



**COOPUMBRIACASA**

Coop Umbria Casa Società Cooperativa

**Relazioni e  
Bilancio**  
di esercizio

**Anno 2018**



## **COOPUMBRIACASA**

Società Cooperativa

Sede legale: Perugia, Via A.Diaz, 74/76

Tel. 075 5002816 – Fax 075 5002818

Albo Società Cooperative n. A146956

C.F e Partita Iva 01436290546

E-mail: [coop@umbriacasa.it](mailto:coop@umbriacasa.it)

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

### **Consiglio di Amministrazione**

Laerte Grimani (*Presidente*)

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 31.12.2018:
  - a) illustrazione e approvazione del bilancio di esercizio e della nota integrativa;
  - b) relazione della Società di Revisione;
2. rinnovo Consiglio di Amministrazione e determinazione dei compensi
3. nomina dei delegati effettivi e supplenti all'assemblea generale

**Calendario assemblee separate**

**Zona Perugia e provincia**

Assemblea in 1<sup>a</sup> convocazione per il giorno 20 giugno 2019 alle ore 8.30 presso la sede sociale in Via A. Diaz 74/76 - Perugia

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

Per il giorno 21 giugno 2019 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<sup>a</sup> convocazione per il giorno 20 giugno 2019 alle ore 8.30 presso l'ufficio della Coop Umbria Casa in Via Battisti 155/B - Terni

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

Per il giorno 24 giugno 2019 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<sup>a</sup> convocazione per il giorno 27 giugno 2019 alle ore 18.00 presso la sede sociale in Via A. Diaz 74/76 - Perugia

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

per il giorno 28 giugno 2019 alle ore 18.30 presso la sede sociale a Perugia in Via A. Diaz 74/76

1. Bilancio al 31.12.2018:
  - a) illustrazione e approvazione del bilancio di esercizio e della nota integrativa;
  - b) relazione della Società di Revisione;
2. rinnovo Consiglio di Amministrazione e determinazione dei compensi

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, 22/05/2019

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Dott. Laerte Grimani

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



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 31/12/2018**

- **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 31/12/2018

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

<b>Stato patrimoniale attivo</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I. Immateriali		
II. Materiali	314.792	360.344
III. Finanziarie	118.151	125.860
<b>Totale Immobilizzazioni</b>	<b>432.943</b>	<b>486.204</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I. Rimanenze	27.735.107	39.366.167
II. Crediti		
- esigibili entro l'esercizio successivo	254.767	385.551
- esigibili oltre l'esercizio successivo	<u>585.100</u>	<u>1.170.200</u>
	839.867	1.555.751
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni	698.386	804.161
IV. Disponibilità liquide	398.231	93.908
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>29.671.591</b>	<b>41.819.987</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>594</b>	<b>2.425</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>30.105.178</b>	<b>42.308.666</b>
<b>Stato patrimoniale passivo</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I. Capitale	182.602	182.464
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserva di rivalutazione		
IV. Riserva legale	2.400.907	2.824.065
V. Riserve statutarie		
VI. Altre riserve		
Riserva art. 12 L. 904/77		5.811.609
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	<u>(1)</u>	<u>1</u>
	(1)	5.811.610
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		(24.846)

<b>Stato patrimoniale passivo - A) Patrimonio netto (segue)</b>		<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>			
<i>IX. Utile d'esercizio</i>			
<i>IX. Perdita d'esercizio</i>			
<i>X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</i>		(9.243.257)	(6.234.767)
<b>Totale patrimonio netto</b>		<b>(6.659.749)</b>	<b>2.558.526</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		<b>1.977.923</b>	<b>163.920</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>		<b>140.467</b>	<b>143.756</b>
<b>D) Debiti</b>			
- entro l'esercizio successivo	3.306.473		13.253.584
- oltre l'esercizio successivo	<u>30.515.178</u>		<u>24.963.534</u>
		<b>33.821.651</b>	<b>38.217.118</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		<b>824.886</b>	<b>1.225.346</b>
<b>Totale passivo</b>		<b>30.105.178</b>	<b>42.308.666</b>
<b>Conto economico</b>		<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>A) Valore della produzione</b>			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		6.497.365	2.380.870
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		(11.631.060)	(6.108.870)
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:			
a) vari	121.984		427.562
b) contributi in conto esercizio	<u>332.314</u>		<u>610.245</u>
		454.298	1.037.807
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>(4.679.397)</b>	<b>(2.690.193)</b>
<b>B) Costi della produzione</b>			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		1.400	143.717
7) Per servizi		494.498	1.760.816
8) Per godimento di beni di terzi		1.112	2.784
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	124.626		158.914
b) Oneri sociali	32.541		43.469
c) Trattamento di fine rapporto	11.738		13.273
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	<u>1.228</u>		<u>2.632</u>
		170.133	218.288
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali			110
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	21.605		21.845
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	<u>724.289</u>		<u>25.000</u>
		745.894	46.955

<b>Conto economico - B)Costi della produzione (segue)</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
11) <i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>		400.000
12) <i>Accantonamento per rischi</i>	1.937.923	
13) <i>Altri accantonamenti</i>		
14) <i>Oneri diversi di gestione</i>	524.285	140.583
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>3.875.245</b>	<b>2.713.143</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>(8.554.642)</b>	<b>(5.403.336)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) <i>Proventi da partecipazioni:</i>		
- altri	<u>97.050</u>	<u>97.050</u>
16) <i>Altri proventi finanziari:</i>		
- da imprese controllate		
- altri		<u>1</u>
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari:</i>		
- altri	<u>740.157</u>	<u>794.492</u>
	740.157	794.492
17-bis) <i>utili e perdite su cambi</i>		
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(643.107)</b>	<b>(794.491)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		
19) <i>Svalutazioni:</i>		
a) di partecipazioni	<u>38.097</u>	<u>23.600</u>
	38.097	23.600
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>(38.097)</b>	<b>(23.600)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)</b>	<b>(9.235.846)</b>	<b>(6.221.427)</b>
20) <i>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>		
a) Imposte correnti	<u>7.411</u>	<u>13.340</u>
	7.411	13.340
<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(9.243.257)</b>	<b>(6.234.767)</b>

