



COOPUMBRIACASA

Coop Umbria Casa Società Cooperativa

Relazioni e **Bilancio** di esercizio

Anno 2017



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
Sito internet: www.umbriacasa.it

Consiglio di Amministrazione

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

Società di Revisione

Ria Grant Thornton SpA



COOP**UMBRIACASA**

Certificata:



Aderisce a:



**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 31.12.2017:
 - a) illustrazione e approvazione del bilancio di esercizio e della nota integrativa;
 - b) relazione della Società di Revisione;
2. rideterminazione del numero dei componenti dell'Organo Amministrativo e dei compensi; deliberazioni inerenti e conseguenti;
3. nomina dei delegati effettivi e supplenti all'assemblea generale

Calendario assemblee separate

Zona Perugia e provincia

Assemblea in 1^a convocazione per il giorno 06 giugno 2018 alle ore 8.00 presso la sede sociale in Via A. Diaz 74/76 - Perugia

In 2^a convocazione

Per il giorno 07 giugno 2018 alle ore 17.30 a Perugia presso la sede della Cooperativa a Perugia in Via A. Diaz 74/76

Zona Terni e provincia

Assemblea in 1^a convocazione per il giorno 06 giugno 2018 alle ore 8.00 presso l'ufficio della Coop Umbria Casa in Via Battisti 155/B - Terni

In 2^a convocazione

Per il giorno 08 giugno 2018 alle ore 17.30 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^a convocazione per il giorno 13 giugno 2018 alle ore 8.00 presso la sede sociale in Via A. Diaz 74/76 - Perugia

ed in 2^a convocazione

per il giorno 14 giugno 2018 alle ore 17.30 presso la sede sociale a Perugia in Via A. Diaz 74/76

1. Bilancio al 31.12.2017:
 - a) illustrazione e approvazione del bilancio di esercizio e della nota integrativa;
 - b) relazione della Società di Revisione;
2. rideterminazione del numero dei componenti dell'Organo Amministrativo e dei compensi; deliberazioni inerenti e conseguenti;

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, 10/05/2018

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Dott. 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

BILANCIO AL 31/12/2017

- **Bilancio**
- **Nota integrativa**
- **Relazione della Società di revisione**
- **Verbale dell'Assemblea dei soci del 14/06/2018**

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 31/12/2017

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

Stato patrimoniale attivo	31/12/2017	31/12/2016
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	50	--
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>	--	110
<i>II. Materiali</i>	360.344	382.189
<i>III. Finanziarie</i>	125.860	125.655
Totale Immobilizzazioni	486.204	507.954
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>	39.366.167	47.375.037
<i>II. Crediti</i>		
- esigibili entro l'esercizio successivo	385.551	334.415
- esigibili oltre l'esercizio successivo	1.170.200	1.170.200
- imposte anticipate	--	--
	1.555.751	1.504.615
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>	804.161	793.661
<i>IV. Disponibilità liquide</i>	93.908	13.130
Totale attivo circolante	41.819.987	49.686.443
D) Ratei e risconti	2.425	13.451
Totale attivo	42.308.666	50.207.848
Stato patrimoniale passivo	31/12/2017	31/12/2016
A) Patrimonio netto		
<i>I. Capitale</i>	182.464	179.792
<i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>	--	--
<i>III. Riserva di rivalutazione</i>	--	--
<i>IV. Riserva legale</i>	2.824.065	2.823.355
<i>V. Riserve statutarie</i>	--	--
<i>VI. Altre riserve</i>		
Riserva art. 12 L. 904/77	5.811.609	5.810.022
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	--
	5.811.610	5.810.022
<i>VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</i>	(24.846)	(74.803)

Stato patrimoniale passivo - A) Patrimonio netto (segue)	31/12/2017	31/12/2016
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	--	--
IX. Utile d'esercizio	--	2.368
IX. Perdita d'esercizio	(6.234.767)	--
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	--	--
Totale patrimonio netto	2.558.526	8.740.734
B) Fondi per rischi e oneri	163.920	1.690.285
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	143.756	144.759
D) Debiti		
- entro l'esercizio successivo	13.253.584	6.325.355
- oltre l'esercizio successivo	<u>24.963.534</u>	<u>31.449.018</u>
	38.217.118	37.774.373
E) Ratei e risconti	1.225.346	1.857.697
Totale passivo	42.308.666	50.207.848
Conto economico	31/12/2017	31/12/2016
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.380.870	6.795.027
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(6.108.870)	(4.422.315)
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:		
a) vari	427.562	121.014
b) contributi in conto esercizio	<u>610.245</u>	<u>858.607</u>
	1.037.807	979.621
Totale valore della produzione	(2.690.193)	3.352.333
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	143.717	7.088
7) Per servizi	1.760.816	1.693.783
8) Per godimento di beni di terzi	2.784	4.721
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	158.914	182.973
b) Oneri sociali	43.469	47.517
c) Trattamento di fine rapporto	13.273	15.348
e) Altri costi	<u>2.632</u>	<u>2.049</u>
	218.288	247.887
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	110	690
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	21.845	22.740
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	<u>25.000</u>	<u>15.000</u>
	46.955	38.430
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	400.000	68.694

Conto economico - B) Costi della produzione (segue)	31/12/2017	31/12/2016
12) Accantonamento per rischi	--	--
14) Oneri diversi di gestione	140.583	357.746
Totale costi della produzione	2.713.143	2.418.349
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(5.403.336)	933.984
C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni:		
- da imprese controllanti	--	5.381
	--	5.381
16) Altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti:		
- altri	1	1
	1	1
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
- altri	794.492	924.429
	794.492	924.429
Totale proventi e oneri finanziari	(794.491)	(919.047)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
19) Svalutazioni:		
a) di partecipazioni	23.600	--
	23.600	--
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	(23.600)	--
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)	(6.221.427)	14.937
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	13.340	12.569
	13.340	12.569
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	(6.234.767)	2.368

Per 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 di esercizio chiuso al 31/12/2017

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

Parte iniziale

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.

