

# IMPRESA PERCASSI S.P.A.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	BERGAMO
Codice Fiscale	00270690167
Numero Rea	BERGAMO 103529
P.I.	00270690167
Capitale Sociale Euro	6.000.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
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	IMMOBILIARE PERCASSI SRL
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	IMMOBILIARE PERCASSI SRL
Paese della capogruppo	ITALIA

# Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	14.627	4.348
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	36.400	39.000
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	19.203	22.361
6) immobilizzazioni in corso e acconti	530.474	0
7) altre	449.397	571.527
Totale immobilizzazioni immateriali	1.050.101	637.236
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	4.791.096	1.192.879
2) impianti e macchinario	238.673	359.187
3) attrezzature industriali e commerciali	42.402	75.544
4) altri beni	319.620	257.128
5) immobilizzazioni in corso e acconti	2.250.000	2.150.000
Totale immobilizzazioni materiali	7.641.791	4.034.738
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	10.000	10.000
Totale partecipazioni	10.000	10.000
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	21.754	25.004
Totale crediti verso altri	21.754	25.004
Totale crediti	21.754	25.004
Totale immobilizzazioni finanziarie	31.754	35.004
Totale immobilizzazioni (B)	8.723.646	4.706.978
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	810.740	810.740
3) lavori in corso su ordinazione	25.246.490	9.247.172
4) prodotti finiti e merci	10.932.264	10.910.264
5) acconti	155	0
Totale rimanenze	36.989.649	20.968.176
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	32.496.518	23.739.845
Totale crediti verso clienti	32.496.518	23.739.845
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.794.815	3.632.238
Totale crediti verso controllanti	6.794.815	3.632.238
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.497.510	771.281
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	7.497.510	771.281

5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	10.728
Totale crediti tributari	0	10.728
5-ter) imposte anticipate	938.442	768.306
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.956.372	79.613
Totale crediti verso altri	1.956.372	79.613
Totale crediti	49.683.657	29.002.011
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	6.374.302	3.193.583
3) danaro e valori in cassa	3.577	2.820
Totale disponibilità liquide	6.377.879	3.196.403
Totale attivo circolante (C)	93.051.185	53.166.590
D) Ratei e risconti	1.567.843	534.433
Totale attivo	103.342.674	58.408.001
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	6.000.000	1.800.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	8.796.000	0
III - Riserve di rivalutazione	0	1.738.649
IV - Riserva legale	310.376	282.219
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	181.843	908.206
Varie altre riserve	1	1
Totale altre riserve	181.844	908.207
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	283.032	563.145
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	15.571.252	5.292.220
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	95.691	11.582
4) altri	187.000	100.000
Totale fondi per rischi ed oneri	282.691	111.582
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	515.674	481.180
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.276.084	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.171.982	3.706.601
Totale obbligazioni	9.448.066	3.706.601
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.175.394	10.308.992
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.604.691	441.570
Totale debiti verso banche	17.780.085	10.750.562
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	22.011.687	6.500.231
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-

Totale acconti	22.011.687	6.500.231
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	35.824.329	29.534.644
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	35.824.329	29.534.644
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	929.695	1.345.243
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso controllanti	929.695	1.345.243
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	5.106
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	5.106
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	180.932	130.014
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	180.932	130.014
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	214.455	155.879
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	214.455	155.879
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	541.827	382.670
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale altri debiti	541.827	382.670
Totale debiti	86.931.076	52.510.950
E) Ratei e risconti	41.981	12.069
Totale passivo	103.342.674	58.408.001

## Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	49.686.078	60.897.603
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	22.000	(556.964)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	15.999.318	5.990.444
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.225.112	2.232.576
Totale altri ricavi e proventi	1.225.112	2.232.576
Totale valore della produzione	66.932.508	68.563.659
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	10.606.868	8.286.392
7) per servizi	46.837.225	52.742.969
8) per godimento di beni di terzi	1.811.010	1.416.004
9) per il personale		
a) salari e stipendi	3.250.269	2.453.420
b) oneri sociali	1.137.984	835.524
c) trattamento di fine rapporto	219.059	168.886
e) altri costi	61.165	0
Totale costi per il personale	4.668.477	3.457.830
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	137.149	50.001
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	244.626	196.742
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	500.000	150.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	881.775	396.743
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	184.519
12) accantonamenti per rischi	165.528	100.000
14) oneri diversi di gestione	384.730	104.167
Totale costi della produzione	65.355.613	66.688.624
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.576.895	1.875.035
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllanti	151.508	154.247
altri	495	2.107
Totale proventi diversi dai precedenti	152.003	156.354
Totale altri proventi finanziari	152.003	156.354
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.111.422	1.124.357
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.111.422	1.124.357
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(959.419)	(968.003)
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)	617.476	907.032
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	109.690	91.799
imposte differite e anticipate	(86.027)	(153.828)
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	(310.781)	(405.916)

---

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	334.444	343.887
21) Utile (perdita) dell'esercizio	283.032	563.145

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	283.032	563.145
Imposte sul reddito	334.444	343.887
Interessi passivi/(attivi)	959.419	968.003
(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	1.576.895	1.875.035
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	480.278	291.468
Ammortamenti delle immobilizzazioni	381.775	246.743
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	500.000	150.000
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.362.053	688.211
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.938.948	2.563.246
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(16.021.473)	(5.248.961)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(9.106.673)	(4.780.109)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	6.289.685	14.389.025
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.033.410)	382.351
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	29.912	(37.742)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	3.531.323	3.770.714
Totale variazioni del capitale circolante netto	(16.310.636)	8.475.278
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(13.371.688)	11.038.524
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(984.790)	(183.492)
(Imposte sul reddito pagate)	(405.916)	(160.876)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(424.675)	(457.843)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(1.815.381)	(802.211)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(15.187.069)	10.236.313
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(3.959.130)	(2.365.764)
Disinvestimenti	107.451	4.196
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(550.014)	(597.070)
Disinvestimenti	0	0
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	(11.750)	(11.000)
Disinvestimenti	15.000	0
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(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)	(4.398.443)	(2.969.638)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	3.562.368	(4.598.167)
Accensione finanziamenti	9.541.465	400.000
(Rimborso finanziamenti)	(332.845)	(208.065)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	9.996.000	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)	22.766.988	(4.406.232)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	3.181.476	2.860.443
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.193.583	334.143
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	2.820	1.817
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.196.403	335.960
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	6.374.302	3.193.583
Danaro e valori in cassa	3.577	2.820
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.377.879	3.196.403
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

## Nota integrativa, parte iniziale

### Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2018

#### **PREMESSA**

Il bilancio chiuso al 31/12/2018 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-bis, 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.

