

# FASCICOLO BILANCIO ESERCIZIO 2019



# IMPRESA PERCASSI S.P.A.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	BERGAMO
Codice Fiscale	00270690167
Numero Rea	BERGAMO 103529
P.I.	00270690167
Capitale Sociale Euro	7.500.000
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	412000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	COSTIM S.r.l.
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	COSTIM S.r.l.
Paese della capogruppo	ITALIA

# Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	10.698	14.627
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	33.800	36.400
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.090.540	19.203
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	530.474
7) altre	327.693	449.397
Totale immobilizzazioni immateriali	1.462.731	1.050.101
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	4.798.657	4.791.096
2) impianti e macchinario	192.106	238.673
3) attrezzature industriali e commerciali	21.697	42.402
4) altri beni	281.424	319.620
5) immobilizzazioni in corso e acconti	0	2.250.000
Totale immobilizzazioni materiali	5.293.884	7.641.791
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<b>1) partecipazioni in</b>		
a) imprese controllate	100.750	0
b) imprese collegate	10.000	10.000
Totale partecipazioni	110.750	10.000
<b>2) crediti</b>		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.631.001	21.754
Totale crediti verso altri	1.631.001	21.754
Totale crediti	1.631.001	21.754
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.741.751	31.754
Totale immobilizzazioni (B)	8.498.366	8.723.646
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	810.740	810.740
3) lavori in corso su ordinazione	52.833.506	25.246.490
4) prodotti finiti e merci	9.505.353	10.932.264
5) acconti	0	155
Totale rimanenze	63.149.599	36.989.649
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	71.548.121	32.496.518
Totale crediti verso clienti	71.548.121	32.496.518
<b>2) verso imprese controllate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	104.592	0
Totale crediti verso imprese controllate	104.592	0
<b>4) verso controllanti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.640.097	6.794.815

Totale crediti verso controllanti	8.640.097	6.794.815
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.993.451	7.497.510
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	1.993.451	7.497.510
5-ter) imposte anticipate	985.587	938.442
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.506.510	1.956.372
Totale crediti verso altri	4.506.510	1.956.372
Totale crediti	87.778.358	49.683.657
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	4.329.342	6.374.302
2) assegni	35.850	0
3) danaro e valori in cassa	3.076	3.577
Totale disponibilità liquide	4.368.268	6.377.879
Totale attivo circolante (C)	155.296.225	93.051.185
D) Ratei e risconti	1.704.962	1.567.843
Totale attivo	165.499.553	103.342.674
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	6.000.000	6.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	8.796.000	8.796.000
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	324.528	310.376
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	250.723	181.843
Varie altre riserve	0	1
Totale altre riserve	250.723	181.844
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	317.282	283.032
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	15.688.533	15.571.252
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	8.613	95.691
4) altri	27.447	187.000
Totale fondi per rischi ed oneri	36.060	282.691
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	689.410	515.674
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.329.424	2.276.084
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.842.558	7.171.982
Totale obbligazioni	7.171.982	9.448.066
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.479.079	14.175.394
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.575.232	3.604.691
Totale debiti verso banche	25.054.311	17.780.085
6) acconti		

esigibili entro l'esercizio successivo	48.435.243	22.011.687
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale acconti</b>	<b>48.435.243</b>	<b>22.011.687</b>
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	63.425.046	35.824.329
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>63.425.046</b>	<b>35.824.329</b>
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	929.695
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale debiti verso controllanti</b>	<b>0</b>	<b>929.695</b>
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.886.869	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>	<b>1.886.869</b>	<b>0</b>
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.342.664	180.932
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>1.342.664</b>	<b>180.932</b>
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	598.838	214.455
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>598.838</b>	<b>214.455</b>
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.112.652	541.827
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale altri debiti</b>	<b>1.112.652</b>	<b>541.827</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>149.027.605</b>	<b>86.931.076</b>
E) Ratei e risconti	57.945	41.981
<b>Totale passivo</b>	<b>165.499.553</b>	<b>103.342.674</b>

## Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	107.348.903	49.686.078
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.306.972)	22.000
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	27.587.016	15.999.318
5) altri ricavi e proventi		
altri	3.749.029	1.225.111
Totale altri ricavi e proventi	3.749.029	1.225.111
Totale valore della produzione	137.377.976	66.932.507
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	9.953.279	10.606.868
7) per servizi	112.572.993	46.837.224
8) per godimento di beni di terzi	2.242.886	1.811.010
9) per il personale		
a) salari e stipendi	4.677.902	3.250.269
b) oneri sociali	1.809.091	1.137.984
c) trattamento di fine rapporto	326.117	219.059
e) altri costi	6.818	61.165
Totale costi per il personale	6.819.928	4.668.477
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	406.681	137.149
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	271.642	244.626
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	500.000	500.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.178.323	881.775
13) altri accantonamenti	0	165.528
14) oneri diversi di gestione	2.189.743	384.730
Totale costi della produzione	134.957.152	65.355.612
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.420.824	1.576.895
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllanti	0	151.508
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	93.176	0
altri	216.268	495
Totale proventi diversi dai precedenti	309.444	152.003
Totale altri proventi finanziari	309.444	152.003
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.932.975	1.111.422
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.932.975	1.111.422
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.623.531)	(959.419)
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)	797.293	617.476
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	614.234	109.690
imposte differite e anticipate	(134.223)	(86.027)
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0	(310.781)

---

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	480.011	334.444
21) Utile (perdita) dell'esercizio	317.282	283.032

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	317.282	283.032
Imposte sul reddito	480.011	334.444
Interessi passivi/(attivi)	1.623.531	959.419
(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	2.420.824	1.576.895
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	326.117	480.278
Ammortamenti delle immobilizzazioni	678.323	381.775
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	500.000	500.000
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.504.440	1.362.053
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.925.264	2.938.948
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(26.159.950)	(16.021.473)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(35.997.417)	(9.106.673)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	28.557.891	6.289.685
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(137.119)	(1.033.410)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	15.964	29.912
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	26.249.625	3.531.323
Totale variazioni del capitale circolante netto	(7.471.006)	(16.310.636)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(3.545.742)	(13.371.688)
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(1.575.577)	(984.790)
(Imposte sul reddito pagate)	(421.454)	(405.916)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(811.935)	(424.675)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(2.808.966)	(1.815.381)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(6.354.708)	(15.187.069)
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(174.219)	(3.959.130)
Disinvestimenti	2.250.485	107.451
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(819.313)	(550.014)
Disinvestimenti	0	0
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	(1.709.997)	(11.750)
Disinvestimenti	0	15.000
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	0	0



Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(453.044)	(4.398.443)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	4.644.406	3.562.368
Accensione finanziamenti	4.000.000	9.541.465
(Rimborso finanziamenti)	(3.646.265)	(332.845)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	9.996.000
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(200.000)	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	4.798.141	22.766.988
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(2.009.611)	3.181.476
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	6.374.302	3.193.583
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	3.577	2.820
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.377.879	3.196.403
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.329.342	6.374.302
Assegni	35.850	0
Danaro e valori in cassa	3.076	3.577
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.368.268	6.377.879
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

## Nota integrativa, parte iniziale

### Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2019

#### **PREMESSA**

Il bilancio chiuso al 31/12/2019 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 principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile.

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

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

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

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

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

Il bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale.

Con riferimento ai principali fattori di incertezza rilevabili alla data di presentazione del presente bilancio, si segnalano quelli connessi agli eventi progressivamente intervenuti nel corso delle ultime settimane in relazione alla crescente e progressiva diffusione a livello internazionale e nazionale dell'emergenza sanitaria connessa alla pandemia COVID-19. Con riferimento a tale tematica si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

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

## **Principi di redazione**

#### **PRINCIPI DI REDAZIONE**

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

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

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

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

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

Il bilancio è redatto in unità di euro.

## Criteri di valutazione applicati

### CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

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

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

#### Immobilizzazioni immateriali

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

Più precisamente le immobilizzazioni sono ammortizzate come segue:

- Costi di impianto e ampliamento: ammortamento in 5 anni;
- Diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno: ammortamento in 20 anni;
- Programmi software: ammortamento in 5 anni;
- Costi realizzazione sito internet: ammortamento in 5 anni;
- Oneri pluriennali su beni di terzi: ammortamento sulla base della durata del contratto di locazione;
- Oneri pluriennali su mutui: ammortamento sulla base della durata del finanziamento a cui si riferiscono;
- Altri oneri pluriennali: ammortamento sulla base della durata della vita utile.

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

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto degli ammortamenti accumulati.