E' doveroso sottolineare alcuni aspetti che hanno portato alla chiusura del bilancio al 31.12.2017 con una rilevante perdita d'esercizio pari a Euro 6.234.767, di cui ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti pari ad euro 6.270.555. Le principali cause della situazione negativa che attraversa la cooperativa sono dettate, oltre che in via principale dalla irreversibile crisi generale del settore immobiliare, dal venire meno di alcuni investimenti programmati con il Fondo Asci e la pretesa di quest'ultimo di convertire parte del reddito atteso con quote del fondo stesso; la mancata conferma della fideiussione di Nuova Banca Marche relativa al cantiere di Bovio; lo squilibrio delle rate sui mutui a MLT rispetto al time to market relativo alla dismissione del patrimonio immobiliare di proprietà.

Alla luce di tutte queste motivazioni e considerato che il 90% delle vendite programmate nel biennio 2017-18 pari a complessivi 18,6 mil/€ sono già contrattualizzate e che oltre il 50% del debito della Società è di natura finanziaria e verso il ceto bancario, si è ritenuto dare esecuzione alla programmata ristrutturazione con la redazione (e successiva omologazione ed esecuzione) di un "Accordo di ristrutturazione con intermediari finanziari ai sensi dell'art. 182/septies L.F."

Il ricorso alla suddetta procedura si è imposto necessariamente a seguito del mancato perfezionamento delle singole trattative con gli istituti bancari che la cooperativa aveva portato avanti, avendo rifiutato alcuni degli stessi istituti la costituzione di un tavolo interbancario per la risoluzione delle anzidette problematiche; il deteriorarsi di alcune posizioni, con conseguenti segnalazioni in C.R., nonché il progressivo incremento degli oneri finanziari, hanno indotto l'organo amministrativo della Società ad attivarsi senza indugio per tale operazione straordinaria.

Difatti, anche a parere degli advisor finanziari e legali della Cooperativa, appositamente nominati, stante la complessità della situazione, non è risultato possibile addivenire ad una complessiva, e risolutiva, definizione di una manovra finanziaria se non nell'ambito di un "ufficiale" tavolo interbancario.

Il Piano è dunque finalizzato ad una normalizzazione della struttura finanziaria della Società, ad oggi non coerente rispetto ai flussi in entrata e non sostenibile sotto il profilo degli oneri finanziari.

In estrema sintesi il Piano prevede: la rimodulazione delle linee ipotecarie a MLT tale da renderle coerenti rispetto al time to market relativo alla dismissione del patrimonio immobiliare di proprietà; la conferma/mantenimento in essere delle linee di cassa e di firma necessarie al completamento dei cantieri di Balanzano, Bovio e Spina; il riscadenziamento delle altre linee chirografarie con una generale riduzione dei tassi di interesse.

(Come sarà dettagliatamente evidenziato nel paragrafo "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio" la Coop Umbria Casa, ai principali fini della "protezione giuridica" della stessa, ha depositato presso il Tribunale di Perugia, in data 16 marzo 2018, il ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato "in bianco" ai sensi dell'art. 161 6° comma L.F., riservandosi di presentare la proposta, il piano e la documentazione entro il termine fissato dal giudice.)

Anche in ossequio alla redazione del predetto piano, si rendeva necessario procedere ad una precisa e puntuale analisi di tutto il portafoglio immobiliare di proprietà di Coop Umbria Casa, atteso che lo stesso sino ad oggi è stato correttamente apprezzato al mero valore di costo, pur appostando in bilancio un generico fondo rischi da utilizzare per la copertura di eventuali perdite derivanti dalle vendite.

La detta analisi, che veniva effettuata anche con l'ausilio di professionisti indipendenti, prevede la valutazione degli alloggi, nello stato attuale ("as is") con l'indicazione del Valore di Mercato (Market Value, MV) del Valore di pronto realizzo (VPR, o Quick Sale Value, QSV) nonché dei cantieri e dei terreni edificabili, nello stato attuale ("as is") con la

previsione dei costi di costruzione / ultimazione (anche alla luce dei costi sostenuti) e, ove applicabile, del cosiddetto "exit value", Valore di Mercato (Market Value - MV) e Valore di pronto realizzo (VPR, o QSV - quick sale value).

Solo alla luce di questa analisi si è determinata una svalutazione delle rimanenze di oltre sei milioni di euro, che rappresenta il dato per il quale il presente bilancio chiude con la perdita sovraevidenziata. Vale sottolineare che, anche ad un semplice esame della comparazione tra il bilancio chiuso quest'anno e quello dell'anno precedente, senza tale dato la chiusura sarebbe stata pressoché eguale, a dimostrazione del buon operato della cooperativa anche per tutto il 2017.

Gestione di unità immobiliari di proprietà della cooperativa.

Fra il 1986 e il 31 dicembre 2017 la cooperativa ha realizzato complessivamente oltre 2.000 alloggi e alcuni locali con destinazione terziaria.

Di questi immobili, al 31 dicembre 2017, sono stati alienati a soci e/o terzi acquirenti tutti quelli con destinazione terziaria ed oltre 1.750, mentre 261 alloggi (localizzati nei Comuni di Perugia, Terni, Foligno, Città di Castello, 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, temporaneamente di proprietà della cooperativa che li ha locati ad altrettanti soci e/o utenti. È opportuno peraltro precisare che, relativamente a detti 261 alloggi, sempre al 31 dicembre 2017, 85 erano stati già prenotati in acquisto dai rispettivi conduttori e pertanto, a detta data, erano 176 gli alloggi semplicemente locati.

