



COOPUMBRIACASA

Coop Umbria Casa
Società Cooperativa

RELAZIONI E BILANCIO D'ESERCIZIO

ANNO 2020



Società Cooperativa
Sede legale: Perugia, Via A.Diaz, 74/76
Tel. 075 5002816 – Fax 075 5053441
Albo Società Cooperative n. A146956
C.F e Partita Iva 01436290546
E-mail: coop@umbriacasa.it
Sito internet: www.umbriacasa.it

Consiglio di Amministrazione

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

Collegio Sindacale

Maurizio Migliorini (Presidente)
Federica Marconi (Sindaco Effettivo)
Fausto Sciamanna (Sindaco Effettivo)

Società di Revisione

Aleph Auditing Srl



COOP**UMBRIACASA**

Certificata:



Aderisce a:



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

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

1. Bilancio al 31.12.2020:
 - a) illustrazione e approvazione del bilancio di esercizio e della nota integrativa;
 - b) relazione del Collegio Sindacale;
 - c) relazione della Società di Revisione;
2. nomina dei delegati effettivi e supplenti all'assemblea generale.
3. assegnazione auto per uso promiscuo al Presidente del Consiglio di Amministrazione

Calendario assemblee separate

Zona Perugia e provincia

Assemblea in 1^a convocazione per il giorno 01 giugno 2021 alle ore 9.00 presso la sede sociale in Via A. Diaz 74/76 - Perugia

In 2^a convocazione

Per il giorno 03 giugno 2021 alle ore 16.30 a Perugia presso la sede della Cooperativa a Perugia in Via A. Diaz 74/76

Zona Terni e provincia

Assemblea in 1^a convocazione per il giorno 01 giugno 2021 alle ore 9.00 presso l'ufficio della Coop Umbria Casa in Via Battisti 155/B - Terni

In 2^a convocazione

Per il giorno 04 giugno 2021 alle ore 16.30 a Terni presso l'ufficio della Coop Umbria Casa in Via C. Battisti 155/B

L'Assemblea generale ordinaria dei delegati è convocata:

in 1^a convocazione per il giorno 08 giugno 2021 alle ore 17.00 presso la sede sociale in Via A. Diaz 74/76 - Perugia

ed in 2^a convocazione

per il giorno 10 giugno 2021 alle ore 17.00 presso la sede sociale a Perugia in Via A. Diaz 74/76

1. Bilancio al 31.12.2020:
 - a) illustrazione e approvazione del bilancio di esercizio e della nota integrativa;
 - b) Relazione del Collegio Sindacale;
 - c) relazione della Società di Revisione;
2. assegnazione auto per uso promiscuo al Presidente del Consiglio di Amministrazione

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

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

Perugia, 30/04/2021 Prot. 0189/2021

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Dott. Laerte Grimaldi

www.umbriacasa.it



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

BILANCIO AL 31/12/2020

- **Bilancio**
- **Nota integrativa**
- **Relazione della Società di Revisione**
- **Relazione del Collegio Sindacale**

COOP UMBRIA CASA SOCIETA' COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	06128 PERUGIA (PG) VIA A. DIAZ 74/76
Codice Fiscale	01436290546
Numero Rea	PG 139219
P.I.	01436290546
Capitale Sociale Euro	185288.00
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI SENZA COSTRUZIONE (411000)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	100	50
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	273.548	293.885
III - Immobilizzazioni finanziarie	110.183	118.151
Totale immobilizzazioni (B)	383.731	412.036
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	24.053.997	24.904.124
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	319.799	261.933
esigibili oltre l'esercizio successivo	585.100	585.100
Totale crediti	904.899	847.033
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	698.386	698.386
IV - Disponibilità liquide	435.313	752.844
Totale attivo circolante (C)	26.092.595	27.202.387
D) Ratei e risconti	-	1.114
Totale attivo	26.476.426	27.615.587
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	185.288	183.614
IV - Riserva legale	296.346	2.400.907
VI - Altre riserve	(1) ⁽¹⁾	(1)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	(9.243.257)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	86.382	7.147.861
Totale patrimonio netto	568.015	489.124
B) Fondi per rischi e oneri	1.210.770	1.681.386
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	156.670	148.663
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.115.355	3.275.261
esigibili oltre l'esercizio successivo	20.971.459	21.395.732
Totale debiti	24.086.814	24.670.993
E) Ratei e risconti	454.157	625.421
Totale passivo	26.476.426	27.615.587

(1)

Altre riserve	31/12/2020	31/12/2019
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	(1)

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.470.800	3.489.166
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(850.127)	(2.830.982)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(850.127)	(2.830.982)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	209.401	198.665
altri	177.428	6.944.022
Totale altri ricavi e proventi	386.829	7.142.687
Totale valore della produzione	1.007.502	7.800.871
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	19.959	1.998
7) per servizi	450.301	364.394
8) per godimento di beni di terzi	2.225	1.043
9) per il personale		
a) salari e stipendi	126.386	125.404
b) oneri sociali	30.336	32.319
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	12.556	12.640
c) trattamento di fine rapporto	11.159	11.361
e) altri costi	1.397	1.279
Totale costi per il personale	169.278	170.363
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	22.482	21.617
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	22.482	21.617
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	53.288	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	75.770	21.617
12) accantonamenti per rischi	10.000	30.000
13) altri accantonamenti	10.000	-
14) oneri diversi di gestione	170.561	101.175
Totale costi della produzione	908.094	690.590
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	99.408	7.110.281
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	-	64.700
Totale proventi da partecipazioni	-	64.700
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.817	19.841
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.817	19.841
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.817)	44.859
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	7.968	-
Totale svalutazioni	7.968	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(7.968)	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	89.623	7.155.140
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		

imposte correnti	3.881	7.665
imposte relative a esercizi precedenti	(640)	(386)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	3.241	7.279
21) Utile (perdita) dell'esercizio	86.382	7.147.861

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

Nota integrativa, parte iniziale

Signori soci,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 chiude con un risultato positivo pari a euro 86.382, dopo aver contabilizzato, ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti ai fondi rischi ed oneri per complessivi euro 103.739.