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

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

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

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

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

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

### **Immobilizzazioni finanziarie**

Le partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni sono destinati ad una permanenza durevole nel patrimonio della Società. Le partecipazioni sono valutate con il metodo del costo rettificato delle perdite durevoli di valore. Il metodo

del costo presuppone che il valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori.

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

### **Leasing Finanziario**

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

### **Rimanenze**

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

I lavori in corso su ordinazione, ricorrendo le condizioni di cui all'OIC 23 par. da 43 a 46, sono stati valutati adottando il criterio della percentuale di completamento e pertanto sono stati iscritti sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati con ragionevole certezza alla data del 31 dicembre 2019.

### **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 aggiornati 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'aggiornamento dei crediti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

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

### **Disponibilità liquide**

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

### **Ratei e risconti**

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

### **Fondi per rischi e oneri**

### ***Per imposte, anche differite***

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

### ***Altri***

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

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

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

### **Debiti**

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del Codice Civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del Codice Civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi). Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati 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.

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

### **Valori in valuta**

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

### **Costi e ricavi**

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

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

### **Proventi e Oneri Finanziari**

I proventi ed oneri finanziari sono iscritti per competenza.

### **Imposte sul Reddito**

Le imposte dell'esercizio (€ 480.011) sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

Lo stanziamento delle imposte correnti (IRES e IRAP), rispettivamente di complessivi € 419.157 ed € 195.077, è esposto nello stato patrimoniale, al netto degli acconti versati, nella voce "debiti tributari".

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

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

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

## Nota integrativa, attivo

### INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

## Immobilizzazioni

### IMMOBILIZZAZIONI

#### Immobilizzazioni immateriali

##### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €1.462.731 (€1.050.101 nel precedente esercizio).

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo	19.642	52.000	53.734	530.474	661.825	1.317.675
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.015	15.600	34.531	0	212.428	267.574
Valore di bilancio	14.627	36.400	19.203	530.474	449.397	1.050.101
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Incrementi per acquisizioni	0	0	819.312	0	0	819.312
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	530.474	(530.474)	0	0
Ammortamento dell'esercizio	3.928	2.600	278.449	0	121.704	406.681
Altre variazioni	(1)	0	0	0	0	(1)
Totale variazioni	(3.929)	(2.600)	1.071.337	(530.474)	(121.704)	412.630
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Costo	19.642	52.000	1.403.520	0	661.825	2.136.987
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.944	18.200	312.980	0	334.132	674.256
Valore di bilancio	10.698	33.800	1.090.540	0	327.693	1.462.731

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

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

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a €327.693 è così composta:



	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Altri oneri pluriennali	4.189	-4.189	0
	Spese su beni di terzi	2.706	-697	2.009
	Costi per redazione piano industriale	442.502	-116.818	325.684
<b>Totale</b>		449.397	-121.704	327.693

Nel 2019 sono stati contabilizzati costi per acquisto di immobilizzazioni immateriali per complessivi € 819.312, relativi per € 325.891 ai costi per il completamento del nuovo ERP Microsoft Dynamics fornito dalla software house Reply ed entrato in funzione dal 1° gennaio 2019, per € 460.096 ai costi per l'implementazione del BIM (Building Information Modeling) e per € 33.325 ad altre licenze acquistate nell'anno.

## Immobilizzazioni materiali

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €5.293.884 (€7.641.791 nel precedente esercizio).

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
<b>Costo</b>	5.233.640	650.813	726.955	567.568	2.250.000	9.428.976
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	442.544	412.140	684.553	247.948	0	1.787.185
<b>Valore di bilancio</b>	4.791.096	238.673	42.402	319.620	2.250.000	7.641.791
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	134.939	0	11.074	28.207	0	174.220
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	0	0	0	0	(2.250.000)	(2.250.000)
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	0	0	0	485	0	485
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	127.378	46.567	31.779	65.918	0	271.642
<b>Totale variazioni</b>	7.561	(46.567)	(20.705)	(38.196)	(2.250.000)	(2.347.907)
<b>Valore di fine esercizio</b>						
<b>Costo</b>	5.368.579	632.463	738.029	594.159	0	7.333.230
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	569.922	440.357	716.332	312.735	0	2.039.346
<b>Valore di bilancio</b>	4.798.657	192.106	21.697	281.424	0	5.293.884

L'incremento di € 134.939 registrato dalla voce "Terreni e fabbricati" è interamente riconducibile alla riclassifica dalle rimanenze alle immobilizzazioni del fabbricato sito in Clusone destinato ad archivio.