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 ha inoltre attualmente in fieri la costruzione di ulteriori 119 alloggi nell'ambito di 5 localizzazioni che costituiscono le attività attualmente in corso. 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.

Foligno – Santo Pietro: n. 20 alloggi; Il cantiere è stato avviato e subito dopo sospeso in attesa di poter acquisire un finanziamento adeguato.

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 31/12/2017 erano 5.538.

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 2018.

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 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. Avendo avuto il tentativo di conciliazione esito negativo, la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 24 ottobre 2018.

Il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto anche dell'interesse manifestato dai soci, ha continuato a dare corso al

programma progressivo di dismissioni immobiliari.
Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione si è riunito 8 volte.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Come evidenziato nel paragrafo precedente, in questo contesto di forte tensione finanziaria, che ci aveva indotto ad iniziare la negoziazione di un accordo di ristrutturazione del debito bancario (art. 182 septies L.F.), si è inserita la impossibilità di rinvenire un accordo con Prelios che gestisce il Fondo ASCI e con il quale avevamo in essere un contratto quadro avente ad oggetto due delle operazioni attualmente in corso ("Perugia, Balanzano 2" e "Terni Borgo Bovio"); a seguire la richiesta di immediato rimborso dei finanziamenti dallo stesso erogati.

La difficoltà a conciliare le diverse esigenze ed assolvere a tutte le richieste ha imposto di ricorrere alla procedura del "concordato in bianco", provvedendo alla relativa delibera con verbale del Consiglio di Amministrazione del 14 marzo 2018, a rogito del Notaio Dott. Gambacorta Andrea.

La società ha depositato presso il Tribunale di Perugia, in data 16 marzo 2018, il ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato "in bianco" ai sensi dell'art. 161 6° comma L.F., riservandosi di presentare la proposta, il piano e la documentazione entro il termine fissato dal giudice.

Il Tribunale di Perugia, con decreto depositato il 26 marzo 2018, ha fissato il termine per la presentazione della proposta, del piano e della documentazione indicata ai commi 2 e 3 dell'art. 161 della L.F. di giorni centoventi decorrenti dalla data di pubblicazione del ricorso al Registro delle imprese (ricorso pubblicato il 16 marzo 2018) e quindi entro il 15 luglio 2018.

La nostra società si prefigge, in sostanza, di realizzare una completa ristrutturazione del debito per garantire la continuità operativa ed al contempo il rispetto degli obblighi assunti nei confronti dei creditori e dei soci/utenti assegnatari di alloggi.

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 operazioni di analisi che hanno portato alla predisposizione del piano per l'accordo di ristrutturazione del debito ai sensi dell'art. 182/septies L.F.– che hanno appesantito notevolmente, in termini di carichi di lavoro, la struttura amministrativa della società – non hanno consentito di rispettare il termine ordinario di centoventi giorni per la convocazione dell'assemblea dei soci per l'approvazione del bilancio e si è quindi reso necessario differire detta convocazione.

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 e di ulteriore sviluppo dell'housing sociale.

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 2017 i ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi nei confronti dei soci sono risultati essere il 93,98% del totale.

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, mentre la nostra partecipata Assicoop in campo assicurativo è stata posta in liquidazione dall'assemblea dei soci nello scorso 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 2017 la relativa certificazione.

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 31/12/2017 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 finanziario.

Si precisa che il fondo 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, riclassificato nei precedenti esercizi tra i fondi per rischi ed oneri, è stato riclassificato nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 a rettifica diretta del valore delle rimanenze.

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.

Gli amministratori valutata l'attuale situazione, le azioni intraprese e gli effetti che le stesse saranno in grado di produrre e tenuto conto della richiesta per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo in continuità, hanno ritenuto appropriato il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del presente bilancio.

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 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:

Descrizione	Percentuale
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:

- 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", in quanto il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato è minore del relativo valore contabile.

Crediti

I crediti sono iscritti al loro valore nominale, rettificato prudenzialmente e forfetariamente per euro 25.000, 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.

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 valutati al loro costo di acquisto.

Disponibilità liquide

Sono iscritte al valore nominale.

Ratei e risconti attivi

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

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.

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.

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.

Impegni, garanzie e passività potenziali

La società ha prestato ipoteche, iscritte sul compendio immobiliare di proprietà, a garanzia dei finanziamenti bancari, il cui debito residuo al 31/12/2017 è pari ad euro 23.714.556.

Alcuni Enti assicurativi e un istituto bancario hanno rilasciato fidejussioni per euro 6.104.070 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 società ha costituito in pegno 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.

La cooperativa, in attuazione dell'accordo quadro, e sue successive modifiche ed integrazioni, stipulato con la Prelios SGR, ha sottoscritto quote del fondo ASCI per il valore complessivo di euro 2,5 milioni, subordinando ogni effetto giuridico all'acquisto da parte della Prelios SGR degli immobili oggetto dell'accordo. Nel rispetto di tale patto, nel 2016, contestualmente alla compravendita dei primi due fabbricati di Balanzano, sono stati versati al fondo ASCI euro 650 mila per liberare le corrispondenti quote del Fondo sottoscritte. Conseguentemente, il richiamo delle ulteriori quote sottoscritte da parte del fondo, si verificherà solo a seguito del perfezionamento di ulteriori compravendite, rinviandosi al riguardo a quanto già detto sul punto in relazione ai *"fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio"*.

