



COOP**UMBRIA**CASA

Coop Umbria Casa
Società Cooperativa

Relazioni e
Bilancio
di esercizio

anno 2014

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

CONVOCAZIONE ASSEMBLEE DEI SOCI

I Signori soci sono invitati a partecipare alle Assemblee Separate convocate ai sensi dell'art. 34 dello Statuto sociale nei giorni e nelle sedi indicati sotto ciascuna zona con il seguente ordine del giorno:

1. Bilancio al 31.12.2014, con relative relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione;
2. determinazione del numero massimo dei componenti il Consiglio di Amministrazione per il triennio 2016/2018, come da regolamento elettorale per l'elezione del Consiglio medesimo;
3. dimissioni di un componente il Collegio Sindacale; nomine per ricostituzione Collegio;
4. dimissioni di due Consiglieri di Amministrazione, rideterminazione del numero dei consiglieri per l'esercizio 2015;
5. nomina dei delegati effettivi e supplenti all'assemblea generale.

Calendario assemblee separate

Zona Terni e provincia

Assemblea in 1^a convocazione per il giorno 23 giugno 2015 alle ore 14,00 presso l'ufficio della Coop Umbria Casa in Via Battisti 155/B - Terni

in 2^a convocazione per il giorno 24 giugno 2015 alle ore 17.30 a Terni presso l'ufficio della Coop Umbria Casa in Via C. Battisti 155/B

Zona Perugia e provincia

Assemblea in 1^a convocazione per il giorno 23 giugno 2015 alle ore 14,00 presso la sede sociale in Via A. Diaz 74/76 - Perugia

in 2^a convocazione per il giorno 25 giugno 2015 alle ore 17.30 a Perugia presso la sede di Legacoop Strada S. Lucia n. 8 a Perugia

L'Assemblea generale ordinaria dei delegati è convocata:

in 1^a convocazione per il giorno 28 giugno 2015 alle ore 18.00 presso la sede sociale in Via A. Diaz 74/76 - Perugia

in 2^a convocazione per il **giorno 29 giugno 2015** alle ore 18.30 presso la sede sociale a Perugia in Via A. Diaz 74/76

con il seguente ordine del giorno:

1. Bilancio al 31.12.2014, con relative relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione;
2. determinazione del numero massimo dei componenti il Consiglio di Amministrazione per il triennio 2016/2018, come da regolamento elettorale per l'elezione del Consiglio medesimo;
3. dimissioni di un componente il Collegio Sindacale; nomine per ricostituzione Collegio;
4. dimissioni di due Consiglieri di Amministrazione, rideterminazione del numero dei consiglieri per l'esercizio 2015;

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, 11/05/2015

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE





COOPUMBRIACASA

Società cooperativa

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

Tel. 075 5002816 – Fax 075 5002818

Albo Società Cooperative n. A146956

CF e Partita Iva 01436290546

E-mail: coop@umbriacasa.it

Sito internet: www.umbriacasa.it

Consiglio di Amministrazione

Paolo Bocci (*Presidente*)

Angelo Ammenti (*Vice Presidente*)

Sauro Di Sante Coaccioli

Laerte Grimani

Renzo Mastroforti

Giorgio Vitali

Collegio Sindacale

Mario Gobbi (*Presidente*)

Valter Fascini

Primo Chianella

Società di Revisione

ALEPH AUDITING S.R.L.



COOPUMBRIACASA

Certificata:



Aderisce a:





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 31/12/2014

- **Relazione sulla gestione**
- **Bilancio**
- **Nota integrativa**
- **Relazione della Società di revisione**
- **Relazione del Collegio sindacale**

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

Relazione sulla gestione (bilancio al 31/12/2014)

Signori Soci,

preliminarmente corre l'obbligo di riferire che le problematiche connesse all'analisi ed adozione dei nuovi standard contabili OIC, con inevitabili ripercussioni sulla definitiva chiusura dei conti aziendali e redazione del bilancio, nonché le problematiche connesse alla riassegnazione di funzioni nell'ambito della struttura amministrativa, impegnata dall'anno in corso anche per l'approntamento della contabilità separata IVA per la gestione delle locazioni immobiliari, al fine di limitare gli effetti negativi del pro-rata di detraibilità IVA, hanno determinato, eccezionalmente, uno slittamento delle operazioni di riscontro della contabilità e chiusura dei conti e conseguentemente la necessità di rinvio del termine di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014, in conformità alla norma codicistica e dello statuto sociale vigente, che prevedono il maggior termine di 180 giorni, come da delibera del Consiglio di amministrazione adottata in data 30 marzo 2015.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2014 evidenzia una perdita pari ad euro 1.582.438, dopo aver effettuato ammortamenti per euro 25.449 ed accantonato in apposito fondo rischi euro 1.500.000,00 per prudente scelta del Consiglio di Amministrazione in relazione al rischio di possibili futuri mancati realizzati da dismissioni e/o vendite e di altre passività non esattamente prevedibili ed oggettivamente quantificabili.

E' utile al riguardo osservare che il mercato degli immobili ha subito riduzioni di valore negli ultimi anni, stimate fra il 20 ed il 30% a seconda della tipologia e delle zone, ma in molti casi, soprattutto nella provincia di Perugia, questo fenomeno, nelle indicate dimensioni, non si è verificato, né avvertito, in quanto i prezzi degli immobili in vendita sono rimasti pressochè invariati, anche se latitano le transazioni per mancanza di liquidità e di credito. E' altresì importante sottolineare che i nostri prodotti hanno da sempre un livello medio di prezzi inferiore al mercato di riferimento e quindi non ricorrono le condizioni per una modifica del criterio di valutazione delle rimanenze che, pertanto, rimane quello degli anni precedenti. Al contempo, è ragionevole nutrire aspettative di ripresa del mercato, almeno sotto il profilo quantitativo delle transazioni, così che anche le nostre vendite si potranno realizzare a condizioni correnti e coerenti con i valori di carico. Ma laddove ciò non dovesse verificarsi, riteniamo che lo stanziamento di una somma in apposito fondo, anche per tale rischio è da ritenere sicuramente prudente.

Analogo approccio di doverosa prudenza per tutte le altre componenti di bilancio ed in particolare i Crediti, per i quali si sono analizzate in dettaglio le probabilità di riscossione ed anche gli eventuali oneri, ovvero la economicità delle azioni legali per il recupero.

Ciò ha comportato la contabilizzazione di perdite su crediti per circa 250 mila euro.

Al netto di queste partite "straordinarie" il bilancio si chiuderebbe con un utile affatto trascurabile, dati i tempi. Gli interventi in "Housing Sociale" si arricchiranno di nuovi progetti grazie all'accordo sottoscritto in data 4 maggio con Prelios SGR, gestore del Fondo Immobiliare ASCI - *Abitare Sostenibile Centro Italia*, che permetterà la cessione al medesimo degli immobili realizzati a Perugia – zona Balanzano – 28 alloggi ed il completamento di quattro compendi immobiliari per complessivi 107 alloggi localizzati a: Perugia, Terni e Foligno. Al termine dei lavori di realizzazione anche questi fabbricati saranno ceduti al Fondo Ascì. Gli accordi raggiunti permetteranno alla Cooperativa di dare nuovo impulso all'attività, per rispondere ai bisogni dei soci. Si è arrivati a questo risultato grazie alla professionalità ed al lavoro svolto dalla struttura operativa, nel corso degli esercizi 2013 e 2014. Lavoro che si è avvalso del contributo di Legacoop Abitanti, Finabita e dei consulenti che collaborano stabilmente con la nostra società.

Nel 2014 sono stati sviluppati anche altri filoni di attività, in breve qui descritti.

- **Interventi in corso**, si è lavorato per portare avanti la realizzazione di 65 alloggi localizzati a: San Giustino, Perugia, Spoleto, Marsciano e Foligno. Quest'ultimo intervento edilizio è stato ultimato nel 2014.
- **Gestione di 282 unità immobiliari di proprietà della cooperativa**. Degli immobili ultimati 64 di questi, al 31/12/2014, erano già stati prenotati in proprietà con contratti differiti nel tempo, ed altre due nei primi mesi del 2015. In base ai contatti in corso si ipotizza la firma di altri accordi nel corso dell'anno. Nella gestione immobiliare particolare attenzione è stata posta anche nella riassegnazione di alloggi lasciati liberi da precedenti conduttori.

Anche nel 2014 il mercato immobiliare ha risentito della difficile situazione economica e sociale in cui versa l'Italia. Alcuni fattori hanno pesato negativamente sulla propensione delle famiglie ad effettuare investimenti quali: la diminuzione del reddito disponibile, l'aumento della disoccupazione, la crisi di fiducia sul futuro, la riduzione del credito e l'aumento della pressione fiscale. Anche l'Umbria è pienamente nella crisi, anzi alcuni indicatori macroeconomici quali il Pil procapite, inferiore rispetto alla media italiana, ci dicono che la situazione economica e sociale è più fragile rispetto ad altre aree del paese nel centro-nord. Tutti questi fattori hanno spinto la domanda abitativa soprattutto a rivolgersi all'affitto. Di questa situazione ne ha risentito anche la nostra Cooperativa che ha visto una riduzione dei ricavi rispetto all'esercizio precedente, dovuta al diminuire della voce per le assegnazioni in proprietà.

Ciò ha comportato una inevitabile rivisitazione dell'organizzazione della società, una maggiore razionalizzazione dei costi, riassegnazione di funzioni e diversificazione di inquadramento di alcuni rapporti di lavoro, soprattutto quelli riguardanti i dirigenti.