Dilazione dei termini di approvazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 27 dello Statuto e così come disposto dalla Legge 21/2021, di conversione del c.d. Decreto Milleproroghe, per l'emergenza COVID19, ci si è avvalsi, per l'approvazione del bilancio, del maggior termine di centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Andamento della gestione, condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Coop Umbria Casa è una cooperativa che opera in Umbria dal 1984 con l'obiettivo principale di permettere alla base sociale di soddisfare il bisogno abitativo in varie forme: in proprietà o in affitto con la possibilità di diventare proprietari al termine del periodo di locazione, permettere ai soci di cogliere tutte le opportunità che derivano dallo scambio mutualistico, modificando nel corso degli anni l'offerta in base alle mutate esigenze della compagine sociale.

Come ben noto ai signori soci, a seguito del concordato preventivo omologato dal Tribunale di Perugia in data 13.06.2019, Coop Umbria Casa opera in piena continuità aziendale, affidando l'amministrazione della società al suo legale rappresentante, di cui al C.d.A. della cooperativa, e seguendo le linee guida dettate dal Piano che appunto sostiene la proposta di concordato.

Il 2020 è stato completamente segnato dall'emergenza sanitaria del "covid-19" che ha praticamente inciso in maniera rilevante in ogni attività lavorativa e commerciale ad eccezione delle filiere rientranti nei beni di c.d. prima necessità, il tutto regolato dai vari DPCM che si sono succeduti nel corso dell'anno.

Tali provvedimenti hanno costretto la nostra cooperativa a sospendere integralmente la propria attività nel periodo intercorrente dal 23 marzo al 4 maggio 2020 e parimenti condizionato l'attività immobiliare per tutto il 2020.

E' stata emanata una "moratoria legale", prevista dal c.d. "Decreto Liquidità", di sei mesi di tutti i termini di adempimento dei concordati preventivi aventi scadenza in data successiva al 23 febbraio 2020 e il perdurare della pandemia, nella quale ancora ci troviamo inseriti, ha ulteriormente comportato un rallentamento molto significativo dell'attività di vendita che ha determinato e sta determinando un conseguente ed inevitabile rallentamento degli adempimenti rispetto al piano concordatario, rallentamento certamente non ascrivibile a Coop Umbria Casa ma ad eventi tanto straordinari quanto imprevedibili.

E' per tutti i suddetti motivi che deve ulteriormente evidenziarsi il risultato positivo ottenuto in sede di chiusura del bilancio, che sta a testimoniare la capacità di reazione della nostra cooperativa che pur trovandosi a navigare in un mare assai tempestoso è comunque riuscita a mantenere la barra salda e dritta.

Coop Umbria Casa, quindi, procede nella sua attività tradizionale di affitto e vendita delle sue proprietà immobiliari e, di concerto, nella sua attività di gestione dell'housing sociale.

Con riferimento a quest'ultimo ramo di gestione, i signori soci ricorderanno che, nell'ulteriore proseguimento dell'attività di "property & facility management", nel luglio del 2018 a Coop Umbria Casa è stato affidato in pool dai gestori del Fondo UNIHS l'incarico di "Gestore Sociale" del complesso immobiliare denominato "La Fornace" sito in Umbertide (PG). Trattasi di un intervento di riqualificazione urbana che ha previsto la riconversione di 14 edifici in stato di abbandono in 78 alloggi di housing sociale, suddivisi in case bottega, alloggi in locazione e vendita convenzionata e residenze temporanee, oltre a spazi comuni, servizi integrativi all'abitare e spazi dedicati al coworking. Sono altresì comprese 9 villette a schiera disponibili in vendita sul libero mercato e realizzati spazi uso ufficio destinati al co-working e spazi commerciali.

In riferimento a questa iniziativa, nel 2020 è stata avviata e implementata un'attività di Ricerca e Sviluppo Sperimentale nel contesto più ampio del settore della ricerca applicata, il c.d. "Smart Secure and inclusive communities", con l'intento di poter fornire risposte concrete ad alcune esigenze sociali fondamentali per la civile convivenza con particolare riguardo alla casa, all'inclusione sociale, alla qualità della vita e alle scelte partecipate.

Tali operazioni hanno previsto il coinvolgimento delle risorse umane interne, sotto la guida del Presidente di Coop Umbria Casa che ha promosso l'attuazione delle attività di Ricerca e Sviluppo Sperimentale, dirigendo le attività di Progetto e coordinando il Gruppo di Lavoro interno ed i consulenti esterni. A Coop Umbria Casa, oltre alla gestione sociale è affidata anche l'amministrazione di tutti i 10 condomini che si sono costituiti all'interno del complesso residenziale della Nuova Fornace di Umbertide.

Sempre nell'ambito delle attività svolte in continuità operativa va evidenziato come anche nel corso del 2020 siano stati forniti servizi da parte della nostra coop a SATOR s.g.r. che gestisce il Fondo immobiliare Flaminia.

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

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

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

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

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

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

Il Consiglio di amministrazione si è riunito n. 4 volte.

Gestione di unità immobiliari di proprietà della cooperativa.

Fra il 1986 e il 31 dicembre 2020 la cooperativa ha realizzato complessivamente oltre 2.000 alloggi e alcuni locali con destinazione terziaria.

Di questi immobili, al 31 dicembre 2020, 186 alloggi (localizzati nei Comuni di Perugia, Terni, Foligno, Spoleto, Todi, Assisi, Umbertide e S. Giustino) sono ancora, per scelta della società e/o per vincoli derivanti dai contributi pubblici a questa concessi dalla Regione dell'Umbria per la loro costruzione, di proprietà della cooperativa che li ha locati ad altrettanti soci e/o utenti. È opportuno peraltro precisare che, relativamente a detti 186 alloggi, sempre al 31 dicembre 2020, ben 13 risultano prenotati in acquisto dai rispettivi conduttori.

Dal 16 Marzo 2018 (data di presentazione della domanda di concordato) al 31.12.2020 sono stati venduti ben 56 alloggi ed un terreno edificabile (Foligno Santo Pietro), il tutto in piena coerenza con il Piano concordatario.

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

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

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

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

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

L'attività costruttiva attualmente è ferma.

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

L'attività costruttiva è attualmente sospesa.

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

L'attività costruttiva è attualmente ferma.

I soci iscritti alla cooperativa al 31/12/2020 erano 5.560.