Nota integrativa, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti non richiamati	--	50	50
Totale crediti per versamenti dovuti	--	50	50

Descrizione	Importo sottoscritto	Importo richiamato
Soci Ordinari	50	--
Totale	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 immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	3.449	680.786	125.655	809.890
Fondo ammortamento	3.339	298.597	--	301.936
Valore di bilancio	110	382.189	125.655	507.954
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni			2.020	2.020
Decrementi per alienazioni e dismissioni			1.815	1.815
Ammortamento dell'esercizio	110	21.845		21.955
Totale variazioni	(110)	(21.845)	205	(21.750)
Valore di fine esercizio				
Costo		680.786	125.860	806.646
Fondo ammortamento		320.442		320.442
Valore di bilancio	--	360.344	125.860	486.204

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
--	110	(110)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Software
Valore di inizio esercizio	
Costo	3.449
Fondo ammortamento	3.339
Valore di bilancio	110
Variazioni nell'esercizio	
Ammortamento dell'esercizio	110
Totale variazioni	(110)
Valore di fine esercizio	--

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
360.344	382.189	(21.845)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	309.014	258.387	113.385	680.786
Fondo ammortamento	118.438	70.984	109.175	298.597
Valore di bilancio	190.576	187.403	4.210	382.189
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento	7.416	12.919	1.510	21.845
Totale variazioni	(7.416)	(12.919)	(1.510)	(21.845)
Valore di fine esercizio				
Costo	309.014	258.387	113.385	680.786
Fondo ammortamento	125.854	83.903	110.685	320.442
Valore di bilancio	183.160	174.484	2.700	360.344

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.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
125.860	125.655	205

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio						
Costo					123.852	8
Valore di bilancio					123.852	8
Variazioni nell'esercizio						
Acquisizioni					1.750	
Alienazioni					1.807	8
Totale variazioni					(57)	(8)
Valore di fine esercizio						
Costo					123.795	
Valore di bilancio	--	--	--	--	123.795	--

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	Capitale sociale al 31/12/2016	Valore di bilancio
C.C.F.S. Consorzio Cooperativo Finanziario Per Lo Sviluppo Società Cooperativa	Reggio Emilia	29.698.684	500
Assicoop Umbria S.r.L.	Perugia	415.584	93.836
Finabita S.p.A	Roma	1.370.720	21.544
Cooperfidi Italia, Società cooperativa di garanzia collettiva dei fidi	Roma	8.599.898	6.915
Polo di innovazione per l'efficienza energetica e le fonti rinnovabili Scarl	Perugia	41.176	1.000
			123.795

Variazioni delle partecipazioni

Nell'esercizio 2017 è stata incrementata di euro 1.750 la quota di partecipazione in Cooperfidi Italia, Società cooperativa di garanzia collettiva dei fidi.

Il 13 luglio 2017 è stata ceduta la proprietà delle 35 azioni da euro 51,65 ciascuna – complessivamente euro 1.807 -

nella Società Generale Immobiliare S.p.A..

Strumenti finanziari derivati

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
--	8	(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 67.842 euro, al 31/12/2017 presenta un fair value positivo pari ad 0,49 euro.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Crediti verso imprese controllate	Crediti verso imprese collegate	Crediti verso imprese controllanti	Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Crediti verso altri	Totale crediti immobilizzati
Valore di inizio esercizio					1.794	1.794
Variazioni nell'esercizio					270	270
Valore di fine esercizio					2.064	2.064
Quota scadente oltre l'esercizio					2.064	2.064

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2016	Acquisizioni	Rivalutazioni	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2017
Depositi cauzionali utenze	1.794	270	--	--	--	2.064
Totale	1.794	270	--	--	--	2.064

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente.

Area geografica	Crediti verso controllate	Crediti verso collegate	Crediti verso controllanti	Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Crediti verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	--	--	--	--	2.064	2.064
Totale	--	--	--	--	2.064	2.064

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
39.366.167	47.375.037	(8.008.870)

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 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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016
Fabbricati assegnati con contratto a temine iniziale	6.586.212	7.007.268
Fabbricati	31.438.961	38.626.776
Terreni edificabili	1.340.994	1.740.993
	39.366.167	47.375.037

Si precisa che le rimanenze sono esposte al netto del Fondo svalutazione magazzino ammontante al 31/12/2017 ad euro 7.700.000:

Descrizione	Importo
Fabbricati assegnati con contratto a temine iniziale	--
Fabbricati	7.300.000
Terreni edificabili	400.000
	7.700.000

Il Fondo svalutazione magazzino ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	
Saldo al 31/12/2016	1.500.000
Accantonamento esercizio	6.200.000
Saldo al 31/12/2017	7.700.000

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.555.751	1.504.615	51.136

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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti	139.944	(22.818)	117.126	117.126		
Crediti tributari	13.273	20.551	33.824	33.824		
Crediti verso altri	1.351.398	53.403	1.404.801	234.601	1.170.200	
Totale crediti	1.504.615	51.136	1.555.751	385.551	1.170.200	

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 31/12/2016	23.023
Utilizzo nell'esercizio	23.023
Accantonamento esercizio	25.000
Saldo al 31/12/2017	25.000

Tra i crediti verso altri entro 12 mesi è ricompreso 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, è stata rinviata ad ottobre 2018, sempre 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 ricomprendono 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.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente.

Area geografica	Crediti verso clienti	Crediti verso controllate	Crediti verso collegate	Crediti verso controllanti	Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Crediti tributari	Attività per imposte anticipate	Crediti verso altri	Totale crediti
Italia	117.126	--	--	--	--	33.824	--	1.404.801	1.555.751
Totale	117.126	--	--	--	--	33.824	--	1.404.801	1.555.751

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.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
804.161	793.661	10.500

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Partecipazioni non immobilizzate in imprese collegate	99.975		99.975
Altri titoli non immobilizzati	693.686	10.500	704.186
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	793.661	10.500	804.161

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 75.027 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 31.12.16	Risultato esercizio 2016	Quota % posseduta	Proquota Patrimonio netto	Valore di bilancio
CUA – COOPERATIVA UMBRA DI ABITAZIONE IN LIQUIDAZIONE	TERNI	306.174	16.516	(11.980)	32,30	5.335	99.975

I dati esposti fanno riferimento al bilancio d'esercizio della partecipata chiuso al 31/12/2016, non essendo ancora disponibile quello relativo al bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2017.

