



COOPUMBRIACASA



Coop Umbria Casa
Società Cooperativa

RELAZIONI E BILANCIO D'ESERCIZIO

ANNO 2023



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*)



COOP**UMBRIACASA**

Certificata:



Aderisce a:





COOPUMBRIACASA

**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 31.12.2023:
 - a) illustrazione e approvazione del bilancio di esercizio e della nota integrativa;
 - b) relazione unitaria del Collegio Sindacale;
2. nomina dei delegati effettivi e supplenti all'assemblea generale.

Calendario assemblee separate

Zona Perugia e provincia

Assemblea in 1^a convocazione per il giorno 30 aprile 2024 alle ore 9.30 presso la sede sociale in Via A. Diaz 74/76 - Perugia

In 2^a convocazione

Per il giorno 09 maggio 2024 alle ore 17.00 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 30 aprile 2024 alle ore 10.00 presso l'ufficio della Coop Umbria Casa in Via Battisti 155/B - Terni

In 2^a convocazione

Per il giorno 10 maggio 2024 alle ore 18.00 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 29 maggio 2024 alle ore 9.30 presso la sede sociale in Via A. Diaz 74/76 - Perugia

ed in 2^a convocazione

per il giorno 30 maggio 2024 alle ore 16.30 presso la sede sociale a Perugia in Via A. Diaz 74/76 con il seguente ordine del giorno:

1. Bilancio al 31.12.2023:
 - a) illustrazione e approvazione del bilancio di esercizio e della nota integrativa;
 - b) relazione unitaria del Collegio Sindacale;

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, 25 marzo 2024 prot 0093

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Dott. Laerte Grimani

coop@umbriacasa.it

www.umbriacasa.it



COOP UMBRIA CASA Società Cooperativa
CF e P.IVA: 01436290546
REA 139219
Albo Cooperative A14695

Sede Sociale Perugia
Via Armando Diaz, 74 - 06128 Perugia
Ufficio di Terni
Via C. Battisti 155/B - 05100 Terni

CONTATTI
Tel. 075 500 28 16
Fax 075 505 34 41
WhatsApp 348 810 7648





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 31/12/2023

- **Bilancio**
- **Nota integrativa**
- **Relazione unitaria di controllo societario del Collegio Sindacale incaricato della revisione legale dei conti**

COOP UMBRIA CASA SOCIETA' COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

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	188561.02 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

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	325	100
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	316	474
II - Immobilizzazioni materiali	214.186	235.714
III - Immobilizzazioni finanziarie	114.450	114.620
Totale immobilizzazioni (B)	328.952	350.808
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	20.411.561	22.925.997
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	429.304	348.065
esigibili oltre l'esercizio successivo	585.100	601.119
Totale crediti	1.014.404	949.184
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	650.000	650.000
IV - Disponibilità liquide	1.246.435	144.899
Totale attivo circolante (C)	23.322.400	24.670.080
D) Ratei e risconti	1.114	2.625
Totale attivo	23.652.791	25.023.613
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	188.561	187.811
IV - Riserva legale	388.690	381.437
VI - Altre riserve	206.233 ⁽¹⁾	190.034
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	152.137	24.176
Totale patrimonio netto	935.621	783.458
B) Fondi per rischi e oneri	309.873	837.457
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	142.872	137.008
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.826.014	9.733.732
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.352.468	13.358.215
Totale debiti	22.178.482	23.091.947
E) Ratei e risconti	85.943	173.743
Totale passivo	23.652.791	25.023.613

(1)

Altre riserve	31/12/2023	31/12/2022
Riserva indivisibile (art. 12 Legge n. 904/1977)	206.233	190.035
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		(1)