Tuttavia nell'ultimo periodo ci sono segnali che testimoniano da parte dei soci, attuali e potenziali, un ritorno di interesse verso l'acquisto della casa, sia nella forma classica che ad effetto differito nel tempo. In base alle previsioni della Banca d'Italia e delle principali istituzioni economiche internazionali la fase più acuta della crisi dovrebbe essere passata. Per un rafforzamento di questa linea di tendenza serviranno scelte in materia economica e sociale capaci di: consolidare la ripresa economica, accrescere la fiducia dei cittadini sul futuro paese. Ma servirà anche una maggiore disponibilità di credito per favorire investimenti, nel nostro caso da parte delle famiglie.

Anche in una situazione difficile la Cooperativa ha continuato ad operare per offrire ai soci un servizio qualificato ed in grado di dare risposte ai bisogni abitativi, curando sia l'aspetto economico della convenienza, a parità di prodotto, che un miglioramento costante della qualità. Il dettaglio dell'analisi verrà pubblicato, come tutti gli anni nel Bilancio Sociale.

Andamento della gestione, condizioni operative e sviluppo dell'attività

Al termine dell'esercizio aderivano alla Cooperativa n. 5.419 soci; rispetto all'esercizio precedente, si sono verificate 49 nuove ammissioni e 8 cessazioni.

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.

In termini quantitativi si evidenzia che dalla data di costituzione al 31/12/2014:

- 1688 sono i rogiti di assegnazione in proprietà della casa prenotata, di questi 3 nel 2014;
- 188 i soci hanno ottenuto le assegnazioni in locazione, di queste 38 nel 2014;
- 64 soci hanno ottenuto le assegnazioni in locazione sottoscrivendo anche un contratto per l'assegnazione in proprietà al termine del contratto di affitto, inoltre altri 4 soci hanno avanzato richiesta di sottoscrivere queste forme contrattuali.

Il Consiglio di Amministrazione si è riunito 10 volte nel corso dell'esercizio. A fine anno per problemi personali o di lavoro due consiglieri ed un membro del Collegio Sindacale hanno rassegnato le dimissioni. Il Consiglio ha provveduto a sostituire solo quest'ultimo con un sindaco supplente, ritenendo che l'attuale composizione del Consiglio è adeguata per svolgere i compiti assegnati. La proposta verrà presentata alla prossima Assemblea Sociale.

Anche quest'anno la cooperativa ha redatto il Bilancio Sociale, con l'obiettivo di illustrare in modo dettagliato l'attività e gli scopi mutualistici che persegue. L'assemblea di bilancio, svoltasi a maggio 2014, ha deliberato di istituire Borse di studio riservate ai figli dei soci in base al regolamento approvato, che sono state consegnate ai vincitori nel mese di novembre 2014.

Il controllo legale dei conti, nonché la verifica della regolare tenuta della contabilità ai sensi di quanto previsto dall'art. 2409 bis c.c. è svolto dall'Aleph Auditing S.r.l., come deliberato dall'Assemblea ordinaria dei soci a maggio 2014.

L'ambito di riferimento normativo in cui si colloca il nostro statuto è quello relativo alle cooperative a mutualità prevalente di cui all'art. 2512 del Codice Civile e la società è iscritta all'apposito Albo.

Per la nostra cooperativa si applicano le disposizioni relative alle assemblee separate, così come previsto dall'art. 2540 c.c., norma recepita all'art. 34 dello statuto sociale.

Nel 2014 il perdurare della crisi e la costante diminuzione operata dal sistema bancario ha ulteriormente ridotto il credito a disposizione di imprese e famiglie da destinare al settore immobiliare. Anche la nostra cooperativa ha risentito di queste difficoltà, principalmente per la riduzione sensibile delle assegnazioni in proprietà. Questo dato ha avuto ripercussioni sulle disponibilità finanziarie della società, che ha dovuto rinviare il pagamento delle rate relative all'IMU ed alla Tasi, ma ha anche prontamente adottato ogni iniziativa possibile per evitare ripercussioni sull'intera gestione. Anche al fine di dare risposte concrete ed esaustive al tema, in una logica di attenta ed oculata amministrazione, è stato avviato il lavoro di elaborazione di un piano triennale,

con la collaborazione di un professionista esperto della materia. Ciò consentirà di avere un quadro più chiaro delle dinamiche gestionali e relativi flussi finanziari prospettici, del fabbisogno e degli eventuali aggiustamenti che si dovessero rendere necessari per effetto delle mutevoli condizioni di mercato. Il piano si pone dunque l'obiettivo di delineare il percorso e di consentire il controllo della gestione per poter tempestivamente monitorare il mantenimento dell'equilibrio fra impegni finanziari e flussi di cassa generati dalle diverse operazioni ed attività aziendali.

Relativamente ai contenziosi giudiziari in corso si evidenzia che la Cooperativa è stata citata in giudizio in due procedimenti, promossi per richiedere ripristini su porzioni immobiliari assegnate oltre 10 anni fa.

La Cooperativa, a sua volta, ha citato in giudizio sia la ditta esecutrice che i tecnici incaricati di controllare i lavori, quali eventuali responsabili dei danni reclamati. Ad ottobre 2015 è previsto il giudizio per la causa avviata contro l'Inps avverso l'addebito per il recupero di agevolazioni contributive per l'assunzione di lavoratori in mobilità.

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

Nella tabella che segue sono indicati i risultati economici conseguiti negli ultimi tre esercizi, nonché i principali valori patrimoniali:

Importi in € migliaia	2012	2013	2014
Ricavi operativi	4.608,0	2.895,7	1.282,1
Margine operativo lordo	212,9	197,0	94,1
Risultato netto	291,4	103,5	-1.557,0
Capitale immobilizzato	1.018,8	1.841,5	1.721,0
Capitale circolante netto	37.630,8	42.423,5	44.337,6
Patrimonio netto	10.236,5	10.335,5	8.754,1
Posizione finanziaria netta	23.642,1	29.042,6	30.810,2

Principali dati economici

Il conto economico della società riclassificato e confrontato con i due esercizi precedenti è il seguente:

Importi in € migliaia	31-dic-12 Consuntivo	31-dic-13 Consuntivo	31-dic-14 Consuntivo	Variazione '14 vs '13
Ricavi netti	4.608,0	2.895,7	1.282,1	-1.613,6
Costi esterni	3.643,2	2.134,3	681,2	-1.453,1
Valore Aggiunto	964,8	761,4	600,9	-160,5
Costo del lavoro	751,9	564,4	506,8	-57,6
Margine Operativo Lordo	212,9	197,0	94,1	-102,9
Ammortamenti e svalutazioni	54,0	40,5	24,4	-16,1
Accantonamenti	0,0	0,0	1.500,0	1.500,0
Risultato Operativo	158,9	156,5	-1.430,3	-1.586,8
Proventi diversi	624,3	683,6	704,2	20,6
Proventi e oneri finanziari	-548,9	-714,6	-823,4	-108,8
Risultato Ordinario	234,3	125,4	-1.549,5	-1.674,9
Componenti straordinarie nette	78,0	-1,0	12,2	13,2
Risultato prima delle imposte	312,4	124,5	-1.537,3	-1.661,8
Imposte sul reddito	21,0	21,0	19,7	-1,3
Risultato netto	291,4	103,5	-1.557,0	-1.660,5

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

Indici di redditività	2012	2013	2014	Formula
ROE	2,8%	1,0%	-17,8%	Risultato netto / Patrimonio netto
ROI	0,5%	0,4%	-3,6%	Risultato operativo / Capitale investito netto
Valore aggiunto %	20,9%	26,3%	46,9%	In % ricavi netti
Margine operativo lordo %	4,6%	6,8%	7,3%	In % ricavi netti
Proventi e oneri finanziari %	-11,9%	-24,7%	-64,2%	In % ricavi netti
Risultato netto %	6,3%	3,6%	-121,4%	In % ricavi netti

Gli indici di redditività del capitale (Roe – Roi) risultano negativi in quanto il parametro economico utilizzato per il calcolo è influenzato negativamente dall'accantonamento effettuato nel bilancio 2014 a futura copertura di

potenziali perdite da dismissione del compendio immobiliare.

Al netto di tale voce, Il margine operativo lordo si è attestato al 7,3% dei ricavi netti nel 2014, dal 6,8% nel 2013, in conseguenza sia degli interventi effettuati per la riduzione dei costi fissi, sia grazie alla composizione dei ricavi 2013, dove la componente locazioni è predominante rispetto agli anni precedenti. Il calo delle vendite di immobili non ha pesato nel 2014 negativamente, ovvero in maniera esigua, sul margine operativo lordo.

La più parte degli oneri finanziari attengono ai finanziamenti assunti per la realizzazione dei diversi cantieri e conseguentemente imputati a rimanenze.

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato e confrontato con i due esercizi precedenti è il seguente:

	31-dic-12	31-dic-13	31-dic-14	Variazione
Importi in € migliaia	Consuntivo	Consuntivo	Consuntivo	'14 vs '13
Immobilizzazioni immateriali nette	6,3	3,4	1,5	-1,9
Immobilizzazioni materiali nette	726,6	425,0	425,5	0,5
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	286,0	1.413,2	1.294,0	-119,2
Capitale immobilizzato	1.018,8	1.841,5	1.721,0	-120,5
Crediti verso Clienti	147,3	242,3	139,4	-102,9
Rimanenze di magazzino	44.680,0	49.033,3	51.529,8	2.496,5
Debiti verso fornitori	-5.805,7	-1.239,1	-1.321,2	-82,1
Capitale circolante operativo	39.021,7	48.036,4	50.348,0	2.311,5
Altre attività	5.216,7	640,1	508,9	-131,2
Altre passività	-6.607,5	-6.253,0	-6.519,3	-266,3
Capitale circolante netto	37.630,8	42.423,5	44.337,6	1.914,1
Fondi	-290,4	-279,8	-271,0	8,8
Altre passività a medio e lungo termine	-4.480,6	-4.607,2	-6.223,3	-1.616,1
Capitale investito netto	33.878,6	39.378,1	39.564,3	186,2
Patrimonio netto	10.236,5	10.335,5	8.754,1	-1.581,4
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	21.844,4	27.661,4	29.114,8	1.453,4
Posizione finanziaria netta a breve termine	1.797,7	1.381,1	1.695,4	314,3
Posizione finanziaria netta	23.642,1	29.042,6	30.810,2	1.767,6
Risorse finanziarie	33.878,6	39.378,1	39.564,3	186,2

Il valore del Capitale investito netto è di fatto concentrato nel Capitale circolante netto, il quale evidenzia un aumento nel corso del 2014 guidato principalmente dagli investimenti effettuati in unità immobiliari ricomprese nel valore delle rimanenze.

