla legge sono fornite nella presente Nota Integrativa.

E' doveroso sottolineare alcuni aspetti che hanno portato alla chiusura del bilancio al 31.12.2016 con un, seppur modesto, utile.

Trattasi, infatti, di un risultato comunque importante, in quanto nel 2016 è continuata la "faticosa risalita" del **mercato immobiliare** in Italia, ma non si è arrestata la **caduta dei prezzi** (anche se a ritmo moderato). L'analisi del terzo **Osservatorio Immobiliare** 2016 di **Nomisma** non toglie incertezze in un settore che ha pagato uno dei prezzi più alti della crisi. Particolarmente difficile la situazione in Umbria che ha visto ridursi il prezzo delle case in modo più accentuato rispetto alle altre regioni del Centro Italia, frutto anche della difficile situazione socio economica del territorio. Ma in un contesto "nuovamente incerto", non manca l'ambizione del rilancio, alimentata, in particolare, dal ritorno di interesse della **domanda per l'investimento nel 'mattone'** che, nonostante la precarietà delle prospettive e le fragilità reddituali, nel nostro Paese rimane un pilastro dell'allocatione familiare.

A ciò si aggiunga che nel corso del 2016 era prevista la firma di altri accordi integrativi con il fondo ASCI che avrebbero permesso la realizzazione, entro il 2018, di due interventi localizzati a Terni –zona Fiori 32 alloggi e Foligno S.to Pietro 20 alloggi. A seguito, però, della mancata sottoscrizione da parte di Unipol Banca nel fondo ASCI della propria quota di equity, pari a circa un milione di euro, il progetto riguardante Foligno Santo Pietro non sarà più realizzabile e quello di Terni Fiori è bloccato. Ciò ha ovviamente comportato un disequilibrio finanziario rispetto all'intero piano attuativo del Fondo ASCI di cui la nostra cooperativa ha sicuramente risentito.

In sintesi l'attività nel 2016 si è concentrata nel portare avanti le iniziative di seguito descritte.

- **Interventi in corso**, sono ripresi i lavori a Perugia loc Balanzano, a seguito dell'accordo con il Fondo Asci, per realizzare 32 alloggi e sono inoltre continuati i lavori nel cantiere di Spina per completare il complesso residenziale di 12 alloggi. Inoltre grazie al lavoro svolto si prevede nel 2017 la ripresa dei lavori del programma di Terni Borgo Bovio per 23 alloggi.
- **Gestione di unità immobiliari di proprietà della cooperativa**. Dei 272 alloggi ultimati e concessi in

locazione, 75 al 31/12/2016 erano già stati prenotati in proprietà con contratti differiti nel tempo, ed altri 8 sono stati prenotati nei primi mesi del 2017. In base ai contatti in corso si ipotizza la firma di altri accordi nel corso dell'anno. Nella gestione immobiliare particolare attenzione è stata posta anche nella riassegnazione di alloggi lasciati liberi da precedenti conduttori.

Il lavoro programmato e svolto sta a testimoniare che anche in una tale situazione, particolarmente difficile, la Cooperativa ha però continuato ad operare assicurando ai soci un servizio qualificato ed in grado di rispondere ai bisogni abitativi, curando sia l'aspetto economico della convenienza, che un miglioramento costante della qualità a parità di prodotto. I soci iscritti alla cooperativa al 31/12/2016 erano 5495.

La situazione difficile del mercato immobiliare ha continuato ad avere delle ripercussioni sulle disponibilità finanziarie della società, che ha dovuto rinviare il pagamento dell'IVA dovuta per i mesi di giugno e dicembre 2016 e di una parte delle rate relative all'IMU ed alla TASI.

Relativamente ai contenziosi giudiziali 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 l'udienza per le conclusioni è stata fissata a novembre 2017.

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.

Sono state infine attivate le procedure legali per le situazioni riguardanti i soci morosi nel pagamento dei canoni di locazione.

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 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. All'ultima udienza il giudice ha invitato le parti ad adire il tentativo di conciliazione.

Il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto anche dell'interesse manifestato dai soci, ha assunto la determinazione di continuare a dare corso al programma progressivo di dismissioni immobiliari. Tale programma di dismissioni è parte integrante del piano triennale approvato nel 2015 il quale, visti i risultati positivi raggiunti nel 2016 e le prospettive future, è stato aggiornato con un nuovo piano finanziario per il periodo 2017-2028. Tali previsioni, sulla base di assunti ritenuti ragionevoli, consentiranno alla cooperativa di raggiungere molteplici obiettivi prefissati; ovvero, liberare risorse necessarie alla progettazione di nuovi investimenti, e permettere una consistente e graduale riduzione dell'indebitamento verso il sistema creditizio, con miglioramento dei margini positivi e della complessiva situazione finanziaria. In tale ottica gli Amministratori hanno pertanto ritenuto adeguato procedere alla redazione del bilancio nella prospettiva non solo della continuità aziendale, ma anche di un rilancio della sua operatività e capacità reddituale.