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.003.183	1.167.679
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(2.514.436)	(593.000)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.514.436)	(593.000)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	111.349	128.505
altri	487.024	187.102
Totale altri ricavi e proventi	598.373	315.607
Totale valore della produzione	1.087.120	890.286
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	40.230	40.937
7) per servizi	490.177	456.344
8) per godimento di beni di terzi	15.894	18.369
9) per il personale		
a) salari e stipendi	107.312	112.266
b) oneri sociali	26.095	26.225
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	11.853	21.581
c) trattamento di fine rapporto	9.921	19.951
e) altri costi	1.932	1.630
Totale costi per il personale	145.260	160.072
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	22.006	22.488
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	158	158
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	21.848	22.330
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	12.110
Totale ammortamenti e svalutazioni	22.006	34.598
12) accantonamenti per rischi	65.000	-
14) oneri diversi di gestione	130.634	139.067
Totale costi della produzione	909.201	849.387
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	177.919	40.899
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	5.102	139
Totale proventi diversi dai precedenti	5.102	139
Totale altri proventi finanziari	5.102	139
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	8.537	5.303
Totale interessi e altri oneri finanziari	8.537	5.303
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(3.435)	(5.164)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	174.484	35.735
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	8.018	11.174
imposte relative a esercizi precedenti	14.329	385
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	22.347	11.559

21) Utile (perdita) dell'esercizio	152.137	24.176
------------------------------------	---------	--------

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2023 chiude con un risultato positivo pari a euro 152.137, dopo aver contabilizzato ammortamenti ed imposte per complessivi euro 44.353.

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 il 13 giugno 2019, Coop Umbria Casa opera in piena continuità aziendale, affidando l'amministrazione della società al suo legale rappresentante, al C.d.A. della cooperativa, e seguendo le linee guida dettate dal Piano che appunto sostiene la proposta di concordato.

In attesa che la prospettiva economica si faccia più nitida, il mercato immobiliare italiano, anche nel 2023, ha fornito segnali di ulteriore indebolimento. Esaurita la bulimia post pandemica, alimentata dal bisogno di miglioramento di una condizione abitativa rivelatasi inadatta a far fronte alla straordinarietà degli eventi, la domanda di acquisto ha inevitabilmente risentito di condizioni di contesto trasformatesi da favorevoli in avverse.

A fare da metronomo della risalita sarà la componente creditizia, specie in una fase di debolezza ciclica.

La rigidità dei valori immobiliari, che nel nostro Paese caratterizza storicamente le fasi di inversione ciclica, finisce inevitabilmente per ampliare le distanze tra aspettative dell'offerta e disponibilità della domanda, contribuendo a rallentare ulteriormente l'attività transattiva. Il calo delle compravendite nel 2023 (-9,7%) è da imputare esclusivamente alla componente di domanda assistita da mutuo che ha subito una flessione del 26%, mentre la restante quota di mercato è risultata in crescita (+4,8%).

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 spazi uso ufficio destinati al coworking 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.

Nell'anno 2023, si è proseguito nella volontà di arricchire con nuove funzionalità la piattaforma Social Housing "Dillo a Me", attraverso ulteriori idee progettuali di Innovazione Digitale di Processo. L'obiettivo rimane quello di mettere a disposizione della community soluzioni efficaci, in grado di rispondere alle esigenze dei singoli utenti. Il progetto 2023, dal titolo "Scenario di digitalizzazione delle segnalazioni Utenti dei "Servizi del Social housing"", si riferisce alle fasi precompetitive di:

- Formulazione preliminare del progetto;
- Descrizione delle macro-istanze previste e definizione dell'architettura del sistema software oggetto di studio, con la collaborazione della R&S Management Srl, che ha partecipato al progetto quale azienda specializzata in consulenza organizzativa per la digitalizzazione dei processi e nei servizi di sviluppo software.

Le attività di Innovazione Digitale 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.

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 2023, il Consiglio di Amministrazione di Coop Umbria Casa si è riunito n. 5 volte.

Gestione di unità immobiliari di proprietà della cooperativa.

Fra il 1986 e il 31 dicembre 2023 la cooperativa ha realizzato complessivamente oltre 2.000 alloggi e alcuni locali con destinazione terziaria.