A migliore descrizione della situazione patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio inerenti al grado di indebitamento/autonomia patrimoniale e al rapporto tra fonti e impieghi.

Indici finanziari	2012	2013	2014	Formula
Indici autonomia finanziaria	0,43	0,36	0,28	Patrimonio netto / Posizione finanziaria netta
Indice di patrimonializzazione	30,2%	26,2%	22,1%	Patrimonio netto / Capitale investito netto
Margine di struttura rettificato	70%	75%	71%	(PN+PFN medio lungo) / (Attivo fisso+Rimanenze)

Il margine di struttura evidenzia come la società abbia fatto ricorso al capitale proprio e capitale a debito a medio lungo termine nel modo corretto. Il 71% del valore attivo, compreso il magazzino, risulta finanziato da capitale proprio e da finanziamenti a medio lungo periodo.

Il ricorso al debito finanziario a breve termine è utilizzato al solo fine di gestire la tesoreria e non per supportare attività immobiliari il cui ritorno finanziario si verificherà presumibilmente nel medio lungo termine.

Principali dati finanziari

Di seguito si riporta il dettaglio della posizione finanziaria netta:

Dettaglio posizione finanziaria netta	31-dic-12	31-dic-13	31-dic-14	Variazione
<i>Importi in € migliaia</i>	<i>Consuntivo</i>	<i>Consuntivo</i>	<i>Consuntivo</i>	<i>'14 vs '13</i>
Depositi bancari	297.331	107.862	135.703	27.841
Denaro e altri valori in cassa	8.110	4.721	1.091	-3.630
Disponibilità liquide ed azioni proprie	305.441	112.583	136.794	24.211
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	149.396	108.396	106.911	-1.485
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	0	290.045	837.975	547.930
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	0	338.066	216.187	-121.879
Quota a breve di finanziamenti	2.252.510	974.000	884.984	-89.016
Debiti finanziari a breve termine	2.252.510	1.602.111	1.939.146	337.035
Posizione finanziaria netta a breve termine	-1.797.673	-1.381.132	-1.695.441	-314.309
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	1.737.729	2.459.653	2.317.190	-142.463
Quota a lungo di finanziamenti	20.107.298	25.203.531	26.799.284	1.595.753
Crediti finanziari	-585	-1.744	-1.640	104
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	-21.844.442	-27.661.440	-29.114.834	-1.453.394
Posizione finanziaria netta	-23.642.115	-29.042.572	-30.810.275	-1.767.703

L'aumento registrato nel 2014 della posizione finanziaria netta dai 29 milioni di euro del 2013 ai 30,8 milioni di euro è principalmente riconducibile all'erogazione di nuovi stati di avanzamento su finanziamenti di programmi immobiliari in corso di esecuzione.

Al fine di comprendere le cause che hanno generato le variazioni finanziarie sopra esposte, si rimanda alla lettura del rendiconto finanziario di seguito riportato:

RENDICONTO FINANZIARIO	2013	2014
A] Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Risultato dell'esercizio	103	(1.557)
Imposte sul reddito	21	20
Interessi passivi/(Interessi attivi)	715	823
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	839	(714)
Accantonamenti a fondi	(11)	1.491
Ammortamenti delle immobilizzazioni	41	24
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	869	802
Var. crediti verso clienti	(95)	103
Var. rimanenze	(4.353)	(2.497)
Var. debiti verso fornitori	(4.567)	82
Var. capitale circolante operativo	(9.015)	(2.312)
Var. altri crediti	4.577	131
Var. altri debiti	(146)	360
Var. capitale circolante netto	(4.584)	(1.820)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	(3.715)	(1.018)
(Imposte sul reddito)	(21)	(20)
A. Flusso finanziario della gestione reddituale	(3.736)	(1.038)
B] Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
Disinvestimento/(investimento) imm. Immateriali e materiali	264	(23)
Investimento imm. Finanziarie	(1.127)	119
B. Flusso finanziario dell'attività di investimento	(863)	96
C] Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	290	548
Var. finanziamenti netta	3.818	1.507
Var. capitale sociale	(5)	1
Interessi incassati/(interessi pagati)	(715)	(823)
Var. attività finanziarie non immobilizzate	(41)	(1)
Var. debiti verso altri finanziatori	1.060	(264)
Var. crediti finanziari	(1)	0
C. Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	4.406	966
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (A+B+C)	(193)	25
Disponibilità liquide inizio periodo	305	113
Disponibilità liquide fine periodo	113	137

Informazioni attinenti all'ambiente, al personale e certificazioni

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro, ne' si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale dipendente.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente né alla società sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Certificazioni

A marzo 2014 alla Cooperativa sono state riconfermate le certificazioni ISO9001:2008 e ISO14001:2004. Sistema integrato Qualità e Ambiente, controllo contabile e Bilancio Sociale sono tutte tappe del processo di miglioramento continuo che sviluppiamo anno dopo anno. Alla luce di questa impostazione anche per l'anno 2014 è stato elaborato un piano di formazione mirato ad aggiornare le conoscenze dei vari addetti.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 numero 1 si dà atto che direttamente sono state svolte particolari attività di ricerca finalizzate a possibili iniziative di carattere "promozionale/commerciale".

La partecipazione al Polo di Innovazione Energia S.c.a r.l. ha consentito alla Cooperativa oltre che di prendere parte a due progetti di trasferimento tecnologico per studiare possibili soluzioni nella produzione di energia da fonti rinnovabili da applicare ad interventi costruttivi, anche di ricevere informazioni ed aggiornamenti sui temi energetici.

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. La firma dell'accordo quadro con la SGR Prelios che gestisce il Fondo Ascì, come precedentemente illustrato, permetterà alla Cooperativa sia di sviluppare e completare iniziative che di dare risposte mirate ai bisogni espressi dai soci.

Anche relativamente al progetto di Perugia Monteluca sono continuati i rapporti con la SGR che gestisce il "Fondo Umbria- Comparto Monteluca" per individuare nuove modalità operative utili ad avviare il programma edilizio in questione. Ci sono contatti con un Fondo Immobiliare che sta esaminando la fattibilità dell'intervento in questione.

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 così come previsto nel regolamento approvato dall'assemblea dei soci del 14/12/2004.

A fine 2014 gli alloggi di proprietà della cooperativa erano 277 di questi 64 sono stati prenotati o con patto di futura vendita o con la formula "primi affitti e poi comprati" ed altri 4 hanno avanzato richieste, di questi uno ha formalizzato a febbraio 2015 l'accordo. L'incremento rispetto all'esercizio precedente si è avuto grazie al completamento del compendio immobiliare di Foligno 16 alloggi, destinato prevalentemente alla locazione a termine. 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.

Nel 2014 l'attività sociale è stata finalizzata ed attuata per l'85,59% a favore dei nostri soci.

Rapporti con altre cooperative e associazioni – Quote e azioni proprie

Nel 2013 è stata costituita Abita.Net, una rete che associa attualmente 15 cooperative. La rete si pone come obiettivo di allargare le possibilità di intervento delle società aderenti presentando una realtà articolata in vari territori, puntando a: rafforzare la posizione competitiva nel segmento dell'edilizia privata sociale, innovando la capacità di risposta rispetto alle nuove esigenze del mercato della casa; acquisire il ruolo di operatore di rilevanza nazionale per lo sviluppo e la gestione dei programmi di social housing; rafforzare il potere contrattuale allo scopo di ottimizzare i costi connessi allo sviluppo dell'attività immobiliare. In breve: fare gruppo per essere più competitivi.

Continua la collaborazione con Finabita Spa e con la nostra partecipata Assicoop in campo assicurativo. Continuano i rapporti di collaborazione instaurati con il Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo-CCFS- Società Cooperativa e con Coopfond per facilitare l'accesso a linee di credito a sostegno dello sviluppo delle nostre attività. Relativamente al Polo Energia scarl continua la collaborazione volta a studiare azioni in materia energetica che potranno essere replicate su larga scala. Tutti i rapporti con le società partecipate e le altre cooperative sono effettuate a condizioni di mercato.

Nessuna quota propria è posseduta dalla società, né la Cooperativa possiede quote di società controllanti e nell'anno 2014 non sono state acquistate né alienate, sia direttamente che indirettamente, quote proprie o quote di società controllanti.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, punto 6-bis, c.c.

Di seguito le informazioni volte a dare indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

Rischio di credito

Il rischio di credito è quello derivante dall'eventualità che la società sia esposta a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti commerciali e finanziarie, ovvero che le attività finanziarie della società abbiano una cattiva qualità creditizia.

Nonostante l'andamento del mercato e la corrispondente carenza di liquidità si ritiene che la società mantenga ancora una sufficiente capacità e qualità in termini di merito creditizio.

Rischio di liquidità

La società identifica il rischio liquidità nell'ipotesi in cui la stessa non sia in grado di adempiere puntualmente alle proprie obbligazioni. Circa le politiche e le scelte sulla base delle quali si intende fronteggiare il rischio di liquidità sono al vaglio diverse ipotesi, ci si sta adoperando per smobilizzare diversi cespiti, ed è ragionevole ritenere che ci sono le condizioni per sopperire adeguatamente nel breve periodo.

Peraltro la struttura aziendale è attrezzata per un costante monitoraggio della gestione incassi e pagamenti.