Contenziosi

Relativamente ai contenziosi giudiziali in corso si evidenzia che la causa pendente avanti il Tribunale di Terni e promossa nel lontano 2012 dal "Condominio di Avigliano Umbro" nei confronti della cooperativa si è risolta con esito positivo, avendo il Tribunale adito riconosciuto la carenza di legittimazione passiva di Coop Umbria Casa nel giudizio; stesso esito positivo è conseguito per la causa promossa avanti il Tribunale di Perugia nei confronti della cooperativa da parte della Bazzurri srl; ha avuto, invece, esito negativo il ricorso pendente avanti il Giudice del Lavoro di Perugia, promosso dalla cooperativa nei confronti dell'INPS e di cui alla sentenza n. 68/20, con la quale la cooperativa è stata condannata al pagamento della somma pari ad euro 71.614, oltre sanzioni e spese per illegittima fruizione di agevolazioni contributive; il Consiglio non ritiene conveniente appellare detta sentenza anche perché le somme dovute sono già state defalcate a suo tempo dai contributi erogati dalla Regione dell'Umbria; rimane ancora in essere avanti la Corte di Appello di Milano la causa promossa dalla cooperativa per ottenere dal Fondo Immobiliare Monteluca il rimborso della caparra a suo tempo corrispostagli, con prossima udienza fissata al 23.09.2021.

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

Per quanto concerne gli aspetti tributari alla cooperativa sono stati notificati da parte dell'Agenzia delle Entrate di Perugia due avvisi di accertamento relativamente all'anno 2013 e all'anno 2014 riguardanti IRES e IRAP. I due avvisi sono stati tempestivamente e ritualmente impugnati davanti alla Commissione Tributaria Provinciale di Perugia. Le sentenze della CTP per entrambe le annualità sono state a noi sfavorevoli. La sentenza della CTP relativa al 2013 è stata impugnata innanzi la CTR dell'Umbria, anche alla luce delle motivazioni; ad oggi non risulta fissata l'udienza per la relativa trattazione. E', invece, in corso di predisposizione l'impugnazione della sentenza della CTP relativa al 2014. In

ogni caso, gli importi contestati sono largamente coperti dalle riserve che il piano prevede proprio per questo genere di eventi.

E' stata fissata per il 26 aprile 2021 l'udienza per la trattazione del ricorso in appello presso la CTR dell'Umbria della sentenza che ha respinto il ricorso avverso l'atto di accertamento notificato dal Comune di Perugia per l'annualità 2014. L'importo dell'atto di accertamento è iscritto in bilancio tra i debiti concordati.

Criteri di formazione

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

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

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

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D. Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE e sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

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

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

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

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

Si evidenzia che la cooperativa non h

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

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

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

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e 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

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie.

Finanziarie

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

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

Rimanenze magazzino

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

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

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

Crediti

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

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

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

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

Disponibilità liquide

Sono iscritte al valore nominale.

Ratei e risconti attivi

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

Fondi per rischi e oneri

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

Fondo TFR

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

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

Debiti

I debiti antecedenti alla data di presentazione della domanda di concordato preventivo sono esposti al valore nominale al netto delle riduzioni ottenute con l'approvazione del Piano concordatario. I debiti verso i creditori posteriori alla domanda di concordato preventivo sono iscritti al loro valore nominale.

Ratei e risconti passivi

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

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

Costi e ricavi

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

Contributi

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

Imposte sul reddito

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

Non sono iscritte imposte anticipate, né differite.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti non richiamati	50	50	100
Totale crediti per versamenti dovuti	50	50	100

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	681.597	125.500	807.097
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	387.711		387.711
Svalutazioni	-	7.349	7.349
Valore di bilancio	293.885	118.151	412.036
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	2.145	-	2.145
Ammortamento dell'esercizio	22.482		22.482
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	7.968	7.968
Altre variazioni	(2)	-	(2)
Totale variazioni	(20.337)	(7.968)	(28.305)
Valore di fine esercizio			
Costo	683.740	125.500	809.240
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	410.192		410.192
Svalutazioni	-	15.317	15.317
Valore di bilancio	273.548	110.183	383.731

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
273.548	293.885	(20.337)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	309.014	258.388	114.195	681.597

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	164.734	109.743	113.234	387.711
Valore di bilancio	144.280	148.645	961	293.885
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	2.145	2.145
Ammortamento dell'esercizio	7.416	12.919	2.146	22.482
Altre variazioni	-	(1)	(1)	(2)
Totale variazioni	(7.416)	(12.920)	(2)	(20.337)
Valore di fine esercizio				
Costo	309.014	258.387	116.339	683.740
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	172.150	122.662	115.380	410.192
Valore di bilancio	136.864	135.725	959	273.548

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

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

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

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere contratti di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
110.183	118.151	(7.968)

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	123.795	123.795
Svalutazioni	7.349	7.349
Valore di bilancio	116.446	116.446
Variazioni nell'esercizio		
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	7.968	7.968
Totale variazioni	(7.968)	(7.968)
Valore di fine esercizio		
Costo	123.795	123.795
Svalutazioni	15.317	15.317
Valore di bilancio	108.478	108.478

Partecipazioni

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

Società	Sede legale	Costo di acquisto	Fondo svalutazione	Valore di bilancio
C.C.F.S. Consorzio Cooperativo Finanziario Per Lo Sviluppo Società Cooperativa	Reggio Emilia	500		500
Assicoop Umbria S.r.L. in liquidazione	Perugia	93.836		93.836
Finabita S.p.A	Roma	21.544	14.317	7.227
Cooperfidi Italia, Società cooperativa di garanzia collettiva dei fidi	Roma	6.915		6.915
Polo di innovazione per l'efficienza energetica e le fonti rinnovabili Scarl in liquidazione	Perugia	1.000	1.000	
		123.795	15.317	108.478

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

Si tratta di depositi cauzionali.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 secondo area geografica non è significativa.

