

BILANCIO ESERCIZIO AL 31/12/2016



IMPRESA PERCASSI F.LLI SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	CLUSONE
Codice Fiscale	00270690167
Numero Rea	BERGAMO 103529
P.I.	00270690167
Capitale Sociale Euro	1.800.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	412000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	3P PARTECIPAZIONI SRL
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	3P PARTECIPAZIONI SRL
Paese della capogruppo	ITALIA

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	41.600	44.200
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	28.213	2.069
7) altre	20.354	26.487
Totale immobilizzazioni immateriali	90.167	72.756
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.229.430	1.276.249
2) impianti e macchinario	382.023	205.163
3) attrezzature industriali e commerciali	87.496	33.811
4) altri beni	170.963	41.056
Totale immobilizzazioni materiali	1.869.912	1.556.279
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	24.004	2.024
Totale crediti verso altri	24.004	2.024
Totale crediti	24.004	2.024
Totale immobilizzazioni finanziarie	24.004	2.024
Totale immobilizzazioni (B)	1.984.083	1.631.059
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	184.519	45.349
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	810.740	810.740
3) lavori in corso su ordinazione	3.256.728	496.161
4) prodotti finiti e merci	11.467.228	13.414.468
Totale rimanenze	15.719.215	14.766.718
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	19.644.632	11.715.660
Totale crediti verso clienti	19.644.632	11.715.660
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.968.835	3.077.239
Totale crediti verso controllanti	2.968.835	3.077.239
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	267.905	588.087
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	267.905	588.087
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	28.661	6.923
Totale crediti tributari	28.661	6.923
5-ter) imposte anticipate	673.884	671.253
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	92.090	28.799

Totale crediti verso altri	92.090	28.799
Totale crediti	23.676.007	16.087.961
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	334.143	74.176
3) danaro e valori in cassa	1.817	1.621
Totale disponibilità liquide	335.960	75.797
Totale attivo circolante (C)	39.731.182	30.930.476
D) Ratei e risconti	916.784	434.702
Totale attivo	42.632.049	32.996.237
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.800.000	1.800.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	1.738.649	1.738.649
IV - Riserva legale	274.567	274.567
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	762.812	793.776
Varie altre riserve	(2)	2
Totale altre riserve	762.810	793.778
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	153.047	(30.965)
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	4.729.073	4.576.029
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	70.988	9.759
Totale fondi per rischi ed oneri	70.988	9.759
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	549.149	660.200
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.819.499	15.184.681
esigibili oltre l'esercizio successivo	306.504	680.332
Totale debiti verso banche	15.126.003	15.865.013
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.766.291	545.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale acconti	5.766.291	545.000
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.145.619	9.930.820
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	15.145.619	9.930.820
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	657.895	737.993
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso controllanti	657.895	737.993
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	136.431

esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	136.431
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	74.542	112.465
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	74.542	112.465
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	93.789	78.855
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	93.789	78.855
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	338.098	248.706
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale altri debiti	338.098	248.706
Totale debiti	37.202.237	27.655.283
E) Ratei e risconti	80.602	94.966
Totale passivo	42.632.049	32.996.237

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	32.815.078	25.058.847
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.947.240)	(2.343.177)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	2.760.567	(9.559)
5) altri ricavi e proventi		
altri	850.934	1.774.156
Totale altri ricavi e proventi	850.934	1.774.156
Totale valore della produzione	34.479.339	24.480.267
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	7.203.222	3.648.180
7) per servizi	22.170.175	15.404.046
8) per godimento di beni di terzi	901.077	607.138
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.858.877	1.626.096
b) oneri sociali	661.735	652.295
c) trattamento di fine rapporto	124.903	105.379
Totale costi per il personale	2.645.515	2.383.770
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	20.981	15.124
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	147.468	98.007
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	150.000	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	318.449	113.131
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(139.170)	510.939
14) oneri diversi di gestione	200.739	1.047.298
Totale costi della produzione	33.300.007	23.714.502
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.179.332	765.765
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllanti	0	139.807
altri	80.999	4.321
Totale proventi diversi dai precedenti	80.999	144.128
Totale altri proventi finanziari	80.999	144.128
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	806.635	986.700
Totale interessi e altri oneri finanziari	806.635	986.700
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(725.636)	(842.572)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	453.696	(76.807)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	61.099	82.864
imposte differite e anticipate	58.598	(301.540)
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	(180.952)	(172.834)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	300.649	(45.842)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	153.047	(30.965)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	153.047	(30.965)
Imposte sul reddito	300.649	(45.842)
Interessi passivi/(attivi)	725.636	842.572
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.179.332	765.765
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	195.891	115.138
Ammortamenti delle immobilizzazioni	168.449	113.131
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	150.000	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	514.340	228.269
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.693.672	994.034
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(952.497)	(53.300)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(8.078.972)	753.109
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	5.214.799	(2.493.351)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(482.082)	(150.338)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(14.364)	(26.359)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	5.253.884	4.209.504
Totale variazioni del capitale circolante netto	940.768	2.239.265
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.634.440	3.233.299
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(725.636)	(842.572)
(Imposte sul reddito pagate)	(142.445)	(23.283)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(245.713)	(297.703)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(1.113.794)	(1.163.558)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.520.646	2.069.741
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(461.101)	(164.249)
Disinvestimenti	0	1.306.780
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(38.392)	(14.539)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(22.233)	(50)
Disinvestimenti	253	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(521.473)	1.127.942
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	917.719	(1.026.123)
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(1.656.729)	(2.181.437)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(739.010)	(3.207.560)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	260.163	(9.877)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	74.176	85.453
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.621	221
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	75.797	85.674
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	334.143	74.176
Danaro e valori in cassa	1.817	1.621
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	335.960	75.797
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