Rischio di mercato

Il settore in cui opera la società è fra quelli maggiormente colpiti dalla crisi che si protrae ormai da diversi anni. La ripresa economica in atto e l'accordo intervenuto con Prelios Sgr, gestore del Fondo Ascì, dovrebbero permettere uno sviluppo dell'attività. D'altronde, la caratteristica propria della società, la tipologia degli interventi edilizi e gli utenti, non permettono di immaginare, ed eventualmente attuare, una diversificazione ulteriore rispetto all'offerta rivolta ai soci che si articola su assegnazioni di abitazioni: in proprietà, con acquisto dilazionato nel tempo con due forme contrattuali ed in locazione. Pertanto, il rischio mercato è quello proprio del settore, ancorché strettamente legato alla finanza.

Politiche connesse alle diverse attività di copertura

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis del Codice Civile si precisa che la Cooperativa ha stipulato dei contratti di Interest Rate Swap (IRS) per far fronte al rischio di variazione dei tassi d'interesse contrattuali. I dati numerici sono riportati nella Nota Integrativa.

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. Nell'anno 2013 l'Organo di Sorveglianza previsto dalla Legge 59/92 ha effettuato le verifiche

contabili-amministrative dalle cui risultanze è emersa la corretta rispondenza della gestione ai principi di legge.

Risorse umane

La riconfigurazione del mercato immobiliare e soprattutto della domanda hanno comportato per la nostra azienda una profonda riflessione su come adeguare la struttura alla nuova situazione. Il consiglio di Amministrazione dopo ampio confronto con i dipendenti ha delineato un nuovo assetto organizzativo del lavoro, entrato in funzione a partire da gennaio 2015.

I dipendenti al 31/12/2014 erano 9. A seguito della riorganizzazione la struttura è costituita da due dirigenti con contratto di collaborazione, 7 dipendenti di cui una a tempo parziale di 26 ore settimanali, un'addetta all'ufficio amministrativo a tempo determinato.

Dei rapporti di lavoro pregressi cessati uno è in contenzioso per impugnazione da parte del dipendente.

Le scelte adottate sono volte da un lato a permettere alla cooperativa di svolgere in maniera adeguata le nuove e mutate funzioni richieste dall'evoluzione dei bisogni dei soci e dall'altro a preservare la continuità aziendale, rendendo quindi anche questi costi più compatibili con il bilancio.

Nel 2014 le scelte operate dal Consiglio di Amministrazione hanno consentito di ridurre il costo del personale dell'8% rispetto al 2013; esercizio in cui il costo del lavoro era già stato ridotto di circa il 25% rispetto al dicembre 2012, quando ancora permanevano nell'organico della cooperativa due dirigenti e 10 impiegati. Si sottolinea che gli effetti di riduzione dei costi, conseguenti alle scelte operate ed attuate nel corso del 2014, si dispiegheranno in maniera significativa non solo nel 2015 ma soprattutto nel corso dei successivi esercizi.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono manifestati fatti significativi che possano influire sul risultato di esercizio.

Di assoluto rilievo, tuttavia, la sottoscrizione del contratto con Prelios SGR gestore del Fondo Immobiliare ASCI- *Abitare Sostenibile Centro Italia*- per gli interventi in "Housing Sociale", che permetterà la cessione allo stesso Fondo di 5 compendi immobiliari per complessivi 135 alloggi, per un valore di oltre 20 milioni di Euro.

Al fine di conciliare e dare maggior equilibrio ai flussi finanziari sono stati raggiunti accordi con alcuni operatori del sistema creditizio in ordine al pagamento delle rate dei mutui in essere, seguendo peraltro l'iter delle recenti norme introdotte dal Governo.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il mercato immobiliare può essere visto da due prospettive: la prima basata sui dati negativi che anche nel 2014 hanno caratterizzato il comparto, la seconda fondata sui primi segnali di risveglio e su una domanda che ha modificato le proprie aspettative, ma che in questi anni è aumentata, avendo rinviato a tempi migliori le scelte. Alcuni potenziali utenti hanno abbandonato l'aspettativa di cercare casa, ma altri spinti anche dal ribasso dei prezzi si stanno riaffacciando sul mercato, come testimoniano la ripresa delle transazioni immobiliari in alcune aree del Paese. La dinamica demografica – grazie all'immigrazione- è attiva ed il numero delle famiglie continua a crescere. La domanda di abitazioni in "Housing Sociale" è cresciuta e questo trend continuerà anche nei prossimi anni. Si prevede che nel 2015 la ripresa economica inizierà a produrre i primi effetti positivi nel settore immobiliare.

La cooperativa, in linea con "le domande" espresse dai soci svilupperà iniziative legate:

- al completamento dei programmi edilizi in corso per complessivi 49 alloggi e alla loro assegnazione ai soci secondo le modalità previste nelle varie convenzioni stipulate con i comuni;
- allo partenza o ripresa dei lavori grazie all'accordo firmato con Prelios SGR, che permetterà alla cooperativa di cedere 28 alloggi ultimati e la realizzazione e successivo trasferimento di ulteriori 107 alloggi;
- alla gestione delle unità immobiliari in proprietà;
- alla elaborazione di proposte rivolte ai soci, per passare da semplici affittuari, a forme contrattuali che permettano l'assegnazione in proprietà.

Il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto anche dell'interesse manifestato dai soci, ha assunto la determinazione di dare corso ad un programma progressivo di dismissioni immobiliari che a partire dal 2015 e fino al 2018, dovrà consentire la riduzione delle rimanenze di circa 39 milioni. Di queste dismissioni si da conto che, alla data odierna, ne risultano già contrattualizzate e definite per l'ammontare di circa 29 milioni.

Tale piano di dismissioni è parte integrante del piano triennale elaborato per gli esercizi 2015 – 2018 che, sulla base di assunti ritenuti ragionevoli, consentirà alla cooperativa di raggiungere i molteplici obiettivi prefissati; ovvero, liberare risorse necessarie alla progettazione di nuovi investimenti, alleggerire patrimonialmente la cooperativa e permettere una consistente e graduale riduzione dell'indebitamento verso il sistema creditizio, il

ritorno a posizioni di margini positivi e soddisfacenti ed il riequilibrio della complessiva situazione finanziaria. In tale ottica gli Amministratori hanno pertanto ritenuto adeguato procedere alla redazione del bilancio nella prospettiva non solo della continuità aziendale, ma anche di un rilancio della sua operatività e capacità reddituale.

Attività di direzione e coordinamento.

Ai sensi degli art.2497 – bis comma 4 de Codice Civile, mirante a disciplinare la trasparenza nell'esercizio di attività di direzione e coordinamento di società, si precisa che la Cooperativa non è sottoposta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Destinazione del risultato d'esercizio

L'esercizio 2014, come risulta dal conto economico, si chiude con una perdita pari ad euro 1.582.438 che il Consiglio di Amministrazione propone di coprire con utilizzo delle riserve disponibili.

Colgo l'occasione per esprimere un ringraziamento non formale, anche a nome del Consiglio di Amministrazione, a tutti Voi, al Collegio Sindacale, ai dipendenti ed ai collaboratori che hanno posto le basi per una riconfigurazione dell'attività della cooperativa in linea con i mutamenti intervenuti nella domanda di case.

P. Il Consiglio di amministrazione

Il Presidente

Paolo Bocci

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 31/12/2014

Stato patrimoniale attivo	31/12/2014	31/12/2013
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	--	--
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.489	3.409
	<u>1.489</u>	<u>3.409</u>
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	205.409	188.778
2) Impianti e macchinario	213.242	226.161
4) Altri beni	6.828	10.022
	<u>425.479</u>	<u>424.961</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
d) altre imprese	123.852	123.852
	<u>123.852</u>	<u>123.852</u>
2) Crediti		
e) verso altri		
- entro 12 mesi	--	--
- oltre 12 mesi	1.640	1.744
	<u>1.640</u>	<u>1.744</u>
-	<u>125.492</u>	<u>125.596</u>
Totale immobilizzazioni	552.460	553.966
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.809.688	970.703
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	49.719.911	48.062.560
	<u>51.529.599</u>	<u>49.033.263</u>
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	139.450	242.300
- oltre 12 mesi	--	--
	<u>139.450</u>	<u>242.300</u>
5) Verso soci		
- entro 12 mesi	25.379	40.916

Stato patrimoniale attivo - C) Attivo circolante (segue)		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
- oltre 12 mesi	--		119.104	
		25.379	160.020	
5-bis) Per crediti tributari				
- entro 12 mesi	92.486		105.146	
- oltre 12 mesi				
		92.486	105.146	
6) Verso altri				
- entro 12 mesi	351.168		443.762	
- oltre 12 mesi	1.170.200		1.170.200	
		1.521.368	1.613.962	
		1.778.683	2.121.428	
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>				
2) Partecipazioni in imprese collegate		99.975	99.975	
6) Altri titoli		6.936	8.421	
		106.911	108.396	
<i>IV. Disponibilità liquide</i>				
1) Depositi bancari e postali		135.703	107.862	
3) Denaro e valori in cassa		1.091	4.721	
		136.794	112.583	
Totale attivo circolante		53.551.987	51.375.670	
D) Ratei e risconti				
- vari	39.959		50.265	
		39.959	50.265	
Totale attivo		54.144.406	51.979.901	
Stato patrimoniale passivo		31/12/2014	31/12/2013	
A) Patrimonio netto				
I. Capitale		172.521	168.440	
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		--	--	
III. Riserve di rivalutazione		--	--	
IV. Riserva legale		2.807.328	2.776.282	
V. Riserve statutarie		--	--	
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio		--	--	
VII. Altre riserve				
Riserva art. 12 L. 904/77	7.356.666		7.287.330	
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(2)		--	
		7.356.664	7.287.330	
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		--	--	
IX. Utile d'esercizio		--	103.487	
IX. Perdita d'esercizio		(1.582.438)	--	
Totale patrimonio netto		8.754.075	10.335.539	