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 31/12/2018**

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

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

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

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

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 chiude con una ulteriore perdita pari a Euro 9.243.257, dopo aver contabilizzato ammortamenti (euro 21.605), accantonamenti ai fondi svalutazione crediti (euro 724.289), svalutazione delle rimanenze (euro 5.741.585) ed accantonamenti ai fondi rischi ed oneri (euro 1.937.923), di cui si dirà più dettagliatamente nei paragrafi seguenti. E' stato opportuno adeguare il fondo svalutazione del magazzino nell'obiettivo di allineare i valori contabili dei beni-merce, aree edificabili e cantieri presenti nel magazzino alla data di riferimento del 16 marzo 2018 rispetto al valore "as is" della perizia resa dall'advisor tecnico immobiliare Abaco Team del Gruppo Gabetti e sostanzialmente confermata dal CTU nominato dal Tribunale di Perugia nell'ambito della procedura di concordato in continuità intrapresa dalla cooperativa, è stato previsto un incremento del fondo svalutazione appositamente costituito per ulteriori euro 5.741.585. Tale fondo di svalutazione – che sommato a quello preesistente diviene di complessivi euro 13.441.585 – sarà utilizzato nell'orizzonte temporale del Piano in linea con il cronoprogramma delle vendite stesse.

A tal riguardo, occorre porre memoria a quanto segue.

I signori soci ricorderanno che a seguito della crisi che ha colpito il settore immobiliare ed in considerazione del fatto che oltre il 50% del debito della cooperativa è di natura finanziaria e verso il ceto bancario, si era ritenuto di 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 era imposto necessariamente a seguito del mancato perfezionamento delle singole trattative con gli istituti bancari che la cooperativa aveva portato avanti; il deteriorarsi di alcune posizioni, con conseguenti segnalazioni in C.R., nonché il progressivo incremento degli oneri finanziari, avevano indotto l'organo amministrativo della Società ad attivarsi senza indugio per tale operazione straordinaria.

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, 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).

In questo contesto si è poi inserita la impossibilità di definire un'accordo con Prelios che gestisce il Fondo ASCI e con il quale avevamo in essere un contratto quadro avente ad oggetto due operazioni immobiliari ("Perugia, Balanzano 2" e "Terni Borgo Bovio"); a seguire la richiesta di immediato rimborso dei finanziamenti dallo stesso erogati.

Tale situazione, unita alla difficoltà di 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.

La società ha, quindi, 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.

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

Il Tribunale di Perugia, riunito in Camera di Consiglio, con decreto del 25 Settembre 2018, dichiarava aperta la procedura di Concordato Preventivo di Coop Umbria Casa, nominando i relativi Commissari Giudiziali e fissando la convocazione dei creditori per il 5 Febbraio 2019.

Del prosieguo di detta procedura si dirà più avanti nel paragrafo "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio".

Veniamo ora ad una analitica prospettazione della procedura intrapresa e dei suoi risvolti. Come abbiamo già detto, la risoluzione del contratto in essere con Prelios / Fondo ASCI dedotta da quest'ultima società con escussione della garanzia fideiussoria a suo tempo rilasciata da Unicredit ha sostanzialmente imposto alla società il deposito della domanda di concordato in bianco. Successivamente a tale evento, avvenuto come detto in data 16 marzo 2018, la società da un lato ha continuato la propria ordinaria attività operativa e dall'altro si è organizzata per il completamento del piano da proporre ai creditori. Alla luce degli esiti della perizia immobiliare eseguita da Abaco – Gruppo Gabetti–sull'intero patrimonio immobiliare della società, esiti che hanno evidenziato la necessità di un consistente stralcio del proprio debito per il ritorno in equilibrio, è emersa la assoluta necessità che la procedura da seguire fosse quella del concordato preventivo, seppure in continuità diretta. Infatti, da un lato la continuità operativa è l'unico strumento idoneo a garantire i soci promittenti acquirenti e/o prenotatari degli immobili che hanno già pagato acconti e caparre, dall'altro la necessità di un rilevante stralcio dei debiti – ivi compresi quelli ipotecari per incapienza dei beni che ne costituivano garanzia – ha imposto la scelta del concordato preventivo stante anche la mancata disponibilità del ceto bancario a concludere un diverso tipo di accordo. D'altro canto, è anche emerso che la procedura di concordato preventivo in continuità sarebbe stata e sarà quella che avrebbe garantito e garantirà la miglior soddisfazione dei creditori, consentendo la dismissione del patrimonio immobiliare esistente attraverso ordinarie cessioni di esso, seppur sotto la tutela ed il controllo degli organi della procedura, evitando quindi una cessione in blocco attraverso procedure competitive di carattere meramente liquidatorio. Su queste premesse e valutazioni l'organo amministrativo ha quindi dato corso alla procedura.

Nello specifico, il passivo complessivo della società alla data del 16 marzo 2018, data di efficacia della domanda di concordato, è stato diviso in due parti: il passivo concorsuale e quello non concorsuale. Oggetto del concordato è unicamente il primo, il passivo concorsuale. I debiti inseriti in tale gruppo sono quelli che usufruiscono degli effetti di cui all'articolo 168 L.f. e che saranno pagati in moneta concorsuale. Tutti gli altri, riferendosi a rapporti in corso di esecuzione, sono inseriti nella "continuità" e quindi ne è previsto il pagamento alle date di loro scadenza all'interno del business plan che accompagna e giustifica il piano concordatario. Solo al fine di far meglio comprendere l'entità dell'operazione di ristrutturazione che si sta ponendo in essere, si evidenzia come, all'apertura della procedura, i debiti concordatari ammontano ad oltre 33 milioni di euro, mentre quelli della "continuità" ammontano ad oltre 7 milioni di euro. Stiamo, quindi, parlando di una manovra finanziaria di oltre 40 milioni di euro: già solo tale cifra può far rendere conto della complessità e del notevole lavoro organizzativo ed operativo che ne concerne per tutta la struttura amministrativa e tecnica della cooperativa.

Proprio su quest'ultimo concetto sorge una necessità di precisazione ulteriore. A ragione del tipo di concordato utilizzato, in "continuità diretta" non abbiamo di fronte due distinti soggetti, la "bad" e la "good" "company" che spesso ci troviamo in casi analoghi. Nella stessa società convivono due distinti ed autonomi "sottosoggetti" costituiti uno dalla "procedura" e l'altro dalla "continuità". Di tutto ciò deve essere tenuto conto nella complessiva comprensione e valutazione del piano ed anche per sottolineare ulteriormente, ove ce ne fosse bisogno, della correttezza usata dagli amministratori in questa precisa scelta operativa, che va a tutelare direttamente soci, creditori e fornitori. La "continuità" resta, infatti, titolare di beni, debiti e rapporti ed è onerata dell'obbligo di contribuire nelle quantità e tempi stabiliti, alla soddisfazione dei debiti concorsuali, attraverso la cessione del magazzino e la utilità che deriverà dalla ordinaria gestione della società.