La riduzione degli acconti fa riferimento ad una riclassifica nei crediti commerciali dell'acconto a suo tempo versato a Immobiliare Percassi S.r.l., ai sensi di un contratto preliminare sottoscritto con la medesima e avente ad oggetto la

compravendita di un immobile di pregio in Bergamo, Viale Vittorio Emanuele II n. 102, i cui presupposti di realizzo sono venuti meno.

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

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

La voce "Altri beni" pari a €281.424 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Costruzioni leggere	154.554	-26.269	128.285
	Mobili e arredi	87.679	-13.612	74.067
	Macchine ufficio elettroniche	47.248	-4.967	42.281
	Telefoni cellulari	29.655	7.136	36.791
	Autoveicoli da trasporto	484	-484	0
<b>Totale</b>		319.620	-38.196	281.424

### Operazioni di locazione finanziaria

#### **Operazioni di locazione finanziaria**

Le operazioni di locazione finanziaria sono contabilizzate secondo i disposti della normativa civilistico-fiscale vigente: questi prevedono la contabilizzazione a conto economico dei canoni di locazione maturati nell'esercizio di competenza (Euro 34.237 nel 2019).

La società nel corso dell'esercizio 2019 ha provveduto al riscatto di tutti i beni oggetto di contratto di locazione finanziaria in quanto gli stessi contratti sono giunti a regolare estinzione.

### Immobilizzazioni finanziarie

#### **Immobilizzazioni finanziarie**

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

#### **Partecipazioni**

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 110.750 (€ 10.000 nel precedente esercizio).

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	0	10.000	10.000
<b>Valore di bilancio</b>	0	10.000	10.000
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	100.750	0	100.750
<b>Totale variazioni</b>	100.750	0	100.750

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	100.750	10.000	110.750
<b>Valore di bilancio</b>	100.750	10.000	110.750

Gli incrementi dell'esercizio si riferiscono alla costituzione nel 2019 della società controllata "Percassi Batiment Sas", con sede a Neuilly-sur-Seine, avente capitale sociale pari a € 100.000 interamente posseduto da Impresa Percassi S.p. A..

Alla data di redazione del presente documento non sono disponibili i dati del primo bilancio della controllata.

## Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

### Crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a €1.631.001 (€21.754 nel precedente esercizio).

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

	Importo nominale iniziale	Valore netto iniziale
<b>Verso altri esigibili oltre esercizio successivo</b>	0	0
<b>Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo</b>	21.754	21.754
<b>Totale</b>	21.754	21.754

	Altri movimenti incrementi/ (decrementi)	Importo nominale finale	Valore netto finale
<b>Verso altri esigibili oltre esercizio successivo</b>	5.280	5.280	5.280
<b>Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo</b>	1.603.967	1.625.721	1.625.721
<b>Totale</b>	1.609.247	1.631.001	1.631.001

Qui di seguito sono rappresentati i movimenti di sintesi:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	21.754	1.609.247	1.631.001	1.631.001
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	21.754	1.609.247	1.631.001	1.631.001

## Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

### Partecipazioni in imprese collegate

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

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

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

## Attivo circolante

### ATTIVO CIRCOLANTE

#### Rimanenze

##### Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a €63.149.599 (€36.989.649 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>	810.740	0	810.740
<b>Lavori in corso su ordinazione</b>	25.246.490	27.587.016	52.833.506
<b>Prodotti finiti e merci</b>	10.932.264	(1.426.911)	9.505.353
<b>Acconti</b>	155	(155)	0
<b>Totale rimanenze</b>	36.989.649	26.159.950	63.149.599

I lavori in corso su ordinazione si riferiscono all'avanzamento delle commesse iscritte con il metodo della percentuale di completamento ed il loro incremento è legato sostanzialmente al notevole aumento dei volumi e del fatturato registrati nel 2019.