Il bilancio d'esercizio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario (preparati in conformità agli schemi rispettivamente di cui agli artt. 2424, 2424 bis c.c., agli artt. 2425 e 2425 bis c.c. e all'art. 2425 ter del Codice Civile) e dalla presente nota integrativa.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dagli artt. 2427 e 2427 bis del Codice Civile, da altre disposizioni del Codice Civile in materia di bilancio e da altre leggi precedenti. Inoltre, in essa sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione la più trasparente e completa, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

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.

Il bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale, non sussistendo incertezze significative a riguardo.

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non sono accaduti eventi rilevanti.

Gli importi sono espressi in unità di euro, salvo diversa indicazione.

## **Principi di redazione**

#### **PRINCIPI DI REDAZIONE**

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, 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.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

Il bilancio è redatto in unità di euro.

## Criteri di valutazione applicati

### CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

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

#### 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:

- Costi di impianto e ampliamento: ammortamento in 5 anni;
- 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 beni di terzi: ammortamento sulla base della durata del contratto di locazione;
- Oneri pluriennali su mutui: ammortamento sulla base della durata del finanziamento a cui si riferiscono;
- Altri oneri pluriennali: ammortamento sulla base della durata della vita utile.

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 %
<b><u>Fabbricati:</u></b>		
-	Fabbricati strumentali	3
<b><u>Impianti e macchinari:</u></b>		
-	Impianti di sollevamento	10
-	Impianti fissi	12,5
-	Macchinari	15
<b><u>Attrezzature industriali e commerciali:</u></b>		
-	Attrezzatura varia	40
<b><u>Altri beni:</u></b>		
-	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.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i motivi che avevano giustificato la svalutazione viene ripristinato il valore originario, nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

In presenza di immobilizzazioni materiali che la Società intende destinare alla vendita, le stesse sono state classificate separatamente dalle immobilizzazioni materiali, ossia in un'apposita voce dell'attivo circolante.

### **Immobilizzazioni finanziarie**

Le partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni sono destinati ad una permanenza durevole nel patrimonio della Società. Le partecipazioni sono valutate con il metodo del costo rettificato delle perdite durevoli di valore. Il metodo del costo presuppone che il valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori.

Le altre 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.

### **Leasing Finanziario**

I beni strumentali oggetto di locazione finanziaria sono esposti in bilancio conformemente all'impostazione contabile coerente con l'attuale normativa legislativa in materia, che prevede la contabilizzazione dei leasing secondo il metodo patrimoniale (iscrizione dei canoni di leasing quali costi di esercizio nel conto economico). L'effetto di una eventuale applicazione del metodo finanziario è esposto in nota integrativa in ottemperanza a quanto richiesto dall'art. 2427 del Codice Civile.

### **Rimanenze**

Le rimanenze di terreni, di fabbricati ultimati, di fabbricati in corso di ristrutturazione e di mobili e arredi sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di costruzione, comprensivo degli oneri accessori e delle spese incrementative ed il valore di presumibile realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

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 2018.

### **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, 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.

### **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 rischi e oneri**

#### ***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.

#### ***Altri***

Gli altri fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione. I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile sono indicati nella nota di commento dei fondi, senza procedere allo stanziamento di un fondo rischi ed oneri. Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di costo di conto economico delle pertinenti classi (B, C o D). Tutte le volte in cui non è attuabile questa correlazione tra la natura dell'accantonamento ed una delle voci alle suddette classi, gli accantonamenti per rischi e oneri sono iscritti alle voci B12 e B13 del conto economico.

### **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.

I debiti per ferie maturate dai dipendenti e per retribuzioni differite, comprensivi di quanto dovuto agli enti previdenziali, sono stanziati sulla base dell'ammontare che si dovrebbe corrispondere nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla data del bilancio.

### **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.

### **Proventi e Oneri Finanziari**

I proventi ed oneri finanziari sono iscritti per competenza.

### **Imposte sul Reddito**

Le imposte dell'esercizio (€ 334.444,00) sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

Lo stanziamento delle imposte correnti (IRAP), di complessivi € 109.690,00, è esposto nello stato patrimoniale, al netto degli acconti versati, nella voce "debiti 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 (€ 311.764,00), corrispondenti all'imposta IRES calcolata sull'utile fiscale trasferito alla consolidante. Anche le ritenute fiscali subite nell'esercizio (€ 24.241,00) 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".

Le imposte differite passive e attive sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo i criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a fini fiscali. La loro valutazione è effettuata tenendo conto della presumibile aliquota fiscale che si prevede la Società sosterrà nell'anno in cui tali differenze concorreranno alla formazione del risultato fiscale, considerando le aliquote in vigore o già emanate alla data di bilancio e vengono appostate rispettivamente nel "fondo imposte differite" iscritto nel passivo tra i fondi rischi e oneri e nella voce "crediti per imposte anticipate" dell'attivo circolante.

Le attività per imposte anticipate sono rilevate per tutte le differenze temporanee deducibili, in rispetto al principio della prudenza, se vi è la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui le stesse si riverseranno di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Per contro, le imposte differite passive sono rilevate su tutte le differenze temporanee imponibili.

## Nota integrativa, attivo

### INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

## Immobilizzazioni

### IMMOBILIZZAZIONI

#### Immobilizzazioni immateriali

##### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €1.050.101 (€637.236 nel precedente esercizio).