Ciò che poi è avvenuto nel trascorrere del termine concesso e prorogato dal Tribunale, è stato analiticamente descritto e documentato nelle relazioni periodiche depositate. Deve segnalarsi che, grazie alle autorizzazioni rilasciate dal Tribunale, la società ha potuto dare corso alla propria ordinaria attività ivi compresa quella di cessione del proprio patrimonio immobiliare con riferimento ai beni che erano già stato oggetto di precisi impegni contrattuali e con riferimento ai quali è stato possibile dimostrare attraverso la anzidetta perizia di "Abaco" la congruità dei valori previsti. Coop Umbria Casa è una "cooperativa di abitanti" che ha sempre operato nel rispetto dei principi e vincoli cooperativi e quindi prevalentemente a favore dei propri soci nel rispetto del principio della mutualità prevalente. Il suo ambito operativo, proprio nella logica cooperativistica che l'ha contraddistinta, è stato e sarà quello dell'housing sociale, nell'ambito del quale ha acquisito contributi pubblici con i quali ha costruito complessi immobiliari che poi ha destinato alla locazione ed alla vendita nel rispetto delle convenzioni stipulate con i sovventori e segnatamente con la regione Umbria.

In questa attività essa nel corso degli anni ha costruito e assegnato oltre 2 mila alloggi, rappresentando indubbiamente il primo operatore immobiliare della regione Umbria.

Proprio nell'ambito di questa operatività è nato il rapporto anche con Prelios /Fondo ASCI che avrebbe potuto rappresentare un ulteriore volano di sviluppo dell'attività della Cooperativa.

Purtroppo, la particolarità del rapporto con Prelios e la necessità di sottoscrivere equity del Fondo ASCI, le mutate condizioni del mercato immobiliare, l'incremento degli oneri finanziari e la non congruenza dei tempi di rimborso dei mutui con i tempi di cessione degli immobili, hanno creato la situazione di squilibrio finanziario ed economico della cooperativa descritta precedentemente.

In questo contesto è sorta l'iniziativa concordataria finalizzata a ricreare un equilibrio all'interno della società.

Su queste premesse è evidente che il progetto imprenditoriale alla base del piano e della proposta concordataria è abbastanza semplice ma nello stesso tempo essenziale per una adeguata soddisfazione degli stakeholder della società. Si tratta in buona sostanza ed in sintesi di procedere con l'attività caratteristica della società di alienazione – nel rispetto delle convenzioni in corso – del patrimonio immobiliare, anche attraverso la esecuzione dei contratti e degli impegni già assunti nel passato e proseguire nell'attività di "property & facility management" nella quale la cooperativa ha un indiscusso e diffuso know how, procedendo nel contempo ad una propria ristrutturazione interna per la massima riduzione possibile, dei costi di gestione (attività peraltro per buona parte già eseguita anche prima del marzo 2018).

Il tutto nell'obiettivo di tutelare i prenotatori o promittenti acquirenti degli immobili di proprietà della società che abbiano già versato acconti o caparre dando seguito a tali contratti che saranno mantenuti nella continuità operativa, garantire la maggiore soddisfazione possibile ai creditori, mantenere operative ove possibile ed attraverso cessioni a terzi degli immobili in corso di costruzione, a cui si applicano le convenzioni in essere con gli enti pubblici che hanno finanziato le iniziative.

Per fare, quindi, tutto ciò è ormai evidente che il concordato in continuità costituiva e costituisce lo strumento ideale e, di fatto, l'unico perseguibile.

Nell'ulteriore proseguimento dell'attività di "property & facility management", si informano i signori soci che nel luglio del 2018 a Coop Umbria Casa è stato affidato dai gestori del Fondo UNIHS l'incarico di "Gestore Sociale" del complesso immobiliare denominato "La Fornace" sito in Umbertide (PG). Trattasi di un intervento di riqualificazione urbana che ha previsto la riconversione di 14 edifici in stato di abbandono in 78 alloggi di housing sociale, suddivisi in case bottega, alloggi in locazione e vendita convenzionata e residenze temporanee, oltre a spazi comuni, servizi integrativi all'abitare e spazi dedicati al co-working. Sono altresì comprese 9 villette a schiera disponibili in vendita sul libero mercato e realizzati spazi uso ufficio destinati al co-working e spazi commerciali. Oltre all'offerta abitativa, Coop Umbria Casa in collaborazione con la cooperativa sociale Asad, ha implementato un progetto di Social Housing che prevede la realizzazione di servizi di natura sociale e commerciale pensati in funzione delle esigenze dei nuovi abitanti: spazi multifunzionali, e attività commerciali di vario genere. In questo contesto l'housing sociale si presenta come risposta innovativa alle nuove esigenze abitative con l'obiettivo di realizzare interventi edilizi (nuovi e/o di riqualificazione urbana) dove sia possibile accedere non solo al bene casa ma anche ai servizi connessi all'abitare. Tale approccio presuppone che il "progetto immobiliare" sia affiancato dal "progetto sociale" cioè da un programma di accompagnamento e di facilitazione alla convivenza che, attraverso il coinvolgimento diretto degli abitanti, porti all'instaurazione di relazioni umane basate sulla cooperazione e alla costituzione di comunità locali sempre più "forti".

La dimensione relazionale delle comunità di abitanti è, infatti, l'elemento chiave del modello del Social Housing: l'elemento che di fatto può trasformare gli spazi abitativi in luoghi di capacitazione dei residenti, attraverso la sperimentazione di nuove, o rinnovate, forme dell'abitare pubblico nelle quali essi sono chiamati a partecipare attivamente alla costruzione di una comunità abitativa sostenibile, collaborativa e solidale, supportati anche da strumenti tecnologici e digitali sempre più adeguati. Questo nuovo progetto è stato presentato ufficialmente alla cittadinanza locale e a tutti i soggetti, pubblici e privati interessati, con uno specifico evento organizzato da Coop Umbria Casa e tenutosi a Umbertide nel mese di ottobre del 2018.

