



COOPUMBRIACASA



Coop Umbria Casa
Società Cooperativa

RELAZIONI E BILANCIO D'ESERCIZIO

ANNO 2022



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**UMBRIA**CASA

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 31.12.2022:
 - a) illustrazione e approvazione del bilancio di esercizio e della nota integrativa;
 - b) relazione del Collegio Sindacale;
 - c) relazione della Società di Revisione;
2. scadenza mandato della Società di Revisione e determinazioni conseguenti;
3. nomina del Collegio Sindacale e Presidente per il triennio 2023/2025 e determinazione compensi;
4. nomina dei delegati effettivi e supplenti all'assemblea generale.

Calendario assemblee separate

Zona Perugia e provincia

Assemblea in 1^a convocazione per il giorno 02 Maggio 2023 alle ore 08.00 presso la sede sociale in Via A. Diaz 74/76 - Perugia

In 2^a convocazione

Per il giorno 04 Maggio 2023 alle ore 17.00 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 10 Maggio 2023 alle ore 08.00 presso l'ufficio della Coop Umbria Casa in Via Battisti 155/B - Terni

In 2^a convocazione

Per il giorno 12 Maggio 2023 alle ore 17.00 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 18 Maggio 2023 alle ore 08.00 presso la sede sociale in Via A. Diaz 74/76 - Perugia

ed in 2^a convocazione

per il giorno 19 Maggio 2023 alle ore 18.00 presso la sede sociale a Perugia in Via A. Diaz 74/76, con il seguente ordine del giorno:

1. Bilancio al 31.12.2022:
 - a) illustrazione e approvazione del bilancio di esercizio e della nota integrativa;
 - b) relazione del Collegio Sindacale;
 - c) relazione della Società di Revisione;
2. scadenza mandato della Società di Revisione e determinazioni conseguenti;
3. nomina del Collegio Sindacale e Presidente per il triennio 2023/2025 e determinazione compensi;

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, 13 Aprile 2023

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Dott. Laerte Grimaldi





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 31/12/2022

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

COOP UMBRIA CASA SOCIETA' COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

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	187811.02 i.v.
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

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	100	50
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	474	632
II - Immobilizzazioni materiali	235.714	255.431
III - Immobilizzazioni finanziarie	114.620	112.745
Totale immobilizzazioni (B)	350.808	368.808
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	22.925.997	23.518.997
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	348.065	359.428
esigibili oltre l'esercizio successivo	601.119	608.838
Totale crediti	949.184	968.266
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	650.000	650.000
IV - Disponibilità liquide	144.899	271.967
Totale attivo circolante (C)	24.670.080	25.409.230
D) Ratei e risconti	2.625	1.428
Totale attivo	25.023.613	25.779.516
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	187.811	186.886
IV - Riserva legale	381.437	322.261
VI - Altre riserve	190.034 ⁽¹⁾	57.875
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	24.176	197.253
Totale patrimonio netto	783.458	764.275
B) Fondi per rischi e oneri	837.457	1.024.114
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	137.008	122.960
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.733.732	8.452.988
esigibili oltre l'esercizio successivo	13.358.215	15.143.433
Totale debiti	23.091.947	23.596.421
E) Ratei e risconti	173.743	271.746
Totale passivo	25.023.613	25.779.516

(1)

Altre riserve	31/12/2022	31/12/2021
Riserva indivisibile (art. 12 Legge n. 904/1977)	190.035	57.876
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	(1)

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.167.679	1.185.469
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(593.000)	(535.000)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(593.000)	(535.000)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	128.505	228.898
altri	187.102	147.290
Totale altri ricavi e proventi	315.607	376.188
Totale valore della produzione	890.286	1.026.657
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	40.937	25.517
7) per servizi	456.344	468.002
8) per godimento di beni di terzi	18.369	14.000
9) per il personale		
a) salari e stipendi	112.266	104.583
b) oneri sociali	26.225	26.250
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	21.581	16.012
c) trattamento di fine rapporto	19.951	12.671
e) altri costi	1.630	3.341
Totale costi per il personale	160.072	146.845
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	22.488	22.961
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	158	158
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	22.330	22.803
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	12.110	5.853
Totale ammortamenti e svalutazioni	34.598	28.814
14) oneri diversi di gestione	139.067	134.966
Totale costi della produzione	849.387	818.144
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	40.899	208.513
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	139	-
Totale proventi diversi dai precedenti	139	-
Totale altri proventi finanziari	139	-
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	5.303	1.015
Totale interessi e altri oneri finanziari	5.303	1.015
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(5.164)	(1.015)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	35.735	207.498
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	11.174	10.245
imposte relative a esercizi precedenti	385	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	11.559	10.245
21) Utile (perdita) dell'esercizio	24.176	197.253

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 chiude con un risultato positivo pari a euro 24.176, dopo aver contabilizzato ammortamenti, svalutazioni ed imposte per complessivi euro 46.157.