Nota integrativa, parte iniziale

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2016

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2016 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423-ter, 2424, 2424-bis, 2425, 2425-bis, 2425-ter del Codice Civile, secondo i principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423-bis ed i criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423-bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

Sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, dagli IAS/IFRS emessi dallo IASB, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

Ai fini della comparabilità dei saldi di bilancio, ai sensi dell'art. 2423-ter, quinto comma del Codice Civile, si è provveduto a riclassificare i saldi dell'esercizio precedente.

CRITERI DI REDAZIONE

Conformemente al disposto dell'articolo 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- rilevare e presentare le voci tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Ai sensi dell'art. 2423, comma 4 del Codice Civile, sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa solo se l'osservanza dei medesimi ha effetti rilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, previo consenso dell'organo di controllo ove richiesto, al costo di acquisto e sono rettificate dai rispettivi ammortamenti accumulati, calcolati sistematicamente ed in considerazione della residua possibilità di utilizzazione delle stesse.

Più precisamente le immobilizzazioni sono ammortizzate come segue:

- Diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno: ammortamento in 20 anni;
- Programmi software: ammortamento in 5 anni;
- Costi realizzazione sito internet: ammortamento in 5 anni;
- Oneri pluriennali su mutui: ammortamento sulla base della durata del finanziamento a cui si riferiscono.

La società applica il criterio del costo ammortizzato esclusivamente sui debiti sorti dal 2016 e pertanto i costi relativi ai finanziamenti precedenti continuano ad essere iscritti nella voce 'Altre' delle immobilizzazioni immateriali ed ammortizzati in conformità al precedente principio contabile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, ad eccezione degli immobili oggetto di successivo specifico commento, sono iscritte in bilancio al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto degli ammortamenti accumulati.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali è stato calcolato in modo sistematico e costante, sulla base di aliquote economico tecniche ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzazione e, in particolare, dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti. Tali aliquote sono ridotte forfettariamente al 50% per i beni acquistati nell'esercizio, nella convinzione che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione temporale degli acquisti effettuati nel corso dell'esercizio.

Le aliquote utilizzate per il calcolo degli ammortamenti sono di seguito elencate:

Categoria di cespiti		aliquota %
<u>Terreni e fabbricati:</u>		
-	Fabbricati strumentali	3
<u>Impianti e macchinari:</u>		
-	Impianti di sollevamento	10
-	Impianti fissi	12,5
-	Macchinari	15
<u>Attrezzature industriali e commerciali:</u>		
-	Attrezzatura varia	40
<u>Altri beni:</u>		
-	Costruzioni leggere	12,5
-	Mobili e arredi	12
-	Macchine d'ufficio elettroniche	20
-	Telefoni cellulari	20
-	Autovetture	25
-	Autoveicoli da trasporto	20

I costi di manutenzione e riparazione sono imputati al conto economico nell'esercizio nel quale vengono sostenuti se di natura ordinaria, ovvero capitalizzati se di natura incrementativa del valore o della residua vita utile del bene.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie, integralmente costituite da depositi cauzionali, sono iscritte al valore nominale, in quanto l'applicazione del criterio del costo ammortizzato non produce effetti rilevanti.

Rimanenze

Le rimanenze di terreni, di fabbricati ultimati, di fabbricati in corso di ristrutturazione e di mobili e arredi sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione, comprensivo degli oneri accessori e delle spese incrementative.

I lavori in corso su ordinazione, ricorrendo le condizioni di cui all'OIC 23 par da 43 a 46, sono stati valutati adottando il criterio della percentuale di completamento e pertanto sono stati iscritti sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati con ragionevole certezza alla data del 31 dicembre 2016.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei crediti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i crediti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Si è inoltre tenuto conto del 'fattore temporale' di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'attualizzazione dei crediti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

I crediti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore di presumibile realizzo.

I crediti, indipendentemente dall'applicazione o meno del costo ammortizzato, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili.