Sempre nell'ambito delle attività svolte in continuità operativa va evidenziato come anche nel corso del 2018 siano stati forniti servizi da parte della nostra coop a SATOR s.g.r. che gestisce il Fondo immobiliare Flaminia.

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

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

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

Conseguentemente all'espletamento di tali attività da parte della cooperativa, SATOR ha affidato l'appalto per il ripristino dei primi alloggi ad una impresa terza. Proprio in queste settimane sono iniziati i lavori di ripristino. L'accordo sottoscritto con SATOR prevede inoltre che –una volta completati i lavori di riabilitazione degli alloggi- la Coop Umbria Casa si occupi anche della individuazione degli utenti interessati al loro nuovo utilizzo.

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

Fra il 1986 e il 31 dicembre 2018 la cooperativa ha realizzato complessivamente oltre 2.000 alloggi e alcuni locali con destinazione terziaria.

Di questi immobili, al 31 dicembre 2018, sono stati alienati a soci e/o terzi acquirenti tutti quelli con destinazione terziaria ed oltre 1.750, mentre 214 alloggi (localizzati nei Comuni di Perugia, Terni, Foligno, Spoleto, Todi, Assisi,

Umbertide e S. Giustino) sono ancora, per scelta della società e/o per vincoli derivanti dai contributi pubblici a questa concessi dalla Regione dell'Umbria per la loro costruzione, di proprietà della cooperativa che li ha locati ad altrettanti soci e/o utenti. È opportuno peraltro precisare che, relativamente a detti 214 alloggi, sempre al 31 dicembre 2018, 25 risultano prenotati in acquisto dai rispettivi conduttori e pertanto, sempre a detta data, erano 189 gli alloggi destinati alla locazione.

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

La cooperativa è impegnata nella possibile cessione di immobili destinati alla realizzazione di complessivi ulteriori 119 alloggi di housing sociale nell'ambito di 5 localizzazioni. Esse sono così individuabili

Perugia – Balanzano 2: n. 32 alloggi; il cantiere ha uno stato di avanzamento sulla base dei SAL pari a circa il 75%. L'attività costruttiva è attualmente sospesa e ciò a far data dal novembre 2017, data sino alla quale essa ha avuto andamento regolare salvo un leggero ritardo accumulato dalla impresa esecutrice.

Marsciano – Spina: n. 12 alloggi; il cantiere ha uno stato di avanzamento sulla base dei SAL pari a circa il 85%. L'attività costruttiva attualmente è ferma.

Terni – Borgo Bovio n. 23 alloggi; il cantiere ha uno stato di avanzamento sulla base dei SAL pari a circa il 30%. L'attività costruttiva è attualmente sospesa.

Terni – Fiori: n. 32 alloggi; il cantiere ha uno stato di avanzamento sulla base dei SAL pari a circa il 5%. L'attività costruttiva è attualmente ferma.

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

I soci iscritti alla cooperativa al 31/12/2018 erano 5.534.

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 per il 5 luglio 2019

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. Nel primo grado di giudizio la cooperativa è risultata soccombente, ma essendovi fondati motivi di successo delle proprie ragioni, il Cda ha ritenuto di ricorrere in secondo grado per l'appello della sentenza.

Si segnala che nel settembre del 2018 è pervenuta la notifica da parte dell'Agenzia delle Entrate di Perugia di un avviso di accertamento per l'anno 2013 riguardante IRES e IRAP. La società ha dato incarico al proprio "fiscalista" di predisporre ricorso circa l'oggetto dell'avviso di accertamento. In ogni caso, l'entità dell'avviso è tale che esso è largamente coperto dalle riserve che il piano prevede proprio per eventi quali quello che qui ci occupa.

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione si è riunito 8 volte.

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

Come sopra evidenziato, il 5 febbraio 2019 era prevista avanti il Tribunale di Perugia l'adunanza dei creditori che, a seguito di rinvio, si è poi regolarmente tenuta in data 9 aprile 2019.

A seguito dei voti pervenuti è stata raggiunta la maggioranza di valore, avendo espresso voto favorevole poco meno dell'80% dei creditori chirografari e, pertanto, il concordato è stato approvato.

In considerazione di ciò, il Tribunale di Perugia ha fissato la data del 7 giugno 2019 per l'udienza in camera di consiglio ai fini dell'omologa dello stesso.

Oltre all'ovvia e piena soddisfazione da parte del CDA della cooperativa per l'ottimo risultato conseguito, anche in considerazione dell'alta percentuale di creditori che hanno approvato il piano concordatario, non può parimenti essere sottaciuta in questa sede la soddisfazione per la relazione resa ex art. 172 L.F. dai Commissari Giudiziali nominati dal

Tribunale, nella quale vengono riconosciuti la piena convenienza e fattibilità del piano proposto, la sostanziale conferma da parte del perito incaricato dal Tribunale, dei valori indicati nella ricordata perizia immobiliare redatta da Abaco – Gruppo Gabetti e, non ultima, la correttezza dimostrata dagli amministratori della società nelle loro gestione, sia nella fase antecedente alla presentazione del ricorso per l'ammissione alla procedura concordataria, sia nel periodo successivo.

#### **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 concordatario e dei successivi incombenti – che hanno appesantito notevolmente, in termini di carichi di lavoro, la intera struttura 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 edili 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 2018 i ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi nei confronti dei soci sono risultati essere il 98,34% 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 31/12/2018 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.

#### **Principi di redazione**

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, sul presupposto che il concordato venga perfezionato. La ristrutturazione del debito risulta strumentale per garantire il rispetto del principio di continuità aziendale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Immobilizzazioni**

##### **Materiali**

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

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

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

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

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

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie.

##### **Finanziarie**

Le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, 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", come già detto nel primo paragrafo della presente nota.

**Crediti**

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

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

**Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**

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

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

**Disponibilità liquide**

Sono iscritte al valore nominale.

**Ratei e risconti attivi**

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

**Fondi per rischi e oneri**

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

**Fondo TFR**

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

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

**Debiti**

I debiti sono esposti al valore nominale, e saranno oggetto di stralcio in caso di esito positivo della procedura concorsuale in corso di definizione.

**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**

Sul compendio immobiliare di proprietà risultano iscritte ipoteche a garanzia dei finanziamenti bancari, il cui debito residuo al 31/12/2018 è pari ad euro 19.560.471, e a favore di CoopFond, il cui debito residuo al 31/12/2018 è pari ad euro 788.511.