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.

La gelata delle compravendite di appartamenti nel nostro paese si è piano piano concretizzata nel corso di tutto il 2022, mostrando un'accelerazione negli ultimi quattro mesi dell'anno. L'effetto combinato di inflazione, incertezza dovuta agli eventi bellici tutt'ora in corso in Ucraina e perdita di reddito disponibile, ha costretto le famiglie a rinviare a tempi migliori l'acquisto della prima o della nuova abitazione. A tale scenario non si è ovviamente sottratto neanche il nostro territorio, determinando un decremento molto significativo dell'attività di vendita del nostro segmento di riferimento con 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.

Coop Umbria Casa procede, oltre che nell'attività tradizionale di vendita delle sue proprietà immobiliari anche in quella di gestore 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.

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.

Inoltre, 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.

Anche avuto riguardo alle predette gestioni di social housing, nel 2022 è terminata l'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.

Il progetto, realizzato in partnership con R&S Management e con il supporto operativo di Aris Formazione e Ricerca, prevede l'attivazione di strumenti di monitoraggio e di analisi dei processi psico-sociali della comunità con elaborazione di feedback in tempo reale, allo scopo di rilevare e risolvere eventuali situazioni di criticità. Il modello prevede due funzioni: un portale accessibile e ad uso esclusivo dei residenti registrati che fornirà gli strumenti utili per l'organizzazione della comunità, la gestione degli spazi e delle attrezzature ed un back end, accessibile solo al gestore del servizio, che metterà a disposizione tutti i mezzi necessari per gestire la community.

All'interno del portale, che è stato denominato "Dillo a Me", gli utenti registrati potranno: visualizzare news, avvisi e comunicazioni importanti; consultare iniziative, attività, eventi e proporle; verificare luoghi a disposizione, regolamenti e attrezzature disponibili; effettuare segnalazioni ed infine, consultare tutti i profili degli iscritti e le attività a cui partecipano o che promuovono. Il gestore del servizio, attraverso il proprio back end, potrà avere un'anagrafica completa dei registrati, una funzione calendario per promuovere e distribuire le iniziative proposte dagli utenti, gestire le segnalazioni e tutte le funzioni di supervisione generale.

Il progetto è stato presentato per la prima volta all'edizione 2021 di Urbanpromo, il più importante evento nazionale dedicato all'urbanistica e alla rigenerazione urbana, che si è svolto a Milano nel mese di novembre, riscuotendo un notevole interesse sia da parte dei promotori che del pubblico specializzato.

Coop Umbria Casa è stata, inoltre, 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 occupa 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 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.

Rete Cooperativa 110, partita con 7 cooperative aderenti, ad oggi ne conta ben 14; sono stati effettuati oltre 80 sopralluoghi tecnici in tutta la regione e sono ben 20 tra Condomini e privati che hanno conferito mandato alla Rete per l'effettuazione delle operazioni tese all'ottenimento del c.d. Superbonus 110%, con 4 cantieri già attivati e conclusi. Alla luce delle continue modifiche normative sulla materia e delle note problematiche insorte, al momento l'attività è ferma in attesa della riapertura da parte del sistema bancario dell'acquisto dei crediti derivanti dai bonus edilizi.

Nel corso del 2022, il Consiglio di Amministrazione di Coop Umbria Casa si è riunito n. 4 volte.

Gestione di unità immobiliari di proprietà della cooperativa.

Fra il 1986 e il 31 dicembre 2022 la cooperativa ha realizzato complessivamente oltre 2.000 alloggi e alcuni locali con destinazione terziaria.

Di questi immobili, al 31 dicembre 2022, 176 alloggi (localizzati nei Comuni di Perugia, Terni, Foligno, Spoleto, Todi, Assisi, Umbertide e S. Giustino) sono ancora, anche per vincoli derivanti dai contributi pubblici a questa concessi dalla Regione dell'Umbria per la loro costruzione, di proprietà della cooperativa. È opportuno peraltro precisare che, relativamente a detti 176 alloggi, sempre al 31 dicembre 2022, 18 risultano prenotati in acquisto dai rispettivi conduttori e per 1 alloggio è stato già sottoscritto l'atto di vendita ad effetto differito (Patto Futura Vendita) in relazione al quale l'assegnatario Parzanese può sottoscrivere il relativo atto dichiarativo per il definitivo trasferimento della proprietà.