Di questi immobili, al 31 dicembre 2023, 166 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 166 alloggi, sempre al 31 dicembre 2023, 18 risultano prenotati in acquisto dai rispettivi conduttori. Si segnala che nel mese di ottobre si è proceduto alla vendita in favore di ATER Umbria del cantiere sito in Perugia – loc.tà Balanzano di 32 alloggi; il cantiere aveva uno stato di avanzamento sulla base dei SAL pari a circa il 75%.

La cessione possiede una duplice valenza: oltre al notevole introito finanziario derivatone, che permetterà alla cooperativa di procedere ulteriormente al saldo del ceto creditorio come da piano concordatario, ATER Umbria terminerà l'attività costruttiva immettendo, quindi, nel mercato i previsti 32 alloggi ad edilizia convenzionata, come da programma della cooperativa.

A seguito dell'attività svolta nell'ambito del settore dell'edilizia residenziale Coop Umbria Casa si è senz'altro accreditata come il più importante operatore privato 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 67 alloggi di housing sociale nell'ambito di 3 localizzazioni. Esse sono così individuabili:

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 31/12/2023 erano 5.596

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. Si è ancora in attesa della fissazione dell'udienza di discussione.

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, nel 2023 la società si è avvalsa della facoltà di definizione agevolata delle controversie tributarie con l'Agenzia delle Entrate, prevista dalla cosiddetta "Tregua fiscale" (Articolo 1, commi da 186 a 202, della Legge 29 dicembre 2022, n. 197), aventi ad oggetto gli avvisi di accertamento IRES ed IRAP per gli anni 2013 e 2014. Il primo contenzioso relativo all'annualità 2013 è stato già definito con l'ordinanza della Corte Suprema di Cassazione, che ha dichiarato estinto il procedimento in applicazione della L. 197/2022. Per quanto riguarda il giudizio innanzi alla Corte di Cassazione, relativo all'annualità 2014, l'Agenzia delle Entrate ha depositato la documentazione con cui dà atto della regolarità della definizione della lite fiscale pendente e si associa alla richiesta della cooperativa di estinzione della controversia. In tale contesto, ancorché non sia stata ancora fissata l'udienza per la discussione del ricorso, la vicenda può ritenersi definita poiché la Corte di Cassazione dovrà prendere atto della documentazione in atti, come già avvenuto per l'annualità 2013.

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.

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	100	225	325
Totale crediti per versamenti dovuti	100	225	325

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	632	673.731	129.937	804.300
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	158	438.017		438.175
Svalutazioni	-	-	15.317	15.317
Valore di bilancio	474	235.714	114.620	350.808
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	320	100	420
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	270	270
Ammortamento dell'esercizio	158	21.848		22.006
Altre variazioni	-	(1)	-	(1)
Totale variazioni	(158)	(21.528)	(170)	(21.856)
Valore di fine esercizio				
Costo	316	674.050	128.767	803.133
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	459.864		459.864
Svalutazioni	-	-	14.317	14.317
Valore di bilancio	316	214.186	114.450	328.952

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
316	474	(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	632	632
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	158	158

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di bilancio	474	474
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	158	158
Totale variazioni	(158)	(158)
Valore di fine esercizio		
Costo	316	316
Valore di bilancio	316	316

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
214.186	235.714	(21.528)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio 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
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	320	320
Ammortamento dell'esercizio	7.416	12.919	1.512	21.848
Altre variazioni	-	(1)	-	(1)
Totale variazioni	(7.416)	(12.920)	(1.192)	(21.528)
Valore di fine esercizio				
Costo	309.014	258.387	106.649	674.050
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	194.399	161.420	104.045	459.864
Valore di bilancio	114.615	96.967	2.604	214.186

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
114.450	114.620	(170)

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	123.795	123.795
Svalutazioni	14.317	14.317
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
Aris Formazione e Ricerca Società Cooperativa	Perugia	1.000		1.000
		122.795	14.317	109.478

Si evidenzia che nel 2023 è stato depositato presso il Registro delle Imprese dell'Umbria il bilancio finale di liquidazione della partecipata Polo Energia Scrl, pertanto si è provveduto ad azzerare il costo di iscrizione della partecipazione (euro 1.000) utilizzando il fondo di svalutazione già esistente.