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 15 par.89) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015 e pertanto tali criteri sono stati applicati, ove rilevanti, esclusivamente ai crediti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016. I crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015 sono valutati al valore di presumibile realizzo.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale, coincidente con il valore di presumibile realizzo.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi). Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato

Si è inoltre tenuto conto del 'fattore temporale' di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'attualizzazione dei debiti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 19 par.90) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai debiti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016. I debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015 sono valutati al valore nominale.

Valori in valuta

Le attività e le passività monetarie in valuta sono iscritte al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio, con imputazione a conto economico dei relativi utili e perdite su cambi.

Costi e ricavi

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

Si precisa che le transazioni economiche e finanziarie con società del gruppo e con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

Imposte sul Reddito

Le imposte dell'esercizio (€ 300.649,00) sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere.

Lo stanziamento delle imposte correnti (IRAP), di complessivi € 61.099,00, è esposto nello stato patrimoniale, a scomputo degli acconti versati, nella voce "crediti tributari".

Anche per il triennio 2016-2017-2018 la società ha aderito alle disposizioni previste dal capo II, Sez. II, del titolo II del del D.P.R. 917/1986 (articoli dal n. 117 al n. 129), così come riscritto dal D.Lgs. n. 344 del 12 dicembre 2003 ("consolidato fiscale nazionale"), le quali prevedono la determinazione, in capo alla società controllante, di un'unica base imponibile per il gruppo di imprese, su opzione facoltativa delle singole società che vi partecipano, in misura corrispondente alla somma algebrica degli imponibili di ciascuna delle stesse, opportunamente rettificati in base alle disposizioni ivi previste.

Sulla base degli accordi contrattuali sottoscritti con la società consolidante “Immobiliare Percassi Srl”, nel presente bilancio sono stati iscritti alla voce 20 “imposte sul reddito dell’esercizio correnti, differite e anticipate”, gli oneri (€ 180.952,00), corrispondenti all’imposta IRES calcolata sull’utile fiscale trasferito alla consolidante. Anche le ritenute fiscali subite nell’esercizio (€ 81.175,00) sono state trasferite alla consolidante e trovano riscontro, a scomputo degli oneri sopra citati, nello Stato Patrimoniale tra i "debiti verso controllante entro l'esercizio".

Per il commento della voce 20 “imposte anticipate e differite”, si rinvia al termine della presente Nota Integrativa.

Nota integrativa, attivo

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Immobilizzazioni

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €90.167 (€72.756 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	52.000	12.476	67.723	132.199
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.800	10.407	41.236	59.443
Valore di bilancio	44.200	2.069	26.487	72.756
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	34.292	4.100	38.392
Ammortamento dell'esercizio	2.600	8.148	10.233	20.981
Totale variazioni	(2.600)	26.144	(6.133)	17.411
Valore di fine esercizio				
Costo	52.000	46.768	71.823	170.591
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.400	18.555	51.469	80.424
Valore di bilancio	41.600	28.213	20.354	90.167

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni immateriali"

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a €20.354 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Costi per realizzazione sito internet	1.600	-1.600	0
	Oneri pluriennali	24.887	-8.633	16.254

	Spese su beni di terzi	0	4.100	4.100
Totale		26.487	-6.133	20.354

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €1.869.912 (€1.556.279 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	1.631.271	542.563	561.952	140.295	2.876.081
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	355.022	337.400	528.141	99.239	1.319.802
Valore di bilancio	1.276.249	205.163	33.811	41.056	1.556.279
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	0	227.083	91.177	142.841	461.101
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(10.268)	0	0	10.268	0
Ammortamento dell'esercizio	36.551	50.223	37.492	23.202	147.468
Totale variazioni	(46.819)	176.860	53.685	129.907	313.633
Valore di fine esercizio					
Costo	1.554.291	751.780	653.129	359.655	3.318.855
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	324.861	369.757	565.633	188.692	1.448.943
Valore di bilancio	1.229.430	382.023	87.496	170.963	1.869.912

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altri beni"

La voce "Altri beni" pari a €170.963 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Costruzioni leggere	10.268	92.169	102.437
	Mobili e arredi	19.906	3.267	23.173
	Macchine ufficio elettroniche	10.106	19.211	29.317
	Telefoni cellulari	5.260	7.340	12.600
	Autovetture	2.514	-1.005	1.509
	Autoveicoli da trasporto	3.268	-1.341	1.927
Totale		51.322	119.641	170.963

Operazioni di locazione finanziaria

Operazioni di locazione finanziaria

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le operazioni di locazione finanziaria, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22 del codice civile:

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	117.937
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	9.563
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	92.556
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	5.924

La tabella sottostante dettaglia le informazioni sopra indicate con riferimento ai singoli contratti in essere:

	Descrizione	Riferimento contratto società di leasing	Valore attuale delle rate non scadute	Interessi passivi di competenza	Costo storico	Fondi ammortamento inizio esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Valore contabile
	Movimentatore telescopico JCB 535-125	Leasing Immobiliare Spa cntr. 7747	54.660	3.501	75.250	5.644	5.644	69.606
	Sollevatore telescopico JCB 525-60	Leasing Immobiliare Spa cntr. 7748	37.896	2.423	52.250	3.919	3.919	48.331
Totale			92.556	5.924	127.500	9.563	9.563	117.937