Dal 16 Marzo 2018 (data di presentazione della domanda di concordato) al 31.12.2022 sono stati venduti 66 alloggi ed un terreno edificabile (Foligno Santo Pietro), a valori di vendita coerenti 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 31/12/2022 erano 5.584.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

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

Contenziosi

Relativamente ai contenziosi giudiziali in corso si evidenzia che a seguito dell'esito negativo, avanti la Corte di Appello di Milano, della causa promossa da Coop Umbria Casa per ottenere dal Fondo Immobiliare Monteluca il rimborso della caparra a suo tempo corrispostagli, il Consiglio di Amministrazione della cooperativa, a seguito di parere dei propri legali, ha deciso di ricorrere in Cassazione. Poiché il trattamento contabile delle perdite derivanti da "potenzialità" dipende (anche) dal grado di realizzazione e di avveramento dell'evento futuro, la società ha richiesto un parere al professionista incaricato di gestire il predetto contenzioso. In pratica, si può ritenere il rischio di soccombenza "possibile". Pertanto, relativamente alla caparra, di importo pari ad euro 1.170.200, per cui in bilancio è già appostato prudenzialmente un fondo svalutazione per una quota pari al 50% (euro 585.100), la società non ha ritenuto di effettuare un'ulteriore svalutazione per la restante parte pari ad euro 585.100.

Vengono, altresì, sempre costantemente attivate le procedure legali per le situazioni riguardanti i soci morosi nel pagamento dei canoni di locazione.

Per quanto concerne gli aspetti tributari, sono pendenti due liti fiscali con l'Agenzia delle Entrate di Perugia aventi ad oggetto 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 sfavorevoli, sono state impugnate dalla cooperativa innanzi la CTR dell'Umbria; la CTR dell'Umbria di Perugia ha accolto entrambi gli appelli. Avverso la sentenza della CTR favorevole alla cooperativa per l'anno 2013, l'Agenzia delle Entrate ha fatto ricorso per Cassazione; la cooperativa ha presentato controricorso e ad oggi si è in attesa della fissazione dell'udienza della suprema Corte di Cassazione. Per l'anno 2014, il termine per la proposizione del ricorso da parte dell'Agenzia delle Entrate in Cassazione sarebbe scaduto il 5 marzo 2023 ma i termini di impugnazione sono stati sospesi, essendo una controversia definibile secondo le norme introdotte dalla Legge di Bilancio 2023, riguardanti la c.d. "tregua fiscale"; la cooperativa sta valutando se proseguire il contenzioso, ovvero avvalersi della facoltà di definizione agevolata delle controversie tributarie pendenti (Articolo 1, commi da 186 a 202, della Legge 29 dicembre 2022, n. 197).

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

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 31/12/2022 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.

Criteri di valutazione applicati

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.

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.

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.

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 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 immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	790	671.117	128.063	799.970
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	158	415.686		415.844
Svalutazioni	-	-	15.317	15.317
Valore di bilancio	632	255.431	112.745	368.808
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	2.613	1.874	4.487
Ammortamento dell'esercizio	158	22.330		22.488
Totale variazioni	(158)	(19.717)	1.874	(18.001)
Valore di fine esercizio				
Costo	474	673.731	129.937	804.142
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	438.017		438.017
Svalutazioni	-	-	15.317	15.317
Valore di bilancio	474	235.714	114.620	350.808

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
474	632	(158)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	790	790
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	158	158
Valore di bilancio	632	632
Variazioni nell'esercizio		

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Ammortamento dell'esercizio	158	158
Totale variazioni	(158)	(158)
Valore di fine esercizio		
Costo	474	474
Valore di bilancio	474	474

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
235.714	255.431	(19.717)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	309.014	258.387	103.716	671.117
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	179.567	135.581	100.538	415.686
Valore di bilancio	129.447	122.806	3.178	255.431
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	2.613	2.613
Ammortamento dell'esercizio	7.416	12.919	1.995	22.330
Totale variazioni	(7.416)	(12.919)	618	(19.717)
Valore di fine esercizio				
Costo	309.014	258.388	106.329	673.731
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	186.983	148.501	102.533	438.017
Valore di bilancio	122.031	109.887	3.796	235.714

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
114.620	112.745	1.875

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	124.795	124.795
Svalutazioni	15.317	15.317
Valore di bilancio	109.478	109.478
Valore di fine esercizio		
Costo	124.795	124.795
Svalutazioni	15.317	15.317
Valore di bilancio	109.478	109.478

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	
Aris Formazione e Ricerca Società Cooperativa	Perugia	1.000		1.000
		124.795	15.317	109.478

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	3.268	1.874	5.142	5.142
Totale crediti immobilizzati	3.268	1.874	5.142	5.142

Nella voce "Crediti verso altri" sono iscritti depositi cauzionali.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 secondo area geografica non è significativa (articolo 2427, c. 1, n. 6, C.c.).

Attivo circolanteRimanenze

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
22.925.997	23.518.997	(593.000)

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.