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	5.142	(170)	4.972	4.972
Totale crediti immobilizzati	5.142	(170)	4.972	4.972

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

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2023 secondo area geografica non è significativa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
20.411.561	22.925.997	(2.514.436)

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	868.094	-	868.094
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	22.057.904	(2.514.436)	19.543.468
Totale rimanenze	22.925.997	(2.514.436)	20.411.561

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

	Importo
Fondo svalutazione Fabbricati	9.206.417
Fondo svalutazione Terreni edificabili	872.900
	10.079.317

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

	Importo
F.do svalutazione magazzino al 31/12/2022	12.008.529
Utilizzo nell'esercizio	(1.929.212)
F.do obsolescenza magazzino al 31/12/2023	10.079.317

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.014.404	949.184	65.220

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	163.000	(20.038)	142.962	142.962	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	95.465	94.545	190.010	190.010	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	690.719	(9.288)	681.431	96.331	585.100
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	949.184	65.220	1.014.404	429.303	585.100

Tra i crediti tributari sono ricompresi:

- il credito d'imposta residuo (euro 2.029) 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 3.818) 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 residuo (euro 10.172) 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 l'attività oggetto di agevolazione fiscale è stata pari ad euro 101.717 (euro 84.764 per il personale intra-muros addetto ed euro 16.953 per i servizi di consulenza);

- il credito d'imposta (euro 9.344) spettante, ai sensi dell'art. 1, comma 203 della Legge n. 160/2019, alla cooperativa, per le spese sostenute nel corso dell'esercizio 2023 per il “Progetto di innovazione digitale 4.0”.

Nell'anno 2023, si è proseguito nella volontà di arricchire con nuove funzionalità la piattaforma Social Housing “Dillo a Me”, attraverso ulteriori idee progettuali di Innovazione Digitale di Processo. L'obiettivo rimane quello di mettere a disposizione della community soluzioni efficaci, in grado di rispondere alle esigenze dei singoli utenti. Il progetto 2023, dal titolo “Scenario di digitalizzazione delle segnalazioni Utenti dei “Servizi del Social housing”, si riferisce alle fasi precompetitive di:

- Formulazione preliminare del progetto;
- Descrizione delle macro-istanze previste e definizione dell'architettura del sistema software oggetto di studio, con la collaborazione della R&S Management Srl, che ha partecipato al progetto quale azienda specializzata in consulenza organizzativa per la digitalizzazione dei processi e nei servizi di sviluppo software.

Le attività di Innovazione Digitale 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 piattaforma “Dillo a me” costituisce il risultato di progettualità di ricerca ed innovazione digitali di precedenti annualità. Essa rappresenta uno strumento digitale dallo spiccato senso sociale, attraverso il quale il Gestore fornisce assistenza ed informazioni utili all'Utente, favorendo la percezione di inclusione sociale ed il senso civico di convivenza. Per la gestione delle segnalazioni pervenute dall'utente, attualmente il sistema prevede la presa in carico da parte del Gestore, con richiesta di intervento al Fornitore del servizio non tracciata dalla piattaforma. La modalità con cui ciò avviene è di fatto “off-line” ed ha carattere fortemente manuale, in quanto affidata al singolo operatore il quale, dopo aver ricevuto la segnalazione, si preoccupa di selezionare il fornitore da coinvolgere e delle comunicazioni, per le vie brevi, relative alla gestione fino alla chiusura della segnalazione. Il governo è affidato pertanto esclusivamente all'attenzione e alla diligenza del singolo preposto, senza che ci sia alcuna base dati strutturata che supporti il processo e ne tenga traccia.

A partire da queste considerazioni, è scaturita l'esigenza di migliorare, ottimizzare e efficientare il processo di gestione di II livello delle segnalazioni, oggetto della presente relazione.