Immobilizzazioni finanziarie

Immobilizzazioni finanziarie

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 24.004 (€ 2.024 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Importo nominale iniziale	Valore netto iniziale
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo	2.024	2.024
Totale	2.024	2.024

	Altri movimenti incrementi/ (decrementi)	Importo nominale finale	Valore netto finale
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo	21.980	24.004	24.004

Totale	21.980	24.004	24.004
---------------	--------	--------	--------

Qui di seguito sono rappresentati i movimenti di sintesi:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	2.024	21.980	24.004	24.004
Totale crediti immobilizzati	2.024	21.980	24.004	24.004

Attivo circolante

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a €15.719.215 (€14.766.718 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	45.349	139.170	184.519
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	810.740	0	810.740
Lavori in corso su ordinazione	496.161	2.760.567	3.256.728
Prodotti finiti e merci	13.414.468	(1.947.240)	11.467.228
Totale rimanenze	14.766.718	952.497	15.719.215

Il dettaglio delle rimanenze è riportato nella tabella seguente:

Rimanenze	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Materiali di consumo	184.519	45.349	139.170
Fabbricati in corso di ristrutturazione	810.740	810.740	0
Lavori in corso su ordinazione	3.256.728	496.161	2.760.567
Terreni edificabili	463.906	463.906	0
Terreni non edificabili	49.499	49.499	0
Mobili e arredi	91.348	91.348	0
Fabbricati ultimati	10.862.475	12.809.715	-1.947.240
Totale	15.719.215	14.766.718	952.497

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 23.676.007 (€ 16.087.961 nel precedente esercizio). La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	19.794.632	19.794.632	150.000	19.644.632
Verso controllanti	2.968.835	2.968.835	0	2.968.835
Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	267.905	267.905	0	267.905
Crediti tributari	28.661	28.661		28.661
Imposte anticipate		673.884		673.884
Verso altri	92.090	92.090	0	92.090
Totale	23.152.123	23.826.007	150.000	23.676.007

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	11.715.660	7.928.972	19.644.632	19.644.632
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	3.077.239	(108.404)	2.968.835	2.968.835
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	588.087	(320.182)	267.905	267.905
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	6.923	21.738	28.661	28.661
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	671.253	2.631	673.884	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	28.799	63.291	92.090	92.090
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	16.087.961	7.588.046	23.676.007	23.002.123

Vi precisiamo inoltre che:

- i "crediti verso imprese controllanti", pari complessivamente ad € 2.968.835, comprendono i crediti verso la società controllante Immobiliare Percassi Srl ed in particolare per € 468.835 i crediti commerciali e per € 2.500.000 il finanziamento fruttifero di interessi scadente il 31.12.2017;
- i "crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti", pari a complessivi € 267.905, si riferiscono per € 266.513 ai crediti verso la consociata Immobiliare Service Casa Srl e per € 1.392 ai crediti verso la consociata Immobiliare Cabrini Srl;
- le "imposte anticipate", pari a complessivi € 673.884, sono calcolate sull'eccedenza di interessi passivi non dedotti nell'esercizio 2016 e negli esercizi precedenti che, al verificarsi delle condizioni previste dalle norme si legge, potranno essere portati in diminuzione dagli utili che, sulla base dei *business plan* redatti dall'organo amministrativo, si presume con ragionevole convincimento la società realizzerà nei futuri esercizi. Si precisa inoltre che si è proceduto ad adeguare l'importo delle imposte anticipate iscritte in bilancio negli esercizi precedenti, in considerazione della modifica dell'aliquota Ires dal 27,5% al 24% prevista dalla Legge n. 208/2015 con effetto dall'1.1.2017.

La suddivisione dei crediti per area geografica non viene fornita in considerazione del fatto che la totalità dei crediti è maturata sul territorio italiano.

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a €335.960 (€75.797 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	74.176	259.967	334.143
Denaro e altri valori in cassa	1.621	196	1.817
Totale disponibilità liquide	75.797	260.163	335.960

Ratei e risconti attivi

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a €916.784 (€434.702 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	434.702	482.082	916.784
Totale ratei e risconti attivi	434.702	482.082	916.784

Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	Costi propedeutici ai cantieri	291.938
	Prestazioni per consulenze	195.000
	Assicurazioni	205.848
	Corsi aggiornamento	20.647
	Fidejussioni	102.223
	Canoni leasing	8.544
	Canoni abbonamento	6.214
	Provvigioni	86.370
Totale		916.784

Rivalutazioni

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 2) del Codice Civile, vengono qui di seguito elencati i beni tuttora presenti nel patrimonio sociale per i quali sono state eseguite le rivalutazioni monetarie ai sensi della Legge 266/2005 e dell'articolo 15 del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge n. 2 del 28 gennaio 2009.