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
24.053.997	24.904.124	(850.127)

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

Ubicazione degli interventi	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Fabbricati assegnati con contratto a termine iniziale	122.666	122.666
Altri Fabbricati	23.063.237	23.913.364
Terreni edificabili	868.094	868.094
	24.053.997	24.904.124

Si precisa che le rimanenze sono esposte al netto del Fondo svalutazione magazzino ammontante al 31/12/2020 ad euro 12.368.906 assegnato ai beni come riportato nella tabella seguente:

	Importo
Fabbricati assegnati con contratto a termine iniziale	--
Fabbricati	11.496.006
Terreni edificabili	872.900
	12.368.906

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

Descrizione	Importo
F.do svalutazione magazzino al 31/12/2019	12.607.622
Utilizzo nell'esercizio	(238.716)
F.do obsolescenza magazzino al 31/12/2020	12.368.906

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
904.899	847.033	57.866

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	167.931	(58.224)	109.707	109.707	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	24.491	91.159	115.650	115.650	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	654.612	24.929	679.541	94.441	585.100
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	847.033	57.866	904.899	319.798	585.100

Tra i crediti tributari entro 12 mesi è ricompreso il credito d'imposta (euro 36.131) spettante, ai sensi dell'art. 1, comma 200, della Legge n. 160/2019, alla cooperativa per aver effettuato nel corso dell'esercizio 2020 investimenti nell'Ambito della Ricerca e Sviluppo Sperimentale e, più nello specifico:

1. Modello di Servizio con Ricerca Intervento/Ricerca Azione;
2. Ambito: Smart Secure and Inclusive Communities;
3. Tecnologie abilitanti: Big Data e Analisi dei dati, Integrazione digitale dei processi aziendali;
4. Settore di mercato: Real Estate – Property and Facility;

con l'obiettivo di realizzare una soluzione prototipale quale dimostratore di un servizio innovativo per il settore di mercato analizzato, per favorire, in corso di progetto, la partecipazione alla vita sociale ed organizzativa della Community residenziale, c.d. "Sense of Community". La spesa complessiva sostenuta per il personale intra-muros addetto all'attività oggetto di agevolazione fiscale è stata pari ad euro 70.290, quella sostenuta per i servizi di consulenza è stata pari ad euro 10.000.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 secondo area geografica non è significativa.

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 101, c. 5, D.P.R. 917/1986	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2019	694.420		1.385	695.805

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 101, c. 5, D.P.R. 917/1986	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Utilizzo nell'esercizio	12.637		1.385	14.022
Accantonamento esercizio	30.215	22.258	815	53.288
Saldo al 31/12/2020	711.998	22.258	815	735.071

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
698.386	698.386	

Partecipazioni imprese collegate

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

Si forniscono le seguenti informazioni relative alla predetta partecipazione.

Denominazione	Sede legale	Capitale sociale	Patrimonio netto al 31.12.18	Risultato esercizio 2018	Quota % posseduta	Proquota Patrimonio netto	Valore di bilancio
CUA – COOPERATIVA UMBRA DI ABITAZIONE IN LIQUIDAZIONE	TERNI	306.174	2.909	(14.710)	32,30	940	0

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

Altri Titoli

Descrizione	Costo	Fondo svalutazione	Valore di bilancio
Azioni UNIPOL (N. 200)	800	800	
Azioni Spoleto Credito e Servizi	1.136		1.136
Quote Prelios Fondo Asci	650.000		650.000
Polizza Vita Unibonus Business	47.250		47.250
	699.186	800	698.386

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
435.313	752.844	(317.531)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	752.221	(317.645)	434.576
Denaro e altri valori in cassa	624	113	737
Totale disponibilità liquide	752.844	(317.531)	435.313

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
	1.114	(1.114)

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 31/12/2020, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio
Risconti attivi	1.114	(1.114)
Totale ratei e risconti attivi	1.114	(1.114)

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
568.015	489.124	78.891

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	183.614	-	2.326	652		185.288
Riserva legale	2.400.907	-	-	2.104.561		296.346
Altre riserve						
Varie altre riserve	(1)	-	-	-		(1)
Totale altre riserve	(1)	-	-	-		(1)
Utili (perdite) portati a nuovo	(9.243.257)	7.138.696	2.104.561	-		-
Utile (perdita) dell'esercizio	7.147.861	(7.138.696)	-	9.165	86.382	86.382
Totale patrimonio netto	489.124	-	2.106.887	2.114.378	86.382	568.015

Dettaglio delle varie altre riserve

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

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
				per copertura perdite
Capitale	185.288	Capitale	B	-
Riserva legale	296.346	Utili	A,B	2.527.719
Altre riserve				
Varie altre riserve	(1)			5.811.609
Totale altre riserve	(1)			5.811.609
Totale	481.633			8.339.328

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite
Riserva indivisibile legge 904/77	-	A,B,C,D	5.811.609
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	A,B,C,D	-
Totale	(1)		

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve	Perdite portate a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	182.602	2.400.907	(1)	(1)	(9.243.257)	(6.659.749)
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- altre destinazioni				(9.243.256)	9.243.257	1
Altre variazioni						
- Incrementi	1.425					1.425
- Decrementi	413			1		414
Risultato dell'esercizio precedente					7.147.861	7.147.861
Alla chiusura dell'esercizio precedente	183.614	2.400.907	(1)	(9.243.258)	7.147.861	489.124
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- altre destinazioni				7.138.696	(7.138.696)	
- a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92					(9.165)	(9.165)
Altre variazioni						
- Incrementi	2.326			2.104.561		2.106.887
- Decrementi	652	2.104.561				2.105.213
Risultato dell'esercizio corrente					86.382	86.382
Alla chiusura dell'esercizio corrente	185.288	296.346	(1)	(1)	86.382	568.015

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

Capitale sociale all'inizio dell'esercizio: azioni n. 5.543	183.614
+ n 24 azioni sottoscritte dai nuovi soci	2.326
- n. 7 azioni di soci receduti	652
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: azioni n. 5.560	185.288

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

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

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.210.770	1.681.386	(470.616)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.681.386	1.681.386
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	20.000	20.000
Utilizzo nell'esercizio	490.616	490.616
Totale variazioni	(470.616)	(470.616)
Valore di fine esercizio	1.210.770	1.210.770

Descrizione	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	31/12/2020
Fondo rischi e oneri cause legali in corso	40.000	10.000		50.000
Fondo rischi accertamenti tributari	200.000	10.000		210.000
Fondo oneri per contenziosi tributari	8.760		2.912	5.848
Fondo rischi contenziosi fornitori	10.013			10.013
Fondo spese procedura concordato	1.422.613		487.704	934.909
	1.681.386	20.000	490.616	1.210.770

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
156.670	148.663	8.007

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	148.663
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	11.159
Altre variazioni	(3.152)
Totale variazioni	8.007
Valore di fine esercizio	156.670

