

FASCICOLO BILANCIO ESERCIZIO 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 aggiornati 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'aggiornamento 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'aggiornamento 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 statuari 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

RELAZIONE DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2016

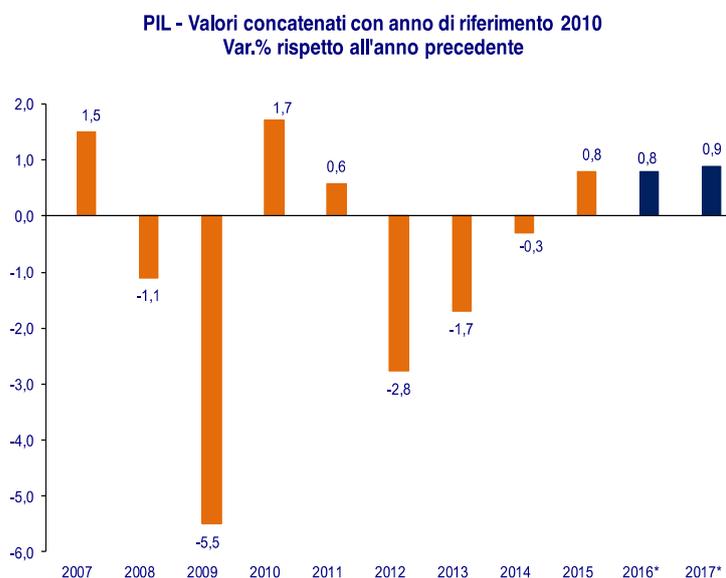
Signori soci,

il bilancio che presentiamo al Vostro esame per l'approvazione chiude con un utile netto di € 153.047 dopo avere stanziato ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti per complessivi € 318.449 ed imposte sul reddito per € 300.649.

SCENARIO MACROECONOMICO DI SETTORE

Fonti: ISTAT, ANCE, ANAEP

La ripresa dell'economia italiana continua ad essere fragile e di intensità contenuta: il 2016 si chiuderà, secondo l'Istat, con un **aumento del Pil dello 0,8% in termini reali, cui seguirebbe una crescita dello 0,9% nel 2017**. Il contributo alla crescita deriva ancora dalla domanda interna che vede il consolidarsi della ripresa dei consumi ma anche un miglioramento nel processo di accumulazione del capitale,



supportata dal miglioramento delle aspettative sull'evoluzione della domanda, da condizioni favorevoli sul mercato del credito e dalle misure di politica fiscale a sostegno degli investimenti. Relativamente alla domanda estera netta, si rileva un andamento negativo, con tassi di crescita delle esportazioni inferiori a quelli registrati per le importazioni.

Con riferimento al mercato delle costruzioni, emerge un quadro ancora incerto e non sembrano sussistere le condizioni per un'effettiva ripartenza. La stima formulata dall'Ance per il 2016 è di un **lieve aumento degli investimenti in costruzioni dello 0,3% in termini reali** (+0,2% in valore), confermando la previsione già rilasciata nell'Osservatorio di luglio 2016.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*)

	2016 Milioni di euro	Variazione % in quantità				
		2013	2014	2015 ^(°)	2016 ^(°)	2017 ^(°)
COSTRUZIONI	125.655	-7,5%	-5,2%	-1,0%	0,3%	0,8%
.abitazioni	66.767	-3,3%	-4,2%	-1,9%	0,1%	0,6%
- nuove ^(°)	20.302	-12,4%	-14,0%	-6,8%	-3,4%	-1,4%
- manutenzione straordinaria ^(°)	46.465	2,9%	1,5%	0,5%	1,7%	1,4%
.non residenziali	58.887	-11,7%	-6,3%	0,1%	0,6%	1,0%
- private ^(°)	34.291	-13,4%	-7,1%	-1,2%	0,8%	0,3%
- pubbliche ^(°)	24.597	-9,3%	-5,1%	1,9%	0,4%	1,9%

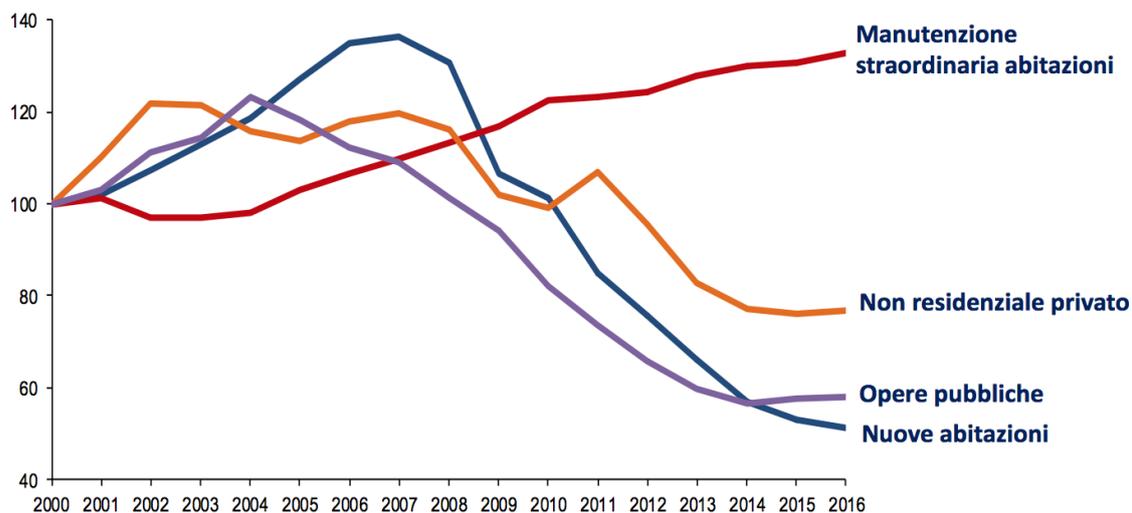
(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(°) Stime Ance

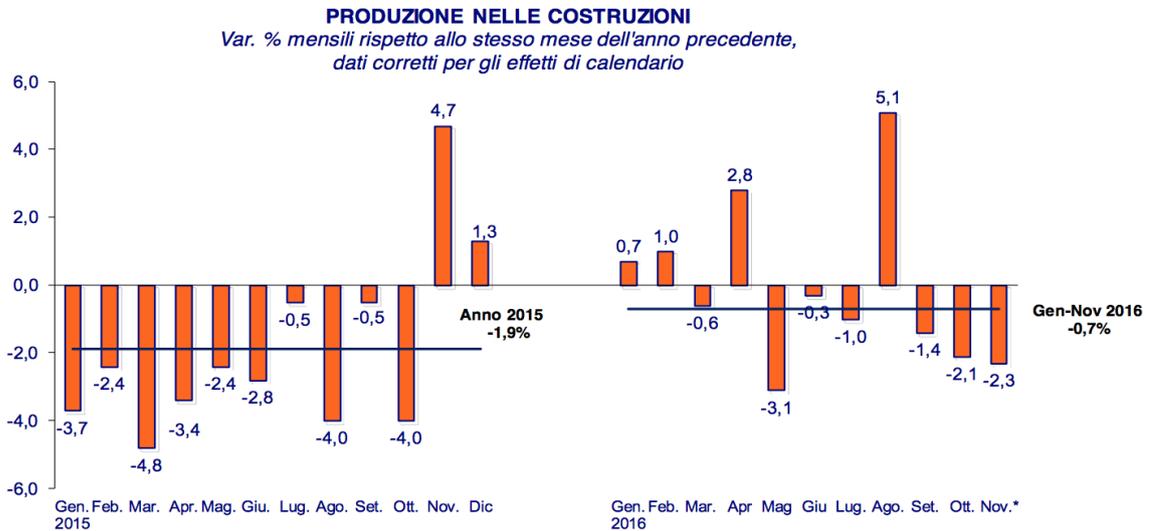
Elaborazione Ance su dati Istat

Tale stima tiene conto del *sentiment* delle imprese associate, espresso nell'indagine rapida di ottobre 2016, di un lieve allentamento della crisi. A ciò si aggiunge un andamento incerto ed altalenante delle principali variabili settoriali: si osservano, infatti, indicatori che mostrano segnali di crescita mentre altri continuano a registrare variazioni negative.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI
n.i. 2000=100



L'indice Istat della produzione nelle costruzioni, evidenzia, nei primi undici mesi del 2016, un calo dello 0,7% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente. L'analisi mensile dei dati rileva, dopo un inizio di anno positivo, un andamento di riduzione nei mesi successivi, intervallato dalle sole variazioni tendenziali positive di aprile (+2,8%) e di agosto (+5,1%).