Sempre al 31/12/2018 risultano in essere fidejussioni per un ammontare complessivo di euro 2.151.156 rilasciate alla cooperativa da alcuni enti assicurativi in favore di Comuni e Regione Umbria, a garanzia del pagamento rateizzato di oneri di costruzione, del pagamento di oneri di urbanizzazione, della corretta e completa esecuzione di opere di urbanizzazione e anche della restituzione di contributi pubblici regionali su interventi destinati alla Locazione a Termine ai sensi della L.R. 23/2003 e non completati.

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

Dal prospetto informativo della Centrale Rischi della Banca d'Italia risultano inoltre garanzie rilasciate dalla Cooperativa per un valore complessivo di euro 2.578.821 (a fronte di un importo garantito pari ad euro 1.737.899); si tratta delle garanzie sui mutui accollati da parte di terzi soggetti su cessioni di singoli beni immobili che nel corso del tempo la cooperativa ha realizzato e per i quali, tuttavia, non è stata rilasciata apposita liberatoria da parte degli istituti finanziari coinvolti. In realtà questa esposizione debitoria è presente unicamente in via formale, poiché i proprietari degli alloggi che si sono accollati i mutui stanno regolarmente pagando e nel corso degli ultimi anni non si sono mai verificati fenomeni di insolvenza da parte degli acquirenti degli immobili. Occorre tenere conto che qualora la Cooperativa fosse chiamata al pagamento di una rata insoluta si surrogerebbe alla banca con garanzia ipotecaria.

**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

**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
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo		680.785	125.859	806.644
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		320.442		320.442
Valore di bilancio		360.344	125.860	486.204
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni		100		100
Riclassifiche (del valore di bilancio)		(24.048)		(24.048)
Ammortamento dell'esercizio		21.605		21.605
Svalutazioni effettuate nell'esercizio			7.708	7.708
Totale variazioni		(45.552)	(7.708)	(53.260)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo		680.886	125.859	806.745
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		366.095		366.095
Svalutazioni			7.708	7.708
Valore di bilancio		314.792	118.151	432.943

**Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
314.792	360.344	(45.552)

## Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo	309.014	258.387		113.384		680.785
Fondo ammortamento	125.854	83.904		110.684		320.442
Valore di bilancio	183.160	174.483		2.700		360.344
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Acquisizioni				100		100
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(24.048)					(24.048)
Ammortamento	7.416	12.919		1.269		21.605
Totale variazioni	(31.464)	(12.919)		(1.169)		(45.552)
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Costo	309.014	258.387		113.485		680.886
Fondo ammortamento	157.318	96.823		111.954		366.095
Valore di bilancio	151.696	161.564		1.531		314.792

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

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

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

## Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere contratti di locazione finanziaria.

## Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
118.151	125.860	(7.709)

## 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	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo					123.795	123.795
Valore di bilancio					123.795	123.795
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Svalutazioni					7.349	7.349
Totale variazioni					(7.349)	(7.349)
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Costo					123.795	123.795
Rivalutazioni						
Svalutazioni					7.349	7.349
Valore di bilancio					116.446	116.446

## Variazioni delle partecipazioni

Nell'esercizio 2018 sono state svalutate le partecipazioni nelle società Finabita S.p.A. e Polo di innovazione per l'efficienza energetica e le fonti rinnovabili Scarl in liquidazione, rispettivamente per l'importo pari ad euro 6.349 e 1.000; le svalutazioni sono state rilevate nel conto economico alla lettera D) - rettifiche di valore di attività finanziarie, conto 19) svalutazioni, voce a) di partecipazioni.

**Partecipazioni in altre imprese**

Si tratta di partecipazioni minoritarie nelle seguenti imprese:

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

**Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati**

	Crediti 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					2.064	2.064
Variazioni nell'esercizio					(359)	(359)
Valore di fine esercizio					1.705	1.705
Quota scadente entro l'esercizio						
Quota scadente oltre l'esercizio					1.705	1.705
Di cui di durata residua superiore a 5 anni						

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2017	Incrementi	Decrementi	31/12/2018
Depositi cauzionali utenze	2.064		359	1.705
<b>Totale</b>	<b>2.064</b>		<b>359</b>	<b>1.705</b>

**Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica**

La ripartizione dei crediti al 31/12/2018 secondo area geografica non è significativa.

**Attivo circolante****Rimanenze**

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
27.735.107	39.366.167	(11.631.060)

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.

Ubicazione degli interventi	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Fabbricati assegnati con contratto a termine iniziale	1.581.366	6.586.212
Fabbricati	25.285.647	31.438.961
Terreni edificabili	868.094	1.340.994
	<b>27.735.107</b>	<b>39.366.167</b>

Si precisa che le rimanenze sono esposte al netto del Fondo svalutazione magazzino ammontante al 31/12/2018 ad euro 13.441.585:

Descrizione	Importo
Fabbricati assegnati con contratto a termine iniziale	--
Fabbricati	12.568.685
Terreni edificabili	872.900
	<b>13.441.585</b>

**Crediti iscritti nell'attivo circolante**

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
839.867	1.555.751	(715.884)

**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	117.126	(19.730)	97.396	97.396		
Crediti tributari	33.824	(1.167)	32.657	32.657		
Crediti verso altri	1.404.801	(694.986)	709.815	124.715	585.100	
<b>Totale crediti</b>	<b>1.555.751</b>	<b>(715.884)</b>	<b>839.867</b>	<b>254.768</b>	<b>585.100</b>	

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	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2017	24.283	717	25.000
Utilizzo nell'esercizio	18.652		18.652
Accantonamento esercizio	688.787	670	689.457
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>694.418</b>	<b>1.387</b>	<b>695.805</b>

Nel bilancio al 31/12/2018 sono stati effettuati i seguenti accantonamenti al Fondo svalutazione crediti:

- euro 30.000, per tener conto del rischio inesigibilità dei crediti commerciali;
- euro 585.100, per tener conto del rischio inesigibilità della caparra versata per l'acquisto dell'area edificabile a Perugia quartiere di Montelucre;
- euro 74.357, per tener conto del rischio inesigibilità del credito verso la Regione dell'Umbria; quest'ultimo è stato pignorato dall'Inps nelle more del contenzioso di cui si è detto nel primo paragrafo della presente nota.