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2020 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
24.086.814	24.670.993	(584.179)

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	20.417.854	(551.848)	19.866.006	1.884.280	17.981.726
Debiti verso altri finanziatori	1.315.871	(15.288)	1.300.583	62.000	1.238.583
Acconti	99.486	(3.148)	96.338	91.238	5.100
Debiti verso fornitori	784.479	1.731	786.210	504.473	281.737
Debiti tributari	424.020	1.637	425.657	28.943	396.715
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	25.781	(2.503)	23.278	12.639	10.640
Altri debiti	1.603.502	(14.761)	1.588.741	531.783	1.056.959
Totale debiti	24.670.993	(584.179)	24.086.814	3.115.356	20.971.460

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	17.756.728	17.756.728	2.109.278	19.866.006
Debiti verso altri finanziatori	788.511	788.511	512.072	1.300.583
Acconti	-	-	96.338	96.338
Debiti verso fornitori	-	-	786.210	786.210
Debiti tributari	-	-	425.657	425.657
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	23.278	23.278
Altri debiti	-	-	1.472.882	1.588.741
Totale debiti	18.545.239	18.545.239	5.541.575	24.086.814

Operazioni di ristrutturazione del debito

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

Il piano concordatario prevede:

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

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

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

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

Tipologia	Importo della falcidia	31/12/2019	31/12/2020	Classe
Debiti verso banche	0	18.267.660	17.720.176	Concordato - Classe 1B) - Ipotecari
Debiti verso banche	0	60.000	60.000	Concordato - Classe 1C) - Privilegiati
Debiti verso banche	3.786.609	2.038.943	2.038.943	Concordato - Classe 2) - Chirografari Finanziari
Debiti verso banche	0	51.251	46.886	Debiti continuità
Debiti verso altri finanziatori	0	788.511	788.511	Concordato - Classe 1B) - Ipotecari
Debiti verso altri finanziatori	535.109	288.135	288.135	Concordato - Classe 2) - Chirografari Finanziari
Debiti verso altri finanziatori	0	239.225	223.937	Debiti continuità
Acconti	11.900	5.100	5.100	Concordato - Classe 3) - Chirografari Operativi
Acconti	0	94.386	91.238	Debiti continuità
Debiti verso i fornitori	0	447.863	447.863	Concordato - Classe 1C) - Privilegiati
Debiti verso fornitori	467.515	203.991	203.991	Concordato - Classe 3) - Chirografari Operativi
Debiti verso i fornitori	0	132.624	134.355	Debiti continuità
Debiti tributari	0	350.153	350.153	Concordato - Classe 1C) - Privilegiati
Debiti tributari	0	73.867	75.505	Debiti continuità
Debiti verso enti previdenziali	0	10.640	10.640	Concordato - Classe 1C) - Privilegiati
Debiti verso enti previdenziali	0	15.141	12.639	Debiti continuità
Altri debiti	0	552.948	548.319	Concordato - Classe 1C) - Privilegiati
Altri debiti	1.860.908	797.961	797.473	Concordato - Classe 3) - Chirografari Operativi
Altri debiti	45.880	463	463	Concordato - Classe 4) - Amministratori
Altri debiti	0	252.130	242.486	Debiti continuità
	6.707.920	24.670.993	24.086.814	

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
454.157	625.421	(171.264)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	625.421	(171.264)	454.157
Totale ratei e risconti passivi	625.421	(171.264)	454.157

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	Importo
Contributi erogati su programmi di edilizia convenzionata in godimento/locazione a termine	454.157
	454.157

Al 31/12/2020 non vi sono risconti passivi aventi una durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.007.502	7.800.871	(6.793.369)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.470.800	3.489.166	(2.018.366)
Variazioni rimanenze prodotti	(850.127)	(2.830.982)	1.980.855
Altri ricavi e proventi	386.829	7.142.687	(6.755.858)
Totale	1.007.502	7.800.871	(6.793.369)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	456.213	712.391	(256.178)
Vendite e prestazioni a soci	1.014.587	2.776.775	(1.762.188)
Totale	1.470.800	3.489.166	(2.018.366)

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite merci	870.000
Prestazioni di servizi	7.885
Fitti attivi	592.915
Totale	1.470.800

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	1.470.800
Totale	1.470.800

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
908.094	690.590	217.504

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	19.959	1.998	17.961
Servizi	450.301	364.394	85.907
Godimento di beni di terzi	2.225	1.043	1.182
Salari e stipendi	126.386	125.404	982
Oneri sociali	30.336	32.319	(1.983)
Trattamento di fine rapporto	11.159	11.361	(202)
Altri costi del personale	1.397	1.279	118
Ammortamento immobilizzazioni materiali	22.482	21.617	865
Svalutazioni crediti attivo circolante	53.288		53.288
Accantonamento per rischi	10.000	30.000	(20.000)
Altri accantonamenti	10.000		10.000
Oneri diversi di gestione	170.561	101.175	69.386
Totale	908.094	690.590	217.504

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(7.968)		(7.968)

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2020	Variazioni
Di partecipazioni	7.968	7.968
Totale	7.968	7.968

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
3.241	7.279	(4.038)

Imposte	Saldo al 31/12 /2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
Imposte correnti:	3.881	7.665	(3.784)
IRAP	3.881	7.665	(3.784)
Imposte relative a esercizi precedenti	(640)	(386)	(254)
Totale	3.241	7.279	(4.038)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

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

Organico	31/12/2020	31/12/2019
Impiegati	4	4
Totale	4	4

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	36.168	9.000

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

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	17.400
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	17.400

I compensi alla società di revisione sono stati determinati così come stabilito dall'assemblea dei soci del 30 giugno 2020.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

- Debito ipotecario verso vari istituti bancari al 31.12.2020 gravante su n. 185 alloggi e pertinenze ultimati euro 17.021.659. Detto importo è al netto del degrado a debito chirografario per euro 684.591 operato su alcuni degli

alloggi ultimati oggetto di garanzia come da piano concordatario. Inoltre, sempre al 31.12.2020 risultano ulteriori euro 36.000 circa di debito ipotecario su un ulteriore alloggio di proprietà della Cooperativa per il quale è già stato sottoscritto un atto di assegnazione in proprietà ad effetto differito (Patto di Futura Vendita) e per il quale sarà formalizzata la definitiva cessione in proprietà al socio assegnatario entro il 2021;