RIVALUTAZIONE LEGGE 2/2009

Fabbricato sito in Onore (BG), Piazza Pozzo n. 9

Rivalutazione L. 2/2009	93.790
-------------------------	--------

Fabbricato sito in Onore (BG), Piazza Pozzo n. 14

Rivalutazione L. 2/2009	244.783
-------------------------	---------

Fabbricato strumentale sito in Clusone (BG), via Ing. Balduzzi n. 10/r

Rivalutazione L. 2/2009	834.604
-------------------------	---------

Area sulla quale insiste il fabbricato strumentale sito in Clusone (BG), via Ing. Balduzzi n. 10/r

Rivalutazione L. 2/2009	309.821
-------------------------	---------

Si evidenzia che la relativa riserva risulta iscritta in bilancio per € 1.444.338, al netto dell'imposta sostitutiva di € 38.660 versata sull'importo della rivalutazione.

-

RIVALUTAZIONE LEGGE 266/2005

Terreno edificabile sito in Clusone (BG) – Via Ing. Balduzzi

Rivalutazione L. 266/2005	260.429
---------------------------	---------

Si evidenzia che la relativa riserva risulta iscritta in bilancio per € 294.311, al netto dell'imposta sostitutiva di € 69.035 versata sull'importo della rivalutazione.

Si precisa inoltre che sul terreno edificabile di Clusone – Via Ing. Balduzzi, è stato costruito il complesso immobiliare denominato "Ecoforum", che a partire dall'esercizio 2015 risulta interamente iscritto tra le rimanenze.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a €4.729.073 (€4.576.029 nel precedente esercizio).

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto:

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	1.800.000	0	0		1.800.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-	-		0
Riserve di rivalutazione	1.738.649	0	0		1.738.649
Riserva legale	274.567	0	0		274.567
Riserve statutarie	0	-	-		0
Altre riserve					
Riserva straordinaria	793.776	30.964	0		762.812
Varie altre riserve	2	0	(4)		(2)
Totale altre riserve	793.778	30.964	(4)		762.810
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	(30.965)	-	-	153.047	153.047
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-		0
Totale patrimonio netto	4.576.029	(1)	(4)	153.047	4.729.073

Al riguardo Vi precisiamo che l'assemblea ordinaria del 20 giugno 2016, in sede di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015, ha deliberato di coprire integralmente la perdita dell'esercizio 2015, di € 30.964,56, mediante corrispondente parziale utilizzo della riserva straordinaria.

Capitale

Il capitale sociale, suddiviso in quote ai sensi di Legge, alla data di chiusura del bilancio ammonta a € 1.800.000 e risulta interamente versato

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	1.800.000	Apporti dei soci		0	0
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0			-	-
Riserve di rivalutazione	1.738.649	Riserve in sospensione di imposta	A, B, C	1.738.649	0
Riserva legale	274.567	Utili accantonati	B	0	0
Riserve statutarie	0			-	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria	762.812	Utili accantonati	A, B, C	762.812	2.510.569
Varie altre riserve	(2)			0	0
Totale altre riserve	762.810			762.812	2.510.569
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-
Totale	4.576.026			2.501.461	2.510.569
Residua quota distribuibile				2.501.461	

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

Riserve di rivalutazione

La composizione delle riserve di rivalutazione è la seguente:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
Legge n. 266/2005	294.311	294.311
Legge n. 2/2009	1.444.338	1.444.338
Altre rivalutazioni		
Totale Riserve di rivalutazione	1.738.649	1.738.649

Si precisa che le riserve di rivalutazione possono essere ridotte, con delibera dell'assemblea dei soci, solo con l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 2445, secondo e terzo comma, del Codice Civile. Qualora tali riserve siano utilizzate a copertura di perdite, non si potrà procedere, in seguito, alla distribuzione di alcun dividendo fino a che le riserve non siano state reintegrate o ridotte in misura corrispondente dall'assemblea dei soci senza l'osservanza delle disposizioni contenute nei citati commi 2 e 3 dell'art. 2445 del Codice Civile. Le riserve di rivalutazione possono infine essere imputate a capitale.

Fondi per rischi e oneri

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi €70.988 (€9.759 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Fondo per imposte anche differite	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	9.759	9.759
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	70.988	70.988
Utilizzo nell'esercizio	9.759	9.759
Totale variazioni	61.229	61.229
Valore di fine esercizio	70.988	70.988

Per quanto concerne le informazioni relative alle movimentazioni del "Fondo per imposte differite", si rimanda alla sezione "Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate".