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo	5.435	52.000	48.400	0	661.825	767.660
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.087	13.000	26.039	0	90.298	130.424
Valore di bilancio	4.348	39.000	22.361	0	571.527	637.236
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Incrementi per acquisizioni	14.207	0	5.333	530.474	0	550.014
Ammortamento dell'esercizio	3.928	2.600	8.491	0	122.130	137.149
Totale variazioni	10.279	(2.600)	(3.158)	530.474	(122.130)	412.865
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Costo	19.642	52.000	53.734	530.474	661.825	1.317.675
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.015	15.600	34.531	0	212.428	267.574
Valore di bilancio	14.627	36.400	19.203	530.474	449.397	1.050.101

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

#### Composizione della voce "Altre immobilizzazioni immateriali"

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a €449.397 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Altri oneri pluriennali	7.622	-3.433	4.189
	Spese su beni di terzi	3.403	-697	2.706

	Costi per redazione piano industriale	560.502	-118.000	442.502
<b>Totale</b>		571.527	-122.130	449.397

Nel 2018 sono stati contabilizzati costi per acquisto di immobilizzazioni immateriali per € 530.474 relativi all'implementazione del nuovo ERP Microsoft Dynamics fornito dalla software house Reply. Nel presente bilancio non si è proceduto ad ammortizzare tali costi sul presupposto che il nuovo software entrerà in funzione solo dal 1° gennaio 2019.

## Immobilizzazioni materiali

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €7.641.791 (€4.034.738 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	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
<b>Costo</b>	1.554.291	771.900	701.971	454.339	2.150.000	5.632.501
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	361.412	412.713	626.427	197.211	0	1.597.763
<b>Valore di bilancio</b>	1.192.879	359.187	75.544	257.128	2.150.000	4.034.738
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	3.679.349	32.100	28.582	119.099	100.000	3.959.130
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	0	107.451	0	0	0	107.451
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	81.132	45.163	61.724	56.607	0	244.626
<b>Totale variazioni</b>	3.598.217	(120.514)	(33.142)	62.492	100.000	3.607.053
<b>Valore di fine esercizio</b>						
<b>Costo</b>	5.233.640	650.813	726.955	567.568	2.250.000	9.428.976
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	442.544	412.140	684.553	247.948	0	1.787.185
<b>Valore di bilancio</b>	4.791.096	238.673	42.402	319.620	2.250.000	7.641.791

L'incremento di € 3.679.349 registrato dalla voce "Terreni e fabbricati" è interamente riconducibile all'acquisto, avvenuto nel 2018 dalla società consociata Broseta Due Srl, della sede operativa di Bergamo, Via Moretti n. 34.

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni.

### **Composizione della voce "Altri beni"**

La voce "Altri beni" pari a €319.620 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Costruzioni leggere	176.818	-22.264	154.554
	Mobili e arredi	18.880	68.799	87.679
	Macchine ufficio elettroniche	45.537	1.711	47.248

Telefoni cellulari	14.193	15.462	29.655
Autovetture	503	-503	0
Autoveicoli da trasporto	1.197	-713	484
<b>Totale</b>	<b>257.128</b>	<b>62.492</b>	<b>319.620</b>

Il valore delle immobilizzazioni in corso, pari a € 2.250.000, si riferisce agli acconti versati ai sensi di un contratto preliminare sottoscritto con la controllante Immobiliare Percassi S.r.l. avente ad oggetto la compravendita di un immobile di pregio in Bergamo, Viale Vittorio Emanuele II n. 102.

## Operazioni di locazione finanziaria

### **Operazioni di locazione finanziaria**

Le operazioni di locazione finanziaria sono contabilizzate secondo i disposti della normativa civilistico-fiscale vigente: questi prevedono la contabilizzazione a conto economico dei canoni di locazione maturati nell'esercizio di competenza (Euro 39,7 migliaia nel 2018). Per contro l'adozione della metodologia finanziaria, prevista dai principi contabili internazionali, avrebbe comportato la contabilizzazione in ciascun esercizio degli interessi sul capitale finanziato e delle quote di ammortamento sul valore dei beni acquisiti in leasing, oltre all'iscrizione dei beni nell'attivo e del residuo debito nel passivo.

Nel caso in cui la Società avesse adottato la citata metodologia finanziaria, in ossequio del n. 22 dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono i seguenti effetti: il patrimonio netto al 31 dicembre 2018 sarebbe risultato superiore di Euro 34 migliaia al netto dell'effetto fiscale teorico, mentre le attività, le passività e il risultato dell'esercizio avrebbero presentato i seguenti valori:

	<b>Importo</b>
<b>Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio</b>	79.687
<b>Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio</b>	19.126
<b>Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio</b>	28.098
<b>Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo</b>	3.594

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

	<b>Descrizione</b>	<b>Riferimento contratto società di leasing</b>	<b>Valore attuale delle rate non scadute</b>	<b>Interessi passivi di competenza</b>	<b>Costo storico</b>	<b>Fondi ammortamento inizio esercizio</b>	<b>Ammortamenti dell'esercizio</b>	<b>Valore contabile</b>
	Movimentatore telescopico JCB 535-125	Leasing Immobiliare Spa cntr. 7747	16.594	2.124	75.250	16.931	11.288	47.031
	Sollevatore telescopico JCB 525-60	Leasing Immobiliare Spa cntr. 7748	11.504	1.470	52.250	27.432	7.838	32.656
<b>Totale</b>			<b>28.098</b>	<b>3.594</b>	<b>127.500</b>	<b>44.363</b>	<b>19.126</b>	<b>79.687</b>

## Immobilizzazioni finanziarie

### **Immobilizzazioni finanziarie**

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

#### **Partecipazioni**

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a €10.000 . La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	10.000	10.000
<b>Valore di bilancio</b>	10.000	10.000
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	10.000	10.000
<b>Valore di bilancio</b>	10.000	10.000

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

#### **Crediti immobilizzati**

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a €21.754 (€25.004 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Importo nominale iniziale	Valore netto iniziale
<b>Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo</b>	25.004	25.004
<b>Totale</b>	25.004	25.004

	Altri movimenti incrementi/ (decrementi)	Importo nominale finale	Valore netto finale
<b>Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo</b>	-3.250	21.754	21.754
<b>Totale</b>	-3.250	21.754	21.754

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
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	25.004	(3.250)	21.754	21.754
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	25.004	(3.250)	21.754	21.754

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

#### **Partecipazioni in imprese collegate**

Sono esclusivamente rappresentate dalla quota posseduta, pari al 50%, nella società Campus Bocconi Scarl, società interamente costituita per il progetto immobiliare Campus Bocconi.