La ripartizione dei crediti al 31/12/2018 secondo area geografica non è significativa.

**Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
698.386	804.161	(105.775)

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

	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	704.186	(5.800)	698.386
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>804.161</b>	<b>(105.775)</b>	<b>698.386</b>

**Partecipazioni non immobilizzate in imprese collegate**

Si tratta della partecipazione nell'impresa collegata Cooperativa Umbra di Abitazione. Detta società ha subito negli anni delle perdite portate a nuovo e conseguentemente si è provveduto ad istituire un fondo di svalutazione della partecipazione medesima di euro 99.975. Si precisa che negli esercizi precedenti il fondo svalutazione partecipazione era stato riclassificato tra i fondi per rischi ed oneri. Nell'esercizio 2018, dopo l'ulteriore svalutazione per l'importo pari ad euro 24.948, il fondo è stato riclassificato a diretto storno del costo della partecipazione. La svalutazione dell'esercizio 2018 è stata rilevata nel conto economico alla lettera D) - rettifiche di valore di attività finanziarie, conto 19) svalutazioni, voce a) di partecipazioni.

Si forniscono le seguenti informazioni relative alla predetta partecipazione.

Denominazione	Sede legale	Capitale sociale	Patrimonio netto al 31.12.17	Risultato esercizio 2017	Quota % posseduta	Proquota Patrimonio netto	Valore di bilancio
CUA – COOPERATIVA UMBRA DI ABITAZIONE IN LIQUIDAZIONE	TERNI	306.174	17.619	1.107	32,30	5.691	

I dati esposti fanno riferimento al bilancio d'esercizio della partecipata chiuso al 31/12/2017, non essendo ancora disponibile quello relativo al bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2018.

#### Altri Titoli non immobilizzati

Descrizione	Costo	Fondo svalutazione	Saldo al 31/12/2018
Azioni UNIPOL (N. 200)	800	800	
Azioni Spoleto Credito e Servizi	1.136		1.136
Fondo Comune ABITA.net – la rete delle cooperative di Abitanti	5.000	5.000	
Quote Prelios Fondo Asci	650.000		650.000
Polizza Vita Unibonus Business	47.250		47.250
	<b>704.186</b>	<b>5.800</b>	<b>698.386</b>

Nell'esercizio 2018 sono state effettuate le svalutazioni del costo delle azioni UNIPOL e delle quote del Fondo Comune ABITA.net, rispettivamente per euro 800 ed euro 5.000. Le svalutazioni sono state rilevate nel conto economico alla lettera D) - rettifiche di valore di attività finanziarie, conto 19) svalutazioni, voce a) di partecipazioni.

#### Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
398.231	93.908	304.323

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	93.470	304.528	397.998
Denaro e altri valori in cassa	438	(204)	234
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>93.908</b>	<b>304.323</b>	<b>398.231</b>

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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
594	2.425	(1.831)

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 31/12/2018, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio		2.425	2.425
Variazione nell'esercizio		(1.831)	(1.831)
<b>Valore di fine esercizio</b>		<b>594</b>	<b>594</b>

#### Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari per Euro 15.783 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

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(6.659.749)	2.558.526	(9.218.275)

## 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
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	182.464			138			182.602
Riserva legale	2.824.065		(423.158)				2.400.907
Varie altre riserve	5.811.610		(5.811.609)		2		(1)
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(24.846)			24.846			
Utile (perdita) dell'esercizio	(6.234.767)		6.234.767		9.243.257	(9.243.257)	(9.243.257)
Totale patrimonio netto	2.558.525			24.984	9.243.259	(9.243.257)	(6.659.749)

## Dettaglio delle varie altre riserve

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

## Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	182.602	Capitale	B			
Riserva legale	2.400.907	Utile	A, B	2.400.907	423.158	
<b>Altre riserve</b>						
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)					
Totale	2.583.508			2.400.907		
Quota non distribuibile				2.400.907		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli 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 è il seguente (art. 2427 bis, comma 1, n. 1 b) quater).

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(24.846)
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Cessazione dei contratti di interest rate swap	24.846
Valore di fine esercizio	

Nel 2018 sono cessati i contratti di Interest Rate Swap.

**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
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	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 precedente				(6.234.767)	(6.234.767)
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	182.464	2.824.065	5.786.764	(6.234.767)	2.558.526
- Riserva legale		(423.158)		423.158	
- Riserva indivisibile legge 904/77			(5.811.609)	5.811.609	
Incrementi capitale sociale	138				138
Fair value Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi			24.846		24.846
Arrotondamenti all'euro			(2)		(2)
Risultato dell'esercizio				(9.243.257)	(9.243.257)
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	182.602	2.400.907	(1)	(9.243.257)	(6.659.749)

Il Capitale Sociale della Cooperativa, rappresentato da azioni, si è modificato nel corso dell'esercizio a seguito dell'ammissione di n. 6 nuovi soci e del recesso di n. 10 soci.

Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: azioni n. 5.538	182.464
+ n 6 azioni sottoscritte dai nuovi soci	825
- n. 10 azioni di soci receduti	(687)
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: azioni n. 5.534	182.602

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

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

**Fondi per rischi e oneri**

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.977.923	163.920	1.814.003

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio			24.846	139.074	163.920
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Accantonamento				1.937.923	1.937.923
Utilizzo			24.846		24.846
Altre variazioni				(99.074)	(99.074)
Totale variazioni			(24.846)	1.838.849	1.814.003
Valore di fine esercizio				1.977.923	1.977.923

Descrizione	31/12/2017	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	31/12/2018
Strumenti finanziari derivati passivi	24.846		24.846		
Fondo ripristino ambientale	24.047			24.047	
Fondo rischi cause legali in corso	40.000				40.000
Fondo svalutazione partecipazione Cooperativa Umbra di Abitazione	75.027			75.027	
Fondo rischi accertamenti tributari		170.000			170.000
Fondo oneri per contenziosi tributari		15.000			15.000
Fondo rischi contenziosi fornitori		10.013			10.013
Fondo spese procedura concordato		1.742.910			1.742.910
	163.920	1.973.923	24.846	99.074	1.977.923

Nel 2018 sono cessati i contratti di Interest Rate Swap, pertanto è stato azzerato il relativo fondo che accoglieva il fair value.

Il Fondo ripristino ambientale è stato riclassificato a rettifica diretta del costo dei fabbricati, come si è già detto nel paragrafo dedicato alle "Immobilizzazioni materiali".