Tipologia	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Fabbricati assegnati con contratto a termine iniziale	122.666	122.666
Altri Fabbricati	21.935.237	22.528.237
Terreni edificabili	868.094	868.094
	22.925.997	23.518.997

Si precisa che le rimanenze sono esposte al netto del Fondo svalutazione magazzino assegnato ai beni come riportato nella tabella seguente:

	Importo
Fabbricati	11.135.629
Terreni edificabili	872.900
	12.008.529

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

Descrizione	Importo
F.do svalutazione magazzino al 31/12/2021	12.148.888
Utilizzo nell'esercizio	(140.359)
F.do obsolescenza magazzino al 31/12/2022	12.008.529

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
949.184	968.266	(19.082)

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	179.256	(16.256)	163.000	163.000	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	97.884	(2.419)	95.465	79.446	16.019
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	691.126	(407)	690.719	105.619	585.100
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	968.266	(19.082)	949.184	348.065	601.119

Tra i crediti tributari sono compresi:

- il credito d'imposta residuo (euro 12.043) 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;

- il credito d'imposta (euro 4.059) spettante, ai sensi dell'art. 1, comma 200, della Legge n. 160/2019, alla cooperativa, per aver effettuato nel corso dell'esercizio 2021 investimenti nell'ambito della ricerca e dello sviluppo sperimentale Progetto "Contesti di Social Housing e Sviluppo del Senso di Comunità – Studio Pilota presso La Fornace di Umbertide. Il Progetto in esame ha avuto il duplice obiettivo di dare una risposta all'esigenza sociale rilevata a livello internazionale (e sul territorio umbro) di accesso agli alloggi e servizi abitativi, a prezzi contenuti e concorrere ad edificare una comunità ben organizzata, gestita e caratterizzata dal pluralismo sociale e dalla civile convivenza tra persone. Le attività condotte durante l'anno 2021 hanno riguardato:

- la progettazione e realizzazione di alcuni servizi, fruibili dagli utenti residenti, pensati "ad hoc" per generare "aggregazione" intesi sia come spazi fisici che come potenziali strumenti d'integrazione da fruire attraverso il web (spazi Virtuali),
- la progettazione di una piattaforma web per la messa a disposizione dei servizi, la gestione degli spazi collettivi e l'auto-organizzazione delle attività all'interno della comunità,
- l'introduzione parziale di strumenti di monitoraggio, realizzati con l'unico obiettivo di proporre, attraverso l'housing sociale, un tipo d'intervento immobiliare e di progettualità che hanno lo scopo di far nascere comunità e sviluppare l'integrazione tra gli abitanti.

La spesa complessiva sostenuta per il personale intra-muros addetto all'attività oggetto di agevolazione fiscale è stata pari ad euro 25.368, quella sostenuta per i servizi di consulenza è stata pari ad euro 5.074;

- il credito d'imposta (euro 7.636) spettante, ai sensi dell'art. 1, comma 203 della Legge n. 160/2019, alla cooperativa, per aver avviato nel corso dell'esercizio 2021 una progettualità di innovazione digitale 4.0 relativa alle fasi precompetitive di: Realizzazione – Introduzione dell'innovazione tecnologica – test e valutazione del prototipo di una piattaforma digitale per la gestione dei servizi e degli spazi virtuali collettivi in un contesto pilota di social housing noto come "La Fornace" e sito presso il Comune di Umbertide (PG). Questa progettualità di Innovazione rappresenta il proseguo del Progetto di Ricerca Applicata e Sviluppo Sperimentale "Contesti di Social Housing e Sviluppo del Senso di Comunità – studio pilota presso La Fornace sito in Umbertide condotto nello stesso anno dalla cooperativa e avente come obiettivo uno studio di tipo sociale, volto a comprendere gli aspetti psico-socio relazionali instaurati all'interno di un caso "pilota" di housing sociale (c.d. complesso immobiliare "La Fornace" sito in Umbertide). Le attività di innovazione si sono articolate in una serie di incontri e valutazioni di Progetto, coinvolgendo responsabili, dipendenti e professionisti specializzati che hanno contribuito al conseguimento del risultato finale nel rispetto dei criteri del manuale di Oslo.

La spesa complessiva sostenuta per il personale intra-muros addetto all'attività oggetto di agevolazione fiscale è stata pari ad euro 67.360, quella sostenuta per i servizi di consulenza è stata pari ad euro 9.000;

- il credito d'imposta (euro 15.258) spettante, ai sensi dell'art. 1, comma 203 della Legge n. 160/2019, alla cooperativa, per le spese sostenute nel corso dell'esercizio 2022 per il progetto di innovazione digitale 4.0 .

Nel 2022, visto l'esito positivo del progetto pilota del 2021, la volontà della cooperativa è stata quella di non limitare i servizi offerti ai soli utenti del contesto di social housing "La Fornace" di Umbertide, ma piuttosto di creare un' "integrazione di filiera" e una centralizzazione delle informazioni e della gestione dei servizi all'interno del network di residenze gestite dalla cooperativa, implementando nuove funzionalità IT in grado di abilitare la connessione e la gestione di servizi in nuovi siti e residenze all'interno del network dell'azienda.