Stato patrimoniale passivo (segue)		31/12/2014	31/12/2013
B) Fondi per rischi e oneri			
3) Altri		1.597.974	70.444
Totale fondi per rischi e oneri		1.597.974	70.444
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato			
		271.034	279.756
D) Debiti			
4) Debiti verso banche			
- entro 12 mesi	1.722.959		1.264.045
- oltre 12 mesi	26.799.284		25.203.531
		28.522.243	26.467.576
5) Debiti verso altri finanziatori			
- entro 12 mesi	216.187		338.066
- oltre 12 mesi	2.317.190		2.459.653
		2.533.377	2.797.719
6) Acconti			
- entro 12 mesi	7.500		7.500
- oltre 12 mesi	4.625.237		4.536.731
		4.632.737	4.544.231
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	1.321.186		1.239.116
- oltre 12 mesi	--		--
		1.321.186	1.239.116
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	31.865		54.462
- oltre 12 mesi	--		--
		31.865	54.462
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	28.570		18.329
- oltre 12 mesi	--		--
		28.570	18.329
15) Debiti verso soci			
- entro 12 mesi	430.312		424.170
- oltre 12 mesi	--		--
		430.312	424.170
16) Altri debiti			
- entro 12 mesi	2.736.777		2.293.910
- oltre 12 mesi	--		--
		2.736.777	2.293.910
Totale debiti		40.237.067	37.839.513
E) Ratei e risconti			
- vari	3.284.256		3.454.649
		3.284.256	3.454.649
Totale passivo		54.144.406	51.979.901

Conti d'ordine	31/12/2014	31/12/2013
1) Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni rilasciate per la Cooperativa	4.860.117	4.756.491
Totale conti d'ordine	4.860.117	4.756.491

Conto economico	31/12/2014	31/12/2013
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.282.064	2.893.911
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	2.494.756	4.085.362
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	67.446	151.482
- contributi in conto esercizio	636.803	534.228
	<u>704.249</u>	<u>685.710</u>
Totale valore della produzione	4.481.069	7.664.983

B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	25.952	3.776.295
7) Per servizi	2.708.676	2.201.420
8) Per godimento di beni di terzi	5.921	5.474
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	346.686	391.352
b) Oneri sociali	122.040	132.211
c) Trattamento di fine rapporto	35.799	38.501
e) Altri costi	2.290	2.346
	<u>506.815</u>	<u>564.410</u>
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.920	3.469
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	23.529	37.066
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	25.000	12.000
	<u>50.449</u>	<u>52.535</u>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(1.580)	(2.498)
12) Accantonamento per rischi	1.522.500	--
14) Oneri diversi di gestione	413.893	227.296
Totale costi della produzione	5.232.626	6.824.932

Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(751.557)	840.051
--	------------------	----------------

C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni:		
- altri	10.762	10.762
	<u>10.762</u>	<u>10.762</u>
16) Altri proventi finanziari:		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	--	980

Conto economico - C) Proventi e oneri finanziari (segue)	31/12/2014	31/12/2013
d) proventi diversi dai precedenti:		
- altri	370	31.524
	370	32.504
	11.132	43.266
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari:</i>		
- altri	834.498	757.894
	834.498	757.894
Totale proventi e oneri finanziari	(823.366)	(714.628)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	--	--
E) Proventi e oneri straordinari		
20) <i>Proventi:</i>		
- varie	20.685	6.764
	20.685	6.764
21) <i>Oneri:</i>		
- varie	8.467	7.722
	8.467	7.722
Totale delle partite straordinarie	12.218	(958)
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)	(1.562.705)	124.465
22) <i>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>		
a) Imposte correnti	19.733	20.978
	19.733	20.978
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	(1.582.438)	103.487

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

Coop Umbria Casa Società Cooperativa

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

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2014

Premessa

Signori Soci, la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31 dicembre 2014. Il Bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, ai principi contabili nazionali ed alle interpretazioni fornite dall'organismo Italiano di Contabilità. Il contenuto dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è previsto dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile. La Nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta e chiara interpretazione del Bilancio.

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. La mutualità prevalente viene evidenziata nel seguente prospetto, ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile:

Descrizione	Valore	Di cui verso soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi	1.282.064	1.097.297	85,59

Criteri di formazione

Nella formazione del bilancio, così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non speculativo della Cooperativa, del suo essere a mutualità prevalente e del fondamentale e caratteristico rapporto Soci-Cooperativa che la contraddistingue.

L'impostazione del bilancio è conforme e coerente con quello dell'esercizio precedente.

La Cooperativa non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci di bilancio contraddistinte da numeri arabi negli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile.

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, cod. civ. la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

Gli amministratori nel redigere il bilancio hanno tenuto conto dei principi contabili approvati dagli Organi dell'OIC nell'anno 2014.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2014 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività. L'organo di amministrazione, pur rispettando i criteri specifici di valutazione di tutte le componenti del bilancio, ha ritenuto opportuno istituire un fondo rischi con ulteriore stanziamento di 1.500.000 euro al fine di tenere in considerazione sin d'ora un'ipotesi pessimistica di mancata ripresa del mercato edilizio (ancorché le rilevazioni Banca d'Italia ed altri organismi sono nel segno di una effettiva ripresa a partire dal corrente anno 2015) e quindi di possibili perdite future in occasione di dismissioni patrimoniali e/o per altre passività al momento non esattamente prevedibili e quantificabili.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione degli elementi componenti le singole

poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere rilevate e profitti da non contabilizzare 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).

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

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Deroghe

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessarie deroghe alle disposizioni di legge in materia di rappresentazione delle varie voci del bilancio.

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 rettifiche 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
Autoveicoli	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, dalle 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 patto di futura vendita) gli alloggi sono iscritti al valore corrispettivo risultante dall'atto pubblico di cessione con differimento della proprietà. In pratica, la maggior parte delle giacenze è valorizzata al costo (ricomprendendovi anche il cd. margine di struttura in relazione ad altri costi di gestione della cooperativa) ed il valore complessivo di tutto il magazzino

non è da ritenere inferiore al valore di mercato attribuibile ai singoli cespiti, pur tenendo in debito conto la più generale situazione del settore edilizio e l'andamento degli ultimi anni. Trattasi quindi di valori che è ragionevole presumere si potranno agevolmente conseguire in condizioni similari a quelle attuali, sempre che le politiche governative e le risorse finanziarie da destinare a tale comparto si rivelino adeguate e tempestive. Nel presente bilancio il valore pari ad euro 838.985 dei terreni edificabili, contabilizzato nell'esercizio precedente congiuntamente al valore dei fabbricati destinati alla vendita, è stato estrapolato ed esposto unitamente a quello di altri terreni edificabili.

Crediti

I crediti esigibili sono iscritti al loro valore nominale, rettificato prudenzialmente e forfetariamente per euro 15.093, al fine di tener conto, per i crediti di natura commerciale, del rischio di inesigibilità. Quelli ritenuti non più recuperabili sono stati integralmente imputati fra i costi del conto economico.

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

Titoli

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

Disponibilità liquide

Sono valutate al valore nominale.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza economico-temporale dell'esercizio, nel rispetto di quanto previsto dal quinto comma dell'art. 2424-bis del Codice civile.

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. Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari.

Tale passività è stata ed è soggetta a rivalutazione come previsto dalla normativa vigente.

Debiti

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

Costi e ricavi

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

Imposte e tasse

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

Non sono iscritte imposte anticipate, né differite.

Contratti derivati

I contratti 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. Tali contratti sono valutati coerentemente con le passività coperte ed i relativi flussi finanziari sono imputati al conto economico per competenza lungo la durata del relativo contratto.

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.

Conti d'ordine

Ricomprenscono l'importo relativo alle fidejussioni rilasciate da Enti assicurativi e/o Istituti di credito 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.

Dati sull'occupazione

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

Organico	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Dirigenti	2	2	--
Impiegati tecnici	1	1	--
Impiegati amministrativi e segreteria	6	7	(1)
	9	10	(1)

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

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
1.489	3.409	(1.920)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2013	Incrementi esercizio	Di cui per oneri capitalizzati	Svalutazioni	Amm.to esercizio	Altri decrementi d'esercizio	Valore 31/12/2014
Software	3.409	--	--	--	1.920	--	1.489
	3.409	--	--	--	1.920	--	1.489

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore netto
Software	17.346	13.937	--	--	3.409
	17.346	13.937	--	--	3.409

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
425.479	424.961	518

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo	
Costo storico	309.014	
Ammortamenti esercizi precedenti	(120.236)	
Saldo al 31/12/2013	188.778	
Storno quote di ammortamento aree di sedime	24.047	
Ammortamenti dell'esercizio	(7.416)	
Saldo al 31/12/2014	205.409	Di cui terreni 61.803

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

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfettario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile. Il relativo fondo di ammortamento, determinato sulla base delle quote di ammortamento computate fino al 31 dicembre 2013, è stato convertito nel "Fondo ripristino ambientale", riclassificato tra i Fondi per rischi ed oneri.

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

Impianti e macchinario

Descrizione	Importo
Costo storico	258.387
Ammortamenti esercizi precedenti	(32.226)
Saldo al 31/12/2013	226.161
Ammortamenti dell'esercizio	(12.919)
Saldo al 31/12/2014	213.242

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	165.159
Ammortamenti esercizi precedenti	(155.137)
Saldo al 31/12/2013	10.022
Arrotondamento all'euro	(1)
Ammortamenti dell'esercizio	(3.193)
Saldo al 31/12/2014	6.828

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
125.492	125.596	(104)

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2013	Incremento	Decremento	31/12/2014
Altre imprese	123.852	--	--	123.852
	123.852	--	--	123.852

Nel prospetto seguente viene evidenziata la natura di ciascuna partecipata.