La nuova "governance" della cooperativa, insediatasi a Maggio del 2016, nel garantire la continuità aziendale pone particolare attenzione al rapporto dell'impresa con il proprio mercato di riferimento ed i suoi principali stakeholder e intrattiene relazioni peculiari con il management bancario; il tutto per poter gestire adeguatamente lo sviluppo di Coop Umbria Casa attraverso i nuovi scenari con i quali ci si dovrà necessariamente confrontare, tenendo ben presente le modalità operative che distinguono le cooperative dalle altre tipologie di impresa. Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione si è riunito 11 volte.

#### **Criteri seguiti per il conseguimento degli scopi statutari ai sensi L.59/92 e art. 2545 c.c.**

Ai fini dell'art. 2 della Legge n. 59/1992 ed art. 2545 c.c., informiamo sulle attività svolte per il conseguimento degli scopi statutari. Come già evidenziato una parte rilevante dell'attività si è concentrata nella ricerca di nuove modalità per realizzare interventi edilizi.

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.

La disponibilità della Cooperativa di concedere abitazioni in affitto con contestuale possibilità di prenotarle in proprietà, con pagamento dilazionato del prezzo, rappresenta una ulteriore 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.

### **Mutualità prevalente**

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 2016 i ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi nei confronti dei non soci sono risultati essere l'83,25% del totale. La prevalenza del rapporto con i non soci è dovuta principalmente alla cessione al Fondo Asci del compendio immobiliare di Perugia, rogito stipulato a novembre 2016.

### **Ammissione nuovi soci e recessi**

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.

### **Rapporti con altre cooperative e associazioni**

Continua la collaborazione con Finabita Spa e con la nostra partecipata Assicoop in campo assicurativo. 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 per la società Polo Energia scarl, con la quale la società ha collaborato per studiare azioni in materia energetica, è stata convocata l'assemblea per deliberare in merito ai provvedimenti ai sensi degli articoli 2482-ter 2484 e 2487 del Codice Civile.

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

Nel corso del 2016 Assicoop ha manifestato la volontà di cedere il portafoglio assicurativo di Unipol Sai.

### **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.

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevati fatti di rilievo tali da essere oggetto di illustrazione nella presente nota integrativa.

### **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) del Codice civile, non esistono azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che, nel corso dell'esercizio, non sono state acquistate o alienate dalla società, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona azioni o quote di società controllanti.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 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. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC. Le società che redigono il bilancio in forma abbreviata sono esonerate dalla redazione del rendiconto finanziario.

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.

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

A seguito delle novità introdotte dal DLgs. 139/2015, con particolare riferimento agli schemi di Stato patrimoniale e di Conto economico e ai criteri di valutazione, si è reso necessario rideterminare, ai soli fini comparativi, i dati al 31.12.2015. Le modifiche ai dati dell'esercizio precedente hanno principalmente interessato l'iscrizione degli strumenti finanziari derivati al loro fair value e la riclassifica delle componenti straordinarie.

#### Effetti sui saldi di apertura derivanti dall'applicazione del D.Lgs. 139/2015 sul patrimonio

Scritture di rettifica e/o riclassifica sul bilancio al 31/12/2015 ai fini comparativi	Importo risultante dal bilancio al 31/12/2015	Riclassifiche D.Lgs. 139/2015	Importo risultante dal bilancio ai fini comparativi
Descrizione voce			
<b>Immobilizzazioni finanziarie:</b>			
Strumenti finanziari derivati attivi		9	9
<b>Patrimonio netto:</b>			
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		(116.400)	(116.400)
<b>Passivo:</b>			
Strumenti finanziari derivati passivi		116.409	116.409
<b>Conto economico:</b>			
Proventi e oneri di natura straordinaria	1.415	(1.415)	--
<b>Effetti delle scritture sul patrimonio netto di apertura:</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>		
Patrimonio netto <b>31/12/2015</b>	8.811.548		
Rettifiche immobilizzazioni finanziarie	9		
Rettifiche passivo	116.409		
Patrimonio netto <b>31/12/2015</b> ai fini comparativi	8.695.150		

#### Criteri di valutazione

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

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.

#### Deroghe

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.

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

## **Immobilizzazioni**

### *Immateriali*

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Si tratta di costi di utilizzo software ammortizzati in cinque anni.

### *Materiali*

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificata 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.

## **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:

- 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 non è da ritenere inferiore al valore di mercato, pur tenendo in debito conto la più generale situazione del settore edilizio e l'andamento degli ultimi anni. Trattasi di valore che è ragionevole presumere si potrà agevolmente conseguire in condizioni almeno simili a quelle attuali.

## **Crediti**

I crediti sono iscritti al loro valore nominale, rettificato prudenzialmente e forfetariamente per euro 23.023, al fine di tener conto, per i crediti di natura commerciale, del rischio di inesigibilità.

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

## **Titoli**

I titoli classificati nell'attivo circolante rappresentano investimenti temporanei e sono valutati al loro costo di acquisto.

## **Disponibilità liquide**

Sono iscritte al valore nominale.

## **Ratei e risconti**

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.

## **Strumenti finanziari derivati**

I derivati di copertura, sono riferibili a contratti di tipo "interest rate swap", stipulati per far fronte al rischio di

variazione dei tassi d'interesse di specifici finanziamenti. Essi sono stati iscritti al loro fair value. Ai fini comparativi è stato iscritto anche il valore degli strumenti finanziari derivati al 31.12.2015.