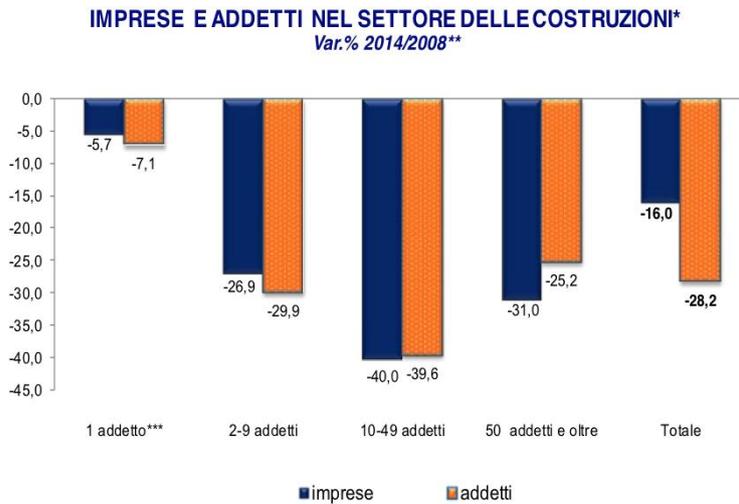
*Dato provvisorio
Elaborazione Ance su dati Istat

Con riferimento ai **dati occupazionali**, nel corso del 2016 le costruzioni continuano ad essere l'unico settore di attività economica a segno negativo. Nei primi nove mesi del 2016 gli occupati nelle costruzioni si riducono del 4,9% su base annua, a fronte di un aumento degli addetti dell'1,4% nell'insieme dei settori di attività economica. Il bilancio complessivo dei posti di lavoro persi nelle costruzioni dall'inizio della crisi continua ad aumentare: dal quarto trimestre 2008 al terzo trimestre 2016 le costruzioni hanno perso quasi 600.000 posti di lavoro, con una flessione in termini percentuali del 30%. Anche in termini di imprese, il bilancio è molto negativo: **tra il 2008 ed il 2014, sono uscite dal settore delle costruzioni oltre 100.000 imprese (-16%)**.



* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

** Dati Istat 2011, 2012, 2013, 2014; elaborazione Ance su dati Istat per il 2008,2009,2010
Elaborazione Ance su dati Istat



* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

** Dati Istat 2011, 2012, 2013 e 2014; elaborazione Ance su dati Istat per il 2008,2009,2010

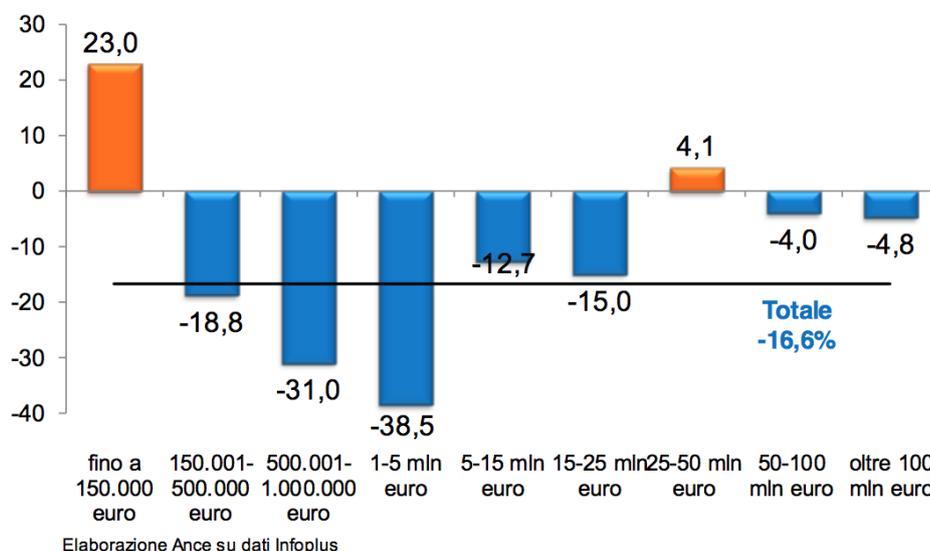
*** poiché il numero degli addetti di un'impresa è calcolato come media annua, la classe dimensionale "1" comprende le unità con in media fino a 1,49 addetti; la classe "2-9" comprende quelle con addetti da 1,50 a 9,49 e così via.

Elaborazione Ance su dati Istat

Un dato ancora più pesante se si considera che la crisi ha maggiormente colpito le imprese con oltre un addetto: tra il 2008 e il 2014, le imprese con un numero di addetti compreso tra i 2 e i 9 si sono ridotte di oltre un quarto (-26,9%). Ancora peggiore l'andamento delle medie imprese nella classe fino a 49 addetti: in questa categoria ha cessato l'attività il 40% delle imprese. Delle imprese più grandi, con più di 50 addetti, sono scomparse dal mercato quasi un terzo (-31%).

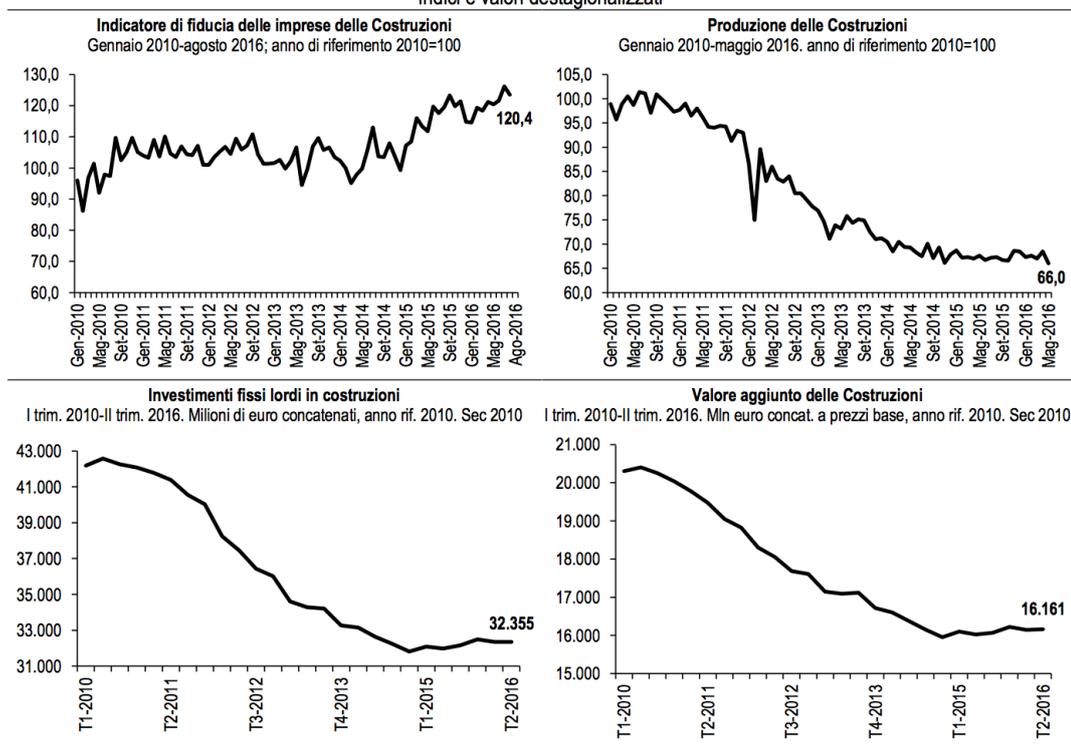
Anche l'andamento dei bandi di gara per lavori pubblici evidenzia nel 2016 un ridimensionamento della domanda, dopo la dinamica positiva del biennio precedente. Su tale cambio di segno ha in parte inciso anche lo "shock da innovazione" e la conseguente incertezza derivante dall'applicazione delle nuove regole legate all'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti, avvenuta il 19 aprile 2016. Nel 2016 i bandi di gara per lavori diminuiscono del 2,1% nel numero e del 16,6% in valore nel confronto con l'analogo periodo dello scorso anno. Tale risultato segue la crescita registrata nel 2015 (pari a +18,4% in numero e + 3,1% in valore su base annua) e nel 2014 (rispettivamente, +30,5% e +18,8%).