#### Crediti iscritti nell'attivo circolante

##### Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a €87.778.358 (€49.683.657 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
<b>Verso clienti</b>	72.048.121	72.048.121	500.000	71.548.121
<b>Verso imprese controllate</b>	104.592	104.592	0	104.592
<b>Verso controllanti</b>	8.640.097	8.640.097	0	8.640.097
<b>Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>	1.993.451	1.993.451	0	1.993.451
<b>Imposte anticipate</b>		985.587		985.587
<b>Verso altri</b>	4.506.510	4.506.510	0	4.506.510
<b>Totale</b>	87.292.771	88.278.358	500.000	87.778.358

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

## Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

### Crediti - Distinzione per scadenza

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	32.496.518	39.051.603	71.548.121	71.548.121
<b>Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante</b>	0	104.592	104.592	104.592
<b>Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante</b>	6.794.815	1.845.282	8.640.097	8.640.097
<b>Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante</b>	7.497.510	(5.504.059)	1.993.451	1.993.451
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	938.442	47.145	985.587	
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	1.956.372	2.550.138	4.506.510	4.506.510
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	49.683.657	38.094.701	87.778.358	86.792.771

Vi precisiamo inoltre che:

- i "crediti verso imprese controllanti", pari complessivamente ad €8.640.097 (€ 6.794.815 nel precedente esercizio), comprendono i crediti verso la società controllante Costim S.r.l.. La variazione rispetto all'esercizio precedente è legata all'operazione avvenuta a luglio 2019 per mezzo della quale la società è entrata a far parte del Gruppo Costim, holding paritetica tra Immobiliare Percassi S.r.l. e Polifin S.p.A.. L'importo relativo al precedente esercizio si riferisce ai crediti vantati nei confronti di Immobiliare Percassi S.r.l., società che fino al mese di luglio del 2019 deteneva il controllo di Impresa Percassi S.p.A.; Nel corso del 2019, così come i crediti verso le altre società del gruppo Immobiliare Percassi sono stati classificati nei crediti verso terzi;
- i "crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti", pari a complessivi €1.993.451 (€7.497.510 nel precedente esercizio), si riferiscono per €1.700.000 al finanziamento fruttifero di interessi scadente il 31.12.2020 erogato alla consociata Elmet S.r.l., nonché ai crediti commerciali verso la consociata Gualini S.p.A. per € 293.450;
- le "imposte anticipate", pari a complessivi €985.587 (€938.442 nel precedente esercizio), sono calcolate:
  - per € 956.303 sull'eccedenza di interessi passivi non dedotti nell'esercizio 2019 e negli esercizi precedenti che, al verificarsi delle condizioni previste dalle norme si legge, potranno essere portati in diminuzione dagli utili che, sulla base del *business plan* redatto dall'organo amministrativo, si presume con ragionevole convincimento la società realizzerà nei futuri esercizi;
  - per € 22.697 sull'accantonamento al fondo svalutazione crediti eccedente l'importo deducibile ai sensi dell'art. 106 del TUIR;
  - per € 6.587 sull'accantonamento al fondo rischi futuri.

Con riferimento ai crediti verso clienti si segnala che, alla data di redazione della presente nota integrativa, risultano incassati crediti per complessivi 19,3 milioni di Euro (pari al 64% delle fatture emesse al 31.12.2019).

## Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

### Crediti - Ripartizione per area geografica

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

Area geografica	Italia	CEE	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	71.369.344	178.777	71.548.121
Crediti verso controllate iscritte nell'attivo circolante	0	104.592	104.592
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	8.640.097	0	8.640.097
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritte nell'attivo circolante	1.993.451	0	1.993.451
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	985.587	0	985.587
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.506.510	0	4.506.510
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>87.494.989</b>	<b>283.369</b>	<b>87.778.358</b>

## Disponibilità liquide

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a €4.368.268 (€6.377.879 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	6.374.302	(2.044.960)	4.329.342
Assegni	0	35.850	35.850
Denaro e altri valori in cassa	3.577	(501)	3.076
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>6.377.879</b>	<b>(2.009.611)</b>	<b>4.368.268</b>

## Ratei e risconti attivi

### RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a €1.704.962 (€1.567.843 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	1.567.843	137.119	1.704.962
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>1.567.843</b>	<b>137.119</b>	<b>1.704.962</b>

#### Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	Costi propedeutici ai cantieri	672.340
	Assicurazioni	633.707
	Fideiussioni	93.905
	Canoni leasing	5.894
	Canoni Abbonamento	52.156
	Altri	246.960
<b>Totale</b>		<b>1.704.962</b>