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi €549.149 (€660.200 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	660.200
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	124.903
Utilizzo nell'esercizio	235.954
Totale variazioni	(111.051)
Valore di fine esercizio	549.149

Debiti

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 37.202.237 (€ 27.655.283 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	15.865.013	-739.010	15.126.003
Acconti	545.000	5.221.291	5.766.291
Debiti verso fornitori	9.930.820	5.214.799	15.145.619
Debiti verso controllanti	737.993	-80.098	657.895
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	136.431	-136.431	0
Debiti tributari	112.465	-37.923	74.542

Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	78.855	14.934	93.789
Altri debiti	248.706	89.392	338.098
Totale	27.655.283	9.546.954	37.202.237

Variazioni e scadenza dei debiti

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	15.865.013	(739.010)	15.126.003	14.819.499	306.504	218.015
Acconti	545.000	5.221.291	5.766.291	5.766.291	0	0
Debiti verso fornitori	9.930.820	5.214.799	15.145.619	15.145.619	0	0
Debiti verso controllanti	737.993	(80.098)	657.895	657.895	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	136.431	(136.431)	0	0	0	0
Debiti tributari	112.465	(37.923)	74.542	74.542	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	78.855	14.934	93.789	93.789	0	0
Altri debiti	248.706	89.392	338.098	338.098	0	0
Totale debiti	27.655.283	9.546.954	37.202.237	36.895.733	306.504	218.015

Il dettaglio dei debiti entro l'esercizio e dei debiti oltre l'esercizio è rappresentato nelle seguenti tabelle:

Debiti entro l'esercizio	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Debiti verso banche c/c	1.554.381	1.847.833	-293.452
Rate mutui e finanziamenti scadenti entro l'esercizio	1.237.135	2.520.036	-1.282.901
Debiti verso banche per anticipazioni	12.027.983	10.816.812	1.211.171
Debiti verso fornitori	15.145.619	9.930.820	5.214.799
Debiti verso fornitori società consociate	0	136.431	-136.431
Debiti v/ Immobiliare Percassi srl	657.895	737.993	-80.098
Acconti e caparre da clienti	5.766.291	545.000	5.221.291
Debiti v/ personale dipendente e assimilato	97.612	69.065	28.547
Debiti v/ istituti previdenziali e assistenziali	93.789	78.855	14.934
Debiti v/ dip. per retribuzioni differite e relativi contributi	218.336	177.044	41.292
Debiti v/Erario per Irap	0	59.581	-59.581
Debiti v/ Erario per ritenute	74.542	52.884	21.658

Debiti diversi	22.150	2.597	19.553
Totale	36.895.733	26.974.951	9.920.782

Debiti oltre l'esercizio	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Rate mutui e finanziamenti scadenti oltre l'esercizio	306.504	680.332	-373.208
Totale	306.504	680.332	-373.208

Debiti	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Totale generale	37.202.237	27.655.283	9.546.954

Vi precisiamo inoltre che i "debiti verso controllanti", pari complessivamente ad € 657.895, comprendono i debiti verso la società controllante Immobiliare Percassi Srl ed in particolare per € 157.175 i debiti commerciali, per € 400.943 i debiti per l'Iva trasferita alla "liquidazione Iva del Gruppo" e per € 99.777 i debiti relativi all'adesione alla procedura del "consolidato fiscale nazionale" di cui si è precedentemente detto.

La suddivisione dei debiti per area geografica non viene fornita in considerazione del fatto che la totalità dei debiti è maturata sul territorio italiano.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nelle tabelle che seguono vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	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	1.415.817	1.415.817	13.710.186	15.126.003
Acconti	0	0	5.766.291	5.766.291
Debiti verso fornitori	0	0	15.145.619	15.145.619
Debiti verso controllanti	0	0	657.895	657.895
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	0
Debiti tributari	0	0	74.542	74.542
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	93.789	93.789
Altri debiti	0	0	338.098	338.098
Totale debiti	1.415.817	1.415.817	35.786.420	37.202.237

-	Istituto di credito	Debito al 31.12.2016	Quota entro l'esercizio	Quota da 1 a 5 anni	Quota oltre 5 anni	Scadenza
-	<i>Mutui ipotecari e fondiari</i>					
1	Banco di Brescia	294.497	14.337	62.145	218.015	31.12.2032
2	Monte dei Paschi di Siena	1.121.319	1.121.319	-	--	31.12.2016

-	Finanziamenti chirografari	-				
3	Banca Popolare di Sondrio	127.823	101.479	26.344	-	31.1.2018
	Totale	1.543.639	1.237.135	88.489	218.015	

Note:

1. Mutuo assistito da ipoteca sugli immobili in Bergamo, via Bono – residenza “Quarto Verde”.
2. Finanziamento ipotecario assistito da ipoteca sul complesso immobiliare in Clusone, denominato “Ecoforum”.