Altri Titoli

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016
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	36.750
	704.186	693.686

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
93.908	13.130	80.778

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	11.645	81.825	93.470
Denaro e altri valori in cassa	1.485	(1.047)	438
Totale disponibilità liquide	13.130	80.778	93.908

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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
2.425	13.451	(11.026)

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 31/12/2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	--	13.451	13.451
Variazione nell'esercizio	--	(11.026)	(11.026)
Valore di fine esercizio	--	2.425	2.425

Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari per Euro 73.472 ai conti iscritti all'attivo.

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
2.558.526	8.740.734	(6.182.208)

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
		Al Fondo mutualistico (art. 11 Legge 59)	Alle riserve	Incrementi	Decrementi		
Capitale	179.792			2.801	129		182.464
Riserva legale	2.823.355		710				2.824.065
Varie altre riserve	5.810.022		1.588				5.811.610
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(74.803)			49.965	8		(24.846)
Utile (perdita) dell'esercizio	2.368	(70)	(2.298)			(6.234.767)	(6.234.767)
Totale patrimonio netto	8.740.734	(70)	--	52.766	137	(6.234.767)	2.558.526

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva art. 12 L. 904/77	5.811.609
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	5.811.610

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.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	182.464	Capitale	B			
Riserva legale	2.824.065	Utili	B	2.824.065		
Altre riserve						
Varie altre riserve	5.811.610	Utili	B	5.811.610	1.582.438	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(24.846)			(24.846)		
Totale	8.793.293			8.610.829	1.582.438	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Riserva art. 12 L. 904/77	5.811.609	Utili	B	5.811.609	1.582.438	
Arrotondamento all'unità di Euro	1		B	1		
Totale	5.811.610					

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

I movimenti della riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi vengono riportati nella tabella seguente.

Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi	
Valore di inizio esercizio	(74.803)
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	49.965
Decremento per variazione di fair value	8
Valore di fine esercizio	(24.846)

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	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	176.569	2.807.328	5.657.829	53.424	8.695.150
- 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				
Fair value Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi			41.597		41.597
Arrotondamenti all'euro			(1)		(1)
Risultato dell'esercizio precedente				2.368	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	179.792	2.823.355	5.735.219	2.368	8.740.734
- Fondo mutualistico (art. 11 Legge 59)				(71)	(71)
- Riserva legale statutaria		710		(710)	--
- Riserva indivisibile legge 904/77			1.587	(1.587)	--
- Incrementi del capitale sociale	2.800				2.800
- Decrementi del capitale sociale	(129)				(129)
- Incrementi del Fair value dei derivati			49.965		49.965
- Decrementi del Fair value dei derivati			(8)		(8)
- Arrotondamento all'euro	1		1		2
Risultato dell'esercizio corrente				(6.234.767)	(6.234.767)
Alla chiusura dell'esercizio corrente	182.464	2.824.065	5.786.764	(6.234.767)	2.558.526

Il Capitale Sociale della Cooperativa, rappresentato da azioni, si è modificato nel corso dell'esercizio a seguito dell'ammissione di n. 46 nuovi soci e del recesso di n. 3 soci.

Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: azioni n. 5.495	179.792
+ n. 46 azioni sottoscritte dai nuovi soci	2.800
- n. 3 azioni di soci receduti	(129)
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: azioni n. 5.538	182.464

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
163.920	1.690.285	(1.526.365)

Descrizione	31/12/2016	Incrementi	Decrementi	31/12/2017
Strumenti finanziari derivati passivi	74.811	--	49.965	24.846
Fondo ripristino ambientale	24.047	--	--	24.047
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	23.600	--	75.027
	1.690.285	--	1.549.965	163.920

Come precisato nel paragrafo "Criteri di formazione" il "Fondo rischi ed oneri" 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, è stato riclassificato nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 a rettifica diretta del valore delle rimanenze.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
143.756	144.759	(1.003)

Variazioni	Anno 2017
Trattamento fine rapporto inizio esercizio	144.759
Accantonamenti di competenza dell'esercizio comprensivi di rivalutazioni	12.551
Imposta sostitutiva/ Tratt. Fondo Pens.	(471)
TFR liquidato	(10.339)
Trasferimento Fondi pensione	(2.743)
Arrotondamento all'euro	(1)
Totale TFR	143.756

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
38.217.118	37.774.373	442.745

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa.

	Valore di inizio esercizio	Variatione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	24.738.451	(932.913)	23.805.538	4.569.898	19.235.640	15.457.671
Debiti verso altri finanziatori	2.137.687	180.719	2.318.406	140.444	2.177.963	50.355
Acconti	6.489.945	1.163.474	7.653.419	6.504.883	1.148.536	
Debiti verso fornitori	1.161.417	26.468	1.187.885	1.187.885		
Debiti tributari	353.860	(64.707)	289.153	289.153		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	31.899	(10.944)	20.955	20.955		
Altri debiti	2.861.115	80.646	2.941.761	540.366	2.401.394	
Totale debiti	37.774.373	442.745	38.217.118	13.253.584	24.963.533	15.508.026

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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016
Finanziamento medio termine	820.000	820.000
Mutui ipotecari immobili destinati/goduti da soci	22.133.164	22.843.583
Per conti correnti passivi	852.374	1.074.868
	23.805.538	24.738.451