- Debito ipotecario verso Coopfond al 31.12.2020 gravante su altri asset immobiliari euro 788.511. Detto importo è al netto del degrado a debito chirografario per euro 792.882 operato su alcuni degli asset immobiliari oggetto di garanzia come da piano concordatario;

- Debito ipotecario verso Banca Desio (ex BPS) al 31.12.2020 gravante su cantiere non ultimato in Marsciano loc. Spina euro 728.000. Detto importo è al netto del degrado a debito chirografario per euro 828.486 operato sul bene oggetto di garanzia come da piano concordatario;

Sempre al 31/12/2020 risultano in essere fidejussioni per un ammontare complessivo di importo assicurato di euro 1.252.222 rilasciate alla Cooperativa da alcuni enti assicurativi in favore di alcuni Comuni, a garanzia del pagamento di oneri di urbanizzazione e/o della corretta e completa esecuzione di opere di urbanizzazione.

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

Dal prospetto informativo della Centrale Rischi della Banca d'Italia al 31/12/2020 risultano inoltre garanzie rilasciate dalla Cooperativa per un valore complessivo originariamente pari ad euro 2.419.355. Si tratta di garanzie accessorie sui mutui ipotecari accollati dagli acquirenti in occasione di alcune cessioni di alloggi beni immobili operate dalla Cooperativa in favore dei propri utenti e per i quali, tuttavia, non è stata rilasciata apposita liberatoria da parte degli istituti finanziari coinvolti. In totale si tratta di n. 20 posizioni per le quali, al 31/12/2020, l'importo effettivo per cui la Cooperativa risulta garante in via accessoria ammonta complessivamente ad euro 1.424.169 (a fronte del valore originario di euro 2.419.355). Ciò per effetto dei rimborsi operati dagli acquirenti quali obbligati principali. Questa esposizione debitoria è presente quindi unicamente in via formale e accessoria e residuale infatti:

- da un lato i n. 20 acquirenti degli alloggi che si sono accollati i mutui in qualità di obbligati principali stanno regolarmente rimborsando i relativi finanziamenti;
- dall'altro prima di attivare la garanzia verso la Cooperativa gli istituti finanziari dovranno aver attivato preliminarmente la garanzia ipotecaria (esecuzione immobiliare) e solo da ultimo potranno rivalersi verso la Cooperativa per l'ammontare residuo eventualmente non coperto dall'esecuzione immobiliare.

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Agli inizi del 2021 l'intero Paese è ancora interessato dall'emergenza pandemica del COVID19, con le conseguenti nuove parziali chiusure delle attività produttive. Tale situazione determina ulteriormente la sistematica contrazione del valore aggiunto e delle vendite immobiliari che la cooperativa aveva previsto nel piano concordatario.

Coop Umbria Casa è stata individuata da Legacoop Umbria quale capofila di una rete di imprese che nasce per soddisfare la domanda di vari soggetti, quali ad esempio condomini e singoli privati, per quanto concerne le opportunità offerte dal Superbonus 110%. L'idea è stata quella di creare una sinergia tra le società cooperative della regione, valorizzandone la molteplicità dei servizi per l'edilizia che le stesse sono in grado di offrire (progettazione, costruzione, impiantistica, produzione di beni e servizi) in modo tale da fornire all'utente finale una soluzione unitaria e di qualità per la gestione della procedura di ottenimento del Superbonus 110% e della sua realizzazione.

La messa in rete dei vari soggetti consente anche contatti unitari con il sistema bancario, che è parte essenziale dell'operazione superbonus 110%. Nello specifico Coop Umbria Casa, in ragione della sua ultraquarantennale esperienza sul mercato dell'abitazione e dell'edilizia in generale, si occuperà della preselezione degli interventi e del coordinamento (project manager) di tutte le attività delle singole imprese facenti parte della rete per la gestione delle varie fasi della procedura volta a far conseguire all'utente finale il c.d. superbonus 110%.

Per la nostra cooperativa tale operazione, oltre ad assicurare ulteriori introiti, ben si innesta nel solco della continuità aziendale, sfruttando un'opportunità di lavoro che va sicuramente a risollevare il mercato dell'edilizia e tutto il suo indotto; anche la formula giuridica scelta per tale operazione, una rete-contratto, non va a creare un nuovo soggetto giuridico (ognuno dei soggetti partecipanti fattura le sue prestazioni direttamente ed autonomamente all'utente finale) ed ha costi assolutamente contenuti avvalendosi per la maggior parte delle strutture già esistenti in capo alle singole imprese. Una rete quindi, snella, aperta ad ulteriori partecipanti, capace di mettere a sistema i singoli processi produttivi e un'offerta competitiva e di qualità sul mercato regionale, prediligendo imprese del territorio anche affiliate a Legacoop Umbria. Tutto ciò si è formalmente concretizzato con la sottoscrizione del Contratto di Rete autenticato nelle firme dal Notaio Brunelli di Perugia il 3 Marzo 2021, data che ha visto ufficialmente la nascita di Rete Cooperativa 110, che ha come impresa capofila Coop Umbria Casa e come Presidente del Comitato di Gestione il Presidente di Coop Umbria Casa.

Già a fine Marzo 2021 sono ben 10 i Condomini che hanno conferito mandato alla Rete Cooperativa 110 per l'effettuazione delle operazioni tese all'ottenimento del c.d. Superbonus 110%, e sono in corso ulteriori contatti con altri Condomini e soggetti privati per la definizione dei relativi mandati.

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle cooperative

Rapporti con altre cooperative e associazioni

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

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

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

Adesioni ad associazioni di Rappresentanza

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

La Cooperativa ha prodotto tutta la documentazione utile per riconfermare l'iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative Edilizie di Abitazione, istituito presso il Ministero dello Sviluppo Economico in base all'art. 13 Legge 59 /92, conseguendo anche per l'anno 2020 la relativa certificazione.

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

La cooperativa, con l'attività svolta essenzialmente nei confronti dei soci, è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile. Nell'anno 2020 i ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi nei confronti dei soci sono risultati essere il 68,98% del totale.