Ratei e risconti passivi

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €80.602 (€94.966 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	87.943	(22.152)	65.791
Risconti passivi	7.023	7.788	14.811
Totale ratei e risconti passivi	94.966	(14.364)	80.602

Composizione dei ratei passivi:

	Descrizione	Importo
	Premi assicurativi	35.000
	Interessi su finanziamenti e mutui	30.791
Totale		65.791

Composizione dei risconti passivi:

	Descrizione	Importo
	Canoni di locazione	14.811
Totale		14.811

Nota integrativa, conto economico

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Valore della produzione

VALORE DELLA PRODUZIONE

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite fabbricati	1.705.000
Lavori c/terzi	31.099.136
Prestazioni di servizi	10.942
Totale	32.815.078

Vi precisiamo inoltre che:

- i ricavi per "lavori c/terzi" comprendono per € 47.506 i lavori eseguiti alla consociata Immobiliare Service Casa Srl, per € 1.391 i lavori eseguiti alla consociata Immobiliare Cabrini Srl, per € 1.594 i lavori eseguiti alla consociata Via Arena Srl e per € 3.646 i lavori eseguiti alla controllante Immobiliare Percassi Srl;
- le "prestazioni di servizi", pari a € 10.942, si riferiscono esclusivamente a prestazioni eseguite nei confronti della consociata Percassi Servizi Immobiliari Srl.

La suddivisione dei ricavi per area geografica non viene fornita in considerazione del fatto che la totalità dei ricavi è stata realizzata sul territorio italiano.

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 850.934 (€ 1.774.156 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Proventi immobiliari	249.451	-141.205	108.246
Rimborsi spese	26.277	-16.802	9.475
Plusvalenze di natura non finanziaria	224.861	-196.904	27.957
Sopravvenienze e insussistenze attive	97.128	-25.986	71.142
Altri ricavi e proventi	1.176.439	-542.325	634.114
Totale altri	1.774.156	-923.222	850.934

Totale altri ricavi e proventi	1.774.156	-923.222	850.934
---------------------------------------	-----------	----------	---------

Vi precisiamo che la voce "altri ricavi" comprende per € 599.986 ricavi per indennizzi e risarcimenti.

Costi della produzione

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 22.170.175 (€ 15.404.046 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Trasporti	166.750	195.832	362.582
Lavorazioni esterne	13.258.966	5.953.580	19.212.546
Energia elettrica	62.871	14.473	77.344
Gas	9.804	1.823	11.627
Spese di manutenzione e riparazione	89.944	62.726	152.670
Servizi e consulenze tecniche	966.391	256.270	1.222.661
Compensi a sindaci e revisori	28.394	2.492	30.886
Provvigioni passive	98.000	40.850	138.850
Pubblicità	12.879	8.839	21.718
Spese e consulenze legali	283.546	-107.210	176.336
Spese telefoniche	14.475	9.336	23.811
Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria	36.724	23.871	60.595
Assicurazioni	180.206	27.021	207.227
Spese di rappresentanza	1.986	1.381	3.367
Spese di viaggio e trasferta	141.607	38.130	179.737
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	4.221	3.826	8.047
Altri	47.282	232.889	280.171
Totale	15.404.046	6.766.129	22.170.175

La voce "provvigioni", pari a complessivi € 138.850, è interamente composta dalle provvigioni di competenza dell'esercizio riconosciute alla società consociata Percassi Servizi Immobiliari Srl.

La voce "altri costi" comprende per € 180.000 le competenze spettanti alla controllante Immobiliare Percassi Srl per l'attività di elaborazione dati.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 901.077 (€607.138 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
--	-----------------------------	------------	---------------------------

Affitti e locazioni	505.848	305.642	811.490
Canoni di leasing beni mobili	40.693	-11.357	29.336
Altri	60.597	-346	60.251
Totale	607.138	293.939	901.077

La voce "affitti e locazioni" comprende per € 26.291 l'affitto riconosciuto alla società controllante Immobiliare Percassi Srl per la locazione degli uffici siti in Bergamo – Viale Vittorio Emanuele II, n. 102.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €200.739 (€ 1.047.298 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	2.938	-877	2.061
ICI/IMU	46.936	-31.064	15.872
Imposta di registro	4.871	-2.691	2.180
Diritti camerali	5.632	-1.142	4.490
Perdite su crediti	817.879	-817.879	0
Abbonamenti riviste, giornali ...	1.820	1.680	3.500
Sopravvenienze e insussistenze passive	24.543	10.119	34.662
Altri oneri di gestione	142.680	-4.706	137.974
Totale	1.047.299	-846.560	200.739

Proventi e oneri finanziari

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari ammontano a € 80.999 e si riferiscono per € 80.730 agli interessi attivi su dilazioni accordate ai clienti e per Euro 269 ad interessi attivi bancari.

Vi precisiamo inoltre che, sulla base di quanto sottoscritto in data 30.12.2016 con la controllante Immobiliare Percassi Srl, sono stati modificati gli accordi contrattuali in essere al fine di stabilire che i finanziamenti e le garanzie di patronage, per il solo esercizio 2016, siano "infruttiferi di interessi".