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
Derivati finanziari:			
- interest rate cap	67.842		(5.719)
- interest rate cap	67.842		--
- interest rate floor	67.842	--	
Derivati non quotati		--	(5.719)

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
Derivati finanziari :			
- Interest rate swap	1.919.704		(19.127)
Derivati non quotati			(19.127)

Nella voce altri debiti è iscritto il debito afferente i contributi Regionali (euro 2.086.182) 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 31/12/2017 secondo area geografica in quanto, nella fattispecie, si tratta di una indicazione priva di significatività. I fornitori della Cooperativa sono tutti residenti in Italia.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	22.133.164			22.133.164	1.672.374	23.805.538
Debiti verso altri finanziatori	1.581.392			1.581.392	737.014	2.318.406
Acconti					7.653.419	7.653.419
Debiti verso fornitori					1.187.885	1.187.885
Debiti tributari					289.153	289.153
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale					20.955	20.955
Altri debiti					2.941.761	2.941.761
Totale debiti	23.714.556			23.714.556	14.502.562	38.217.118

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.225.346	1.857.697	(632.351)

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	79.180	1.778.517	1.857.697
Variazione nell'esercizio	(12.514)	(619.836)	(632.351)
Valore di fine esercizio	66.666	1.158.681	1.225.346

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

Descrizione	Importo
Interessi passivi	66.666
Contributi erogati su programmi di edilizia convenzionata in godimento/locazione a termine	1.156.400
Canoni di locazione	2.280
	1.225.347

I risconti passivi sono relativi a contributi ricevuti per integrare canoni convenzionati di locazione degli immobili. Al 31/12/2017 i risconti passivi aventi una durata superiore a cinque anni ammontano ad euro 173.743.

Nota integrativa, 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.

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
(2.690.193)	3.352.333	(6.042.526)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.380.870	6.795.027	(4.414.157)
Variazioni rimanenze prodotti	(6.108.870)	(4.422.315)	(1.686.555)
Altri ricavi e proventi	1.037.807	979.621	58.186
Totale	(2.690.193)	3.352.333	(6.042.526)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	143.240	5.656.713	(5.513.473)
Vendite e prestazioni a soci	2.237.630	1.138.314	1.099.316
Totale	2.380.870	6.795.027	(4.414.157)

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Assegnazioni	1.499.688
Gestione condomini	4.766
Fitti attivi	876.416
Totale	2.380.870

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	2.380.870
Totale	2.380.870

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
2.713.143	2.418.349	294.794

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	143.717	7.088	136.629
Servizi	1.760.816	1.693.783	67.033
Godimento di beni di terzi	2.784	4.721	(1.937)
Salari e stipendi	158.914	182.973	(24.059)
Oneri sociali	43.469	47.517	(4.048)
Trattamento di fine rapporto	13.273	15.348	(2.075)
Altri costi del personale	2.632	2.049	583
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	110	690	(580)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	21.845	22.740	(895)
Svalutazioni crediti attivo circolante	25.000	15.000	10.000
Variazione rimanenze materie prime	400.000	68.694	331.306
Oneri diversi di gestione	140.583	357.746	(217.163)
Totale	2.713.143	2.418.349	294.794

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
(23.600)	--	(23.600)

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Di partecipazioni	23.600	--	23.600
Totale	23.600	--	23.600

Si tratta dell'accantonamento al Fondo svalutazione 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 rilevato tra i fondi per rischi ed oneri.

Nota integrativa, altre informazioni

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

Al 31/12/2017 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, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Impiegati tecnici	1	1	--
Impiegati amministrativi e segreteria	3	4	(1)
Totale	4	5	(1)

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

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altri dipendenti	Totale Dipendenti
Numero medio			4			4

Compensi spettanti agli amministratori

Gli emolumenti di competenza dell'esercizio spettanti agli amministratori comprendono le indennità di carica (Euro 49.520) e gettoni di presenza del valore nominale di Euro 250 erogati per ogni seduta (Euro 9.500).

Compensi alla società di revisione

Il corrispettivo di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione per la revisione legale dei conti annuali ammonta ad Euro 17.100, al netto di oneri accessori e rimborsi spese.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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.

Proposta di destinazione di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di coprire la perdita d'esercizio pari ad euro 6.234.767 mediante l'utilizzo delle seguenti due riserve: riserva art. 12 L. 904/77 per euro 5.811.609 e riserva legale per euro 423.158.

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.

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.
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 della Coop. Umbria Casa Società Cooperativa (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario 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 del giudizio 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, fissando altresì il termine di 120 giorni per la presentazione della proposta concordataria, del relativo piano a supporto e della documentazione di cui ai commi 2 e 3 art. 161 L.F., tale termine ultimo deve intendersi pertanto coincidente con il giorno 15 luglio 2018.

Gli Amministratori esplicitano, al paragrafo "fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio" della Nota Integrativa le finalità di tale provvedimento sintetizzandole come segue: "*La nostra Società si prefigge di realizzare una completa ristrutturazione del debito per garantire la continuità operativa ed al contempo il rispetto degli obblighi assunti nei confronti dei creditori e dei soci/utenti assegnatari degli alloggi*". Coerentemente con tale assunto essi hanno pertanto redatto il bilancio sulla base della esistenza del presupposto della continuità aziendale.

Al riguardo rileviamo che alla data odierna non risultano predisposti la proposta concordataria ed il piano a sostegno della medesima, e tale aspetto viene a qualificarsi come una significativa carenza di elementi probatori sufficienti ed appropriati a giustificare l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale da parte degli amministratori.

Sottolineando che, peraltro, i termini di legge fissati per la predisposizione e presentazione di tali documenti non sono ancora scaduti, rileviamo che la continuità aziendale della Coop Umbria Casa risulta subordinata in modo chiaro alla omologa e al successivo compimento a successo del suddetto piano concordatario. 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 2017.