L'attenzione della presente progettualità di Innovazione Digitale si concentra sull'analisi e ingegnerizzazione di un processo integrativo guidato e automatizzato per introdurre la gestione della lavorazione di II livello delle segnalazioni,

che coinvolge il Back-end (Gestore) ed il Front-end (Residente/Segnalatore e Fornitore del servizio di assistenza) nelle rispettive aree di competenza. Tale progettualità ha lo scopo primario di fornire tutte le informazioni utili all'individuazione di specifiche funzionalità e di una soluzione software che possa rispondere alle esigenze espresse in sede di requisitazione.

La spesa complessiva sostenuta per il personale intra-muros addetto all'attività oggetto di agevolazione fiscale è stata pari ad euro 86.441, quella sostenuta per i servizi di consulenza è stata pari ad euro 7.000.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2023 secondo area geografica non è significativa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che non ha subito, nel corso dell'esercizio, 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 31/12/2022	714.546	22.258	2.224	739.028
Saldo al 31/12/2023	714.546	22.258	2.224	739.028

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	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 31.12.22	Risultato esercizio 2022	Quota % posseduta	Valore di bilancio
CUA – COOPERATIVA UMBRA DI ABITAZIONE IN LIQUIDAZIONE	TERNI	306.174	(275.817)	(61.501)	32,30	0

I dati esposti fanno riferimento al bilancio d'esercizio della partecipata chiuso al 31/12/2022.

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.246.435	144.899	1.101.536

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	143.120	1.100.504	1.243.624
Denaro e altri valori in cassa	1.780	1.031	2.811
Totale disponibilità liquide	144.899	1.101.536	1.246.435

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.114	2.625	(1.511)

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 31/12/2023, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	2.625	(1.511)	1.114
Totale ratei e risconti attivi	2.625	(1.511)	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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
935.621	783.458	152.163

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	187.811	-	950	200		188.561
Riserva legale	381.437	7.253	-	-		388.690
Altre riserve						
Varie altre riserve	190.034	16.198	1	-		206.233
Totale altre riserve	190.034	16.198	1	-		206.233
Utile (perdita) dell'esercizio	24.176	(23.451)	-	725	152.137	152.137
Totale patrimonio netto	783.458	-	951	925	152.137	935.621

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva indivisibile (art. 12 Legge n. 904/1977)	206.233
Totale	206.233

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
Capitale	188.561	Capitale	B
Riserva legale	388.690	Utili	B
Altre riserve			
Varie altre riserve	206.233		
Totale altre riserve	206.233		
Totale	783.484		

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)	206.233	Utili	B
Totale	206.233		

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	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 precedente				24.176	24.176
Alla chiusura dell'esercizio precedente	187.811	381.437	190.034	24.176	783.458
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92				(725)	(725)
- altre destinazioni		7.253	16.198	(23.451)	
Altre variazioni					
- Incrementi	950		1		951
- Decrementi	200			725	925
Risultato dell'esercizio corrente				152.137	152.137
Alla chiusura dell'esercizio corrente	188.561	388.690	206.233	152.137	935.621

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. 5.584	187.811
+ n 14 azioni sottoscritte dai nuovi soci	950
- n. 2 azione di socio receduto	(200)
Capitale sociale alla fine dell'esercizio: azioni n. 5.596	188.561

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
309.873	837.457	(527.584)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	837.457	837.457
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	65.000	65.000
Utilizzo nell'esercizio	592.584	592.584
Totale variazioni	(527.584)	(527.584)
Valore di fine esercizio	309.873	309.873

Il dettaglio del valore degli "Altri fondi" risultante nel bilancio chiuso al 31/12/2023 è riportato nella tabella seguente.