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla partecipazione nell'impresa collegata, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del Codice Civile:

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Campus Bocconi Scarl	Milano	09789680965	20.000	20.000	10.000	50,00%	10.000
<b>Totale</b>							10.000

## Attivo circolante

### ATTIVO CIRCOLANTE

#### Rimanenze

##### Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 36.989.649 (€ 20.968.176 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
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	810.740	0	810.740
Lavori in corso su ordinazione	9.247.172	15.999.318	25.246.490
Prodotti finiti e merci	10.910.264	22.000	10.932.264
Acconti	0	155	155
<b>Totale rimanenze</b>	20.968.176	16.021.473	36.989.649

L'incremento dei lavori in corso su ordinazione è legato all'avanzamento delle commesse iscritte con il metodo della percentuale di completamento.

#### Crediti iscritti nell'attivo circolante

##### Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 49.683.657 (€ 29.002.011 nel precedente esercizio). La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	32.996.518	32.996.518	500.000	32.496.518
Verso controllanti	6.794.815	6.794.815	0	6.794.815
Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	7.497.510	7.497.510	0	7.497.510
Imposte anticipate		938.442		938.442
Verso altri	1.956.372	1.956.372	0	1.956.372

<b>Totale</b>	49.245.215	50.183.657	500.000	49.683.657
---------------	------------	------------	---------	------------

All'interno dei crediti verso clienti vengono iscritti i crediti per ritenute di garanzia che si prevede verranno svincolate nel prossimo esercizio.

## 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
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	23.739.845	8.756.673	32.496.518	32.496.518
<b>Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante</b>	3.632.238	3.162.577	6.794.815	6.794.815
<b>Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante</b>	771.281	6.726.229	7.497.510	7.497.510
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	10.728	(10.728)	0	0
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	768.306	170.136	938.442	
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	79.613	1.876.759	1.956.372	1.956.372
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	29.002.011	20.681.646	49.683.657	48.745.215

Vi precisiamo inoltre che:

- i "crediti verso imprese controllanti", pari complessivamente ad € 6.794.815 (€ 3.632.238 nel precedente esercizio), comprendono i crediti verso la società controllante Immobiliare Percassi S.r.l. ed in particolare per € 1.944.815 i crediti commerciali e per € 4.850.000 il finanziamento fruttifero di interessi scadente il 31.12.2019;
- i "crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti", pari a complessivi € 7.497.510 (€ 771.281 nel precedente esercizio), si riferiscono per € 6.064.928 ai crediti verso la consociata Broseta Due S.r.l., per € 245.853 ai crediti verso la consociata Immobiliare Service Casa S.r.l., per € 1.174.067 ai crediti verso la consociata Via Arena S.r.l., per € 10.000 ai crediti verso la consociata Percassi Servizi Immobiliari S.r.l. e per € 2.662 ai crediti verso la consociata Immobiliare Cabrini S.r.l.;
- le "imposte anticipate", pari a complessivi € 938.442 (€ 768.306 nel precedente esercizio), sono calcolate:
  - per € 823.907 sull'eccedenza di interessi passivi non dedotti nell'esercizio 2018 e negli esercizi precedenti che, al verificarsi delle condizioni previste dalle norme si legge, potranno essere portati in diminuzione dagli utili che, sulla base del *business plan* redatto dall'organo amministrativo, si presume con ragionevole convincimento la società realizzerà nei futuri esercizi;
  - per € 69.655 sull'accantonamento al fondo svalutazione crediti eccedente l'importo deducibile ai sensi dell'art. 106 del TUIR;
  - per € 44.880 sull'accantonamento al fondo rischi futuri.

Con riferimento ai crediti verso clienti si segnala che, alla data di redazione della presente nota integrativa, risultano incassati crediti per complessivi 9,3 milioni di Euro (pari al 25% delle fatture emesse al 31.12.2018).

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 €6.377.879 (€3.196.403 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	3.193.583	3.180.719	6.374.302
Denaro e altri valori in cassa	2.820	757	3.577
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>3.196.403</b>	<b>3.181.476</b>	<b>6.377.879</b>

## Ratei e risconti attivi

### RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a €1.567.843 (€534.433 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	534.433	1.033.410	1.567.843
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>534.433</b>	<b>1.033.410</b>	<b>1.567.843</b>

### Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	Costi propedeutici ai cantieri	1.098.539
	Assicurazioni	338.475
	Corsi aggiornamento	0
	Fideiussioni	27.168
	Canoni leasing	3.267
	Canoni abbonamento	1.561
	Provvigioni	0
	Altri	98.833
<b>Totale</b>		<b>1.567.843</b>

## 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
-------------------------	---------

**RIVALUTAZIONE LEGGE 266/2005**

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

Rivalutazione L. 266/2005	221.473
---------------------------	---------

Si precisa 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 €15.571.252 (€5.292.220 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
		Incrementi	Decrementi		
<b>Capitale</b>	1.800.000	4.200.000	0		6.000.000
<b>Riserva da soprapprezzo delle azioni</b>	0	8.796.000	0		8.796.000
<b>Riserve di rivalutazione</b>	1.738.649	0	1.738.649		0
<b>Riserva legale</b>	282.219	28.157	0		310.376
<b>Riserve statutarie</b>	0	-	-		0
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria</b>	908.206	0	726.363		181.843
<b>Varie altre riserve</b>	1	0	0		1
<b>Totale altre riserve</b>	908.207	0	726.363		181.844
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	0	-	-		0
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	0	-	-		0
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	563.145	0	563.145	283.032	283.032
<b>Perdita ripianata nell'esercizio</b>	0	-	-		0
<b>Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</b>	0	-	-		0
<b>Totale patrimonio netto</b>	5.292.220	13.024.157	3.028.157	283.032	15.571.252

Al riguardo Vi precisiamo che:

- l'assemblea ordinaria del 7 maggio 2018, in sede di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017, ha deliberato di destinare l'utile dell'esercizio 2017, pari a € 563.144,85, per l'importo di € 28.157,24 alla riserva legale e per l'importo di € 534.987,61 alla riserva straordinaria;
- l'assemblea straordinaria del 28 giugno 2018 ha deliberato:
  - a) di aumentare il capitale sociale a pagamento da € 1.800.000 a € 3.000.000, con un soprapprezzo di complessivi € 8.796.000;

b) di aumentare ulteriormente a titolo gratuito il capitale sociale da € 3.000.000 a € 6.000.000, per € 1.738.649 mediante il totale utilizzo delle Riserve di rivalutazione e per il residuo importo di € 1.261.351 mediante il parziale utilizzo della Riserva straordinaria.