Gli strumenti finanziari derivati con fair value positivo sono stati iscritti nell'attivo di bilancio tra le immobilizzazioni finanziarie, gli strumenti finanziari derivati con fair value negativo sono stati iscritti nel passivo di bilancio tra i Fondi per rischi e oneri.

I flussi finanziari dei derivati sono imputati al conto economico per competenza lungo la durata del relativo contratto.

#### **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 sono iscritti al loro valore nominale e i mutui sono iscritti per l'ammontare, in linea capitale, del debito residuo.

#### **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.

#### **Impegni, garanzie e passività potenziali**

Alcuni Enti assicurativi e un istituto bancario hanno rilasciato fidejussioni per euro 5.627.330 in favore di Comuni e Regione Umbria, a garanzia del pagamento rateizzato di oneri di urbanizzazione ed anche a garanzia della corretta e completa esecuzione di opere di urbanizzazione e per anticipazioni concesse ai sensi della legge 179/92 e legge 61/98, e di altre imprese.

La Cooperativa ha sottoscritto con il Fondo ASCI un accordo quadro per la realizzazione di programmi edilizi in aggiunta alla cessione già effettuata di due immobili locati. Al contempo, la cooperativa si è impegnata a sottoscrivere quote dello stesso fondo per complessivi € 3.300.000,00

#### **Dati sull'occupazione**

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

<b>Organico</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>Variazioni</b>
Impiegati tecnici	1	1	--
Impiegati amministrativi e segreteria	4	5	(1)
<b>Totale</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>(1)</b>

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

**Attività****A) Crediti verso associati per versamenti ancora dovuti**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
--	350	(350)

**B) Immobilizzazioni****I. Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
110	800	(690)

**Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali**

Descrizione costi	Valore 31/12/2015	Incrementi esercizio	Di cui per oneri capitalizzati	Rivalutazione	Svalutazioni	Riclassifiche	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2016
Software	800	--	--	--	--	--	690	110
<b>Totale</b>	<b>800</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>690</b>	<b>110</b>

**Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni**

Il costo storico all'inizio dell'anno è così composto.

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore netto
Software	3.449	2.649			800
<b>Totale</b>	<b>3.449</b>	<b>2.649</b>			<b>800</b>

**II. Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
382.189	404.606	(22.417)

**Terreni e fabbricati**

Descrizione	Importo
Costo storico	309.013
Ammortamenti esercizi precedenti	(111.021)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>197.992</b>
Ammortamenti dell'esercizio	(7.416)
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>190.576</b>

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, determinato sulla base delle quote di ammortamento computate fino al 31 dicembre 2013, è stato convertito nel "Fondo ripristino ambientale", riclassificato tra i Fondi per rischi ed oneri.

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.

**Impianti e macchinario**

Descrizione	Importo
Costo storico	258.387
Ammortamenti esercizi precedenti	(58.065)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>200.322</b>
Ammortamenti dell'esercizio	(12.919)
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>187.403</b>

**Altri beni**

Descrizione	Importo
Costo storico	113.062
Ammortamenti esercizi precedenti	(106.771)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>6.291</b>
Acquisizione dell'esercizio	323
Ammortamenti dell'esercizio	(2.404)
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>4.210</b>

**III. Immobilizzazioni finanziarie**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
125.655	125.656	(1)

**Partecipazioni**

Descrizione	31/12/2015	Incremento	Decremento	31/12/2016
Altre imprese	123.852	--	--	123.852
<b>Totale</b>	<b>123.852</b>	--	--	<b>123.852</b>

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente in altre imprese.

**Altre imprese**

I dati esposti nella tabella di seguito riportata fanno riferimento al bilancio d'esercizio delle partecipate chiuso al 31/12/2015, non essendo ancora disponibile quello relativo al bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2016, ad eccezione della Società Generale Immobiliare S.p.A..

Società	Sede legale	Capitale sociale	Patrimonio netto al 31/12/2015	Utile (Perdita) al 31/12/2015	Quota % posseduta	Valore di bilancio	Pro-quota Patrimonio netto
C.C.F.S. Consorzio Cooperativo Finanziario Per Lo Sviluppo Società Cooperativa	Reggio Emilia	29.758.104	72.142.883	315.708	0,001723	500	1.243
Assicoop Umbria S.r.L.	Perugia	415.584	2.530.497	101.957	6,47	93.836	163.723
Finabita S.p.A	Roma	1.370.720	1.147.548	(27.266)	1,57	21.544	18.017
Cooperfidi Italia, Società cooperativa di garanzia collettiva dei fidi	Roma	7.769.253	22.284.688	(193.786)	0,09	5.164	20.056
Società Generale Immobiliare S.p.A. (*)	Perugia	697.275	2.586.876	(48.821)	0,26	1.808	6.726
Polo di innovazione per l'efficienza energetica e le fonti rinnovabili Scarl	Perugia	81.176	73.852	58	1,25	1.000	923
						<b>123.852</b>	<b>210.688</b>

(\*) I dati si riferiscono al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016

**Crediti**

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Saldo al 31/12/2016	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione
Depositi cauzionali utenze	--	1.794	--	1.794	--
<b>Totale</b>	<b>--</b>	<b>1.794</b>	<b>--</b>	<b>1.794</b>	<b>--</b>

**Strumenti finanziari derivati**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
8	9	(1)

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	Saldo al 31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2016
Strumenti finanziari derivati attivi	9	--	1	8

Per il finanziamento del programma relativo al Palazzo di Assisi, la Cooperativa ha stipulato con la banca mutuante n. 3 operazioni di Interest Rate Swap onde cautelarsi per variazioni del tasso sull'operazione medesima. Trattasi di contratti di copertura con nozionale "in amortizing", con scadenza 31.12.2020.