Denominazione	Sede legale	Capitale sociale	Patrimonio netto al 31.12.13	Risultato esercizio 2013	Quota % posseduta	Pro-quota Patrimonio netto	Valore di bilancio
C.C.F.S. Consorzio Cooperativo Finanziario Per Lo Sviluppo Società Cooperativa	Reggio Emilia	30.159.912	72.432.763	740.403	0,001723	1.248	500
Assicoop Umbria S.r.L.	Perugia	415.584	2.565.771	185.438	6,47	166.005	93.836
Finabita S.p.A.	Roma	1.370.720	1.275.603	(24.005)	1,57	20.027	21.544
Cooperfidi Italia, Società cooperativa di garanzia collettiva dei fidi	Roma	7.448.129	22.049.329	(321.504)	0,09	19.844	5.164
Società Generale Immobiliare S.p.A.	Perugia	697.275	2.711.344	(18.132)	0,26	7.049	1.808
Polo di innovazione per l'efficienza energetica e le fonti rinnovabili Scarl	Perugia	78.000	95.382	(3.850)	2,18	2.079	1.000

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Crediti

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione
Depositi cauzionali utenze	1.744	--	104	1.640	--
	1.744	--	104	1.640	--

C) Attivo circolante**I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
51.529.599	49.033.263	2.496.336

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 patto di futura vendita (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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013
Fabbricati assegnati con patto di futura vendita	6.872.268	6.872.268
Fabbricati destinati alla vendita	42.847.643	41.190.292
Terreni edificabili	1.809.688	970.703
	51.529.599	49.033.263

Il valore dei terreni edificabili al 31 dicembre 2014 è aumentato rispetto al saldo dell'esercizio precedente non per effetto di acquisti ma di una diversa rappresentazione contabile. Nel bilancio relativo all'esercizio precedente il valore pari ad euro 838.985 era contabilizzato congiuntamente al valore dei fabbricati destinati alla vendita; nell'esercizio 2014 tale valore è stato estrapolato ed esposto in quello dei terreni edificabili. I rogiti stipulati nel 2014 ammontano complessivamente a euro 322.000.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
1.778.683	2.121.428	(342.745)

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessioni e a termine
Verso clienti	139.450	--	--	139.450	--
Verso soci	25.379	--	--	25.379	--
Crediti tributari	92.486	--	--	92.486	--
Verso altri	351.168	1.170.200	--	1.521.368	--
	608.483	1.170.200	--	1.778.683	--

I crediti verso altri oltre 12 mesi ricomprendono la caparra versata per l'acquisto dell'area edificabile a Monteluca. I tempi per il perfezionamento dell'operazione si sono dilatati, per diverse ragioni, le più rilevanti attengono a problematiche connesse al rilascio dei titoli abilitativi. Al riguardo, le diverse parti coinvolte si sono adoperate per trovare adeguata soluzione, nell'interesse comune per il buon fine dell'operazione. Ad ogni buon conto, la Cooperativa ha attivato le iniziative più opportune, con l'ausilio del legale di fiducia, per salvaguardare i propri interessi.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti verso clienti al valore di presunto realizzo 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 31/12/2013	12.873
Utilizzo nell'esercizio	12.834
Accantonamento esercizio	25.000
Saldo al 31/12/2014	25.039

La ripartizione dei crediti al 31/12/2014 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente.

Crediti per Area Geografica	V / Clienti	V / Controllate	V / collegate	V / cooperative e consorzi	V / Soci	V / altri	Totale
Italia	139.450	--	--	--	25.379	1.521.368	1.686.197
Totale	139.450	--	--	--	25.379	1.521.368	1.686.197

III. Attività finanziarie

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
106.911	108.396	(1.485)

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
In imprese collegate	99.975			99.975
Altri titoli	8.421		1.485	6.936
	108.396		1.485	106.911

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 51.427 rilevato tra i fondi per rischi ed oneri. Si forniscono le seguenti informazioni relative alla predetta partecipazione.

Denominazione	Sede legale	Capitale sociale	Patrimonio netto al 31.12.13	Risultato esercizio 2013	Quota % posseduta	Proquota Patrimonio netto	Valore di bilancio
CUA – COOPERATIVA UMBRA DI ABITAZIONE	TERNI	309.530	177.604	9.978	32,30	57.366	99.975

Altri Titoli

Descrizione	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013
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	--
Titoli cambiari	--	6.485
	6.936	8.421

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
136.794	112.583	24.211

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013
Depositi bancari e postali	135.703	107.862
Denaro e altri valori in cassa	1.091	4.721
	136.794	112.583

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
39.959	50.265	(10.306)

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 31/12/2014, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	Importo
RISCONTI ATTIVI	
Imposte e spese finanziamenti	38.871
Premi assicurativi	1.088
	39.959

Passività**A) Patrimonio netto**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
8.754.075	10.335.539	(1.581.464)

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Capitale	168.440	4.081	--	172.521
Riserva legale	2.776.282	31.046	--	2.807.328
Riserva art. 12 L. 904/77	7.287.330	69.336	--	7.356.666
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	--	--	2	(2)
Utili (perdite) dell'esercizio	103.487		1.685.925	(1.582.438)
Totale	10.335.539	104.463	1.685.927	8.754.075

Di seguito si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva art 12 L.904/77	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
Saldi al 31/12/2012	164.175	2.688.876	7.092.124		291.353	10.236.529
<u>Destinazione del risultato dell'esercizio al 31/12/2012</u>						
- Fondo mutualistico (art. 11 Legge 59)					(8.741)	(8.741)
- Riserva legale statutaria		87.406			(87.406)	--
- Riserva indivisibile legge 904/77			195.206		(195.206)	--
Incrementi capitale sociale	4.265					4.265
Arrotondamenti all'euro				(1)		(1)
Risultato dell'esercizio al 31/12/2013					103.487	103.487
Saldi al 31/12/2013	168.440	2.776.282	7.287.330	--	103.487	10.335.539
<u>Destinazione del risultato dell'esercizio al 31/12/2013</u>						
- Fondo mutualistico (art. 11 Legge 59)					(3.105)	(3.105)
- Riserva legale statutaria		31.046			(31.046)	--
- Riserva indivisibile legge 904/77			69.336		(69.336)	--
Incrementi capitale sociale	4.081					4.081
Arrotondamenti all'euro				(2)		(2)
Risultato dell'esercizio al 31/12/2014					(1.582.438)	(1.582.438)
Saldi al 31/12/2014	172.521	2.807.328	7.356.666	(2)	(1.582.438)	8.754.075

Il Capitale Sociale della Cooperativa, rappresentato da azioni, si è modificato nel corso dell'esercizio a seguito dell'ammissione di n. 49 nuovi soci e del recesso di n. 8 soci.

Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: azioni n. 5.378	168.440
+ n. 49 azioni sottoscritte dai nuovi soci	4.375
- n. 8 azioni di soci receduti	(294)
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: azioni n. 5.419	172.521

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 e che non sono state utilizzate negli ultimi 3 esercizi.

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
1.597.974	70.444	1.527.530

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Fondo risarcimento sinistri	19.017	--	19.017	--
Fondo ripristino ambientale	--	24.047	--	24.047
Fondo accertamenti tributari	--	22.500	--	22.500
Fondo rischi ed oneri	--	1.500.000	--	1.500.000
Fondo svalutazione partecipazione Cooperativa Umbra di Abitazione	51.427	--	--	51.427
	70.444	1.546.547	19.017	1.597.974

Il "Fondo rischi ed oneri", è stato alimentato al solo fine di tenere in considerazione sin d'ora un'ipotesi pessimistica di mancata ripresa del mercato edilizio (ancorché le rilevazioni Banca d'Italia ed altri organismi sono nel segno di una effettiva ripresa a partire dal corrente anno 2015) e quindi di possibili perdite future in occasione delle vendite degli immobili costituenti le giacenze di magazzino, correttamente valutate come indicato nell'apposito paragrafo. Tale fondo ricomprende inoltre stanziamenti per possibili rischi di altre passività non esattamente prevedibili e quantificabili.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
271.034	279.756	(8.722)

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
TFR, movimenti del periodo	279.756	35.799	44.521	271.034

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2014 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Riflette le passività nette maturate, in conformità alle disposizioni di legge e al vigente contratto di lavoro ed ha avuto le seguenti movimentazioni:

Variazioni	Anno 2014
Trattamento fine rapporto inizio esercizio	279.756
Accantonamenti di competenza dell'esercizio comprensivi di rivalutazioni	32.800
Imposta sostitutiva/ Tratt. Fondo Pens.	(2.130)
TFR liquidato	(24.277)
Trasferimento Fondi pensione	(15.115)
Totale TFR	271.034

D) Debiti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
40.237.067	37.839.513	2.397.554

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessioni a termine
Debiti verso banche	1.722.959	3.933.318	22.865.966	28.522.243	--
Debiti verso altri finanziatori	216.187	2.266.835	50.355	2.533.377	--
Acconti	7.500	4.625.237		4.632.737	--
Debiti verso fornitori	1.321.186	--	--	1.321.186	--
Debiti tributari	31.865	--	--	31.865	--
Debiti verso istituti di previdenza	28.570	--	--	28.570	--
Debiti commerciali verso soci	85.190	--	--	85.190	--
Debiti finanziari verso soci	5.823	--	--	5.823	--
Altri debiti verso soci	339.298	--	--	339.298	--
Altri debiti	2.736.777	--	--	2.736.777	--
Arrotondamento	1	--	--	1	--
	6.505.669	10.825.390	22.916.321	40.237.067	--

Debiti verso banche

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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013
Finanziamento medio termine	860.000	--
Mutui ipotecari immobili destinati/goduti da soci	26.824.268	26.177.531
Per conti correnti passivi	837.975	390.045
	28.522.243	26.467.576