- b) La Società espone nell'attivo circolante del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017, il valore delle rimanenze finali per complessivi 39.366 migliaia di euro (47.375 migliaia di euro al precedente esercizio). Tra esse sono presenti la voce dei "fabbricati" per un importo di 31.439, al netto di specifica svalutazione per 7.300 migliaia di euro, e la voce dei "terreni" per 1.341 migliaia di euro, al netto di specifica svalutazione per 400 migliaia di euro.

Gli amministratori affermano di avere effettuato tali svalutazioni nell'ottica di un allineamento dei valori rispetto al mercato e soprattutto in ossequio alla redazione del piano concordatario che ha reso necessaria una precisa e puntuale analisi del patrimonio immobiliare di proprietà.

Pur condividendo le finalità di tale operazione, rileviamo che, alla data odierna, in carenza di un piano concordatario omologato non abbiamo potuto ottenere elementi probatori sufficienti ed appropriati ad eliminare la possibilità che non si possano rendere necessarie ulteriori svalutazioni sulla voce delle rimanenze finali. Tale aspetto costituisce elemento di incertezza con possibili effetti anche significativi sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2017.

- c) 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, in favore della Società di Gestione del Risparmio, che dispone della gestione del Fondo Umbria Comparto Monteluca, 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. Avendo avuto il tentativo di conciliazione esito negativo, la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 24 ottobre 2018.*

L'anzianità del credito, unita all'infruttuoso tentativo di conciliazione esperito, oltre al mutato contesto complessivo della Cooperativa, in procinto di entrare nell'alveo di una 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 2017.

Altri aspetti

Il bilancio d'esercizio della *Coop Umbria Casa Società Cooperativa*, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore, che il 5 giugno 2017, ha espresso un giudizio con rilievo inerente la errata classificazione del fondo rischi pari a 1.500 migliaia di euro, a suo tempo stanziato, a rettifica del valore delle rimanenze finali anziché procedere alla sua contabilizzazione a diretta diminuzione della posta attiva a cui esso era riferito, ovvero le rimanenze finali.

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 tale scelta.

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

Giudizio ai sensi dell'art. 14 co. 2 lett. E) del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della Coop Umbria Casa Società Cooperativa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Coop Umbria Casa Società Cooperativa al 31 dicembre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Siamo stati incaricati di svolgere le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Coop Umbria Casa Società Cooperativa al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A causa della significatività di quanto descritto nel paragrafo "Elementi alla base della impossibilità di esprimere un giudizio" nella presente relazione sul bilancio d'esercizio, non siamo in grado di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della *Coop Umbria Casa Società Cooperativa* al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge né di rilasciare la dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione.

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 2017 il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Bologna, 21 maggio 2018

Ria Grant Thornton S.p.A.



Sandro Gherardini
Socio

**COOP UMBRIA CASA Società Cooperativa CON SEDE IN PERUGIA VIA A. DIAZ 74/76
C.F. E P.IVA 01436290546 REA PG N. 139219 ALBO SOCIETA' COOPERATIVE N.
A146956**

Verbale di Assemblea Generale Ordinaria dei delegati in 2^ Convocazione

L'anno 2018 il giorno 14 del mese di giugno, alle ore 17.45 presso la sede sociale in Perugia Via A. Diaz 74/76 si è riunita a seguito di convocazione, l'Assemblea generale ordinaria dei delegati della Coop Umbria Casa Società Cooperativa con il seguente ordine del giorno:

1. Bilancio al 31.12.2017:
 - a) illustrazione e approvazione del bilancio di esercizio e della nota integrativa;
 - b) relazione della Società di Revisione;
2. rideterminazione del numero dei componenti dell'Organo Amministrativo e dei compensi; deliberazioni inerenti e conseguenti;

Sono presenti per il Consiglio di Amministrazione il Presidente Laerte Grimani, il Vice Presidente Giorgio Vitali ed i Consiglieri Angelo Ammenti, Renzo Mastroforti e Edoardo Tiezzi, inoltre sono presenti 5 soci per un totale di 10 soci presenti.

Sono presenti i delegati:

- Terni e Provincia: Leti Acciaro Massimo;
- Perugia e Provincia: Saracchini Pierluigi.

Assume la Presidenza Laerte Grimani e viene chiamata a fungere da segretaria la Sig.ra Fiorucci Michela, dipendente della Cooperativa.

Il Presidente rileva e fa constatare che la prima convocazione della presente Assemblea indetta per il giorno 13 giugno 2018 alle ore 8.00 presso la sede della cooperativa in Via A. Diaz 76 a Perugia non ha raggiunto il numero legale necessario, come da verbale di diserzione regolarmente redatto, e pertanto la presente seduta è valida qualunque sia il numero dei soci presenti, per deliberare sulle materie poste all'ordine del giorno. Il Presidente espone ai presenti l'elenco dei soci presenti e rappresentati alle Assemblee separate con il relativo numero di voti:

- Perugia e Provincia tenutasi in 2^ convocazione il 07 giugno 2018 alle ore 17.30 presso la sede della Cooperativa a Perugia in Via Diaz 74/76 presenti all'assemblea n. 15 soci aventi diritto al voto di cui n. 6 soci rappresentati per delega, per un totale di **15 voti**. L'Assemblea ha nominato i Soci Saracchini Pierluigi quale delegato effettivo e Mastroforti Michela quale delegato supplente.
- Terni e Provincia tenutasi in 2^ convocazione l'08 giugno 2018 alle ore 17.30 presso l'ufficio della Cooperativa a Terni in Via Battisti 155/B presenti n. 7 soci aventi diritto al voto di cui n. 3 soci rappresentati con delega, per un totale di **7 voti**. L'Assemblea ha nominato il socio Leti Acciaro Massimo quale delegato effettivo e Ramunno Olga quale delegata supplente.