Una delle tre operazioni, un "interest rate floor" con un valore nozionale di 87.713 euro, al 31/12/2016 presenta un fair value positivo pari ad 8 euro.

**C) Attivo circolante****I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
47.375.037	51.866.046	(4.491.009)

Le rimanenze afferiscono ai 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 da assegnare in godimento/locazione o in proprietà ai propri soci come indicati nella tabella che segue; sono, inoltre, ricompresi i fabbricati ultimati ed assegnati dalla cooperativa con atti di trasferimento della proprietà a effetto differito e a termine iniziale (PFV) (legge 179/92, art.9). Per tali immobili sono già stati stipulati i rogiti notarili con trasferimento differito della proprietà in conformità alla sopra citata legge.

**Prospetto dei programmi in corso di realizzazione o ultimati**

Ubicazione degli interventi	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015
Fabbricati assegnati con contratto a termine iniziale	7.007.268	7.007.268
Fabbricati destinati alla vendita	38.626.776	43.049.090
Terreni edificabili	1.740.993	1.809.688
	<b>47.375.037</b>	<b>51.866.046</b>

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari per Euro 139.817 ai conti iscritti all'attivo.

La capitalizzazione di tali oneri si riferisce a oneri e interessi passivi sostenuti per capitali presi a prestito specificatamente per la produzione di immobili rimanenze ed è stata effettuata nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti dai principi contabili.

**II. Crediti**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
1.504.615	1.832.008	(327.393)

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessioni e a termine
Verso clienti	139.944	--	--	139.944	--
Verso soci	1.379	--	--	1.379	--
Crediti tributari	13.273	--	--	13.273	--
Verso altri	179.819	1.170.200	--	1.350.019	--
	<b>334.415</b>	<b>1.170.200</b>	--	<b>1.504.615</b>	--

Tra i crediti verso clienti sono ricompresi anche i crediti verso soci per i crediti commerciali. Particolare attenzione e cura è stata posta nel provare a sistemare la posizione con i soci morosi, in alcuni casi la cooperativa si è avvalsa della collaborazione di legali di fiducia per definire soluzioni.

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile
Saldo al 31/12/2015	32.573
Utilizzo nell'esercizio	24.550
Accantonamento esercizio	15.000
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>23.023</b>

Tra i crediti verso altri entro 12 mesi è compreso il credito nei confronti della Regione per contributi (euro 74.358) pignorato dall'agente della riscossione Equitalia nelle more della definizione del contenzioso in essere con l'INPS. Tale causa, nell'ultima udienza, dopo che sono stati sentiti alcuni testimoni, è stata rinviata a novembre 2017 per le conclusioni. La complessità della vicenda al momento non permette di avere certezze sull'esito dei giudizi.

I crediti verso altri oltre 12 mesi comprendono la caparra versata per l'acquisto dell'area edificabile a Perugia quartiere di Monteluca, di cui si è detto più specificamente nel paragrafo attività svolta.

La ripartizione dei crediti al 31/12/2016 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente:

Crediti per Area Geografica	V / Clienti	V / Controllate	V / collegate	V / cooperative e consorzi	V / Soci	V / Altri	Crediti tributari	Totale
Italia	139.944	--	--	--	1.379	179.819	13.273	334.415
<b>Totale</b>	<b>139.944</b>	--	--	--	<b>1.379</b>	<b>179.819</b>	<b>13.273</b>	<b>334.415</b>

### III. Attività finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
793.661	106.911	686.750

Descrizione	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
In imprese collegate	99.975			99.975
Altri titoli	6.936	686.750		693.686
	<b>106.911</b>	<b>686.750</b>		<b>793.661</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 a suo tempo un fondo di svalutazione della partecipazione medesima di euro 51.427 rilevato tra i fondi per rischi ed oneri.

Si forniscono le seguenti informazioni relative alla predetta partecipazione.

Denominazione	Sede legale	Capitale sociale	Patrimonio netto al 31.12.15	Risultato esercizio 2015	Quota % posseduta	Proquota Patrimonio netto	Valore di bilancio
CUA – COOPERATIVA UMBRA DI ABITAZIONE	TERNI	309.530	165.766	(11.839)	32,30	53.542	99.975

I dati esposti fanno riferimento al bilancio d'esercizio delle partecipate chiuso al 31/12/2015, non essendo ancora disponibile quello relativo al bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2016.