Per il finanziamento del programma relativo al Palazzo di Assisi, la Cooperativa ha stipulato con la banca Mutuante (Bnl) 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	123.838		(18.106)
- interest rate cap	123.838		(57)
- interest rate floor	123.838	61	
Derivati non quotati	371.514	61	(18.163)

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

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

Sottostanti:	Titoli di debito			
Tipologia operazioni	Capitale di riferimento	Capitale in vita	Mark to market	
			Mark to market	Presunto introito / esborso minimo in caso di smobilizzo
Derivati finanziari:				
- Interest rate swap	615.268	567.507	(21.217)	(24.002)
Derivati non quotati	615.268	567.507	(21.217)	(24.002)

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	2.091.081		(104.302)
Derivati non quotati	2.091.081		(104.302)

Debiti verso altri finanziatori

Descrizione	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013
Anticipazione Cooperfactor	89.848	338.066
Anticipazione CoopFond	1.500.000	1.500.000
Versamenti in acconto su prenotazione da soci	893.173	727.401
Contributi Regionali per intervento a Foligno ex centro Fiera (godimento/locazione residenziale permanente)	--	182.176
Contributi Regionali per intervento a Todi via della Fabbrica (godimento/locazione residenziale permanente)	50.355	50.076
	2.533.376	2.797.719

Acconti

Descrizione	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013
Versamenti in acconto da clienti	7.500	7.500
Versamento Soci ed accreditati in acconto e a saldo alloggi con cessione proprietà differita programmi loc.9 L.179/92	4.625.237	4.536.731
	4.632.737	4.544.231

I debiti verso fornitori

Descrizione	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013
Debiti nei confronti di fornitori di beni e servizi	1.072.304	576.881
Fatture da ricevere	248.882	662.235
	1.321.186	1.239.116

I debiti tributari

Descrizione	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013
IRAP	--	20.978
Debiti verso l'Erario per ritenute operate alla fonte	31.865	33.484
	31.865	54.462

I debiti verso istituti di previdenza

Descrizione	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013
Contributi INPS	28.570	18.329
	28.570	18.329

Debiti verso soci

Descrizione	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013
Debiti verso soci per quote sociali da rimborsare	2.132	2.188
Depositi cauzionali Locazione	336.733	389.529
Altri debiti verso soci	91.446	32.453
	430.311	424.170

Altri debiti

Descrizione	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013
Contributi regionali	2.497.564	2.100.993
Debiti verso comuni per Opere di urbanizzazione	121.895	149.098
Debiti per TASI	39.270	--
Debiti per IMU	25.348	--
Debiti verso altri	52.700	43.819
	2.736.777	2.293.910

Il debito afferente i contributi Regionali ha natura transitoria, in quanto gli stessi saranno definitivamente acquisiti dalla cooperativa sulla base delle condizioni del bando di aggiudicazione.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
3.284.256	3.454.649	(170.393)

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

Descrizione	Importo
RATEI PASSIVI	
Interessi e spese bancarie	116.841
RISCONTI PASSIVI	
Contributi erogati su programmi di edilizia convenzionata in godimento/locazione a termine	3.167.415
	3.284.256

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

Al 31/12/2014 i risconti passivi aventi una durata superiore a cinque anni ammontano ad euro 734.318.

Conti d'ordine

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Fidejussioni rilasciate per la Cooperativa	4.860.117	4.756.491	103.626
	4.860.117	4.756.491	103.626

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 destinati a civile abitazione a favore dei soci della cooperativa.

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.

L'entità degli oneri finanziari va correlata a quanto di essi riferiti ad interessi su rate di mutuo maturate nell'anno 2014.

A) Valore della produzione e delle risorse

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
4.481.069	7.664.983	(3.183.914)

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.282.064	2.893.911	(1.611.847)
Variazioni rimanenze prodotti	2.494.756	4.085.362	(1.590.606)
Altri ricavi e proventi	704.249	685.710	18.539
	4.481.069	7.664.983	(3.183.914)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	184.767	293.005	(108.238)
Vendite e prestazioni a soci	1.097.297	2.600.906	(1.503.609)
	1.282.064	2.893.911	(1.611.847)

Gli altri ricavi e proventi al 31 dicembre 2014 vengono così ripartiti:

Categoria	Soci	Non soci
Proventi vari	27.604	39.342
Risarcimenti	--	500
Contributi	--	636.803

La ripartizione dei ricavi per area geografica non è significativa.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
5.232.626	6.824.932	(1.592.306)

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	25.952	3.776.295	(3.750.343)
Servizi	2.708.676	2.201.420	507.256
Godimento di beni di terzi	5.921	5.474	447
Salari e stipendi	346.686	391.352	(44.666)
Oneri sociali	122.040	132.211	(10.171)
Trattamento di fine rapporto	35.799	38.501	(2.702)
Altri costi del personale	2.290	2.346	(56)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.920	3.469	(1.549)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	23.529	37.066	(13.537)
Svalutazioni crediti attivo circolante	25.000	12.000	13.000
Variazione rimanenze materie prime	(1.580)	(2.498)	918
Accantonamento per rischi	1.522.500	--	1.522.500
Oneri diversi di gestione	413.893	227.296	186.597
	5.232.626	6.824.932	(1.592.306)

Negli oneri diversi di gestione al 31 dicembre 2014 sono ricomprese perdite su crediti per euro 252.156.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
(823.366)	(714.628)	(108.738)

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Dividendi Assicop	10.762	10.762	--
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	--	980	(980)
Proventi diversi dai precedenti	370	31.524	(31.154)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(834.498)	(757.894)	(76.604)
	(823.366)	(714.628)	(108.738)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari	--	--	--	--	117	117
Interessi da crediti commerciali	--	--	--	--	229	229
Interessi attivi diversi	--	--	--	--	25	25
Arrotondamento	--	--	--	--	(1)	(1)
	--	--	--	--	370	370

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari	--	--	--	--	95.033	95.033
Interessi fornitori	--	--	--	--	8	8
Interessi mutui immobili in god/loc	--	--	--	--	345.604	345.604
Interessi mutui ipotecari	--	--	--	--	262.019	262.019
Sconti o oneri finanziari	--	--	--	--	30.186	30.186
Interessi su finanziamenti	--	--	--	--	60.833	60.833
Interessi passivi swap	--	--	--	--	40.815	40.815
	--	--	--	--	834.498	834.498

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
12.218	(958)	13.176

Descrizione	31/12/2014	Anno precedente	31/12/2013
Varie	20.685	Varie	6.764
Totale proventi	20.685	Totale proventi	6.764
Varie	(8.467)	Varie	(7.722)
Totale oneri	(8.467)	Totale oneri	(7.722)
	12.218		(958)

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
19.733	20.978	(1.245)

Imposte correnti:	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
IRAP	19.733	20.978	(1.245)
	19.733	20.978	(1.245)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

Al 31/12/2014 non esistono debiti o crediti espressi in valute di paesi non appartenenti all'Unione Monetaria Europea.

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

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

Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione (art. 2427, n. 6-ter, c.c.)

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

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

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale, al netto dei gettoni di presenza.

Qualifica	Compenso
Amministratori	15.600
Collegio sindacale	22.414

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

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

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

La società non ha emesso alcun tipo di titoli.

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

La società non ha emesso strumenti finanziari.

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

Nel bilancio non sono presenti prestiti da parte dei soci.

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

La società non ha in essere contratti di locazione finanziaria.

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

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

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

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

Attestato di veridicità

Il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché il risultato economico dell'esercizio.

P. il Consiglio di amministrazione
Il Presidente
Paolo Bocci

Coop Umbria Casa Società Cooperativa

Bilancio al 31 dicembre 2014

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE

**Ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39
e dell'art. 15 della Legge del 31 gennaio 1992, n. 59**

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

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

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue Ufficio Certificazioni

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Coop Umbria Casa Società Cooperativa chiuso al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della Coop Umbria Casa Società Cooperativa. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile..
2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione, emananti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, inclusi quelli riferibili alle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione ed in particolare alle disposizioni contenute negli articoli 4,5, 7, 8, 9 e 11 della legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile. Inoltre, il procedimento di revisione comprende la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 14 aprile 2014.

3. La Cooperativa espone nel passivo patrimoniale alla voce "altri fondi per rischi ed oneri" per complessivi 1.598 migliaia di euro uno stanziamento eseguito in chiusura del presente bilancio pari a 1.500 migliaia di euro denominato "fondo rischi ed oneri". Gli amministratori nella nota integrativa forniscono a riguardo di tale accantonamento la seguente giustificazione: *"Il Fondo rischi ed oneri", è stato alimentato al solo fine di tenere in considerazione sin d'ora un'ipotesi pessimistica di mancata ripresa del mercato edilizio e quindi di possibili perdite future in occasione delle vendite degli immobili costituenti le giacenze di magazzino, correttamente valutate come indicato nell'apposito paragrafo.*" Al riguardo il principio OIC 13 inerente il corretto trattamento contabile delle rimanenze finali, afferma ai parr. 82 ed 83 che le rimanenze sono oggetto di svalutazione quando il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato è minore del relativo valore contabile ed altresì sottolinea che tali svalutazioni possono essere eseguite "voce per voce" ovvero con la creazione di fondi di deprezzamento ma che questi ultimi devono essere portati a diminuzione della parte attiva. Ad ulteriore supporto di tale assunto il principio OIC 19 relativo ai fondi rischi ed oneri evidenzia al par. 21 che un fondo di tale natura non può iscriversi per rettificare i valori dell'attivo. Sottolineando che il trattamento contabile tenuto nella fattispecie da parte della Cooperativa non ha avuto alcun effetto sul risultato economico e sul patrimonio netto dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, riteniamo necessario segnalare l'errore di classificazione descritto al presente punto in virtù della consistenza dell'importo della svalutazione operata.