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA PER CLASSI DI IMPORTO NEL 2016
Importo - Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



La fase difficile che le Costruzioni stanno ancora attraversando si denota anche **dall'incertezza della fiducia delle imprese che - al netto dei fattori stagionali - scende ad agosto 2016 sul 123,5 rispetto al 126,2 di aprile soprattutto per il peggioramento dei giudizi sugli ordini e sui piani di costruzione.** A maggio 2016 l'indice dell'attività edilizia destagionalizzato segna una flessione del 3,6% in ottica congiunturale e del 2,4% in ottica tendenziale: il livello attuale è inferiore del 44,5% rispetto al picco pre-crisi di luglio 2008. Il recupero del comparto non si intravede ancora ed anzi l'indice tocca il minimo storico degli ultimi 20 anni.

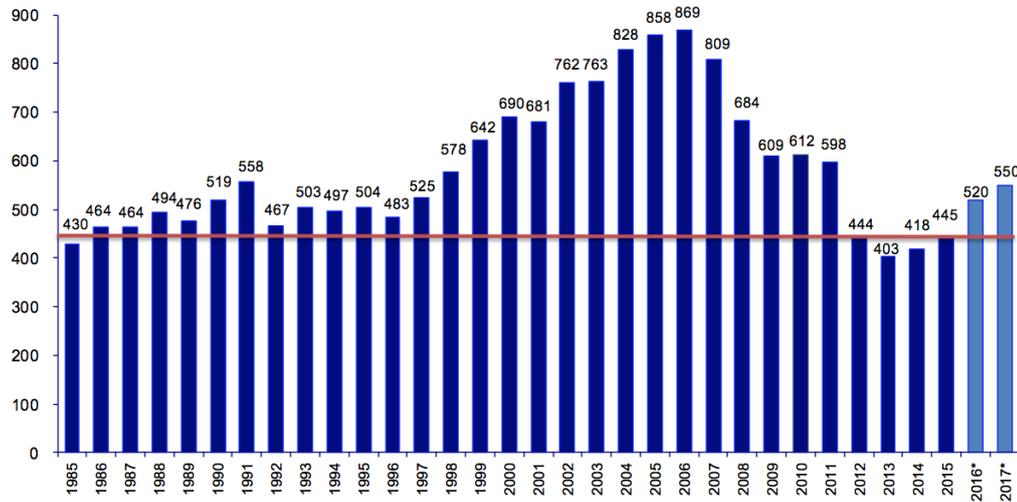
Gli indicatori di contesto economico delle Costruzioni: i segnali di timida e incerta ripresa Indici e valori destagionalizzati



Per quanto riguarda il mercato immobiliare, la fase di ripresa del mercato residenziale è proseguita anche nel terzo trimestre 2016. Il numero di abitazioni compravendute ha registrato, secondo i dati dell’Agenzia delle Entrate, un ulteriore e significativo aumento del 17,4% rispetto al terzo trimestre del 2015. Complessivamente nei primi nove mesi del 2016 l’aumento si attesta al 20,4% su base annua. In virtù di tale dinamica fortemente positiva è stata **rivista al rialzo la previsione per l’anno 2016, formulata nell’Osservatorio di un anno fa (circa 500mila transazioni).**

La nuova stima per il 2016 è di circa 520mila abitazioni compravendute, mentre per il 2017 si prevede un ulteriore aumento che porterà il numero di compravendite a circa 550mila.

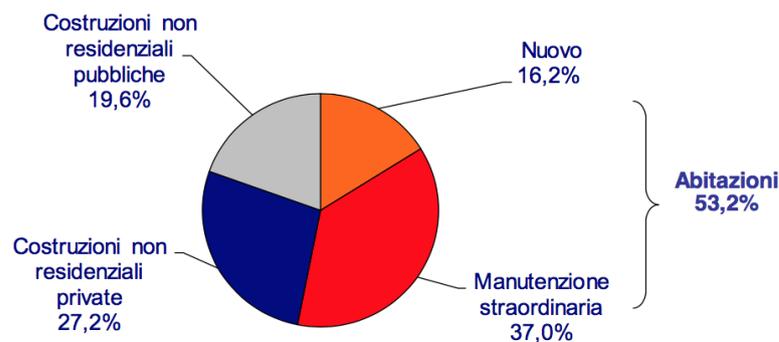
COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA
Numero - migliaia



*Previsioni Ance
 Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Entrando nel dettaglio dei comparti, anche per il 2016, **la stima Ance per gli investimenti nella nuova edilizia residenziale è negativa e pari al -3,4%** in termini reali rispetto al 2015. I dati Istat sui permessi di costruire, in riduzione ormai da quasi un decennio, continuano, infatti, ad essere in calo. L'Ance stima che nel 2016 le abitazioni concesse scendano a 47.500, con una flessione complessiva, rispetto al picco del 2005 (305.706 unità), pari all'84,5%. Il livello delle abitazioni concesse nel 2016 risulta il più basso dal 1935, escludendo gli anni del secondo conflitto mondiale.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*) PER COMPARTO
ANNO 2016



(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà
 Fonte: Ance

Gli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo confermano la dinamica positiva degli anni precedenti, giungendo a rappresentare il 37% del valore degli investimenti in costruzioni.

Rispetto al 2015 per gli investimenti in tale comparto si stima una crescita dell'1,7% in termini reali (+1,6% in termini nominali), sostanzialmente in linea con quella rilasciata nell'Osservatorio di luglio scorso, che tiene conto del potenziamento fino a dicembre 2016 degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficientamento energetico previsti dalla Legge di Stabilità per il 2016 e confermati, nella recente Legge di Bilancio 2017, per tutto l'anno corrente.

Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali, nel 2016, segnano un aumento dello 0,8% in termini reali. La stima, leggermente migliorata rispetto a quanto l'Ance aveva rilasciato a luglio scorso (+0,2% in termini reali), tiene conto del migliorato contesto economico del Paese e del dato positivo dei permessi di costruire per l'edilizia non residenziale, che nel 2015 aumenta del 14,1% rispetto al 2014 in termini di nuove superfici concesse, dopo i significativi cali degli anni precedenti (-11,4% nel 2014 e -28,5% nel 2013).

Per gli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche si stima nel 2016 un aumento dello 0,4% in quantità rispetto all'anno precedente, a conferma della stima formulata a luglio scorso, in quanto le indicazioni che si sono rese successivamente disponibili non hanno fornito elementi sufficienti a supporto di una piena ripartenza del segmento di attività.