La spesa complessiva sostenuta per il personale intra-muros addetto all'attività oggetto di agevolazione fiscale è stata pari ad euro 101.717;

- il credito d'imposta (euro 5.813) spettante, ai sensi dell'art. 1, commi da 46 a 56, l. n. 205/2017, per le attività di formazione espletate nell'esercizio 2022 destinate al personale dipendente e finalizzate all'acquisizione o al consolidamento delle conoscenze nelle seguenti tecnologie 4.0:

La formazione 4.0 svoltasi in azienda durante l'anno 2022 si è articolata in 3 moduli:

- 1) Big Data e analisi dei dati (Business Intelligence – B.I.)
- 2) Integrazione digitale dei processi aziendali;
- 3) Cyber Security

Il primo modulo si è concentrato sul conseguimento di una maggiore efficacia ed efficienza operativa tramite cognizione dei concetti di base in tema di intelligence e analytics e sviluppo di capacità di gestione e fruizione di un sistema evoluto di intelligence per l'analisi dei dati.

L'obiettivo del secondo modulo è stato quello di fornire ai dipendenti una preparazione professionale volta ad una cognizione dei concetti essenziali in tema di digitalizzazione dei processi aziendali.

Il terzo e ultimo modulo ha riguardato il macro argomento della Cyber Security con l'obiettivo di raggiungere l'acquisizione dei concetti essenziali in tema della sicurezza informatica e successivamente la creazione di una strategia integrata per la mappatura della struttura aziendale presente e futura in ottica di industria 4.0.

La spesa complessiva sostenuta per il personale intra-muros addetto all'attività oggetto di agevolazione fiscale è stata pari ad euro 8.775, quella sostenuta per i servizi di progettazione del corso è stata pari ad euro 1.000.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 secondo area geografica non è significativa (articolo 2427, c. 1, n. 6, C.c.).

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 31/12/2021	703.539	22.258	1.122	726.919
Accantonamento esercizio	11.008		1.102	12.110
Saldo al 31/12/2022	714.546	22.258	2.224	739.028

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
650.000	650.000	

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 31.12.20	Risultato esercizio 2020	Quota % posseduta	Valore di bilancio
CUA – COOPERATIVA UMBRA DI ABITAZIONE IN LIQUIDAZIONE	TERNI	306.174	(152.860)	1.472	32,30	0

I dati esposti fanno riferimento al bilancio d'esercizio della partecipata chiuso al 31/12/2020.

Altri Titoli

Descrizione	Costo	Fondo svalutazione	Valore di bilancio
Azioni UNIPOL (N. 200)	800	800	
Quote Prelios Fondo Asci	650.000		650.000
	650.800	800	650.000

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
144.899	271.967	(127.068)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	270.520	(127.400)	143.120
Denaro e altri valori in cassa	1.447	333	1.780
Totale disponibilità liquide	271.967	(127.068)	144.899

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.625	1.428	1.197

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 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	1.428	1.197	2.625
Totale ratei e risconti attivi	1.428	1.197	2.625

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
783.458	764.275	19.183

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	186.886	-	1.025	100		187.811
Riserva legale	322.261	59.176	-	-		381.437
Altre riserve						
Varie altre riserve	57.875	132.159	-	-		190.034
Totale altre riserve	57.875	132.159	-	-		190.034
Utile (perdita) dell'esercizio	197.253	(191.335)	-	5.918	24.176	24.176
Totale patrimonio netto	764.275	-	1.025	6.018	24.176	783.458

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva indivisibile (art. 12 Legge n. 904/1977)	190.035
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)
Totale	190.034

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	187.811	Capitale	B	-
Riserva legale	381.437	Utili	A,B	2.104.561
Altre riserve				
Varie altre riserve	190.034			-
Totale altre riserve	190.034			-
Totale	759.282			2.104.561

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni
Riserva indivisibile (art. 12 Legge n. 904/1977)	190.035	Utili	A,B,C,D
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)		A,B,C,D
Totale	190.034		

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	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	185.288	296.346	(1)	86.382	568.015
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92				(2.591)	(2.591)
- altre destinazioni		25.915	57.876	(83.791)	
Altre variazioni					
- Incrementi	1.598				1.598
Risultato dell'esercizio precedente				197.253	197.253
Alla chiusura dell'esercizio precedente	186.886	322.261	57.875	197.253	764.275
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92				(5.918)	(5.918)
- altre destinazioni		59.176	132.159	(191.335)	
Altre variazioni					
- Incrementi	925				925
Risultato dell'esercizio corrente				24.176	24.176
Alla chiusura dell'esercizio corrente	187.811	381.437	190.034	24.176	783.458