**Altri Titoli**

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015
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	--
Polizza Vita Unibonus Business	36.750	
	<b>693.686</b>	<b>6.936</b>

**IV. Disponibilità liquide**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
13.130	39.291	(26.161)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015
Depositi bancari e postali	11.645	38.648
Denaro e altri valori in cassa	1.485	643
	<b>13.130</b>	<b>39.291</b>

**D) Ratei e risconti**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
13.451	31.265	(17.814)

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 31/12/2016, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	Importo
RISCONTI ATTIVI	
Spese finanziamenti	5.193
Costi notarili	430
Costo centralino	276
Costi abbonamenti	218
Imposte ipotecarie	7.334

**Passività****A) Patrimonio netto**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
8.740.734	8.695.150	45.584

Descrizione	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
Capitale	176.569	3.300	77	179.792
Riserva legale	2.807.328	16.027	--	2.823.355
Riserva art. 12 L. 904/77	5.774.228	35.794	--	5.810.022
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	--	1	--
Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi	(116.400)	41.597	--	(74.803)
Utili (perdite) dell'esercizio	53.424	--	51.056	2.368
<b>Totale</b>	<b>8.695.150</b>	<b>96.718</b>	<b>51.134</b>	<b>8.740.734</b>

Di seguito si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto.

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva art 12 L.904/77	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
<b>Saldi al 31/12/2014</b>	<b>172.521</b>	<b>2.807.328</b>	<b>7.356.666</b>	<b>(2)</b>	<b>(1.582.438)</b>	<b>8.754.075</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio al 31/12/2014						
- Copertura della perdita			(1.582.438)		1.582.438	--
Nuovi soci	4.325					4.325
Recessi soci	(277)					(277)
Arrotondamenti all'euro				1		1
Risultato dell'esercizio al 31/12/2015					53.424	53.424
<b>Saldi al 31/12/2015</b>	<b>176.569</b>	<b>2.807.328</b>	<b>5.774.228</b>	<b>(116.399)</b>	<b>53.424</b>	<b>8.695.150</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio al 31/12/2016						
- Fondo mutualistico (art. 11 Legge 59)					(1.603)	(1.603)
- Riserva legale statutaria		16.027			(16.027)	--
- Riserva indivisibile legge 904/77			35.794		(35.794)	--
Incrementi capitale sociale	3.223					3.223
Fair value Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi				41.597		41.597
Arrotondamenti all'euro				(1)		(1)
Risultato dell'esercizio al 31/12/2016					2.368	2.368
<b>Saldi al 31/12/2016</b>	<b>179.792</b>	<b>2.823.355</b>	<b>5.810.022</b>	<b>(74.803)</b>	<b>2.368</b>	<b>8.740.734</b>

Il Capitale Sociale della Cooperativa, rappresentato da azioni, si è modificato nel corso dell'esercizio a seguito dell'ammissione di n. 49 nuovi soci e del recesso di n. 4 soci.

Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: azioni n. 5.464	176.569
+ n. 33 azioni sottoscritte dai nuovi soci	3.300
- n. 2 azioni di soci receduti	(77)
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: azioni n. 5.495	179.792

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.

I movimenti della riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi è il seguente.

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
<b>31/12/2015</b>	<b>(116.400)</b>
Incremento per variazione di fair value	41.597
<b>31/12/2016</b>	<b>(74.803)</b>

## B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
1.690.285	1.754.383	(64.098)

Descrizione	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
Strumenti finanziari derivati passivi	116.409	--	41.598	74.811
Fondo ripristino ambientale	24.047	--	--	24.047
Fondo accertamenti tributari	22.500	--	22.500	--
Fondo rischi cause legali in corso	40.000	--	--	40.000
Fondo rischi ed oneri	1.500.000	--	--	1.500.000
Fondo svalutazione partecipazione Cooperativa Umbra di Abitazione	51.427	--	--	51.427
	<b>1.754.383</b>	--	<b>64.098</b>	<b>1.690.285</b>

Il "Fondo rischi ed oneri", è stato costituito in sede di redazione del bilancio 2014 al solo fine di tenere in considerazione un'ipotesi pessimistica di mancata ripresa del mercato edilizio e quindi di possibili perdite future in occasione delle vendite degli immobili costituenti le giacenze di magazzino, correttamente valutate come indicato nell'apposito paragrafo. Negli esercizi 2015 e 2016 il fondo in questione non è stato utilizzato.

Tale fondo ricomprende, inoltre, stanziamenti per possibili rischi di altre passività non esattamente prevedibili e quantificabili.

### C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
144.759	135.879	8.880

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
TFR, movimenti del periodo	135.879	10.143	1.263	144.759

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti. Riflette le passività nette maturate, in conformità alle disposizioni di legge e al vigente contratto di lavoro ed ha avuto le seguenti movimentazioni:

Variazioni	Anno 2016
Trattamento fine rapporto inizio esercizio	135.879
Accantonamenti di competenza dell'esercizio comprensivi di rivalutazioni	14.488
Imposta sostitutiva/ Tratt. Fondo Pens.	(414)
TFR liquidato	(1.263)
Trasferimento Fondi pensione	(3.931)
<b>Totale TFR</b>	<b>144.759</b>