Per quanto riguarda l'outlook previsionale il 2017 potrebbe rappresentare l'anno di ripresa per il settore. La previsione dell'Ance è di un aumento dello 0,8% in termini reali (+1,8% in termini nominali) degli investimenti in costruzioni. L'analisi tiene conto dell'impatto sui livelli produttivi delle misure contenute nella Legge di Bilancio 2017 finalizzate al rilancio degli investimenti infrastrutturali ed al rafforzamento degli incentivi fiscali esistenti, con particolare attenzione agli interventi di messa in sicurezza sismica e di efficientamento energetico.

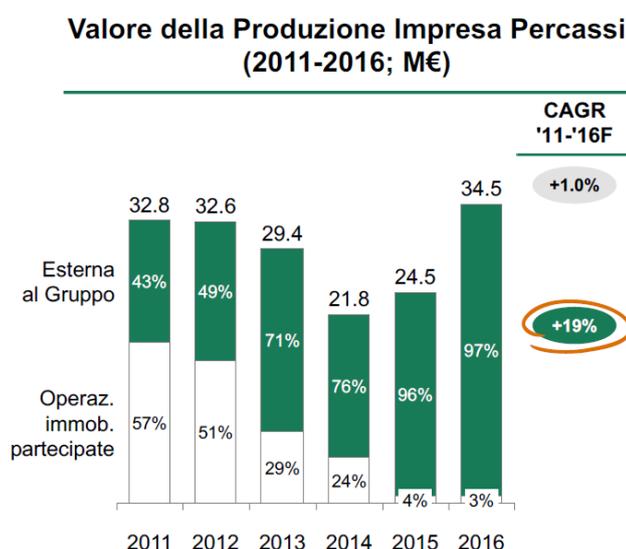
La Legge di Bilancio, infatti, rivolge grande attenzione all'edilizia e prevede misure che, se pienamente attuate, potranno sostenere la ripresa degli investimenti pubblici e privati nei prossimi anni. Il definitivo superamento del Patto di stabilità interno, accompagnato da misure di rilancio degli investimenti territoriali, l'avvio della ricostruzione delle zone colpite dagli eventi sismici nel Centro Italia ed altre misure di carattere nazionale, come il Fondo per gli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale e industriale del Paese previsto dalla Legge di Bilancio, dovrebbero avere un impatto positivo sull'attività nel settore già a partire dal 2017.

Un ulteriore impulso agli investimenti potrebbe, inoltre, derivare dalla proroga per 5 anni (2017-2021) della detrazione IRPEF/IRES delle spese sostenute per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità sismica.

POSIZIONAMENTO STRATEGICO DI IMPRESA PERCASSI

Nel 2016 Impresa Percassi ha sostanzialmente **concluso il processo di turnaround avviato a partire dal 2011** e ha intrapreso un **percorso di crescita organica focalizzandosi sul core business degli appalti privati di edilizia civile**.

Nel periodo 2011-2016 Impresa Percassi ha visto una **crescita media del fatturato conto terzi di quasi il 20% annuo** a fronte di una contrazione del mercato del 4,7% nel medesimo periodo, conseguendo per l'esercizio 2016 il massimo storico di volume di affari e confermando l'intera sostituzione della produzione infragruppo degli anni passati con produzione conto terzi.



Nel corso dell'esercizio 2016 la Società ha inoltre consolidato il proprio ruolo di player di rilievo nel mercato nazionale dei *general contractors* mediante **l'acquisizione di commesse per un valore complessivo del portafoglio lavori a fine esercizio pari a circa 109 M€**, con la conseguente prospettiva di mantenimento del trend di crescita sin qui consuntivato anche per gli esercizi 2017 e 2018.

Tale risultato è ritenuto particolarmente significativo anche alla luce dell'importante incremento del livello di concorrenza nel settore conseguente, oltre alla situazione contingente del mercato, anche all'ingresso nell'arena competitiva di società normalmente orientate al segmento degli appalti pubblici che hanno iniziato a rivolgere i propri sforzi verso il mercato privato a causa della perdurante contrazione dei bandi di gara pubblici.

Di particolare rilievo nell'ambito del **portafoglio lavori acquisito** sono, tra le altre, le commesse per la riqualificazione dell'immobile ex RCS in via San Marco a Milano per conto di Kryalos Sgr (ca. 11,2

M€), della realizzazione dei nuovi headquarters Siemens in via Vipiteno a Milano (ca. 19,0 M€), la realizzazione della nuova sede di Confindustria Bergamo presso il Parco Scientifico e Tecnologico del Kilometro Rosso a Bergamo (ca. 13,0 M€) - che segue la precedente acquisizione (in ATI con Termigas S.p.A.) nel febbraio 2016 dell'appalto per la realizzazione dell'edificio direzionale A2.3 all'interno del medesimo Parco Scientifico per conto di Kilometro Rosso S.p.A. (ca. 11,2 M€) - nonché l'acquisizione in ATI paritetica con l'Impresa Grassi&Crespi di Milano del completamento del Bocconi Urban Campus (ca. 53,0 M€ di cui il 50% in quota Impresa Percassi) - che segue la precedente acquisizione a fine 2015 dell'appalto da parte di Impresa Percassi per la realizzazione delle residenze universitarie all'interno del Campus medesimo (ca. 10,2 M€).

Tale ultima acquisizione, oltre a confermare l'affidabilità attribuita alla Società da parte di committenti di elevato standing come l'Università Bocconi, fa sì che Impresa Percassi sia coinvolta in prima persona, al pari di competitor nazionali di ben maggiore dimensione, nella realizzazione di uno dei principali progetti - l'ultimo in ordine di tempo - a firma di *archistar* internazionali che configureranno il *landscape* urbano di Milano nel prossimo decennio (Porta Nuova, Citylife, Bocconi Urban Campus).

I risultati positivi del posizionamento strategico dell'Impresa hanno trovato conferma **nell'inserimento di Impresa Percassi nella classifica del Sole24Ore Edilizia e Territorio** delle 25 imprese nazionali più impegnate del settore costruzioni (*Edilizia e Territorio 20-25 Marzo 2017*).



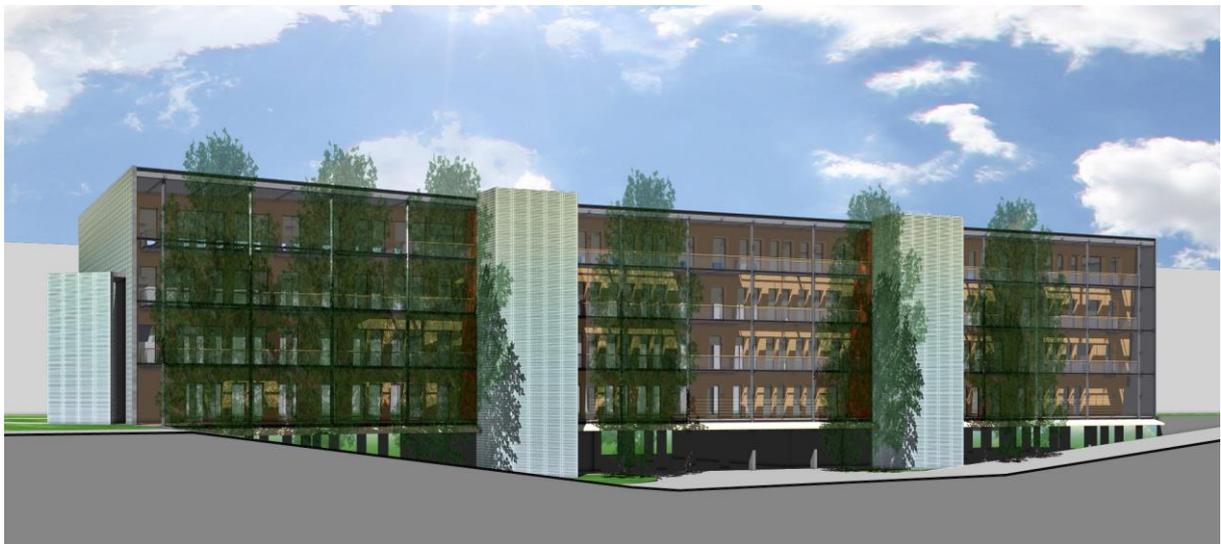
Complesso residenziale Porta Volta Home a Milano (committente Nexity)