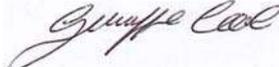
4. A nostro giudizio, ad eccezione di quanto evidenziato al precedente paragrafo 3, il bilancio d'esercizio della Coop Umbria Casa Società Cooperativa al 31 dicembre 2014 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge richiamate nel paragrafo 2; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.

5. Gli Amministratori descrivono nelle note al bilancio le ragioni che hanno portato la Cooperativa a registrare per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 un risultato negativo, rendendo conto delle cause sia generali di mercato che di quelle specifiche societarie. Al fine di fare fronte alla situazione da essi descritta gli Amministratori evidenziano l'avvenuta redazione di un piano pluriennale di riassetto economico e finanziario e nella relazione sulla gestione, al paragrafo "evoluzione prevedibile della gestione" sottolineano quanto segue: *"Il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto anche dell'interesse manifestato dai soci, ha assunto la determinazione di dare corso ad un programma progressivo di dismissioni immobiliari che a partire dal 2015 e fino al 2018, dovrà consentire la riduzione delle rimanenze di circa 39 milioni. Di queste dismissioni si da conto che, alla data odierna, ne risultano già contrattualizzate e definite per l'ammontare di circa 29 milioni.*
Tale piano di dismissioni è parte integrante del piano triennale elaborato per gli esercizi 2015 – 2018 che, sulla base di assunti ritenuti ragionevoli, consentirà alla cooperativa di raggiungere i molteplici obiettivi prefissati; ovvero, liberare risorse necessarie alla progettazione di nuovi investimenti, alleggerire patrimonialmente la cooperativa e permettere una consistente e graduale riduzione dell'indebitamento verso il sistema creditizio, il ritorno a posizioni di margini positivi e soddisfacenti ed il riequilibrio della complessiva situazione finanziaria. In tale ottica gli Amministratori hanno pertanto ritenuto adeguato procedere alla redazione del bilancio nella prospettiva non solo della continuità aziendale, ma anche di un rilancio della sua operatività e capacità reddituale."

6. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della Coop Umbria Casa Società Cooperativa . E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Coop Umbria Casa Società Cooperativa al 31 dicembre 2014.

Firenze, 5 giugno 2015

Aleph Auditing srl



Giuseppe Ceol
Amministratore

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

Relazione del Collegio Sindacale al bilancio chiuso al 31/12/2014

Signori Soci della Coop Umbria Casa Società Cooperativa,

l'Organo di amministrazione della Vs. società ha approvato il progetto di bilancio al 31 dicembre 2014 nella riunione del consiglio del 11 maggio 2015 e lo ha messo a disposizione del Collegio nei termini previsti dal 1° comma dell'art. 2429 c.c.

Con la presente relazione Vi comunichiamo e Vi diamo atto che:

- il nostro compito, in ossequio al comma 1 dell'art. 2403 c.c., è stato quello di vigilare sul rispetto dell'osservanza della legge e dello Statuto, nonché sul rispetto dei corretti principi adottati per la formazione del bilancio medesimo nella sua interezza, in quanto la funzione di controllo contabile, di cui al comma 1 dell'art. 2409/bis del c.c., è stata conferita alla società di revisione "Aleph Auditing S.r.l."
- Siamo stati presenti, anche singolarmente, a tutte le sedute del Vs. Consiglio di Amministrazione che sono state indette e si sono svolte nel rispetto delle norme di legge e statutarie; in tali contesti, abbiamo preso atto degli argomenti posti all'ordine del giorno, concernenti l'andamento della gestione, la sua prevedibile evoluzione, nonché delle operazioni di maggior rilievo operativo, economico, finanziario e patrimoniale afferenti la cooperativa; da quanto acquisito possiamo ragionevolmente affermare che le azioni poste in essere dall'organo di amministrazione sono state effettuate con rispetto della legge e delle norme statutarie della cooperativa e che si configurano, a ns. giudizio, quali azioni non manifestamente imprudenti e/o azzardate, né in potenziale conflitto di interesse, né in contrasto con le delibere dell'assemblea.
- Abbiamo vigilato sull'efficienza della struttura organizzativa della società pur tenendo conto dell'evoluzione produttiva della stessa e della riduzione del personale dando atto che il sistema amministrativo e contabile ha avuto risorse strumentali ed umane sufficienti ad una corretta amministrazione.
- Non ci sono pervenute denunce, ai sensi dell'art. 2408 del Codice Civile, né segnalazioni di alcun genere e ne richieste di pareri.
- La società è iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative Edilizie di Abitazione, istituito presso il Ministero dello Sviluppo Economico ex art. 13 della Legge 59/92 ed ha rispettato quanto previsto dalla stessa legge per l'affissione presso la sede sociale, in luogo accessibile ai soci, dell'estratto del processo verbale relativo alla ispezione eseguita dagli organi competenti che si è conclusa senza alcun rilievo.
- Sulla scorta delle informazioni acquisite e della documentazione controllata, il Collegio può riferire, ai sensi dell'art. 2, 1° comma, Legge 59/92, che gli amministratori hanno adeguatamente rappresentato i criteri gestionali utilizzati per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società. In particolare, si conferma che l'attività esercitata consiste nella realizzazione di programmi di edilizia residenziale nell'ambito del territorio regionale, per la vendita e/o il godimento/locazione degli immobili e che tale attività è quasi integralmente destinata ai soci che hanno usufruito di prezzi decisamente inferiori alla media del mercato. Anche nel 2014 è stata rispettata la condizione di prevalenza prevista dall'art. 2513 lettera a) del Codice Civile, rilevato che il 85,59% del valore della produzione è stato svolto a favore dei soci della Cooperativa come si evince dai seguenti dati:
Ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi nei confronti dei soci 1.097.297; totale 1.282.064 con un'incidenza percentuale pari al 85,59
- La relazione sulla gestione rispetta il contenuto obbligatorio richiesto dall'art. 2428 del Codice Civile e fornisce un quadro chiaro ed esaustivo della situazione aziendale nel suo complesso e riferisce ed evidenzia anche i contenziosi in atto, della loro rilevanza e/o degli eventuali esiti.
E' da rilevare, come a tutti noto, che l'attuale situazione socio-economica, che perdura ormai da oltre sei anni, riflette i suoi effetti su tutti i settori produttivi ed in particolare nel settore dell'edilizia residenziale e quindi condividiamo con quanto espresso dal Vs. C.d.A. nella Relazione sulla Gestione al bilancio 2014; la ns. condivisione è espressa con particolare riferimento a quanto indicato circa le difficoltà riscontrate nell'accesso al credito ed alla necessità di un attento e continuo monitoraggio della gestione economica e

della situazione finanziaria della società; condividiamo anche sulle azioni da intraprendere che il C.d.A. ha indicato nella sua relazione, come segue:

"Il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto anche dell'interesse manifestato dai soci, ha assunto la determinazione di dare corso ad un programma progressivo di dismissioni immobiliari che a partire dal 2015 e fino al 2018, dovrà consentire la riduzione delle rimanenze di circa 39 milioni. Di queste dismissioni si da conto che, alla data odierna, ne risultano già contrattualizzate e definite per l'ammontare di circa 29 milioni.

Tale piano di dismissioni è parte integrante del piano triennale elaborato per gli esercizi 2015 – 2018 che, sulla base di assunti ritenuti ragionevoli, consentirà alla cooperativa di raggiungere i molteplici obiettivi prefissati; ovvero, liberare risorse necessarie alla progettazione di nuovi investimenti, alleggerire patrimonialmente la cooperativa e permettere una consistente e graduale riduzione dell'indebitamento verso il sistema creditizio, il ritorno a posizioni di margini positivi e soddisfacenti ed il riequilibrio della complessiva situazione finanziaria. In tale ottica gli Amministratori hanno pertanto ritenuto adeguato procedere alla redazione del bilancio nella prospettiva non solo della continuità aziendale, ma anche di un rilancio della sua operatività e capacità reddituale".

- Come da prassi, ci siamo correlati, nell'ambito della ns. attività, con i revisori incaricati del controllo contabile per congiuntamente esaminare gli elementi più rilevanti di bilancio. La società di revisione "Aleph Auditing S.r.l." ha rilasciato la propria relazione favorevole con cui attesta che il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 corrisponde alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti compiuti.
- Il predetto bilancio evidenzia una perdita di esercizio di € 1.582.438, lo Stato Patrimoniale ed il Conto economico esprimono i valori riportati nel bilancio al 31/12/2014; intendiamo rilevare che tale perdita è nella sua quasi totale entità dovuta agli accantonamenti prudenziali che il Vs. C.d.A. ha ritenuto appostare e che detto accantonamento è stato oggetto di commento, di natura formale ma non sostanziale, da parte della società di revisione.
- Per quanto a nostra conoscenza gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge.
- I criteri di valutazione sono stati applicati nell'ottica della continuazione dell'attività ed invariati rispetto al precedente esercizio; da ciò consegue che anche la valutazione delle rimanenze è coerente con il principio di omogeneità di applicazione dei medesimi criteri nel tempo.
- Come nei precedenti esercizi anche per il 2014 risulta adottato il criterio di attribuzione ai programmi del margine di commessa, oltre ai costi specifici di realizzazione, distinguendo fra quelli avviati, con apprezzamento in base allo stato di avanzamento dei lavori, quelli per i quali sono state acquisite prenotazioni da parte dei soci e quelli non ancora avviati, nonché quelli previsti dall' art. 9 Legge 179/1992 afferenti il godimento/ locazione con patto di futura vendita.
- Pertanto, per tutte le considerazioni esposte, il Collegio Sindacale esprime parere favorevole per l'approvazione del bilancio al 31/12/2014, così come redatto dagli amministratori, ivi compresa la proposta di copertura della perdita di esercizio.

Perugia lì 4 giugno 2015

ILCOLLEGIO SINDACALE
Rag. Mario Gobbi
Dott. Primo Chianella
Valter Fascini