## Capitale

Il capitale sociale alla data di chiusura del bilancio ammonta a € 6.000.000 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
<b>Capitale</b>	6.000.000	Apporti dei soci	B	0	0
<b>Riserva da sovrapprezzo delle azioni</b>	8.796.000	Apporti dei soci	A, B, C	8.796.000	0
<b>Riserve di rivalutazione</b>	0	Riserve in sospensione di imposta	A, B, C	0	0
<b>Riserva legale</b>	310.376	Utili accantonati	B	0	0
<b>Riserve statutarie</b>	0			-	-
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria</b>	181.843	Utili accantonati	A, B, C	181.843	1.840.865
<b>Varie altre riserve</b>	1			0	0
<b>Totale altre riserve</b>	181.844			181.843	1.840.865
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	0			-	-
<b>Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</b>	0			-	-
<b>Totale</b>	15.288.220			8.977.843	1.840.865
<b>Quota non distribuibile</b>				904.251	
<b>Residua quota distribuibile</b>				8.073.592	

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

*Quota non distribuibile: € 904.251, di cui € 14.627 per riserva straordinaria vincolata ex art. 2426, primo comma, numero 5, del Codice Civile ed € 889.624 per riserva sovrapprezzo azioni vincolata ex art. 2431 del Codice Civile.*

## Fondi per rischi e oneri

### FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi €282.691 (€111.582 nel precedente esercizio).

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

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	11.582	100.000	111.582
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Accantonamento nell'esercizio	95.691	165.528	261.219
Utilizzo nell'esercizio	11.582	78.528	90.110
<b>Totale variazioni</b>	<b>84.109</b>	<b>87.000</b>	<b>171.109</b>
Valore di fine esercizio	95.691	187.000	282.691

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".

Gli altri fondi rischi includono gli accantonamenti prudenziali relativi ad alcune cause in corso al 31 dicembre 2018.

Si segnala inoltre che Impresa Percassi S.p.a. in data 4.8.2016 ha promosso una domanda di arbitrato rituale nei confronti della società Villa Gorgona S.r.l., in forza di clausola arbitrale contenuta nel regolamento contrattuale relativo all'appalto avente ad oggetto l'intervento di ristrutturazione della Villa Gorgona sita in Genova (quartiere di Albaro), di proprietà della suddetta società.

Nell'ambito del citato procedimento arbitrale Villa Gorgona S.r.l. ha poi avanzato domanda riconvenzionale nei confronti di Impresa Percassi S.p.a.. In relazione a tale domanda riconvenzionale, nel presente bilancio, come in quello dell'anno precedente, non è stato stanziato alcun importo nei "fondi rischi" dal momento che il reiterato parere dei legali della società valuta il rischio di soccombenza nel suddetto procedimento arbitrale come "remoto".

Si precisa comunque, per maggiore chiarezza, che sulla base degli elementi ad oggi disponibili, in caso di soccombenza risulterebbe a carico della società un onere ad oggi stimabile in Euro 240 mila circa.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

### TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi €515.674 (€481.180 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	481.180
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	219.059
Utilizzo nell'esercizio	184.565
<b>Totale variazioni</b>	<b>34.494</b>
Valore di fine esercizio	515.674

## Debiti

### DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 86.931.076 (€ 52.510.950 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Obbligazioni	3.706.601	5.741.465	9.448.066
Debiti verso banche	10.750.562	7.029.523	17.780.085
Acconti	6.500.231	15.511.456	22.011.687
Debiti verso fornitori	29.534.644	6.289.685	35.824.329
Debiti verso controllanti	1.345.243	-415.548	929.695
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	5.106	-5.106	0
Debiti tributari	130.014	50.918	180.932
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	155.879	58.576	214.455
Altri debiti	382.670	159.157	541.827
<b>Totale</b>	<b>52.510.950</b>	<b>34.420.126</b>	<b>86.931.076</b>

## 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
Obbligazioni	3.706.601	5.741.465	9.448.066	2.276.084	7.171.982	0
Debiti verso banche	10.750.562	7.029.523	17.780.085	14.175.394	3.604.691	2.492.848
Acconti	6.500.231	15.511.456	22.011.687	22.011.687	0	0
Debiti verso fornitori	29.534.644	6.289.685	35.824.329	35.824.329	0	0
Debiti verso controllanti	1.345.243	(415.548)	929.695	929.695	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	5.106	(5.106)	0	0	0	0
Debiti tributari	130.014	50.918	180.932	180.932	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	155.879	58.576	214.455	214.455	0	0
Altri debiti	382.670	159.157	541.827	541.827	0	0
<b>Totale debiti</b>	<b>52.510.950</b>	<b>34.420.126</b>	<b>86.931.076</b>	<b>76.154.403</b>	<b>10.776.673</b>	<b>2.492.848</b>

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

Debiti entro l'esercizio	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Prestito obbligazionario	2.276.084	0	2.276.084
Debiti verso banche c/c	0	972.351	-972.351
Rate mutui e finanziamenti scadenti entro l'esercizio	476.718	172.684	304.034
Debiti verso banche per anticipazioni	13.698.676	9.163.957	4.534.719

Debiti verso fornitori	35.824.329	29.534.644	6.289.685
Debiti verso fornitori società consociate	0	5.106	-5.106
Debiti v/ Immobiliare Percassi srl	929.695	1.345.243	-415.548
Acconti e caparre da clienti	22.011.687	6.500.231	15.511.456
Debiti v/ personale dipendente e assimilato	201.428	145.292	56.136
Debiti v/ istituti previdenziali e assistenziali	214.455	155.879	58.576
Debiti v/ dip. per retribuzioni differite e relativi contributi	334.585	220.288	114.297
Debiti v/Erario per Irap	17.891	30.700	-12.809
Debiti v/ Erario per ritenute	163.041	99.313	63.728
Debiti diversi	5.814	17.091	-11.277
<b>Totale</b>	<b>76.154.403</b>	<b>48.362.779</b>	<b>27.791.624</b>

<b>Debiti oltre l'esercizio</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Variazioni</b>
Prestito obbligazionario	7.171.982	3.706.601	3.465.381
Rate mutui e finanziamenti scadenti oltre l'esercizio	3.604.691	441.570	3.163.121
<b>Totale</b>	<b>10.776.673</b>	<b>4.148.171</b>	<b>6.628.502</b>

<b>Debiti</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Variazioni</b>
<b>Totale generale</b>	<b>86.931.076</b>	<b>52.510.950</b>	<b>34.420.126</b>

Il 4 agosto 2017 è stato emesso un prestito obbligazionario di complessivi € 10.000.000, negoziato sul mercato ExtraMOT PRO ed interamente sottoscritto al 31 dicembre 2018.