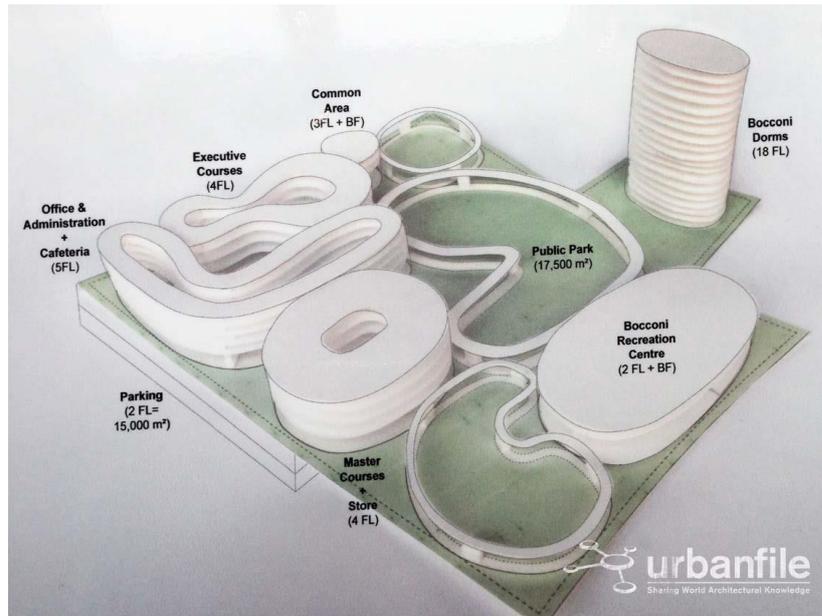
Render nuovo HQ Siemens a Milano (committente Siemens)



Render Office Block Lamborghini a Sant'Agata Bolognese (committente Lamborghini)



Render Edificio A2/3 a Bergamo (committente Kilometro Rosso)



Sketch Bocconi Urban Campus a Milano (committente Università Bocconi)

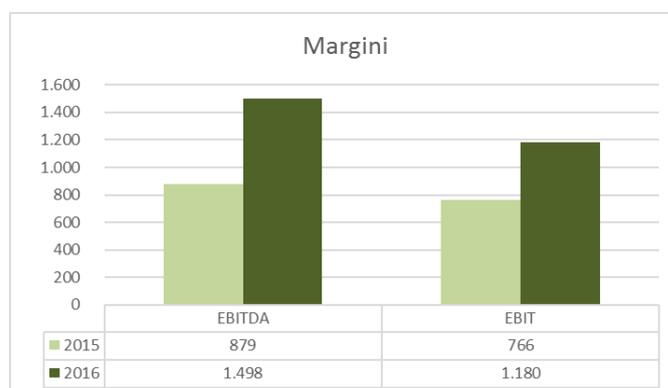
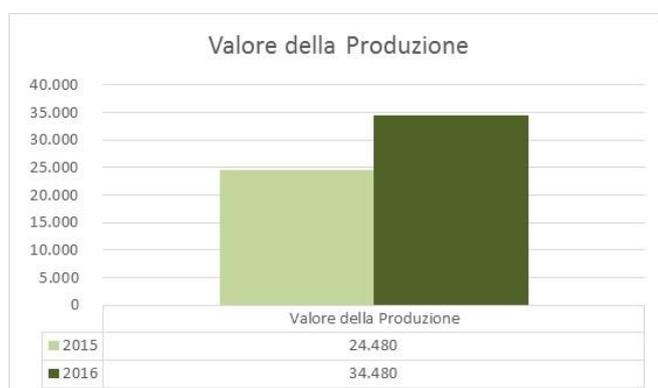


Maquette Bocconi Urban Campus a Milano (committente Università Bocconi)

SINTESI SULLA GESTIONE

Conto Economico Riclassificato				
	2016		2015	
	Eur/000	%	Eur/000	%
Ricavi netti	32.815		25.058	
TOTALE RICAVI NETTI	32.815	31,0%	25.058	16,5%
+Altri Proventi Ricorrenti	851	2,6%	1.774	7,1%
+/-Variaz. Riman. Lav. in corso/Semilav./Prod.Finiti	814	2,5%	-2.352	-9,4%
VALORE DELLA PRODUZIONE	34.480	105,1%	24.480	97,7%
-Acquisti	-7.203	-22,0%	-3.648	-14,6%
+/-Variaz. Rimanenze Materie Prime e Mercì	139	0,4%	-511	-2,0%
-Costi per servizi e Lavorazioni esterne	-23.071	-70,3%	-16.011	-63,9%
-Oneri diversi di gestione	-201	-0,6%	-1.047	-4,2%
VALORE AGGIUNTO	4.144	12,6%	3.263	13,0%
-Stipendi Salari e Contributi	-2.521	-7,7%	-2.278	-9,1%
-Accantonamento TFR Pensione	-125	-0,4%	-106	-0,4%
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	1.498	4,6%	879	3,5%
-Ammortamento Immobilizz. Materiali	-147	-0,4%	-98	-0,4%
-Ammortamento Immobilizz. Immateriali	-21	-0,1%	-15	-0,1%
-Accantonamento F.Rischi	-150	-0,5%		0,0%
MARGINE OPERATIVO NETTO (EBIT)	1.180	3,6%	766	3,1%

L'esercizio 2016 ha consuntivato **ricavi netti per 32.815 K€** e un **valore della produzione pari a 34.480 K€, in crescita di circa il 41% rispetto all'esercizio precedente**. I costi della produzione sono stati pari a 33.300 K€ e la marginalità lorda conseguente si è attestata su un **EBITDA del 4,6% (1.498 K€)** e un **EBIT del 3,6%** (1.180 k€) in crescita rispetto all'esercizio 2015 rispettivamente di 1,1 e 0,5 punti percentuali.



Al fine di una migliore comprensione delle dinamiche gestionali è opportuno segnalare che la vendita del patrimonio immobiliare non strumentale e/o non strategico detenuto dall'Impresa – realizzata nell'ambito delle previsioni di un apposito piano di dismissione di tali asset – ha comportato una minusvalenza complessiva di circa 300 K€.

In considerazione di tale dato può desumersi che la **marginalità riclassificata derivante dalla componente industriale dell'attività di costruzioni**, ossia dalla attività caratteristica di Impresa Percassi corrisponde ad un **EBITDA del 5,7%** e a un **EBIT del 5,2% in linea con i benchmark di settore**.

Il mantenimento di una adeguata marginalità dell'attività caratteristica è un elemento significativo della gestione, in quanto testimonia come la Società sia riuscita nell'esercizio a coniugare la crescita e i conseguenti investimenti organizzativi, con la marginalità, senza dover sacrificare quest'ultima a fronte delle prime.

Per quanto riguarda l'andamento delle grandezze di stato patrimoniale si osserva innanzitutto un incremento dell'attivo circolante (+29,1%) sostanzialmente riconducibile alle rimanenze e alle ritenute di garanzia entrambe relative alle commesse in corso e, pertanto, fisiologica conseguenza dell'incremento dei volumi.