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. 5.574	186.886
+ n 11 azioni sottoscritte dai nuovi soci	1.025
- n. 1 azione di socio receduto	(100)
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: azioni n. 5.584	187.811

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
837.457	1.024.114	(186.657)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.024.114	1.024.114
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	186.657	186.657
Totale variazioni	(186.657)	(186.657)
Valore di fine esercizio	837.457	837.457

Descrizione	31/12/2022	Decrementi	31/12/2022
Fondo rischi e oneri cause legali in corso	50.000		50.000
Fondo rischi accertamenti tributari	210.000		210.000
Fondo oneri per contenziosi tributari	5.848		5.848
Fondo rischi contenziosi fornitori	10.013		10.013
Fondo spese procedura concordato	748.253	186.657	561.596
	1.024.114	186.657	837.457

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
137.008	122.960	14.048

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	122.960
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	19.506
Altre variazioni	(5.458)
Totale variazioni	14.048
Valore di fine esercizio	137.008

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2022 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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
23.091.947	23.596.421	(504.474)

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	19.400.215	(473.764)	18.926.451	8.946.517	9.979.933
Debiti verso altri finanziatori	1.076.646	-	1.076.646	-	1.076.646
Acconti	266.390	15.684	282.074	131.828	150.246
Debiti verso fornitori	802.019	(26.854)	775.165	123.310	651.855
Debiti tributari	426.332	(2.211)	424.121	16.192	407.929
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	23.555	1.117	24.672	14.032	10.640
Altri debiti	1.601.263	(18.444)	1.582.819	501.854	1.080.966
Totale debiti	23.596.421	(504.474)	23.091.947	9.733.733	13.358.215

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		
Ammontare	17.605.678	17.605.678	5.486.269	23.091.947

	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	16.817.167	16.817.167	2.109.284	18.926.451
Debiti verso altri finanziatori	788.511	788.511	288.135	1.076.646
Acconti	-	-	282.074	282.074
Debiti verso fornitori	-	-	775.165	775.165
Debiti tributari	-	-	424.121	424.121
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	24.672	24.672
Altri debiti	-	-	1.582.819	1.582.819
Totale debiti	17.605.678	17.605.678	5.486.269	23.091.947

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:
 - ü creditori di carattere finanziario al 35%
 - ü creditori operativi ordinari al 30% dell'importo capitale
 - ü creditori chirografari Amministratori al 1%

Il tempo per la conclusione della procedura è stato stimato in cinque esercizi successivi al decreto di omologazione, prorogato di sei mesi dall'art. 9, c. 1, DL 23/2020 e, quindi, con scadenza giugno 2025.

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 ristrutturazione	31/12/2019	31/12/2022	Classe
DEBITI				
Verso banche	0	18.267.660	16.783.982	Concordato - Classe 1B) - Ipotecari
Verso banche	0	60.000	60.000	Concordato - Classe 1C) - Privilegiati
Verso banche	3.786.609	2.038.943	2.038.943	Concordato - Classe 2) - Chirografari Finanziari
Verso banche	0	51.251	43.525	Debiti continuità
Verso altri finanziatori	0	788.511	788.511	Concordato - Classe 1B) - Ipotecari
Verso altri finanziatori	535.109	288.135	288.135	Concordato - Classe 2) - Chirografari Finanziari
Verso altri finanziatori	0	239.225	0	Debiti continuità
Acconti	11.900	5.100	5.100	Concordato - Classe 3) - Chirografari Operativi
Acconti	0	94.386	276.974	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	123.310	Debiti continuità
Debiti tributari	0	350.153	350.153	Concordato - Classe 1C) - Privilegiati
Debiti tributari	0	73.867	73.968	Debiti continuità
Verso enti previdenziali	0	10.640	10.640	Concordato - Classe 1C) - Privilegiati
Verso enti previdenziali	0	15.141	14.032	Debiti continuità
Altri debiti	0	552.948	604.237	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	180.646	Debiti continuità
	6.707.920	24.670.993	23.091.947	

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
173.743	271.746	(98.003)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	271.746	(98.003)	173.743
Totale ratei e risconti passivi	271.746	(98.003)	173.743

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Si tratta di risconti passivi relativi a contributi erogati su programmi di edilizia convenzionata in godimento/locazione a termine.