Il Fondo svalutazione partecipazione Cooperativa Umbra di Abitazione è stato riclassificato a rettifica diretta del costo della partecipazione, come si è già detto nel paragrafo dedicato alle "Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni".

Nel mese di settembre 2018 l'Agenzia delle entrate ha notificato alla società un atto di accertamento IRES ed IRAP per l'anno d'imposta 2013. Avverso tale avviso la società ha presentato reclamo ed è in attesa dell'esito della mediazione. L'agenzia delle entrate ha anche avviato una verifica fiscale relativamente all'anno d'imposta 2014. A copertura delle eventuali pretese dell'Amministrazione finanziaria è stato accantonato un Fondo per euro 170.000.

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 si è ritenuto opportuno accantonare un apposito fondo per gli oneri stimati, quale costo della procedura di concordato preventivo in continuità, per la remunerazione degli organi nominati dal Tribunale di Perugia e dei consulenti incaricati dalla società.

#### Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
140.467	143.756	(3.289)

Variazioni	Anno 2018
Trattamento fine rapporto inizio esercizio	143.756
Accantonamenti di competenza dell'esercizio comprensivi di rivalutazioni	11.738
Liquidato nell'anno	(3.631)
Imposta sostitutiva/ Tratt. Fondo Pens.	(1.106)
Trasferimento Fondi pensione	(2.108)
Importo relativo ad ex dipendente riclassificato come debito	(8.182)
<b>Totale TFR</b>	<b>140.467</b>

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2018 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

#### Debiti

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
33.821.651	38.217.118	(4.395.467)

#### Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	23.805.538	1.699.007	25.504.545	3.169.034	22.335.511	7.705.852
Debiti verso altri finanziatori	2.318.406	(194.411)	2.123.995	83.619	2.040.376	1.128.519
Acconti	7.653.419	(6.344.305)	1.309.114		1.309.114	1.309.114
Debiti verso fornitori	1.187.885	48.579	1.236.464	6.803	1.229.661	749.978
Debiti tributari	289.153	136.733	425.886	10.546	415.340	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.955	3.268	24.223	13.583	10.640	
Altri debiti	2.941.761	255.665	3.197.426	22.889	3.174.537	2.567.813
<b>Totale debiti</b>	<b>38.217.118</b>	<b>(4.395.467)</b>	<b>33.821.651</b>	<b>3.306.474</b>	<b>30.515.179</b>	<b>13.461.276</b>

#### 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	19.560.471			19.560.471	5.944.074	25.504.545
Debiti verso altri finanziatori	788.511			788.511	1.335.484	2.123.995
Acconti					1.309.114	1.309.114
Debiti verso fornitori					1.236.464	1.236.464
Debiti tributari					425.886	425.886
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale					24.223	24.223
Altri debiti					3.197.426	3.197.426
<b>Totale debiti</b>	<b>20.348.982</b>			<b>20.348.982</b>	<b>13.472.669</b>	<b>33.821.651</b>

La proposta di concordato preventivo presentata prevede un tempo di esecuzione quantificato in cinque esercizi successivi a quello di omologa e con le attività presuntivamente realizzabili sarà possibile pagare le spese di procedura, i creditori ipotecari e privilegiati in misura integrale ed i creditori chirografari finanziari, operativi e amministratori, in ragione del 35%, 30% e 1% dei rispettivi crediti.

#### Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
824.886	1.225.346	(400.460)

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	66.666	1.158.681	1.225.346
Variazione nell'esercizio	(66.666)	(333.795)	(400.460)
Valore di fine esercizio		824.886	824.886

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

Descrizione	Importo
Contributi erogati su programmi di edilizia convenzionata in godimento/locazione a termine	824.086
Canoni di locazione	800
	<b>824.886</b>

Al 31/12/2018 i risconti passivi aventi una durata superiore a cinque anni ammontano ad euro 85.943.

#### Nota integrativa, conto economico

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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(4.679.397)	(2.690.193)	(1.989.204)

  

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	6.497.365	2.380.870	4.116.495
Variazioni rimanenze prodotti	(11.631.060)	(6.108.870)	(5.522.190)
Altri ricavi e proventi	454.298	1.037.807	(583.509)
<b>Totale</b>	<b>(4.679.397)</b>	<b>(2.690.193)</b>	<b>(1.989.204)</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	107.869	143.240	(35.371)
Vendite e prestazioni a soci	6.389.496	2.237.630	4.151.866
<b>Totale</b>	<b>6.497.365</b>	<b>2.380.870</b>	<b>4.116.495</b>

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite merci	5.690.846
Gestione condominii	2.869
Fitti attivi	803.650
<b>Totale</b>	<b>6.497.365</b>

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

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	6.497.365
<b>Totale</b>	<b>6.497.365</b>

## Costi della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
3.875.245	2.713.143	1.162.102

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.400	143.717	(142.317)
Servizi	494.498	1.760.816	(1.266.318)
Godimento di beni di terzi	1.112	2.784	(1.672)
Salari e stipendi	124.626	158.914	(34.288)
Oneri sociali	32.541	43.469	(10.928)
Trattamento di fine rapporto	11.738	13.273	(1.535)
Altri costi del personale	1.228	2.632	(1.404)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali		110	(110)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	21.605	21.845	(240)
Svalutazioni crediti attivo circolante	724.289	25.000	699.289
Variazione rimanenze materie prime		400.000	(400.000)
Accantonamento per rischi ed oneri	1.937.923		1.937.923
Oneri diversi di gestione	524.285	140.583	383.702
<b>Totale</b>	<b>3.875.245</b>	<b>2.713.143</b>	<b>1.162.102</b>

**Proventi e oneri finanziari**

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(643.107)	(794.491)	151.384

  

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Da partecipazione	97.050		97.050
Proventi diversi dai precedenti (Interessi e altri oneri finanziari)	(740.157)	(794.492)	54.335
<b>Totale</b>	<b>(643.107)</b>	<b>(794.491)</b>	<b>151.384</b>

**Composizione dei proventi da partecipazione**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

Descrizione	Altre
Dividendi distribuiti da Assicoop Umbria S.r.L.	97.050

**Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie**

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(38.097)	(23.600)	(14.497)

**Svalutazioni**

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Di partecipazioni	38.097	23.600	14.497
<b>Totale</b>	<b>38.097</b>	<b>23.600</b>	<b>14.497</b>