### D) Debiti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
37.774.373	40.667.368	(2.892.995)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessioni a termine	Di cui per ipoteche	Di cui per pegni	Di cui per privilegi
Debiti verso banche	2.086.895	7.567.508	15.084.048	24.738.451		22.843.583		
Debiti verso altri finanziatori	147.373	1.990.314	--	2.137.687		1.500.000		
Acconti	1.893.330	4.596.615	--	6.489.945				
Debiti verso fornitori	1.161.417	--	--	1.161.417				
Debiti tributari	353.860	--	--	353.860				
Debiti verso istituti di previdenza	31.899	--	--	31.899				
Altri debiti verso soci	26.745	--	324.186	350.931				
Altri debiti	623.837	1.886.346	--	2.510.183				
Arrotondamento	(1)	1	--	--				
<b>Totale</b>	<b>6.325.355</b>	<b>16.040.784</b>	<b>15.408.234</b>	<b>37.774.373</b>		<b>24.343.583</b>		

L'esposizione della Cooperativa nei confronti di istituti di credito concerne finanziamenti con garanzia reale (Mutui ipotecari) stipulati per la realizzazione di programmi edilizi sia per il godimento/locazione che per l'assegnazione; da rilevare che i mutui afferenti le assegnazioni in proprietà rappresentano passività transitorie in quanto saranno accollati pro-quota agli assegnatari al rogito notarile.

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015
Finanziamento medio termine	820.000	840.000
Mutui ipotecari immobili destinati/goduti da soci	22.843.583	26.403.617
Per conti correnti passivi	1.074.868	981.695
	<b>24.738.451</b>	<b>28.225.312</b>

Per il finanziamento del programma relativo al Palazzo di Assisi, la Cooperativa ha stipulato con la banca mutuante n. 3 operazioni di Interest Rate Swap onde cautelarsi per variazioni del tasso sull'operazione medesima. Trattasi di contratti di copertura con nozionale "in amortizing", con scadenza 31.12.2020.

Sulla base di quanto disposto dall'art. 2427 bis comma 1.1 di seguito presentiamo il fair value e le informazioni relative agli strumenti finanziari derivati.

Sottostanti:		Titoli di debito	
Tipologia operazioni	Valore nozionale	Fair value	
		Positivo	Negativo
<b>Derivati finanziari:</b>			
- interest rate cap	87.713		9.601
- interest rate cap	87.713		7
- interest rate floor	87.713	8	
<b>Derivati non quotati</b>		<b>8</b>	<b>9.608</b>

Per il finanziamento del programma San Giustino Montegrappa la Cooperativa ha stipulato con la banca mutuante n.1 operazioni di Interest Rate Swap onde cautelarsi per variazioni del tasso sull'operazione medesima. Trattasi di contratti di copertura, con scadenza 01.08.2017.

Sulla base di quanto disposto dall'art. 2427 bis comma 1.1 di seguito presentiamo il fair value e le informazioni relative agli strumenti finanziari derivati.

Sottostanti:		Titoli di debito		
Tipologia operazioni	Capitale di riferimento	Capitale in vita	Mark to market	
			Mark to market	Presunto introito / esborso minimo in caso di smobilizzo
<b>Derivati finanziari:</b>				
- Interest rate swap	615.268	527.216	(9.069)	(9.677)
<b>Derivati non quotati</b>	<b>615.268</b>	<b>527.216</b>	<b>(9.069)</b>	<b>(9.677)</b>

Si evidenzia che in data 26 giugno 2012 è stata confermata l'operazione interest Rate Swap con l'istituto mutuante Monte Paschi di Siena con decorrenza dal 01/01/2013 al 01/01/2018 a copertura del rischio innalzamento dei tassi parametro Euribor che incide sull'ammontare delle rate di ammortamento dei mutui a tasso variabile contratti dalla cooperativa.

Sulla base di quanto disposto dall'art. 2427 bis comma 1.1 di seguito presentiamo il fair value e le informazioni relative allo strumento finanziario derivato.

Sottostanti:		Titoli di debito	
Tipologia operazioni	Valore nozionale	Fair value	
		Positivo	Negativo
<b>Derivati finanziari :</b>			
- Interest rate swap	1.978.586		(56.134)
<b>Derivati non quotati</b>			<b>(56.134)</b>

Nella voce altri debiti è iscritto il debito afferente i contributi Regionali (euro 1.591.622) avente natura transitoria, in quanto gli stessi saranno definitivamente acquisiti dalla cooperativa sulla base delle condizioni del bando di aggiudicazione.

Non viene data indicazione della ripartizione dei debiti al 31/12/2016 secondo area geografica in quanto, nella fattispecie, si tratta di una indicazione priva di significatività. I fornitori della Cooperativa sono tutti residenti in Italia.

#### E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
1.857.697	3.154.153	(1.296.456)

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

Descrizione	Importo
RATEI PASSIVI	
Interessi e spese bancarie	79.180
RISCONTI PASSIVI	
Contributi erogati su programmi di edilizia convenzionata in godimento/locazione a termine	1.778.517

I risconti passivi sono relativi a contributi ricevuti per integrare canoni convenzionati di locazione degli immobili.

Al 31/12/2016 i risconti passivi aventi una durata superiore a cinque anni ammontano ad euro 313.673.