## Rivalutazioni

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

### **RIVALUTAZIONE LEGGE 2/2009**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **RIVALUTAZIONE LEGGE 266/2005**

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

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

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

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

#### Patrimonio netto

##### PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a €15.688.533 (€15.571.252 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	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	6.000.000	0	0	0		6.000.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	8.796.000	0	0	0		8.796.000
Riserve di rivalutazione	0	-	-	-		0
Riserva legale	310.376	14.152	0	0		324.528
Riserve statutarie	0	-	-	-		0
Altre riserve						
Riserva straordinaria	181.843	268.880	200.000	0		250.723
Varie altre riserve	1	0	0	(1)		0
Totale altre riserve	181.844	268.880	200.000	(1)		250.723
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	283.032	(283.032)	0	0	317.282	317.282
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-		0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>15.571.252</b>	<b>0</b>	<b>200.000</b>	<b>(1)</b>	<b>317.282</b>	<b>15.688.533</b>

Al riguardo Vi precisiamo che:

- l'assemblea ordinaria del 15 aprile 2019, in sede di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2018, ha deliberato di destinare l'utile dell'esercizio 2018, pari a € 283.031,94, per l'importo di € 14.151,60 alla riserva legale e per l'importo di € 268.880,34 alla riserva straordinaria;
- l'assemblea ordinaria del 24 settembre 2019 ha deliberato la distribuzione della riserva straordinaria per euro 200.000.

#### Capitale



Il capitale sociale alla data di chiusura del bilancio ammonta a € 6.000.000 e risulta interamente sottoscritto e versato dall'unico socio Costim S.r.l..

## Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

### Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
<b>Capitale</b>	6.000.000	Apporti dei soci	B	0	0
<b>Riserva da soprapprezzo delle azioni</b>	8.796.000	Apporto dei soci	A, B, C	8.796.000	0
<b>Riserve di rivalutazione</b>	0	Riserve in sospensione di imposta	A, B, C	0	0
<b>Riserva legale</b>	324.528	Utili accantonati	B	0	0
<b>Riserve statutarie</b>	0			-	-
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria</b>	250.723	Utili accantonati	A, B, C	250.723	30.965
<b>Varie altre riserve</b>	0			-	-
<b>Totale altre riserve</b>	250.723			250.723	30.965
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	0			-	-
<b>Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</b>	0			-	-
<b>Totale</b>	15.371.251			9.046.723	30.965
<b>Quota non distribuibile</b>				900.322	
<b>Residua quota distribuibile</b>				8.146.401	

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

*Quota non distribuibile: € 886.170, di cui € 10.698 per riserva straordinaria vincolata ex art. 2426, primo comma, numero 5, del Codice Civile ed € 875.472 per riserva sovrapprezzo azioni vincolata ex art. 2431 del Codice Civile.*

## Fondi per rischi e oneri

### FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi €36.060 (€282.691 nel precedente esercizio).

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

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	95.691	187.000	282.691
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	8.613	0	8.613

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Utilizzo nell'esercizio	95.691	159.553	255.244
Totale variazioni	(87.078)	(159.553)	(246.631)
Valore di fine esercizio	8.613	27.447	36.060

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

Gli altri fondi rischi includono gli accantonamenti prudenziali relativi ad alcune cause in corso al 31 dicembre 2019.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

### TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi €689.410 (€515.674 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	515.674
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	326.117
Utilizzo nell'esercizio	152.381
Totale variazioni	173.736
Valore di fine esercizio	689.410

## Debiti

### DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €149.027.605 (€86.931.076 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Obbligazioni	9.448.066	-2.276.084	7.171.982
Debiti verso banche	17.780.085	7.274.226	25.054.311
Acconti	22.011.687	26.423.556	48.435.243
Debiti verso fornitori	35.824.329	27.600.717	63.425.046
Debiti verso controllanti	929.695	-929.695	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	1.886.869	1.886.869
Debiti tributari	180.932	1.161.732	1.342.664
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	214.455	384.383	598.838
Altri debiti	541.827	570.825	1.112.652
Totale	86.931.076	62.096.529	149.027.605

I "debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti", pari a complessivi € 1.886.869, si riferiscono per € 1.729.901 ai debiti commerciali verso la Società Gualini S.p.A. e per € 57.349 ai debiti commerciali verso la Società Elmet S.r.l..