Si tratta dell'accantonamento al Fondo svalutazione delle seguenti partecipazioni:

CUA – COOPERATIVA UMBRA DI ABITAZIONE IN LIQUIDAZIONE	24.948
Finabita S.p.A	6.349
Azioni UNIPOL (N. 200)	800
Fondo Comune ABITA.net – la rete delle cooperative di Abitanti	5.000
Polo di innovazione per l'efficienza energetica e le fonti rinnovabili Scarl	1.000

**Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate**

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
7.411	13.340	(5.929)

Imposte	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
Imposte correnti:	7.411	13.340	(5.929)
IRAP	7.411	13.340	(5.929)
<b>Totale</b>	<b>7.411</b>	<b>13.340</b>	<b>(5.929)</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

**Nota integrativa, altre informazioni****Criteri di conversione dei valori espressi in valuta**

Al 31/12/2018 non esistono debiti o crediti espressi in valute di paesi non appartenenti all'Unione Monetaria Europea.

**Utili e perdite su cambi**

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

**Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione**

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

**Dati sull'occupazione**

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

Organico	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Impiegati	4	4	
Totale	4	4	

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

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

	Amministratori
Compensi	37.726
Anticipazioni	
Crediti	
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	

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

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione legale:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	17.100
Altri servizi di verifica svolti	
Servizi di consulenza fiscale	
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	17.100

**Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati**

La società non ha strumenti finanziari derivati

**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.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che nell'anno 2018 non sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

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

Si propone all'assemblea di deliberare la copertura della perdita d'esercizio, pari ad euro 9.243.257, mediante l'utilizzo della riserva legale per euro 2.400.907 e dei proventi derivanti dall'attuazione del piano concordatario che saranno contabilizzati a partire dal nuovo esercizio per la restante parte.

**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.  
Via San Donato, 197  
40127 Bologna

T +39 051 6045911  
F +39 051 6045999

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

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue  
Ufficio Certificazioni

## Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

### Dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio

Siamo stati incaricati di svolgere la revisione contabile del bilancio d'esercizio, redatto ai sensi dell'art. 2435 bis del codice civile, della Coop. Umbria Casa Società Cooperativa (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

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

### Elementi alla base 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.

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

Il Tribunale di Perugia, con decreto del 25 Settembre 2018, dichiarava aperta la procedura di Concordato Preventivo di Coop Umbria Casa, mentre l'adunanza dei creditori tenutasi in data 9 aprile 2019 ha determinato l'approvazione del piano concordatario proposto. A seguito pertanto dei passaggi sinteticamente descritti, la data dell'udienza finalizzata all'omologa del concordato è stata fissata per il giorno 7 giugno 2019.

Gli Amministratori esplicitano, al paragrafo "principi di redazione" della Nota Integrativa quanto segue: *"La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, sul presupposto che il concordato venga perfezionato. La ristrutturazione del debito risulta strumentale per garantire il rispetto del principio di continuità aziendale"*. Coerentemente con tale assunto essi hanno pertanto redatto il bilancio sulla base della esistenza del presupposto della continuità aziendale.

Al riguardo segnaliamo che, alla data odierna, il piano concordatario risulta carente del decreto di omologa, 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.

Rileviamo inoltre 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 2018.

- a) La Società espone nell'attivo circolante del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018, il valore delle rimanenze finali per complessivi 27.735 migliaia di euro (39.366 migliaia di euro al precedente esercizio). Tra esse sono presenti la voce dei "fabbricati" per un importo di 26.867 migliaia di euro, al netto di specifica svalutazione per 12.569 migliaia di euro, e la voce dei "terreni" per 868 migliaia di euro, al netto di specifica svalutazione per 873 migliaia di euro.
- Gli amministratori affermano di avere effettuato tali svalutazioni nell'ottica di un allineamento dei valori rispetto al piano concordatario ed alla relazione redatta ai sensi del ex art. 172 L.F.
- 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 2018.

- b) La Società espone alla voce "crediti verso altri" ricompresa nell'attivo circolante, l'importo relativo al versamento di una caparra pari a 1.170 migliaia di euro, al lordo della relativa svalutazione, eseguita in chiusura del corrente esercizio, di 585 migliaia di euro, in favore della Società di Gestione del Risparmio, che dispone della gestione del Fondo Umbria Comparto Monteluca. Tale importo fu versato da parte della Cooperativa alla controparte suddetta a titolo di caparra, finalizzato all'acquisto di un terreno. Al paragrafo "gestione di unità immobiliari di proprietà della Cooperativa" della Nota Integrativa gli Amministratori evidenziano quanto segue: *"Si segnala che tra i crediti iscritti in bilancio è ricompresa la caparra versata per l'acquisto dell'area edificabile a Perugia quartiere di Monteluca. Il Consiglio di Amministrazione, pur convinto che il contratto preliminare stipulato nel 2010 non avesse più efficacia tra le parti per il mancato verificarsi tempestivo delle condizioni pattuite, aveva dato la più ampia disponibilità alla SGR che gestisce il "Fondo Umbria- Comparto Monteluca" per individuare nuove modalità operative utili ad avviare il programma edilizio in questione. La SGR, purtroppo, non ha dato seguito alle disponibilità mostrate. La Cooperativa, quindi, una volta preso atto della indisponibilità della controparte ad individuare soluzioni nel senso proposto, ha richiesto la restituzione della caparra versata a suo tempo pari ad euro 1.170.200. Non avendo ricevuto risposta positiva al riguardo, esaminate le buone ragioni per introdurre il giudizio in quanto le condizioni previste nel preliminare a carico del cedente non sono state assolte, la Coop Umbria Casa è stata costretta a citare il Fondo in giudizio per ottenere quanto corrisposto ed illegittimamente ancora ritenuto da questi. Nel primo grado di giudizio la cooperativa è risultata soccombente, ma essendovi fondati motivi di successo delle proprie ragioni, il Cda ha ritenuto di ricorrere in secondo grado per l'appello della sentenza".*

L'anzianità del credito, unita alla sentenza negativa ottenuta nel primo grado di giudizio, oltre al mutato contesto complessivo della Cooperativa, entrata 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 2018.

#### **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**

***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 2018 il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Bologna, 5 giugno 2019

Ria Grant Thornton S.p.A.

  
Sandro Gherardini  
Socio