ATTIVO CIRCOLANTE	2016	2015
Materie Prime e Merci	184	45
Lav. in Corso/Semilav/Prod.Fin.	15.535	14.721
Rim. Nette e Antic. a Fornitori	15.719	14.766
Crediti Finanziari BT infrag.	2.968	3.077
Crediti Diversi BT	795	707
Crediti Comm. e div BT infrag.	268	588
Crediti Comm. BT netti	19.645	11.716
Ratei e Risconti Attivi	917	435
Crediti BT	24.593	16.523
Cassa e Banche	336	76
Attività Liquide	336	76
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	40.648	31.365

Non sussistono viceversa sostanziali sofferenze sui crediti e negli incassi da parte dei committenti, a testimonianza dell'elevata qualità del portafoglio clienti che è stato e continua ad essere uno dei pilastri a sostegno della crescita aziendale.

Parimenti sul fronte del passivo, si segnala un decremento rispetto all'esercizio precedente dell'esposizione con il sistema bancario (-739 K€) e che a gennaio 2016 è stata rimborsata l'ultima rata del finanziamento ipotecario a medio termine concesso da MPS Capital Service S.p.A. per un importo pari a 1.121 K€.

DEBITI VS BANCHE	2016	2015
Debiti Finanziari LT Banche	306	680
Debiti Finanziari BT Banche	14.820	15.185
TOTALE DEBITI VS BANCHE	15.126	15.865

Si osserva un incremento del debito di fornitura interamente riconducibile alla dinamica di incremento dei volumi.

Sono inoltre stati sostanzialmente rispettati gli impegni verso i fornitori, ferma restando la gestione dei rapporti contrattuali con i medesimi in caso di contestazioni e/o inadempimenti.

DEBITI VS FORNITORI	2016	2015
Fornitori Commerciali BT	15.145	9.931
TOTALE DEBITI VS FORNITORI	15.145	9.931

Dal punto di vista organizzativo la Società ha sostenuto la crescita continuando ad investire in risorse e competenze a valore aggiunto al fine di rafforzare la propria *value proposition* verso il mercato.

Il numero dei dipendenti medio dell'esercizio 2016 è passato a 45 unità rispetto alle 40 unità dell'esercizio precedente.

E' stata internalizzata in chiave strategica la funzione di Qualità e Sicurezza, sia come elemento di forte differenziazione dai competitors e soddisfazione delle richieste dei committenti, sia come strumento per ridurre significativamente i rischi associati ai processi produttivi e attingere maggiore efficienza nella gestione dei subappaltatori e fornitori.

Al fine di garantire anche per gli esercizi a venire un adeguato livello di marginalità ed efficienza nel processo di *procurement* la Società si è dotata nel corso dell'esercizio di una piattaforma informatica di *e-procurement* rivolgendosi al fornitore di servizi e leader di mercato Bravosolution. E' previsto che tale piattaforma vada a regime nell'esercizio 2017 e consenta di ottimizzare la leva degli acquisti nell'ambito della gestione economica delle commesse.

La Società si è infine dotata nel corso dell'esercizio 2016 del modello organizzativo previsto dal D.Lgs. 231/2001, allineandosi in tal modo alle *best practices* di settore ed incrementando le proprie possibilità di pre-qualifica presso i committenti.

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

Non viene svolta dalla società alcuna attività di ricerca e sviluppo in senso stretto.

AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI

La società alla data del 31 dicembre 2016 non possiede, né direttamente né tramite società fiduciaria o per interposta persona, azioni o quote di società controllanti e nel corso dell'esercizio non si sono verificati acquisti e vendite di azioni o quote di cui sopra, sia direttamente che tramite società fiduciaria o per interposta persona.

INVESTIMENTI

Per necessità operative, come ogni anno, la società ha sostituito parte dei propri macchinari e attrezzature procedendo all'acquisto diretto, anche se è sempre più frequente il ricorso al noleggio per detti beni. Gli investimenti realizzati nel periodo sono pari a complessivi 461 migliaia di Euro. Per un accurato dettaglio e commento si rinvia alla nota integrativa.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

I rapporti della società con le parti correlate riguardano principalmente, ed in modo ricorrente, la controllante Immobiliare Percassi Srl e le società sottoposte al suo controllo.

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.

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

Attività di direzione e coordinamento

Nella Nota Integrativa sono stati già indicati e commentati i rapporti intrattenuti nel corso dell'esercizio sia con la società controllante Immobiliare Percassi Srl (soggetta all'attività di direzione e coordinamento

di 3P Partecipazioni Srl), che con le altre società del Gruppo soggette all'attività medesima. A questo proposito si ribadisce che tutti i rapporti intrattenuti nel corso dell'esercizio con le predette società, di natura sia commerciale che finanziaria, sono stati effettuati in base a termini e condizioni di mercato. Non sono quindi derivati da tali rapporti effetti e conseguenze che abbiano modificato il risultato della società e che non si sarebbero manifestati alle stesse identiche condizioni anche in transazioni fra parti indipendenti.

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE

Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

La situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società è influenzata da vari fattori che compongono il quadro macro-economico. L'anno 2016 è stato caratterizzato ancora da una difficile situazione economica. Fra i fattori di incertezza va certamente ricordato il perdurare di tassi di disoccupazione elevati con inevitabili riflessi sia sulla capacità di spesa dei singoli che sulle capacità di risparmio, e conseguentemente sulla situazione economica generale.

Ove tale situazione di debolezza ed incertezza dovesse prolungarsi significativamente, l'attività, le strategie e le prospettive della società potrebbero essere negativamente condizionate.

Rischi di mercato

Seppur in misura sempre minore, il rischio operativo è rappresentato dai rischi legati alla tipologia ed al carattere pluriennale delle opere da realizzare ed alla diversità e complessità dei rapporti contrattuali coi singoli committenti. Tale rischio, non completamente eliminabile, comporta il rallentamento, la sospensione ed in casi estremi l'annullamento dei contratti acquisiti e/o l'insorgenza di eventuali contestazioni.

Il risultato economico della nostra società dipende, oltre che dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui operiamo, anche dai risultati conseguiti dalle società soggette alla attività di direzione e coordinamento di 3P Partecipazioni Srl. L'entità dei lavori di impresa eseguiti a condizioni di mercato per le società immobiliari del gruppo risentono, infatti, della pianificazione dei cantieri da parte di queste.

Rischio tassi

In base alla situazione finanziaria attuale e prevedibile, la nostra società è soggetta al rischio tasso. In base alle attuale situazione dei tassi di interesse non si è però ritenuto opportuno controllare tale rischio attraverso l'uso di strumenti finanziari derivati di copertura.

Rischio di credito

La nostra società è soggetta al rischio connesso alla esigibilità dei crediti. Tale rischio risulta allo stato limitato tramite procedure di verifica preventiva dell'affidabilità dei committenti.

FATTI DI RILIEVO DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Con riferimento all'incremento dei crediti verso clienti a fine esercizio si segnala che una quota significativa degli stessi è stata maturata nell'ultimo trimestre 2016 e, pertanto, è divenuta esigibile mediamente nel primo trimestre 2017. Alla data di chiusura del bilancio del 31 marzo 2017 risultano già incassati 10.946 K€.

Si rappresenta inoltre che, 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 C.d.A.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

In un contesto previsionale che vede, per il 2017, un anno in ripresa, pur se contenuta, per il settore delle costruzioni, la società, confortata dall'acquisizione di rilevanti commesse da committenti di elevato standing nonchè dai positivi riscontri ottenuti sul mercato con un portafoglio lavori superiore ai 100 M€, prevede per l'esercizio 2017, un ulteriore importante trend di crescita del fatturato che, sulla base delle previsioni attuali, dovrebbe consentire una crescita del volume d'affari particolarmente sostenuta.

* * * * *

Signori Soci,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2016, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa e correlato dalla presente Relazione sulla Gestione e Vi proponiamo di destinare l'utile dell'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.