Descrizione	31/12/2023
Fondo rischi e oneri contenziosi legali	239.025
Fondo oneri per contenziosi tributari	5.848
Fondo manutenzione impianti fotovoltaici	15.000
Fondo acc.to per oneri di urbanizzazione	50.000
	309.873

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
142.872	137.008	5.864

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	137.008
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	9.921
Altre variazioni	(4.057)
Totale variazioni	5.864
Valore di fine esercizio	142.872

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2023 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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
22.178.482	23.091.947	(913.465)

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	18.926.451	(637.668)	18.288.783	2.020.123	16.268.660
Debiti verso altri finanziatori	1.076.646	-	1.076.646	-	1.076.646
Acconti	282.074	(65.184)	216.890	87.131	129.759
Debiti verso fornitori	775.165	(76.039)	699.126	533.958	165.169
Debiti tributari	424.121	42.795	466.916	466.916	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	24.672	1.325	25.997	25.997	-
Altri debiti	1.582.819	(178.695)	1.404.124	691.890	712.234
Totale debiti	23.091.947	(913.465)	22.178.482	3.826.015	18.352.468

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

Non vi sono debiti di durata superiore ai cinque anni mentre il totale dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali ammonta ad euro 16.969.429.

	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	16.180.918	16.180.918	2.107.865	18.288.783
Debiti verso altri finanziatori	788.511	788.511	288.135	1.076.646
Acconti	-	-	216.890	216.890
Debiti verso fornitori	-	-	699.126	699.126
Debiti tributari	-	-	466.916	466.916
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	25.997	25.997
Altri debiti	-	-	1.404.124	1.404.124
Totale debiti	16.969.429	16.969.429	5.209.053	22.178.482

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:
 - Ø creditori di carattere finanziario al 35%
 - Ø creditori operativi ordinari al 30% dell'importo capitale
 - Ø 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	31/12/2023	Classe
DEBITI				
Verso banche	0	18.267.660	16.180.918	Concordato - Classe 1B) - Ipotecari
Verso banche	0	60.000	60.000	Concordato - Classe 1C) - Privilegiati
Verso banche	3.786.609	2.038.943	2.037.530	Concordato - Classe 2) - Chirografari Finanziari
Verso banche	0	51.251	10.335	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	211.790	Debiti continuità
Verso fornitori	0	447.863	334.439	Concordato - Classe 1C) - Privilegiati
Verso fornitori	467.515	203.991	188.180	Concordato - Classe 3) - Chirografari Operativi
Verso fornitori	0	132.624	176.507	Debiti continuità
Tributari	0	350.153	453.812	Concordato - Classe 1C) - Privilegiati
Tributari	0	73.867	36.730	Debiti continuità
Verso enti previdenziali	0	10.640	10.640	Concordato - Classe 1C) - Privilegiati
Verso enti previdenziali	0	15.141	15.357	Debiti continuità
Altri	0	552.948	467.090	Concordato - Classe 1C) - Privilegiati
Altri	1.860.908	797.961	595.486	Concordato - Classe 3) - Chirografari Operativi
Altri	45.880	463	463	Concordato - Classe 4) - Amministratori
Altri	0	252.130	317.460	Debiti continuità
	6.707.920	24.670.993	22.178.482	

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
85.943	173.743	(87.800)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	173.743	(87.800)	85.943
Totale ratei e risconti passivi	173.743	(87.800)	85.943

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 31/12/2023 non vi sono risconti passivi aventi una durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.087.120	890.286	196.834

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	3.003.183	1.167.679	1.835.504
Variazioni rimanenze prodotti	(2.514.436)	(593.000)	(1.921.436)
Altri ricavi e proventi	598.373	315.607	282.766
Totale	1.087.120	890.286	196.834

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	2.164.265	116.733	2.047.532
Vendite e prestazioni a soci	838.918	1.050.946	(212.028)
Totale	3.003.183	1.167.679	1.835.504

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	2.572.666
Prestazioni di servizi	15.965
Fitti attivi	414.551
	1
Totale	3.003.183

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	3.003.183
Totale	3.003.183

Nella voce "Altri ricavi e proventi" sono iscritti contributi per euro 111.349, relativi a:

- Ø contributi in conto energia erogati dal GSE (euro 14.205);
- Ø quota di competenza dei contributi ricevuti per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata in godimento/locazione a termine (euro 87.780);
- Ø 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 9.344).