I partecipanti alle varie assemblee sono pertanto:

- n. **22** soci aventi diritto al voto di cui n. **9** soci rappresentati per delega per un totale di voti espressi pari a n. **22**.

Sul primo punto all'ordine del giorno, il Presidente dà lettura del Bilancio al 31.12.2017 e della Nota integrativa, propone all'assemblea di coprire la perdita d'esercizio pari ad euro

6.234.767 mediante l'utilizzo delle seguenti due riserve: riserva art. 12 L. 904/77 per euro 5.811.609 e riserva legale per euro 423.158.

Successivamente dà lettura della relazione della Società di revisione Ria Grant Thornton S.p.A. ai sensi dell'art. 2409-ter del c.c.

Al termine dell'esposizione, il primo punto all'ordine del giorno è approvato, a seguito del computo dei voti espressi nelle Assemblee Separate:

- Assemblea separata dei soci di Perugia e Provincia- soci presenti o rappresentati per delega n. 15 - voti favorevoli n. 15
- Assemblea separata dei soci di Terni e Provincia - soci presenti o rappresentati per delega n. 7 - voti favorevoli n. 7.

con il seguente computo complessivo dei voti: n. 22 voti favorevoli, nessun contrario e nessun astenuto.

Sul secondo punto all'ordine del giorno, viene sottoposta all'approvazione dell'assemblea la proposta del Consiglio di Amministrazione di rideterminazione del numero dei componenti dell'organo amministrativo e dei compensi.

A tal riguardo, il Presidente ricorda che a norma dell'art. 35 dello Statuto vigente di Coop Umbria Casa, l'organo amministrativo deve essere composto da un minimo di tre ad un massimo di quindici amministratori; il Consiglio nominato dall'ultima Assemblea generale ordinaria dei soci tenutasi in data 20 Maggio 2016, si componeva di numero sette consiglieri con scadenza all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2018.

Preso atto che, a seguito delle intervenute dimissioni dei consiglieri Paolo Bocci e Sauro Di Sante Coaccioli, non si è riusciti a provvedere alla loro sostituzione ai sensi dell'art. 2386 comma 1 C.C. e che l'attuale situazione dimensionale e strutturale della cooperativa non necessita di un numero così elevato di membri del cda, si propone di rideterminare il numero dei membri del cda da sette a cinque.

Inoltre, nella riunione del Consiglio di Amministrazione del 14 marzo 2018 svoltasi avanti il Notaio Gambacorta in Sansepolcro (AR) si è delegato, tra l'altro, il Presidente del CDA a rappresentare la Coop Umbria Casa in tutti gli incumbenti previsti dalla vigente normativa durante tutto l'iter della procedura di concordato con obbligo in capo allo stesso di fornire ogni più ampia collaborazione e supporto informativo al professionista incaricato di redigere la relazione di cui all'art. 161, terzo comma L.F., nonché mantenere un rapporto di massima e fattiva collaborazione con gli organi della predetta procedura. Alla luce, quindi, degli ulteriori gravosi adempimenti e delle ulteriori maggiori responsabilità a cui il Presidente del cda (nelle sua funzione di legale rappresentante della cooperativa) è chiamato a rispondere nella procedura di concordato, ed anche in considerazione del fatto che il Tribunale adito non ha ritenuto di nominare in questa fase il commissario giudiziale, ponendosi quindi il Presidente quale diretto interlocutore e terminale tra l'organo giudiziario, quello amministrativo, la cooperativa ed il gruppo di advisor finanziari e legali che segue la procedura concordataria, il Consiglio di Amministrazione propone di rideterminare il compenso spettante al Presidente nella somma pari ad euro 28.000,00 (ventottomila/00) lordi annui, da corrispondersi in rate mensili, oltre alla riconferma del rimborso delle spese vive sostenute dallo stesso per l'espletamento



della carica, con decorrenza dalla odierna Assemblea generale dei soci di questa cooperativa e sino alla scadenza del corrente mandato del Presidente.

Il Presidente mette quindi in votazione la seguente proposta del Consiglio di Amministrazione:

"A modifica di quanto deliberato dall'Assemblea generale ordinaria dei soci del 20 Maggio 2016, rideterminare in numero di cinque i componenti del Consiglio di Amministrazione, i quali resteranno in carica sino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2018;

sempre a modifica di quanto deliberato dall'assemblea generale ordinaria dei soci del 20 Maggio 2016, di attribuire al Presidente del Consiglio di Amministrazione un compenso annuale lordo pari ad euro 28.000,00 (ventottomila/00) da corrispondersi in rate mensili, oltre al rimborso delle spese vive sostenute dallo stesso per l'espletamento della carica, con decorrenza dalla odierna Assemblea generale dei soci e sino alla scadenza del corrente mandato del Presidente".

Al termine dell'esposizione, il secondo punto all'ordine del giorno è approvato, a seguito del computo dei voti espressi nelle Assemblee Separate:

- Assemblea separata dei soci di Perugia e Provincia - soci presenti o rappresentati per delega n. 15 - voti favorevoli n. 15
- Assemblea separata dei soci di Terni e Provincia - soci presenti o rappresentati per delega n. 7 - voti favorevoli n. 6; 1 astenuto (Grimani).

con il seguente computo complessivo dei voti: n. 21 voti favorevoli, nessun contrario e 1 astenuto (Grimani).

Terminati gli argomenti posti all'ordine del giorno, il Presidente dichiara chiusi i lavori dell'Assemblea alle ore 18.30 dello stesso giorno.

Del che si è redatto il presente verbale, letto, confermato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO

Michela Fiorucci

IL PRESIDENTE

Laerte Grimani