Al 31/12/2022 non vi sono risconti passivi aventi una durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
890.286	1.026.657	(136.371)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.167.679	1.185.469	(17.790)
Variazioni rimanenze prodotti	(593.000)	(535.000)	(58.000)
Altri ricavi e proventi	315.607	376.188	(60.581)
Totale	890.286	1.026.657	(136.371)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	116.733	347.881	(231.148)
Vendite e prestazioni a soci	1.050.946	837.588	213.358
Totale	1.167.679	1.185.469	(17.790)

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	593.664
Prestazioni di servizi	15.129
Fitti attivi	558.885
Arrotondamento all'euro	1
Totale	1.167.679

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	1.167.679
Totale	1.167.679

Nella voce “Altri ricavi e proventi” sono iscritti contributi per euro 128.505, relativi a:

- contributi in conto energia erogati dal GSE (euro 9.431);
- quota di competenza dei contributi ricevuti per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata in godimento/locazione a termine (euro 98.004);
- credito d'imposta per aver effettuato nell'esercizio investimenti in innovazione digitale 4.0, agevolabili ai sensi dell'art. 1, comma 203, legge n. 160/2019 (euro 15.257);
- credito d'imposta per aver effettuato nell'esercizio investimenti in formazione 4.0 (euro 5.813).

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
849.387	818.144	31.243

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	40.937	25.517	15.420
Servizi	456.344	468.002	(11.658)
Godimento di beni di terzi	18.369	14.000	4.369
Salari e stipendi	112.266	104.583	7.683
Oneri sociali	26.225	26.250	(25)
Trattamento di fine rapporto	19.951	12.671	7.280
Altri costi del personale	1.630	3.341	(1.711)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	158	158	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	22.330	22.803	(473)
Svalutazioni crediti attivo circolante	12.110	5.853	6.257
Oneri diversi di gestione	139.067	134.966	4.101
Totale	849.387	818.144	31.243

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
11.559	10.245	1.314

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
Imposte correnti:	11.174	10.245	929
IRAP	11.174	10.245	929
Imposte relative a esercizi precedenti	385		385
Totale	11.559	10.245	1.314

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.)

Il numero medio di dipendenti suddivisi per categoria è di seguito evidenziato:

	Numero medio
Impiegati	4
Totale Dipendenti	4

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	36.168	18.000

I compensi al Consiglio di Amministrazione sono stati determinati così come stabilito dall'assemblea dei soci del 13 maggio 2022.

I compensi al Collegio sindacale sono stati determinati così come stabilito dall'assemblea dei soci del 30 giugno 2020.

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

	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.

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 31.12.2022 gravante su n. 175 alloggi e pertinenze ultimati euro 16.055.982. Detto importo è al netto del degrado a debito chirografario per euro 683.204 operato su alcuni degli alloggi ultimati oggetto di garanzia come da piano concordatario. Inoltre, sempre al 31.12.2022 risultano ulteriori euro 33.185 di debito ipotecario su 1 ulteriore alloggio di proprietà della Cooperativa per il quale è già stato sottoscritto l'atto di assegnazione in proprietà ad effetto differito (Patto di Futura Vendita) e l'assegnatario Parzanese può sottoscrivere il relativo atto dichiarativo per il definitivo trasferimento della proprietà;
- Debito ipotecario verso Coopfond al 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31/12/2022 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.

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

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

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

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

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle cooperative

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 2022 i ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi nei confronti dei soci sono risultati essere il 90% 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 statutari. 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 2022 la società ha maturato i seguenti contributi:

- credito d'imposta (euro 15.257) per aver effettuato nell'esercizio investimenti in innovazione digitale 4.0, agevolabili ai sensi dell'art. 1, comma 200, legge n. 160/2019;
- credito d'imposta (euro 5.813) per aver effettuato nell'esercizio investimenti in formazione 4.0.

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 31/12/2022	Euro	24.176
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	725
Attribuzione:		
a riserva legale	Euro	7.253
a riserva indivisibile legge 904/77	Euro	16.198

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

Per il Consiglio di amministrazione
Il Presidente
Laerte Grimani

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SOCI SUL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO
AL 31 DICEMBRE 2022 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 2022 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 17 aprile 2023 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 2022.

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 2022 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 e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.
- 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, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- 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 affrontare eventuali conseguenze connesse alla ripresa post pandemica e alla difficile congiuntura derivante dalla guerra in Ucraina, 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 ai residui impatti dell'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia di 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'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30-sexies d.l. 6 novembre 2021, n. 152, convertito dalla legge 29 dicembre 2021, n. 233, e successive modificazioni.
- 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 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"**

"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.

La gelata delle compravendite di appartamenti nel nostro paese si è piano piano concretizzata nel corso di tutto il 2022, mostrando un'accelerazione negli ultimi quattro mesi dell'anno. L'effetto combinato di inflazione, incertezza dovuta agli eventi bellici tuttora in corso in Ucraina e perdita di reddito disponibile, ha costretto le famiglie a rinviare a tempi migliori l'acquisto della prima o della nuova abitazione. A tale scenario non si è ovviamente sottratto neanche il nostro territorio, determinando un decremento molto significativo dell'attività di vendita del nostro segmento di riferimento con 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.

Coop Umbria Casa procede, oltre che nell'attività tradizionale di vendita delle sue proprietà immobiliari anche in quella di gestione dell'housing sociale."