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
909.201	849.387	59.814

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	40.230	40.937	(707)
Servizi	490.177	456.344	33.833
Godimento di beni di terzi	15.894	18.369	(2.475)
Salari e stipendi	107.312	112.266	(4.954)
Oneri sociali	26.095	26.225	(130)
Trattamento di fine rapporto	9.921	19.951	(10.030)
Altri costi del personale	1.932	1.630	302
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	158	158	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	21.848	22.330	(482)
Svalutazioni crediti attivo circolante		12.110	(12.110)
Accantonamento per rischi	65.000		65.000
Oneri diversi di gestione	130.634	139.067	(8.433)
Totale	909.201	849.387	59.814

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
22.347	11.559	10.788

Imposte	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
Imposte correnti:	8.018	11.174	(3.156)
IRAP	8.018	11.174	(3.156)
Imposte relative a esercizi precedenti	14.329	385	13.944
Totale	22.347	11.559	10.788

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:

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altri dipendenti	Totale Dipendenti
Numero medio			2			2

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	22.500

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 19 maggio 2023.

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 31.12.2023 gravante su n. 166 alloggi e pertinenze ultimati euro 15.452.918. Detto importo è al netto del degrado a debito chirografario per euro 678.087 operato su alcuni degli alloggi ultimati oggetto di garanzia come da piano concordatario;
- Debito ipotecario verso Coopfond al 31.12.2023 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 31.12.2023 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 31/12/2023 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. Nel 2023, i ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi nei confronti dei soci sono risultati essere il 28% del totale, mentre nel 2022 tale percentuale era dell'90%. Di conseguenza, conformemente all'Art. 2545 octies del codice civile, la cooperativa mantiene la sua qualifica di cooperativa a mutualità prevalente.

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 2023 la società ha maturato i seguenti contributi:

Ø credito d'imposta (euro 9.344) per aver effettuato nell'esercizio investimenti in innovazione digitale 4.0, agevolabili ai sensi dell'art. 1, comma 200, legge n. 160/2019.

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 31/12/2023	Euro	152.137
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	4.564
Attribuzione:		
a riserva legale	Euro	45.641
a riserva indivisibile legge 904/77	Euro	101.932

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

**LA RELAZIONE UNITARIA DI CONTROLLO SOCIETARIO DEL COLLEGIO SINDACALE INCARICATO
DELLA REVISIONE LEGALE DEI CONTI**

Ai Soci della
COOP. UMBRIA CASA SOCIETA' COOPERATIVA
Via A. Diaz, 74 – 76
060128 - Perugia

Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c..

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c."

A) Relazione del Revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n.39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Coop. Umbria Casa Società Cooperativa, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Non esprimiamo 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 presente relazione, non siamo stati in grado di acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio sul bilancio.

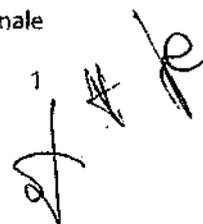
Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. 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.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare la nostra dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio.

In particolare:

- 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

1


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 2023.

- 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 Monteluca. 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 nonché in quella della società di revisione indipendente Aleph Auditing Srl emessa ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27/1/2010 n. 39; 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.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale 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.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del Revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;



- abbiamo comunicato ai Responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 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.

B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

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 maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e dalle sue controllate 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, 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, 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.

Non sono state presentate denunce al Tribunale ex art. 2409 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. 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.

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

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c..

In merito alla procedura di Concordato cui è assoggettata la Cooperativa, 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 il 13 giugno 2019, Coop Umbria Casa opera in piena continuità aziendale, affidando l'amministrazione della società al suo legale rappresentante, al C.d.A. della cooperativa, e seguendo le linee guida dettate dal Piano che appunto sostiene la proposta di concordato.