## 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
<b>Obbligazioni</b>	9.448.066	(2.276.084)	7.171.982	2.329.424	4.842.558	0
<b>Debiti verso banche</b>	17.780.085	7.274.226	25.054.311	20.479.079	4.575.232	2.557.226
<b>Acconti</b>	22.011.687	26.423.556	48.435.243	48.435.243	0	0
<b>Debiti verso fornitori</b>	35.824.329	27.600.717	63.425.046	63.425.046	0	0
<b>Debiti verso controllanti</b>	929.695	(929.695)	0	0	0	0
<b>Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>	0	1.886.869	1.886.869	1.886.869	0	0
<b>Debiti tributari</b>	180.932	1.161.732	1.342.664	1.342.664	0	0
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	214.455	384.383	598.838	598.838	0	0
<b>Altri debiti</b>	541.827	570.825	1.112.652	1.112.652	0	0
<b>Totale debiti</b>	86.931.076	62.096.529	149.027.605	139.609.815	9.417.790	2.557.226

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

<b>Debiti entro l'esercizio</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Variazioni</b>
Prestito obbligazionario	2.329.424	2.276.084	-53.340
Debiti verso banche c/c	556.049	0	556.049
Rate mutui e finanziamenti scadenti entro l'esercizio	2.359.911	476.718	1.883.193
Debiti verso banche per anticipazioni	17.563.118	13.698.676	3.864.442?
Debiti verso fornitori	63.425.046	35.824.329	27.600.717
Debiti v/ controllanti	0	929.695	-929.695
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	1.886.869	0	1.886.869
Acconti e caparre da clienti	48.435.243	22.011.687	26.423.556
Debiti v/ personale dipendente e assimilato	242.996	201.428	41.568
Debiti v/ istituti previdenziali e assistenziali	598.838	214.455	384.383
Debiti v/ dip. per retribuzioni differite e relativi contributi	513.044	334.585	178.459

Debiti v/Erario per Ires	107.315	0	107.315
Debiti v/Erario per Irap	85.387	17.891	67.496
Debiti v/Erario per IVA	921.596	0	921.596
Debiti v/ Erario per ritenute	228.366	163.041	65.325
Debiti diversi	356.613	5.814	350.799
<b>Totale</b>	<b>139.609.815</b>	<b>76.154.403</b>	<b>63.455.413</b>

Debiti oltre l'esercizio	31.12.2019	31.12.2018	Variazioni
Prestito obbligazionario	4.842.558	7.171.982	-2.329.424
Rate mutui e finanziamenti scadenti oltre l'esercizio	4.575.232	3.604.691	970.541
<b>Totale</b>	<b>9.417.790</b>	<b>10.776.673</b>	<b>-1.358.883</b>

Debiti	31.12.2019	31.12.2018	Variazioni
<b>Totale generale</b>	<b>149.027.605</b>	<b>86.931.076</b>	<b>62.096.529</b>

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

Di seguito le principali caratteristiche del prestito obbligazionario emesso:

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

Nel corso del 2019 è stata rimborsata la prima quota del prestito obbligazionario pari a € 2.500 migliaia.

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

## Suddivisione dei debiti per area geografica

### **Debiti - Ripartizione per area geografica**

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

Area geografica	Italia	CEE	Totale
Obbligazioni	7.171.982	0	7.171.982
Debiti verso banche	25.054.311	0	25.054.311
Acconti	48.435.243	0	48.435.243

Area geografica	Italia	CEE	Totale
Debiti verso fornitori	63.287.529	137.517	63.425.046
Debiti verso imprese controllanti	-	-	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	1.886.869	0	1.886.869
Debiti tributari	1.342.664	0	1.342.664
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	598.838	0	598.838
Altri debiti	1.112.652	0	1.112.652
<b>Debiti</b>	<b>148.890.088</b>	<b>137.517</b>	<b>149.027.605</b>

## Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

### **Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

Qui di seguito 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		
Obbligazioni	0	0	7.171.982	7.171.982
Debiti verso banche	3.261.912	3.261.912	21.792.399	25.054.311
Acconti	0	0	48.435.243	48.435.243
Debiti verso fornitori	0	0	63.425.046	63.425.046
Debiti verso controllanti	-	-	-	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	1.886.869	1.886.869
Debiti tributari	0	0	1.342.664	1.342.664
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	598.838	598.838
Altri debiti	0	0	1.112.652	1.112.652
<b>Totale debiti</b>	<b>3.261.912</b>	<b>3.261.912</b>	<b>145.765.693</b>	<b>149.027.605</b>