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

Interessi e altri oneri finanziari	
Debiti verso banche	804.509

	Interessi e altri oneri finanziari
Altri	2.126
Totale	806.635

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

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza
IRES	0	61.229	2.631	
IRAP	61.099	0	0	
Totale	61.099	61.229	2.631	-180.952

Nel rispetto di quanto previsto dal Principio Contabile OIC n. 25, sulla base dei *business plan* predisposti dalla società dai quali risulta il ragionevole convincimento di poter raggiungere nei prossimi esercizi livelli di EBITDA che ne consentano il recupero, sono state contabilizzate le imposte anticipate Ires (€ 88.062) calcolate sull'eccedenza di interessi passivi non dedotti nel presente esercizio, che, ai sensi dell'art. 96, commi 4 e 7 del TUIR, potranno essere dedotti senza limiti di tempo nei futuri esercizi al verificarsi delle condizioni previste dalle succitate norme. Inoltre, come dianzi precisato, si è proceduto ad adeguare per € 85.431 l'importo delle imposte anticipate iscritte in bilancio negli esercizi precedenti, in considerazione della modifica dell'aliquota Ires dal 27,5% al 24% prevista dalla Legge n. 208/2015 con effetto dall'1.1.2017.

Infine si precisa che le imposte differite accolgono per € 9.759 il riassorbimento delle imposte differite Ires contabilizzate nel precedente esercizio sui margini delle rimanenze di lavori di durata "infrannuale" e per € 70.988 le imposte differite Ires contabilizzate nel presente esercizio sempre sui margini realizzati sulle rimanenze di lavori di durata "infrannuale".

Nota integrativa, altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Numero medio
Quadri	5
Impiegati	20
Operai	18
Altri dipendenti	2
Totale Dipendenti	45

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

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Sindaci
Compensi	16.086

Compensi al revisore legale o società di revisione

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	14.800
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	14.800

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, il seguente prospetto riporta impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

	Importo
Impegni	92.557
Garanzie	9.076.334
di cui reali	1.917.000

Impegni

Vi precisiamo che la voce "impegni", pari a € 92.557, comprende esclusivamente l'importo delle rate ancora dovute per i contratti di locazione finanziaria in essere.

Garanzie

La voce "garanzie", pari a complessivi € 9.076.334, comprende:

- per € 7.159.334 le polizze assicurative e bancarie emesse a garanzia della corretta e puntuale esecuzione dei lavori eseguiti e dei lavori in corso;
- per € 1.917.000 l'importo della garanzia ipotecaria rilasciata alla Banca Popolare di Bergamo s.c. per un finanziamento da quest'ultima concesso alla società controllante Immobiliare Percassi Srl.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni con parti correlate

Nei precedenti paragrafi della presente Nota Integrativa sono stati già indicati i rapporti intrattenuti nel corso dell'esercizio sia con la società controllante Immobiliare Percassi Srl che con le altre società consociate.

Si precisa inoltre, ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 22-bis del Codice Civile, che tali operazioni non sono state effettuate a condizioni che si discostano da quelle di mercato.

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai fini dell'esecuzione del contratto acquisito in ATI paritetica con l'impresa Grassi&Crespi e sottoscritto con l'Università Bocconi relativamente al completamento del Bocconi Urban Campus, è stata costituita nel gennaio 2017 la Campus Bocconi S.c.a.r.l. di cui l'Impresa Percassi detiene il 50% delle quote e la Presidenza del Consiglio di Amministrazione.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Nome e sede legale delle imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande di imprese di cui si fa parte

Il seguente prospetto riporta le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 22 quinquies e 22 sexies del codice civile:

	Insieme più grande
Nome dell'impresa	3P Partecipazioni Srl

	Insieme più grande
Città (se in Italia) o stato estero	Clusone (BG)
Codice fiscale (per imprese italiane)	03871070169
Luogo di deposito del bilancio consolidato	Bergamo - Viale Vittorio Emanuele II n. 102

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

Ai sensi dell'art. 2497 bis, comma 4 del codice civile, vengono di seguito esposti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della società 3P Partecipazioni Srl che esercita l'attività di direzione e coordinamento:

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2015	31/12/2014
B) Immobilizzazioni	65.136.962	65.136.962
C) Attivo circolante	1.248	1.870
Totale attivo	65.138.210	65.138.832
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	12.000.000	12.000.000
Riserve	53.031.298	53.081.515
Utile (perdita) dell'esercizio	(33.905)	(50.216)
Totale patrimonio netto	64.997.393	65.031.299
D) Debiti	140.817	107.533
Totale passivo	65.138.210	65.138.832

Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2015	31/12/2014
B) Costi della produzione	33.906	50.221
C) Proventi e oneri finanziari	1	5
Utile (perdita) dell'esercizio	(33.905)	(50.216)

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone di destinare l'utile di esercizio di € 153.046,89:

- per l'importo di € 7.652,34, pari al 5%, alla riserva legale;
- per il residuo importo di € 145.394,55 alla riserva straordinaria.

Clusone, 3 aprile 2017

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Avv. Francesco Percassi