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

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

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

Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile

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

La disponibilità della Cooperativa di concedere abitazioni in affitto con contestuale possibilità di prenotarle in proprietà, con pagamento dilazionato del prezzo, rappresenta un'articolazione dell'offerta abitativa e soprattutto - in una fase di crisi economica profonda quale è quella che la società civile sta affrontando - una ulteriore declinazione dei principi di mutualità da parte della Cooperativa stessa. Tali scelte, operate con lungimiranza dal Consiglio di Amministrazione, hanno portato ad una nuova articolazione operativa della struttura aziendale per assicurare una corretta gestione delle dette situazioni.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

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

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che nel 2020 la società ha maturato il credito sanificazione e DPI (Art. 125 DL 34/2020) per un importo pari ad euro 2.006 ed il credito d'imposta (Legge n. 160/2019), per un importo pari ad euro 36.131, per aver effettuato attività di ricerca e sviluppo.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2020	Euro	86.382
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	2.591
Attribuzione:		
a riserva legale	Euro	25.915
a riserva indivisibile legge 904/77	Euro	57.876

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

Per il Consiglio di amministrazione
Il Presidente
Laerte Grmani

**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39**

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio

Siamo stati incaricati di svolgere la revisione contabile del bilancio d'esercizio, redatto ai sensi dell'art. 2435 bis del codice civile, della Coop. Umbria Casa Società Cooperativa (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

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

Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio

- a) In data 16 marzo 2018 la Società ha depositato presso il Tribunale di Perugia ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato ai sensi dell'art. 161 comma 6 L.F., sulla scorta di giusta delibera consiliare del 14 marzo 2018 a rogito notarile. Con successivo decreto del 26 marzo 2018, il suddetto Tribunale ha dichiarato ammissibile il ricorso.
- In data 12 Settembre 2018 la Cooperativa ha presentato la proposta contenente il piano e la documentazione di cui all'art. 161, comma 2 e 3 L.F. per l'ammissione alla procedura di Concordato Preventivo "in continuità". Il Tribunale di Perugia, con decreto del 25 Settembre 2018, dichiarava aperta la procedura di Concordato Preventivo di Coop Umbria Casa, mentre l'adunanza dei creditori tenutasi in data 9 aprile 2019 ha determinato l'approvazione del piano concordatario proposto. Infine in data 13 giugno 2019 ha avuto luogo l'omologa della procedura concordataria.
- Rileviamo che la continuità aziendale della Coop Umbria Casa risulta subordinata in modo chiaro al compimento a successo del piano concordatario su cui poggia la procedura, la cui durata prevista è di cinque anni, ed investe quindi un ampio orizzonte temporale, peraltro allungatosi di un semestre a causa degli eventi pandemici occorsi e dei provvedimenti governativi che ne sono conseguiti.
- Tale vincolo di subordinazione risulta essere perciò un pervasivo elemento di incertezza in merito alla presenza del requisito della continuità aziendale ed al suo utilizzo da parte degli amministratori nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020.
- b) La Società espone alla voce "crediti verso altri" ricompresa nell'attivo circolante, l'importo relativo al versamento di una caparra pari a 1.170 migliaia di euro, al lordo della relativa svalutazione, eseguita in chiusura del precedente esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, di 585 migliaia di euro, in favore della Società di Gestione del Risparmio, che dispone della gestione del Fondo Umbria Comparto Monteluce. Tale importo fu versato da parte della Cooperativa alla controparte suddetta a titolo di caparra, finalizzato all'acquisto di un terreno. A tale riguardo il Consiglio di Amministrazione, pur convinto che il contratto preliminare stipulato nel 2010 non avesse più efficacia tra le parti per il mancato verificarsi tempestivo delle condizioni pattuite, aveva dato la più ampia disponibilità alla SGR che gestisce il "Fondo Umbria- Comparto Monteluce" per individuare nuove modalità operative utili ad avviare il programma edilizio in questione. La SGR, purtroppo, non ha dato seguito alle disponibilità mostrate. La Cooperativa, quindi, una volta preso atto della indisponibilità della controparte ad individuare soluzioni nel senso proposto, ha richiesto la restituzione della caparra versata a suo tempo pari ad euro 1.170.200. Non avendo ricevuto risposta positiva al riguardo, esaminate le buone ragioni per introdurre il giudizio in quanto le condizioni previste nel preliminare a carico del cedente non sono state assolte, la Coop Umbria Casa è stata costretta a citare il Fondo in giudizio per ottenere la restituzione di quanto corrisposto.

Nel primo grado di giudizio la cooperativa è risultata soccombente, ma, ritenendo gli Amministratori che esistano fondati motivi di successo delle proprie ragioni, hanno avviato il ricorso in secondo grado per l'appello della sentenza; la prima udienza avanti la Corte di Appello di Milano a suo tempo fissata per il 9 Luglio 2020 è stata rinviata al 23 settembre 2021.

L'anzianità del credito, unita alla sentenza negativa ottenuta nel primo grado di giudizio, oltre al mutato contesto complessivo della Cooperativa, entrata nell'alveo della procedura concorsuale, forniscono elementi di incertezza in merito alla concreta realizzabilità del credito in oggetto, avendo riguardo sia ai tempi necessari per il suo recupero, sia all'effettivo ammontare.

Tale aspetto costituisce elemento di incertezza con possibili effetti anche significativi sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2020.

Altri aspetti

Il bilancio d'esercizio della Coop. Umbria Casa Società Cooperativa per il precedente esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, è stato sottoposto a revisione contabile da parte di altro revisore, che in data 8 giugno 2020 ha dichiarato la propria impossibilità ad esprimere un giudizio su tale bilancio.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

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

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Bologna, 14 maggio 2021

Aleph Auditing Srl



Giuseppe Ceol
Socio

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SOCI SUL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2020
REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.**

Ai Soci della
COOP. UMBRIA CASA SOCIETA' COOPERATIVA
Via A. Diaz, 74-76
06128 - Perugia

Premessa

Il collegio sindacale, nominato ai sensi dell'art. 2477 c.c. e dell'art. 40 dello statuto sociale nell'assemblea generale dei soci in seconda convocazione in data 30 giugno 2020, ha svolto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. mentre quelle previste dall'art. 2409-bis c.c. sono state affidate alla società di revisione Aleph Auditing srl che in data 14 aprile 2021 ha emesso la propria relazione di revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39 sul bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

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

In data 12 settembre 2018 la Cooperativa ha presentato la proposta contenente il piano e la documentazione di cui all'art. 161, comma 2 e 3 L.F. per l'ammissione alla procedura di Concordato preventivo "in continuità". Il Tribunale di Perugia, con decreto del 25 settembre 2018, dichiarava aperta la procedura di Concordato Preventivo di Coop Umbria Casa, mentre l'adunanza dei creditori, tenutasi in data 9 aprile 2019, ha determinato l'approvazione del piano concordatario proposto. In data 13 giugno 2019 ha infine avuto luogo l'omologa della procedura concordataria.

Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Stante quanto sopra esposto in merito alla procedura di Concordato Preventivo "in continuità" cui è stata ammessa la Cooperativa e tenuto conto del quadro normativo e procedurale ad esso connesso, l'attività di vigilanza svolta dal collegio ha avuto il seguente sviluppo:

- Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
- Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità

del patrimonio sociale.

- Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione [in particolare sul perdurare degli impatti prodotti dall'emergenza sanitaria Covid-19 anche nei primi mesi dell'esercizio 2021 e sui fattori di rischio e sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale nonché ai piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi ed incertezze.
- Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e in ordine alle misure adottate dall'organo amministrativo per fronteggiare la situazione emergenziale da Covid-19, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, anche con riferimento agli impatti dell'emergenza da Covid-19 sui sistemi informatici e telematici, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Nella redazione del bilancio, gli Amministratori non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423.

In considerazione dell'espressa previsione statutaria e in considerazione della deroga contenuta nell'art. 106, comma primo, del D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio è stata convocata entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

In merito alla procedura di Concordato cui è assoggettata la Cooperativa e agli effetti derivanti dall'emergenza sanitaria "covid-19", riteniamo opportuno segnalare quanto evidenziato dagli amministratori in nota integrativa nel paragrafo: **"Andamento della gestione, condizioni operative e sviluppo dell'attività"** :

"Il 2020 è stato completamente segnato dall'emergenza sanitaria del "covid-19" che ha praticamente inciso in maniera rilevante in ogni attività lavorativa e commerciale ad eccezione delle filiere rientranti nei beni di c.d. prima necessità, il tutto regolato dai vari DPCM che si sono succeduti nel corso dell'anno. Tali provvedimenti hanno costretto la nostra cooperativa a sospendere integralmente la propria attività nel periodo intercorrente dal 23 marzo al 4 maggio 2020 e parimenti condizionato l'attività immobiliare per tutto il 2020.

E' stata emanata una "moratoria legale", prevista dal c.d. "Decreto Liquidità", di sei mesi di tutti i termini di adempimento dei concordati preventivi aventi scadenza in data successiva al 23 febbraio 2020 e il perdurare della

pandemia, nella quale ancora ci troviamo inseriti, ha ulteriormente comportato un rallentamento molto significativo dell'attività di vendita che ha determinato e sta determinando un conseguente ed inevitabile rallentamento degli adempimenti rispetto al piano concordatario, rallentamento certamente non ascrivibile a Coop Umbria Casa ma ad eventi tanto straordinari quanto imprevedibili."

Ciò premesso, la società di Revisione Aleph Auditing srl, alla quale è stata affidata la revisione, nella propria relazione datata 14 aprile 2021 è pervenuta al risultato di non poter esprimere un giudizio sul bilancio di esercizio della società a causa della rilevanza di quanto descritto nella sezione "Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio" della medesima relazione.

In particolare viene evidenziato che "la continuità aziendale della Coop Umbria Casa risulta subordinata in modo chiaro al compimento a successo del piano concordatario su cui poggia la procedura, la cui durata prevista è di cinque anni, ed investe quindi un ampio orizzonte temporale, peraltro allungatosi di un semestre a causa degli eventi pandemici occorsi e dei provvedimenti governativi che ne sono conseguiti. Tale vincolo di subordinazione risulta essere perciò un pervasivo elemento di incertezza in merito alla presenza del requisito della continuità aziendale ed al suo utilizzo da parte degli amministratori nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020".

La Società di Revisione Aleph Auditing srl evidenzia poi un ulteriore elemento di incertezza con possibili effetti anche significativi sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 in relazione all'importo di euro 1.170 mila al lordo della svalutazione già effettuata di euro 585 mila nel bilancio al 31 dicembre 2018, rappresentante il versamento di una caparra in favore della Società di Gestione del Risparmio, che dispone della gestione del Fondo Umbria Comparto Luce, finalizzata all'acquisto di un terreno, sulla quale pende un giudizio intentato dalla Cooperativa per la restituzione di quanto corrisposto, che ha visto la medesima soccombere in primo grado ed ora in Appello presso la Corte di Milano con udienza al 23 settembre 2021.

Pur ritenendo gli amministratori che esistano fondati motivi di successo delle proprie ragioni, a parere della società di revisione, incaricata della revisione contabile del bilancio, "l'anzianità del credito unita alla sentenza negativa ottenuta nel primo grado di giudizio, oltre al mutato contesto complessivo della Cooperativa, forniscono elementi di incertezza in merito alla concreta realizzabilità del credito in oggetto, avendo riguardo sia ai tempi necessari per il suo recupero, sia all'effettivo ammontare."

Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Tenuto conto di quanto sopra esposto, stante le incertezze ad esse correlate ed in particolare degli "elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio" contenuti nella relazione della società di revisione Aleph Auditing srl, incaricata della revisione legale, e considerando altresì le risultanze dell'attività di controllo verifica e vigilanza da noi svolta, il collegio propone ai soci di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, così come redatto dagli Amministratori, invitandoli altresì a presidiare l'area finanziaria e la connessa sussistenza del presupposto di continuità aziendale, adottando le opportune azioni connesse e/o consequenziali.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in nota integrativa.

Perugia, 17 maggio 2021

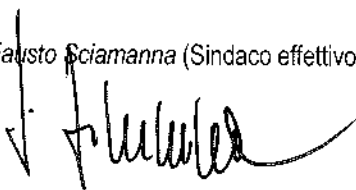
Il collegio sindacale

Firme

Dott. Maurizio Migliorini (Presidente)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Migliorini'.

Dott. Fausto Sciamanna (Sindaco effettivo)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sciamanna'.

Dott.ssa Federica Marconi (Sindaco effettivo)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Federica Marconi'.