Di seguito le principali caratteristiche del prestito obbligazionario emesso:

- Taglio minimo unitario dei titoli: Euro 100.000,00
- Durata: 5 anni;
- Prezzo di emissione: emesso alla pari;
- Tasso di interesse: tasso fisso da corrispondersi in misura non superiore al 6,25% annuo con pagamento su base annuale in via posticipata;
- Rimborso: ordinario di tipo *amortizing* con un anno di preammortamento;
- Modalità di collocamento: riservato a investitori qualificati italiani e esteri.

Il prestito obbligazionario è stato iscritto in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato e tenendo conto del fattore temporale. Gli oneri accessori all'ottenimento di tale finanziamento risultano pari a € 696 migliaia.

Vi precisiamo inoltre che i "debiti verso controllanti", pari complessivamente ad € 929.695 (1.345.243 nel precedente esercizio) , comprendono i debiti verso la società controllante Immobiliare Percassi S.r.l. ed in particolare per € 643.155 i debiti commerciali e per € 286.540 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 i debiti aventi scadenza oltre l'esercizio, con specifica indicazione di quelli la cui scadenza è oltre i 5 anni, nonché le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, punto 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		
Obbligazioni	0	0	9.448.066	9.448.066
Debiti verso banche	3.576.662	3.576.662	14.203.423	17.780.085
Acconti	0	0	22.011.687	22.011.687
Debiti verso fornitori	0	0	35.824.329	35.824.329
Debiti verso controllanti	0	0	929.695	929.695
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	0
Debiti tributari	0	0	180.932	180.932
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	214.455	214.455
Altri debiti	0	0	541.827	541.827
<b>Totale debiti</b>	<b>3.576.662</b>	<b>3.576.662</b>	<b>83.354.414</b>	<b>86.931.076</b>

-		Debito al 31.12.2018	Quota entro l'esercizio	Quota da 1 a 5 anni	Quota oltre 5 anni	Scadenza
-	<b><i>Prestito obbligazionario</i></b>					
1	Prestito Obbligazionario	9.448.066	2.276.084	7.171.982		31.08.2022
-	<b><i>Mutui ipotecari e fondiari</i></b>					
2	UBI Banca (1)	265.358	15.281	75.949	174.128	31.12.2032
3	UBI Banca (2)	3.310.304	161.980	829.604	2.318.720	31.12.2037
-	<b><i>Finanziamenti chirografari</i></b>					
4	Lisimm	176.212	139.882	36.330		31.01.2018
5	Lisimm	329.536	159.576	169.960		20.03.2020
	<b>Totale</b>	<b>13.529.476</b>	<b>2.752.803</b>	<b>8.283.825</b>	<b>2.492.848</b>	

*Note:*

(1) Mutuo assistito da ipoteca sugli immobili in Bergamo, via Bono – residenza “Quarto Verde”.

(2) Mutuo assistito da ipoteca sugli immobili di Bergamo, Via Moretti.

## **Ratei e risconti passivi**

## RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €41.981 (€12.069 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
<b>Ratei passivi</b>	3.986	30.282	34.268
<b>Risconti passivi</b>	8.083	(370)	7.713
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	12.069	29.912	41.981

### Composizione dei ratei passivi:

	Descrizione	Importo
	Interessi prestito obbligazionario	20.856
	Altri costi	13.412
<b>Totale</b>		34.268

### Composizione dei risconti passivi:

	Descrizione	Importo
	Canoni di locazione	0
	Affitti attivi	7.713
<b>Totale</b>		7.713

## 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	0
Lavori c/terzi	49.686.078
Vendite mobili e arredi	0
<b>Totale</b>	<b>49.686.078</b>

Il totale dei ricavi è pari a € 49.686.078 (€ 60.897.603 nel precedente esercizio).

Vi precisiamo inoltre che i ricavi per "lavori c/terzi" comprendono per € 6.113.176 i lavori eseguiti alla consociata Broseta Due Srl, per € 3.980.520 i lavori eseguiti alla consociata Grupedil Srl, per € 74.034 i lavori eseguiti alla consociata Immobiliare Service Casa Srl, per € 1.768.360 i lavori eseguiti alla consociata Via Arena Srl, per € 71.379 i lavori eseguiti alla consociata Camozzi 70 Srl e per € 6.481 i lavori eseguiti alla controllante Immobiliare Percassi 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 €1.225.112 (€ 2.232.576 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
<b>Altri</b>			
Proventi immobiliari	110.894	-4.859	106.035
Rimborsi spese	18.556	-5.507	13.049
Plusvalenze di natura non finanziaria	21.304	29.366	50.670
Sopravvenienze e insussistenze attive	64.370	98.207	162.577
<b>Altri ricavi e proventi</b>	<b>2.017.452</b>	<b>-1.124.671</b>	<b>892.781</b>

<b>Totale altri</b>	2.232.576	-1.007.464	1.225.112
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	2.232.576	-1.007.464	1.225.112

Vi precisiamo che la voce "altri ricavi" comprende per € 47.815 ricavi per indennizzi e risarcimenti. La voce comprende inoltre € 30.000 di ricavi per riaddebiti effettuati alla controllante Immobiliare Percassi Srl (per € 20.000) e alla consociata Percassi Servizi Immobiliari Srl (per € 10.000), in relazione alla gestione della qualità e della sicurezza effettuata "centralmente" da Impresa Percassi Spa.