#### Conto economico

I costi e ricavi sono stati realizzati e conseguiti nell'esercizio di competenza e afferiscono attività espletate, nell'ambito regionale di acquisto e di costruzione di fabbricati, loro cessione o godimento/locazione.

Ai fini e per gli effetti dell'art. 2545 sexies 1° comma c.c. si informa che ai soci assegnatari sono state applicate le norme di regolamento approvate con assemblea dei soci in data 14/12/2004.

#### A) Valore della produzione e delle risorse

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
3.352.333	3.436.819	(84.486)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	6.795.027	2.344.119	4.450.908
Variazioni rimanenze prodotti	(4.422.315)	336.448	(4.758.763)
Altri ricavi e proventi	979.621	756.252	223.369
<b>Totale</b>	<b>3.352.333</b>	<b>3.436.819</b>	<b>(84.486)</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	5.656.713	333.635	5.323.078
Vendite e prestazioni a soci	1.138.314	2.010.484	(872.170)
<b>Totale</b>	<b>6.795.027</b>	<b>2.344.119</b>	<b>4.450.908</b>

#### Ricavi per categoria di attività

Categoria	31/12/2016
Assegnazioni	5.741.128
Locazioni	1.042.485
Gestione condomini	11.414
	<b>6.795.027</b>

#### Ricavi per area geo

**grafica**

La ripartizione dei ricavi per area geografica non è significativa.

**Ricavi di entità o incidenza eccezionale**

Nell'esercizio 2016 la cooperativa ha ceduto al Fondo ASCI un compendio immobiliare in Perugia, Località Balanzano, per un importo pari ad euro 4.380.000.

**C) Proventi e oneri finanziari**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
(919.047)	(925.722)	6.675

**Proventi finanziari**

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Da partecipazione	5.381	10.762	(5.381)
Proventi diversi dai precedenti	1	1.481	(1.480)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(924.429)	(937.965)	13.536
<b>Totale</b>	<b>(919.047)</b>	<b>(925.722)</b>	<b>6.675</b>

**Interessi e altri oneri finanziari**

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari	--	--	--	--	101.658	101.658
Interessi fornitori	--	--	--	--	2	2
Interessi medio credito	--	--	--	--	629.107	629.107
Sconti o oneri finanziari	--	--	--	--	80.322	80.322
Interessi su finanziamenti	--	--	--	--	61.000	61.000
Altri oneri su operazioni finanziarie	--	--	--	--	52.339	52.339
Arrotondamento	--	--	--	--	1	1
<b>Totale</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>924.429</b>	<b>924.429</b>

**Imposte sul reddito d'esercizio**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
12.569	15.701	(3.132)

Imposte	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
IRAP	12.569	15.701	(3.132)
<b>Imposte correnti:</b>	<b>12.569</b>	<b>15.701</b>	<b>(3.132)</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

**Altre informazioni****Criteri di conversione dei valori espressi in valuta (art. 2427, c. 1, n. 1, c. c.)**

Al 31/12/2016 non esistono debiti o crediti espressi in valute di paesi non appartenenti all'Unione Monetaria Europea.

**Utili e perdite su cambi (art. 2427, c. 1, n. 6-bis, c.c.)**

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 (art. 2427, c. 1, n. 6-ter, c.c.)**

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.

**Compensi spettanti agli amministratori ed ai sindaci (art. 2427, c. 1, n. 16, Cod. Civ.)**

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale, questi ultimi rimasti in carica fino alla data di approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre

2015 (20 maggio 2016), al netto dei gettoni di presenza.

Qualifica	Compenso
Amministratori	50.988
Collegio sindacale	7.038

**Compensi spettanti alla Società di revisione (art. 2427, c. 1, n. 16-bis, Cod. Civ.)**

Il corrispettivo di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione per la revisione legale dei conti annuali ammonta ad Euro 16.500, al netto di oneri accessori e rimborsi spese.

**Azioni e titoli emessi dalla società (art. 2427, c. 1, n. 18, c. c.)**

La società non ha emesso alcun tipo di titoli.

**Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società (art. 2427, c. 1, n. 19, c.c.)**

La società non ha emesso strumenti finanziari.

**Finanziamenti dei soci (art. 2427, c. 1, n. 19-bis, c. c.)**

Nel bilancio non sono presenti prestiti da parte dei soci.

**Operazioni di locazione finanziaria (art. 2427, c. 1, n. 22, c. c.)**

La società non ha in essere contratti di locazione finanziaria.

**Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427, c. 1, n. 22-bis, c.c.)**

Tutte le transazioni con parti correlate sono avvenute a normali condizioni di mercato.

**Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427, c. 1, n. 22-ter, c.c.)**

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

**Destinazione del risultato d'esercizio**

L'esercizio 2016, come risulta dal conto economico, si chiude con un utile pari ad euro 2.368 che il Consiglio di Amministrazione propone di destinare:

- per euro 71 pari al 3%, ai Fondi Mutualistici per la promozione e lo sviluppo della Cooperazione ex art 11 della legge n. 59/92;
- per euro 710 pari al 30%, al fondo di riserva legale, in base alle previsioni dello statuto sociale, riserva che non è ripartibile fra i soci, sia durante la vita, sia in caso di scioglimento della società cooperativa, come del resto contemplato nello statuto sociale che recepisce interamente i principi di mutualità delle società cooperative previsti dalle leggi dello stato;
- per euro 1.587 al fondo di riserva ex art.12 L.904/77, anch'esso non ripartibile tra i soci in nessun caso.