In attesa che la prospettiva economica si faccia più nitida, il mercato immobiliare italiano, anche nel 2023, ha fornito segnali di ulteriore indebolimento. Esaurita la bulimia post pandemica, alimentata dal bisogno di miglioramento di una condizione abitativa rivelatasi inadatta a far fronte alla straordinarietà degli eventi, la domanda di acquisto ha inevitabilmente risentito di condizioni di contesto trasformatesi da favorevoli in avverse.

A fare da metronomo della risalita sarà la componente creditizia, specie in una fase di debolezza ciclica. La rigidità dei valori immobiliari, che nel nostro Paese caratterizza storicamente le fasi di inversione ciclica, finisce inevitabilmente per ampliare le distanze tra aspettative dell'offerta e disponibilità della domanda, contribuendo a rallentare ulteriormente l'attività transattiva. Il calo delle compravendite nel 2023 (-9,7%) è da imputare esclusivamente alla componente di domanda assistita da mutuo che ha subito una flessione del 26%, mentre la restante quota di mercato è risultata in crescita (+4,8%). 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.

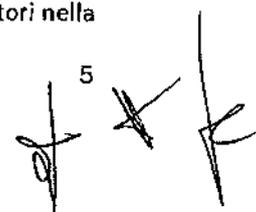
Coop Umbria Casa procede, oltre che nell'attività tradizionale di vendita delle sue proprietà immobiliari anche in quella di gestore dell'housing sociale."

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

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

5


Nota Integrativa al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2023 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 31/12/2023 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 che per l'esercizio 2023 – il cui bilancio è sottoposto alla Vostra approvazione – documentano e quantificano una percentuale di scambio mutualistico del 28% per cento, mentre nell'esercizio precedente tale percentuale era del 90%. Di conseguenza, conformemente alle disposizioni di cui all'art. 2545 octies del c.c., la Cooperativa mantiene le sua qualifica di cooperativa a mutualità prevalente.

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".

B3) 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 prima parte della presente relazione 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 2023, 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.

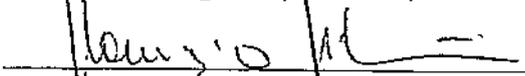
Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in nota integrativa.

Perugia, 15 aprile 2024

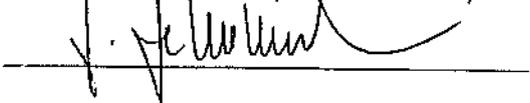
Il collegio sindacale

Firme

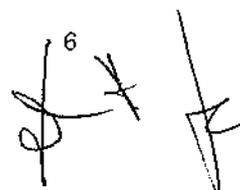
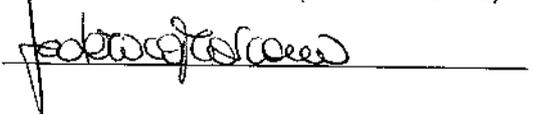
Dott. Maurizio Migliorini (Presidente)



Dott. Fausto Sciamanna (Sindaco effettivo)



Dott.ssa Federica Marconi (Sindaco effettivo)

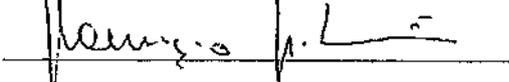


Il presente verbale è stato redatto sulla base delle annotazioni prese nel corso della riunione ed è approvato all'unanimità prima della sua trascrizione a libro.

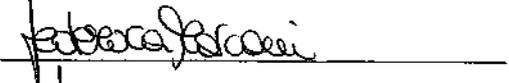
Perugia, 15/04/2024

Il collegio sindacale

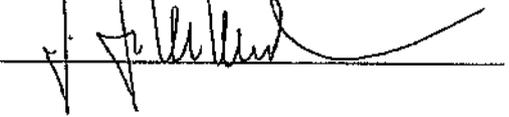
Dott. Maurizio Migliorini



Dott.ssa Federica Marconi



Dott. Fausto Spiamanna



7
H
R