## Costi della produzione

### COSTI DELLA PRODUZIONE

#### Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi €46.837.225 (€ 52.742.969 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
<b>Trasporti</b>	482.322	-212.737	269.585
<b>Lavorazioni esterne</b>	47.829.059	-8.796.351	39.032.708
<b>Energia elettrica</b>	166.617	32.035	198.652
<b>Gas</b>	12.965	6.178	19.143
<b>Spese di manutenzione e riparazione</b>	150.441	-63.441	87.000
<b>Servizi e consulenze tecniche</b>	2.438.515	761.495	3.200.010
<b>Compensi a sindaci e revisori</b>	40.800	17.424	58.224
<b>Prestazioni assimilate al lavoro dipendente</b>	11.600	12.800	24.400
<b>Provvigioni passive</b>	14.805	69.947	84.752
<b>Pubblicità</b>	6.909	28.992	35.901
<b>Spese e consulenze legali</b>	338.737	128.060	466.797
<b>Consulenze fiscali, amministrative e commerciali</b>	40.248	-40.248	0
<b>Spese telefoniche</b>	42.048	10.726	52.774
<b>Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria</b>	130.904	383.029	513.933
<b>Assicurazioni</b>	257.399	231.642	489.041
<b>Spese di rappresentanza</b>	2.711	9.541	12.252
<b>Spese di viaggio e trasferta</b>	216.385	53.232	269.617
<b>Spese di aggiornamento, formazione e addestramento</b>	12.694	-1.476	11.218
<b>Altri</b>	547.810	1.463.408	2.011.218
<b>Totale</b>	52.742.969	-5.905.744	46.837.225

La voce "provvigioni" comprende per € 78.870 le provvigioni di competenza dell'esercizio riconosciute alla società consociata Percassi Servizi Immobiliari S.r.l..

La voce "altri costi" comprende per € 1.628.581 le competenze spettanti alla controllante Immobiliare Percassi S.r.l. per i servizi amministrativi, contabili, fiscali, legali e finanziari nonché per i servizi di gestione e conservazione del patrimonio immobiliare, i servizi informatici, i servizi di "human resources" ed i servizi di direzione aziendale prestati a Impresa Percassi S.p.a. nel 2018 sulla base del contratto di servizi in essere.

### Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.811.010 (€1.416.004 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	1.297.325	364.553	1.661.878
Canoni di leasing beni mobili	39.658	0	39.658
Altri	79.021	30.453	109.474
<b>Totale</b>	<b>1.416.004</b>	<b>395.006</b>	<b>1.811.010</b>

### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €384.730 (€ 104.167 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	894	1.011	1.905
ICI/IMU	19.335	7.203	26.538
Imposta di registro	3.619	-550	3.069
Diritti camerali	10.346	6.920	17.266
Abbonamenti riviste, giornali ...	715	-715	0
Sopravvenienze e insussistenze passive	19.987	79.914	99.901
Altri oneri di gestione	49.271	186.780	236.051
<b>Totale</b>	<b>104.167</b>	<b>280.563</b>	<b>384.730</b>

## Proventi e oneri finanziari

### PROVENTI E ONERI FINANZIARI

#### Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari ammontano ad € 152.003 (€ 156.354 nell'esercizio precedente) e si riferiscono per € 151.508 agli interessi sul finanziamento a breve termine concesso alla controllante Immobiliare Percassi S.r.l. e per € 495 ad interessi attivi bancari.

### 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
Prestiti obbligazionari	463.774
Debiti verso banche	619.791
Altri	27.857
<b>Totale</b>	<b>1.111.422</b>

## 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) da adesione al regime consolidato fiscale /trasparenza fiscale
<b>IRES</b>	0	84.109	170.136	
<b>IRAP</b>	109.690	0	0	
<b>Totale</b>	<b>109.690</b>	<b>84.109</b>	<b>170.136</b>	<b>-310.781</b>

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 (€ 87.484) 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, sulla quota non deducibile del fondo svalutazione crediti (€ 69.655) e sull'accantonamento ai fondi rischi (€ 39.727).

Infine si precisa che le imposte differite accolgono per € 11.582 il riassorbimento delle imposte differite Ires contabilizzate nel precedente esercizio sui margini realizzati sui ricavi per lavori di durata "infrannuale" e per € 95.691 le imposte differite Ires contabilizzate nel presente esercizio sempre sui margini realizzati sui ricavi di lavori durata "infrannuale".

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del Codice Civile.

In particolare contengono le informazioni sui valori di sintesi della movimentazione dell'esercizio della 'Fiscalità complessiva anticipata e differita', sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato 'Attività per imposte anticipate' e sulla composizione delle differenze temporanee imponibili che hanno originato 'Passività per imposte differite'.

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	3.910.171
Totale differenze temporanee imponibili	398.713
Differenze temporanee nette	(3.511.458)
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(756.724)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(86.027)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(842.751)

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Eccedenza interessi passivi non dedotti ex art. 96 TUIR	3.080.989	351.953	3.432.942	24,00%	84.469
Svalutazione crediti indeducibile	20.283	269.946	290.229	24,00%	64.787
Accantonamento al fondo rischi indeducibile	100.000	87.000	187.000	24,00%	20.880

## Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Margine sui lavori in corso di durata infrannuale	48.258	350.455	398.713	24,00%	95.691

Infine nelle seguenti tabelle è esposta la riconciliazione tra l'onere fiscale da bilancio e l'onere fiscale teorico.