Vi ricordiamo infine che, per decorso triennio, viene a scadere il mandato del Sindaco Unico e del Revisore legale dei conti e che sarete pertanto chiamati a deliberare in merito.

Clusone, 3 aprile 2017

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Avv. Francesco Percassi



IMPRESA PERCASSI F.LLI S.R.L.

Relazione della società di revisione indipendente
sul bilancio al 31 dicembre 2016

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs 39/2010

Ai Soci di
Impresa Percassi F.Ili S.r.l.

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio di Impresa Percassi F.Ili S.r.l., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità della società di revisione

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Impresa Percassi F.Ili S.r.l. al 31 dicembre 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori di Impresa Percassi F.Ili S.r.l., con il



bilancio d'esercizio di Impresa Percassi F.Ili S.r.l. al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Impresa Percassi F.Ili S.r.l. al 31 dicembre 2016.

Milano, 13 aprile 2017

BDO Italia S.p.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carlo Consonni', written over a faint, larger version of the signature.

Carlo Consonni
Socio

IMPRESA PERCASSI F.LLI S.R.L.

Sede legale: Clusone (BG), Via Ing. Vincenzo Balduzzi n. 10

Iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo al n. 00270690167

Iscritta al R.E.A. di Bergamo al n. 103529

Capitale sociale: € 1.800.000,00 i.v.

Codice fiscale: 00270690167

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento

da parte della società 3P Partecipazioni Srl

RELAZIONE DEL SINDACO UNICO ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

AI SENSI DELL'ARTICOLO 2429 DEL CODICE CIVILE

Signori Soci,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 la mia attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul principio di corretta amministrazione, partecipando alle riunioni dell'Assemblea dei Soci e del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento.

Nel corso dell'esercizio sono stato periodicamente informato dagli Amministratori sull'andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nel rispetto delle previsioni di legge e statutarie.

Posso pertanto ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale e, per quanto a mia



conoscenza, non risultano in potenziale conflitto d'interesse.

Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessa, ho acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società. Ho valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da segnalare.

Non sono pervenute denunce *ex art.* 2408 del Codice Civile.

Non sono pervenuti esposti di alcun tipo.

Nel corso dell'esercizio il sottoscritto ha rilasciato il parere favorevole per la nomina dell'Organismo di Vigilanza e l'attribuzione del compenso.

Ho esaminato il progetto di bilancio al 31 dicembre 2016, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa e corredato dalla Relazione sulla Gestione.

Tale progetto di bilancio è stato messo a disposizione del sottoscritto, nella sua versione definitiva, in data 3 aprile 2017: ciò ha reso necessaria la rinuncia ai termini di cui al combinato disposto degli art. 2478 bis e 2429 primo comma del Codice Civile.

In merito ai documenti sopra indicati, riferisco quanto segue:

- essendo demandato alla società di revisione BDO Italia Spa il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, rinvio a quanto contenuto al riguardo nell'apposita relazione predisposta dall'organo di controllo contabile ai sensi dell'articolo art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, dalla quale non emergono rilievi e/o richiami di informativa;



- in ogni caso ho vigilato, tramite verifiche dirette e informazioni assunte presso l'organo di controllo contabile, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire;
- non ho riscontrato operazioni atipiche o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo;
- ho verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho comunque verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui ho avuto conoscenza a seguito dell'espletamento dei miei doveri e non ho osservazioni al riguardo.

Nell'attivo dello Stato Patrimoniale non sono esposte immobilizzazioni immateriali per la cui iscrizione è risultato necessario esprimere il mio consenso ai sensi dell'art. 2426, primo comma, n. 5 del Codice Civile.

Per quanto a mia conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile.

Il progetto di bilancio evidenzia un utile di Euro 153.046,89, che si riassume nei seguenti valori espressi in Euro:

Stato patrimoniale

Totale attivo		42.632.049
Passività		37.902.976
Capitale e riserve	4.576.026	
Utile dell'esercizio	153.047	
Patrimonio netto		4.729.073

Conto Economico:

Totale Valore della produzione	34.479.339
Costi della produzione	
• per materie prime, sussid., di cons. e merci	7.203.222
• per servizi	22.170.175
• per godimento beni di terzi	901.077
• per il personale	2.645.515
• ammortamenti e svalutazioni	318.449
• variazione delle rimanenze	-139.170
• oneri diversi di gestione	<u>200.739</u>
Totale Costi della produzione	<u>33.300.007</u>
Differenza tra valori e costi della produzione	1.179.332
Totale proventi ed oneri finanziari	-725.636
Risultato prima delle imposte	<u>-453.696</u>
Totale Imposte sul reddito dell'esercizio	<u>300.649</u>
Utile dell'esercizio	<u>153.047</u>

Il sottoscritto si è tenuto costantemente in contatto con la società di revisione e dagli intercorsi incontri non sono emersi aspetti rilevanti per i quali si sia reso necessario procedere con specifici approfondimenti; nel corso delle riunioni e in base alle informazioni sugli accertamenti effettuati non è stata comunicata l'esistenza di fatti censurabili. Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione diversi da quanto segnalato dall'organo amministrativo nella Relazione sulla gestione.

Nella Nota integrativa – redatta rispettando il contenuto obbligatorio richiesto dall'art. 2427 del Codice Civile – è stato illustrato il contenuto delle singole voci del bilancio, chiarendo i criteri di valutazione applicati e fornendo i dettagli necessari all'illustrazione della situazione patrimoniale e finanziaria della società e del risultato economico dell'esercizio.



Ho verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui ho avuto conoscenza a seguito dell'espletamento dei miei doveri e non ho osservazioni al riguardo.

Per quanto precede, considerando anche le risultanze dell'attività svolta dalla Società di Revisione BDO Italia Spa nell'ambito della propria funzione contenute nell'apposita relazione redatta ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, il sottoscritto non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2016, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione riguardo alla destinazione dell'utile dell'esercizio.

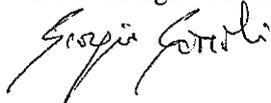
Da ultimo Vi ricordo che, per decorso del triennio, viene a scadere il mio mandato e quello del Revisore egale dei conti: sarete pertanto chiamati a deliberare in merito.

* * * * *

Bergamo, 13 aprile 2017

Il Sindaco Unico

Dott. Giorgio Gozzoli



IMPRESA PERCASSI F.LLI S.r.l.

Sede legale: CLUSONE (BG) - Via Ing. Vincenzo Balduzzi n. 10

Iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo con il n. 00270690167

Iscritta al R.E.A. di Bergamo al n. 103529

Capitale sociale: Euro 1.800.000,00 i.v.

Codice fiscale: 00270690167

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento

da parte della società 3P Partecipazioni Srl

* * * * *

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 28 APRILE 2017

Il giorno 28 del mese di aprile 2017, alle ore 9, presso gli uffici in Bergamo, Viale Vittorio Emanuele II n. 102, si è riunita, come previsto dall'avviso di convocazione del 13 aprile 2017, l'assemblea ordinaria dei soci della società Impresa Percassi F.lli Srl.

Presiede a norma dello statuto sociale il Presidente del Consiglio di Amministrazione avv. Francesco Percassi il quale, con il consenso dei presenti, chiama a svolgere le funzioni di segretario il rag. Ezio Oliosi, che accetta.

Il Presidente constata e fa constatare che è rappresentato il 99%% del Capitale Sociale vista la presenza dei soci:

- “Immobiliare Percassi Srl”, società titolare di una quota di nominali Euro 1.746.000, pari al 97% del Capitale sociale, in persona del legale rappresentante avv. Francesco Percassi;
- Francesco Percassi, in rappresentanza degli Eredi del Sig. Giuseppe Percassi, titolari di una quota di nominali Euro 18.000 pari all'1% del Capitale sociale;



- Rino Percassi, rappresentato per delega dal rag. Ezio Oliosi, titolare di una quota di nominali Euro 18.000 pari all'1% del Capitale sociale.