**Attestato di veridicità**

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.

**P. 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 DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1992 N° 59

Ai Soci della

Coop Umbria Casa Società Cooperativa

Via A. Diaz 74/76 - PERUGIA

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue  
Ufficio Certificazioni

### Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Coop Umbria Casa Società Cooperativa, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

#### *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, incluse le disposizioni di legge in materia di cooperazione contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile.

#### *Responsabilità della società di revisione*

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### *Elementi alla base del giudizio con rilievi*

La Cooperativa espone nel passivo patrimoniale alla voce "altri fondi per rischi ed oneri", per complessivi 1.638 migliaia di euro, uno stanziamento pari a 1.500 migliaia di euro denominato "fondo rischi ed oneri", eseguito già a partire dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2014. Gli amministratori nella nota integrativa forniscono a riguardo di tale accantonamento la seguente giustificazione: "Il Fondo rischi ed oneri", è stato costituito nel 2014 al solo fine di tenere in considerazione sin d'ora un'ipotesi pessimistica di mancata ripresa del mercato edilizio e quindi di possibili perdite future in occasione delle vendite degli immobili costituenti le

*giacenze di magazzino, correttamente valutate come indicato nell'apposito paragrafo.*" Al riguardo il principio OIC 13 inerente il corretto trattamento contabile delle rimanenze finali, afferma al par. 54 che le rimanenze sono oggetto di svalutazione quando il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato è minore del relativo valore contabile ed altresì al par. 13 sottolinea che tali svalutazioni devono essere eseguite a diretta rettifica dei valori iscritti nell'attivo. Ad ulteriore supporto di tale assunto il principio OIC 31 relativo ai fondi rischi ed oneri evidenzia al par. 27 che un fondo di tale natura non può iscriversi per rettificare i valori dell'attivo.

Sottolineando che il trattamento contabile tenuto nella fattispecie da parte della Cooperativa non ha avuto alcun effetto sul risultato economico e sul patrimonio netto sia del precedente che del presente esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, riteniamo necessario segnalare l'errore di classificazione descritto al presente punto in virtù della consistenza dell'importo della svalutazione operata.

#### *Giudizio*

A nostro giudizio, ad eccezione di quanto evidenziato al paragrafo "elementi alla base del giudizio con rilievi", il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Coop Umbria Casa Società Cooperativa al 31 dicembre 2016 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge in materia di cooperazione contenute negli artt. 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n° 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile.

#### *Richiami d'informativa*

Senza modificare il nostro giudizio, si segnala quanto riportato dagli Amministratori nella Nota integrativa

- 1) al paragrafo dedicato alla "andamento della gestione, condizioni operative e sviluppo dell'attività" in merito alle condizioni generali di mercato e a quelle specifiche societarie, che hanno indotto alla redazione del presente bilancio nel rispetto del requisito della continuità aziendale, gli Amministratori evidenziano quanto segue: Al fine di fare fronte alla situazione ivi descritta, gli Amministratori evidenziano l'avvenuta redazione di un piano pluriennale di riassetto economico e finanziario già in sede di chiusura del precedente esercizio e dell'aggiornamento di tale piano, eseguito nel corso del 2016. Essi sottolineano pertanto quanto segue: *"Il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto anche dell'interesse manifestato dai soci, ha assunto la determinazione di continuare a dare corso al programma progressivo di dismissioni immobiliari. Tale programma di dismissioni è parte integrante del piano triennale approvato nel 2015 il quale, visti i risultati positivi raggiunti nel 2016 e le prospettive future, è stato aggiornato con un nuovo piano finanziario per il periodo 2017-2028. Tali previsioni, sulla base di assunti ritenuti ragionevoli, consentiranno alla cooperativa di raggiungere molteplici obiettivi prefissati; ovvero, liberare risorse necessarie alla progettazione di nuovi investimenti, e permettere una consistente e graduale riduzione dell'indebitamento verso il sistema creditizio, con miglioramento dei margini positivi e della complessiva situazione finanziaria. In tale ottica gli Amministratori hanno pertanto ritenuto adeguato procedere alla redazione del bilancio nella prospettiva non solo della continuità aziendale, ma anche di un rilancio della sua operatività e capacità reddituale."*
- 2) al paragrafo "andamento della gestione, condizioni operative e sviluppo dell'attività" gli Amministratori forniscono adeguate indicazioni riguardanti il sorgere del contenzioso avente ad oggetto una consistente caparra versata a suo tempo per l'avvio di una iniziativa immobiliare in partnership con una SGR. Lo sviluppo dell'azione legale finalizzate al recupero dell'importo della caparra e le condizioni per cui il credito relativo non sia stato oggetto di svalutazione vengono descritte al paragrafo in oggetto.

Firenze  
5 Giugno 2017

Aleph Auditing S.r.l.



Giuseppe Ceol  
Amministratore