### Onere consolidato fiscale (24%)

		Imponibile	Onere consolidato fiscale (24%)
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>617.476</b>	<b>148.194</b>
<i>Variazioni in aumento:</i>			
Interessi passivi indeducibili	364.516		
IMU	25.113		
Costi utilizzo autovetture	176.080		
Sopravvenienze passive	169.422		
Ammortamenti	1.257		
Spese di rappresentanza	792		
Svalutazione crediti	290.229		
Accantonamento fondo rischi	165.528		

Margini lavori in corso infrannuali 2017	48.258		
Altri costi indeducibili	25.003		
<b>Totale variazioni in aumento</b>		<b>1.266.198</b>	
<i>Variazioni in diminuzione:</i>			
“Maxi ammortamenti” sui beni strumentali nuovi	38.546		
Margini lavori in corso infrannuali 2018	398.713		
Utilizzo fondo svalutazione crediti tassato	20.283		
Utilizzo fondo rischi tassato	78.528		
TFR destinato a fondi pensione	3.129		
Deduzioni Irap	17.969		
Quota IMU deducibile	1.712		
Agevolazione “A.C.E.”	25.776		
<b>Totale variazioni in diminuzione</b>		<b>584.656</b>	
<b>Reddito imponibile</b>		<b>1.299.018</b>	<b>311.764</b>

**Irap (3,9%)**

		<b>Imponibile</b>	<b>Irap (3,9%)</b>
<b>Differenza tra valore e costo della produzione</b>		<b>1.576.895</b>	<b>61.499</b>
<i>Variazioni in aumento:</i>			
Costo lavoro dipendente	4.668.477		
Interessi leasing	4.595		
IMU	25.113		
Costi utilizzo autovetture	176.080		
Ammortamenti	1.257		
Sopravvenienze passive	169.422		
Svalutazione crediti	500.000		
Accantonamento fondo rischi	165.528		
Compensi collaboratori/occasionalisti	32.950		
Altri costi indeducibili	24.387		
<b>Totale variazioni in aumento</b>		<b>5.767.809</b>	
<i>Variazioni in diminuzione:</i>			
Deduzione costo lavoro dipendente	4.532.129		
<b>Totale variazioni in diminuzione</b>		<b>4.532.129</b>	
<b>Base imponibile Irap</b>		<b>2.812.575</b>	<b>109.690</b>

## 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
Dirigenti	2
Quadri	14
Impiegati	33
Operai	9
Altri dipendenti	10
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>68</b>

#### 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	45.424

#### 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	12.800
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>12.800</b>

#### 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
<b>Impegni</b>	28.098
<b>Garanzie</b>	11.694.207

### **Impegni**

Vi precisiamo che la voce "impegni", pari a € 28.098, comprende esclusivamente l'importo delle rate ancora dovute per i contratti di locazione finanziaria in essere.

### **Garanzie**

La voce "garanzie", pari a complessivi € 11.694.207, comprende:

- per € 9.614.207 le polizze assicurative e bancarie emesse a garanzia della corretta e puntuale esecuzione dei lavori eseguiti e dei lavori in corso;
- per € 2.080.000 l'importo della garanzia fidejussoria rilasciata alla UBI Banca per una fidejussione rilasciata alla società collegata Campus Bocconi Scarl.

## **Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

### **Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare – art. 2427, c.1, n. 20 e 21 Codice Civile**

La società non ha patrimoni o finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

## **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

### **Operazioni con parti correlate**

I rapporti della Società con le parti correlate riguardano principalmente, ed in modo ricorrente, la controllante Immobiliare Percassi S.r.l. e le società da essa controllate o collegate nonché la società Grupedil S.r.l. il cui controllo è posseduto dall'azionista Polifin S.p.A..

Il compimento di operazioni con parti correlate risponde all'interesse della Società di concretizzare le sinergie nell'ambito del gruppo in termini di integrazione produttiva e commerciale, efficiente impiego delle competenze esistenti e razionalizzazione dell'utilizzo delle strutture centrali.

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.

Nell'esercizio non sono state poste in essere operazioni atipiche o inusuali.

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

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio - art. 2427, c.1, n.22-quater Codice Civile**

Nel primo trimestre 2019 è continuato, in aderenza alle previsioni del Piano Industriale, il potenziamento della struttura organizzativa aziendale che alla data della presente relazione consta di 96 risorse rispetto alle 85 in organico alla fine dell'esercizio 2018.

## 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 /più piccolo 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
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 Immobiliare Percassi S.r.l. che a partire dall'1.1.2019 esercita l'attività di direzione e coordinamento di Impresa Percassi S.p.A..

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
B) Immobilizzazioni	42.340.687	42.864.319
C) Attivo circolante	46.512.154	48.649.256
D) Ratei e risconti attivi	1.076.170	286.550
Totale attivo	89.929.011	91.800.125
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	6.000.000	6.000.000
Riserve	56.128.993	59.326.635
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.052.421)	(3.211.762)
Totale patrimonio netto	60.076.572	62.114.873
B) Fondi per rischi e oneri	84.147	102.723
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	431.301	376.540
D) Debiti	29.211.744	29.182.610

E) Ratei e risconti passivi	125.247	23.379
<b>Totale passivo</b>	<b>89.929.011</b>	<b>91.800.125</b>

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
A) Valore della produzione	7.667.744	1.179.478
B) Costi della produzione	5.290.145	2.890.469
C) Proventi e oneri finanziari	(965.348)	(1.226.279)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(3.000.000)	(479.351)
Imposte sul reddito dell'esercizio	464.672	(204.859)
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.052.421)	(3.211.762)

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

#### Informazioni ex art. 1 commi 125-129, della Legge 4 agosto 2017 n. 124

In ottemperanza agli adempimenti di trasparenza e pubblicità previsti ai sensi della Legge n. 124 del 4 agosto 2017 articolo 1 commi 125-129, che ha imposto a carico delle imprese l'obbligo di indicare in nota integrativa "sovvenzioni, contributi, e comunque vantaggi economici di qualunque genere", si riportano di seguito gli estremi dei relativi importi:

SOGGETTO EROGANTE	CONTRIBUTO EROGATO 2018	RIFERIMENTO NORMATIVO
FONDIMPRESA	€ 6.826	Piano PIN2Q Reg. UE 651/2014: miglioramento organizzativo, sistemi di certificazione della qualità, riorganizzazione della produzione
FONDIMPRESA	€ 3.600	Reg. UE 651/2014: sovvenzione/contributo in conto interessi
FONDIMPRESA	€ 182	Reg. UE 1407/2013: sovvenzione/contributo in conto interessi
FONDIMPRESA	€ 42	Reg. UE 1407/2013: sovvenzione/contributo in conto interessi
FONDIMPRESA	€ 40	Reg. UE 1407/2013: sovvenzione/contributo in conto interessi
<b>Totale</b>	<b>€ 10.690</b>	

### 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 € 283.031,94:

- per l'importo di € 14.151,60, pari al 5%, alla riserva legale;
- per il residuo importo di € 268.880,34 alla riserva straordinaria.

Bergamo, 21 marzo 2019

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Avv. Francesco Percassi