Risulta essere assente il socio Santo Percassi, titolare di una quota di nominali Euro 18.000 pari all'1% del Capitale sociale.

E' presente, per l'organo amministrativo, l'Avv. Francesco Percassi, Presidente del Consiglio ed Amministratore Delegato.

Risultano assenti giustificati i Consiglieri Dott. Antonio Percassi e Dott. Mario Volpi.

E' inoltre presente il Sindaco Unico dott. Giorgio Gozzoli.

Il Presidente constata e fa constatare che la presente assemblea, convocata con avviso del 13 aprile 2017, è regolarmente costituita per la presenza del 99% del capitale sociale e quindi idonea a deliberare sul proposto

ordine del giorno

1. Approvazione bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2016.
2. Presentazione della relazione del Sindaco Unico e della relazione della Società di Revisione incaricata della revisione legale dei conti sul bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2016.
3. Nomina dell'organo di controllo.
4. Conferimento dell'incarico per la revisione del bilancio d'esercizio per gli esercizi 2017-2019.
5. Integrazione del Consiglio di Amministrazione previa rideterminazione del numero dei componenti ai sensi del disposto dell'art. 11.1, lettera b) del vigente statuto sociale.
6. Varie ed eventuali.

* * * * *

Passando alla trattazione del primo e secondo argomento all'ordine del giorno, il

Presidente dà lettura del bilancio al 31 dicembre 2016, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e corredato dalla Relazione sulla Gestione, precedentemente distribuito in copia a tutti i presenti e messo a disposizione dei soci nei termini di legge.

Il Presidente consegna ai presenti la relazione predisposta dalla Società di Revisione BDO Italia Spa ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, informando che dalla stessa non emergono rilievi e/o richiami di informativa.

Infine il Presidente invita il Sindaco Unico Dott. Giorgio Gozzoli a dare lettura del rapporto predisposto ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile.

Segue una breve ma esauriente discussione durante la quale vengono forniti agli intervenuti i chiarimenti richiesti. Al termine l'Assemblea, con il consenso unanime dei soci presenti espresso verbalmente

delibera

- di approvare il bilancio al 31 dicembre 2016, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e corredato dalla Relazione sulla Gestione;
- 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.

* * * * *

Proseguendo con la trattazione del terzo argomento all'ordine del giorno, il Presidente informa gli intervenuti che, con l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2016, viene a scadere anche il mandato conferito all'organo di controllo e che pertanto si rende necessario che l'odierna Assemblea assuma le opportune deliberazioni in merito.

Segue una breve ma approfondita discussione al termine della quale, l'Assemblea,

preso atto di quanto sopra, con il consenso unanime dei soci presenti espresso verbalmente,

delibera

- di prevedere che la società sia sottoposta al controllo di un Sindaco Unico ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 dello Statuto sociale;
- di confermare quale Sindaco Unico della società per il triennio 2017-2019, e precisamente sino alla data di approvazione del bilancio che chiuderà al 31 dicembre 2019, il Dott. Giorgio Gozzoli, nato a Lovere (BG) il 21.8.1968;
- di affidare al nominato Sindaco Unico l'attività di vigilanza di cui all'articolo 2403 del Codice Civile, precisato che la revisione legale rimane in capo alla società di revisione BDO Italia Spa;
- di stabilire che il compenso spettante al Sindaco Unico per l'attività di vigilanza legale di cui all'articolo 2403 del Codice Civile sarà determinato con riferimento a quanto previsto dalle previgenti tariffe professionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

* * * * *

In relazione al quarto punto all'ordine del giorno, il Presidente ricorda ai presenti che, con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016, è venuto a scadere per decorso del triennio anche il mandato conferito al Revisore Legale.

Il Presidente dà quindi la parola al Sindaco Unico dott. Giorgio Gozzoli, il quale comunica ai presenti che la società di revisione BDO Italia S.p.A. di Milano, la quale ha già svolto il medesimo incarico per il triennio 2014-2016, ha fatto pervenire apposita dichiarazione di disponibilità a ricevere l'incarico di revisione legale anche per ciascuno dei tre esercizi con chiusura dal 31 dicembre 2017 al 31 dicembre 2019. In merito all'oggetto dell'incarico, la dichiarazione di disponibilità ricevuta prevede



quanto segue:

- la revisione legale del bilancio di esercizio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 del D.Lgs. n. 39/2010, comma 1), lettera a);
- l'attività di verifica prevista dall'art. 14 del D.Lgs. n. 39/2010, comma 1, lettera b);
- l'attività di verifica sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio di esercizio prevista dall'art. 14 del D.Lgs. n. 39/2010, comma 2, lettera e);
- le attività volte alla sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali.

Il corrispettivo indicato nella predetta dichiarazione di disponibilità ad assumere l'incarico di revisione legale, per ciascuno dei tre esercizi dianzi indicati, è pari ad Euro 10.000,00 + IVA (oltre aggiornamento annuale ISTAT a partire dal 2018 e rimborso delle spese accessorie a piè di lista con un limite massimo pari all'8%).

Sulla base di quanto sopra esposto il Presidente invita l'Assemblea dei soci a discutere e deliberare in merito.

Al termine della discussione, l'assemblea, preso atto anche della proposta motivata redatta ai sensi di Legge dal Sindaco Unico che viene acquisita agli atti della società, con il consenso unanime dei soci presenti espresso verbalmente,

delibera

- di conferire l'incarico della revisione legale del bilancio di esercizio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, comma 1, lettera a), del D.Lgs. n. 39/2010, unitamente alle altre attività dettagliatamente indicate in precedenza, alla società di Revisione BDO ITALIA S.p.A., con sede legale in Milano, Via Abruzzi n. 94, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 07722780967, per il triennio 2017-2019 e più precisamente fino all'assemblea che approverà il bilancio chiuso al 31 dicembre 2019, determinando il compenso, per ciascuno degli esercizi sociali per i quali viene conferito il mandato, in Euro 10.000,00 + IVA (oltre aggiornamento annuale

ISTAT a partire dal 2018 e rimborso delle spese accessorie a piè di lista con un limite massimo pari all'8%).

* * * * *

In relazione al quinto punto all'ordine del giorno, il Presidente evidenzia ai presenti che, per consentire una migliore gestione delle complessità dell'attività sociale in considerazione del prevedibile incremento del volume d'affari della società per l'anno in corso e per i successivi, si rende necessario modificare il numero dei componenti dell'organo amministrativo, attualmente fissato in tre.

Egli propone pertanto di aumentare a quattro il numero dei consiglieri di amministrazione e di nominare quale ulteriore componente del Consiglio di Amministrazione l'Ing. Jacopo Palermo.

Segue ampia ed approfondita discussione, al termine della quale l'Assemblea, con il consenso unanime dei soci presenti espresso verbalmente,

delibera

- di stabilire che la gestione della società, come previsto dall'art. 11 lettera b) dello Statuto Sociale, venga affidata ad un Consiglio di Amministrazione composto da quattro membri;
- di nominare, quale ulteriore componente del Consiglio di Amministrazione, l'Ing. Jacopo Palermo, il quale, come gli altri membri del Consiglio, resterà in carica fino a revoca o dimissioni.

Null'altro essendoVi da deliberare e nessun altro avendo chiesto la parola, la seduta viene tolta alle ore 10.15 previa redazione, lettura e approvazione del presente verbale, alla cui sottoscrizione sono delegati il Presidente ed il Segretario.

Il Segretario

Ezio Oliosì



Il Presidente

Francesco Percassi