Ciò premesso, la società di Revisione Aleph Auditing srl, alla quale è stata affidata la revisione, nella propria relazione datata 17 aprile 2023 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. 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 2022"*.

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 2022 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 sia in primo che in secondo, ed ora, a seguito del parere acquisito dai propri legali, la Società ha deciso di ricorrere ulteriormente in cassazione.

Pur ritenendo gli amministratori, supportati dal parere dei legali, che esistano fondati motivi di successo delle proprie ragioni e che il rischio di soccombenza sia puramente "possibile", a parere della Società di revisione, incaricata della revisione contabile del bilancio, *"l'anzianità del credito unita alle sentenze che ad oggi si sono dovute registrare, costituiscono 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."*

Natura mutualistica della cooperativa

Vi riportiamo i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri controlli ed a verifiche di conformità:

- nell'attività di verifica della gestione amministrativa della Cooperativa, svolta anche attraverso la regolare partecipazione alle assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale ha potuto positivamente constatare il concreto rispetto della previsione contenuta nell'art. 2545 del Codice Civile circa la conformità dei criteri seguiti nella gestione sociale, per il perseguimento dello scopo mutualistico. Si attesta inoltre che gli stessi criteri sono adeguatamente illustrati dagli Amministratori nella Nota Integrativa al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2022 sottoposto alla Vostra approvazione, redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis 1° comma del Codice Civile;

- ai sensi dell'art. 2528 del codice civile gli Amministratori, nella Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2022 sottoposto alla Vostra approvazione, hanno illustrato le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi Soci;

- ai sensi dell'art. 2513 del Codice civile il Collegio dà atto che gli Amministratori hanno documentato e quantificato la condizione di scambio mutualistico con i Soci relativamente all'esercizio di competenza. La percentuale di prevalenza documentata dagli Amministratori così come le modalità seguite nella rilevazione della medesima appaiono al Collegio Sindacale rispondenti alle norme di legge in materia ed alle interpretazioni sino ad oggi fornite dalle Amministrazioni competenti. In detto contesto il Collegio Sindacale intende evidenziarVi come anche per l'esercizio 2022 - il cui bilancio è sottoposto alla Vostra approvazione - documentano e quantificano una percentuale di scambio mutualistico superiore al 50 per cento.

Il Collegio dà atto che, in mancanza dei presupposti di legge e di statuto, non si dà luogo alla assegnazione dei "ristorni", di cui al secondo comma, dell'art. 2545-sexies c.c., essendo gli stessi già computati nella determinazione dei corrispettivi di cessione degli alloggi, così come previsto dal regolamento approvato dall'assemblea dei soci del 14/12/2004. Il Collegio dà inoltre atto della assenza di "prestito sociale".



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 2022, 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 aprile 2023

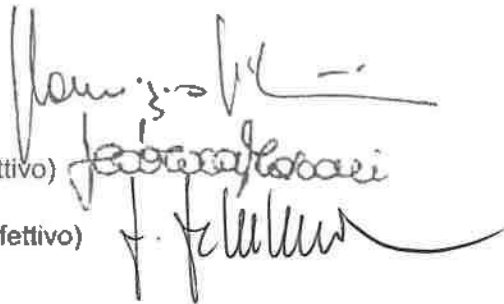
Il collegio sindacale

Firme

Dott. Maurizio Migliorini (Presidente)

Dott. Fausto Sciamanna (Sindaco effettivo)

Dott.ssa Federica Marconi (Sindaco effettivo)



**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 2022, 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) Si ritiene necessaria la sintetica esposizione della cronologia che ha condotto la Società ad operare all'interno della procedura di concordato preventivo in continuità.

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, allungatosi di un semestre a causa degli eventi pandemici occorsi.

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 2022.

- 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. Il contenzioso instauratosi negli esercizi successivi e finalizzato alla restituzione di tale importo da parte della suddetta SGR, è stato descritto ampiamente nelle note al bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 e nella relazione da noi emessa su tale bilancio in data 14 aprile 2022; a tali documenti si rinvia per la migliore disamina degli eventi che hanno condotto la Cooperativa a risultare soccombente in primo ed in secondo grado di giudizio in tale controversia. Avverso tali sentenze gli Amministratori hanno preso la decisione di ricorrere presso la Suprema Corte. L'anzianità del credito, unita alle sentenze negative che ad oggi si sono dovute registrare, costituiscono 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 2022.

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.

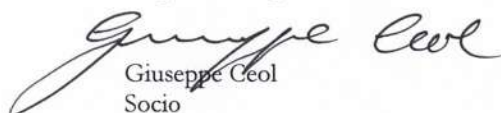
Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

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.

Bologna, 17 aprile 2023

Aleph Auditing Srl



Giuseppe Ceol
Socio