	Debito al 31.12.2019	Quota entro l' esercizio	Quota da 1 a 5 anni	Quota oltre 5 anni	Scadenza
<b><u>Prestito obbligazionario</u></b>					
Prestito Obbligazionario	7.171.982	2.329.424	4.842.558		31.08.2022
<b><u>Mutui ipotecari e fondiari</u></b>					
UBI Banca (1)	114.528	7.271	39.143	68.114	31.12.2032
UBI Banca (2)	3.147.384	164.654	670.255	2.312.475	31.12.2037
<b><u>Finanziamenti chirografari</u></b>					
Lisimm	36.331	36.331	0	0	20.03.2020
Lisimm	169.960	169.960	0	0	31.12.2020
Intesa	1.684.222	652.170	855.415	176.637	31.05.2022
BCC	1.782.719	1.329.526	453.193	-	16.04.2021
<b>Totale</b>	<b>14.107.127</b>	<b>4.689.337</b>	<b>6.860.564</b>	<b>2.557.226</b>	

*Note:*

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

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

## Ratei e risconti passivi

### RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €57.945 (€41.981 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	34.268	(33.206)	1.062
<b>Risconti passivi</b>	7.713	49.170	56.883
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	41.981	15.964	57.945

#### *Composizione dei ratei passivi:*

	Descrizione	Importo
	Altri costi	1.062
<b>Totale</b>		1.062

#### *Composizione dei risconti passivi:*

	Descrizione	Importo
	Affitti attivi	27.864
	Assicurazioni	29.019
<b>Totale</b>		56.883

## 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	1.930.000
Lavori c/terzi	105.418.903
Vendite mobili e arredi	0
<b>Totale</b>	<b>107.348.903</b>

Il totale dei ricavi è pari a € 107.348.903 (€ 49.686.078 nel precedente esercizio).

Vi precisiamo inoltre che i ricavi per "lavori c/terzi" comprendono per € 12.423.679 i lavori eseguiti alla parte correlata Broseta Due S.r.l., per € 11.255.152 i lavori eseguiti alla parte correlata Chorus Life S.p.A., per € 4.132.490 i lavori eseguiti alla parte correlata Via Arena S.r.l., per € 340.000 i lavori eseguiti alla parte correlata Immobiliare Percassi S.r.l. e per € 1.668.314 i lavori eseguiti alla controllante Costim S.r.l.

#### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

##### **Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica**

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 area geografica:

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	107.348.903
<b>Totale</b>	<b>107.348.903</b>

##### **Altri ricavi e proventi**

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi €3.749.029 (€ 1.225.111 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

--	--	--	--

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
<b>Altri</b>			
Proventi immobiliari	106.035	-3.922	102.113
Rimborsi spese	13.049	-6.529	6.520
Plusvalenze di natura non finanziaria	50.670	-31.102	19.568
Sopravvenienze e insussistenze attive	162.577	-15.129	147.448
Contributi in conto capitale (quote)	0	6.762	6.762
Altri ricavi e proventi	892.780	2.573.838	3.466.618
<b>Totale altri</b>	<b>1.225.111</b>	<b>2.523.918</b>	<b>3.749.029</b>
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>1.225.111</b>	<b>2.523.918</b>	<b>3.749.029</b>

Negli altri ricavi e proventi sono ricompresi € 292.676 di ricavi per riaddebiti effettuati alla società Gualini S.p.A. sottoposta al controllo della comune controllante ed € 104.592 di ricavi per riaddebiti effettuati alla società controllata Percassi Batiment S.a.s..

Gli altri ricavi e proventi si riferiscono principalmente ai riaddebiti di costi effettuati ai fornitori.

## Costi della produzione

### COSTI DELLA PRODUZIONE

#### Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 112.572.993 (€ 46.837.224 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Trasporti	269.585	403.537	673.122
Lavorazioni esterne	39.032.708	62.231.634	101.264.342
Energia elettrica	198.652	-35.057	163.595
Gas	19.143	22.191	41.334
Spese di manutenzione e riparazione	87.000	1.106.460	1.193.460
Servizi e consulenze tecniche	3.547.504	15.352	3.562.856
Compensi a sindaci e revisori	58.224	17.296	75.520
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	24.400	-1.200	23.200
Provvigioni passive	84.752	-19.285	65.467
Pubblicità	35.901	44.985	80.886
Spese e consulenze legali	71.632	141.610	213.242
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	47.670	13.844	61.514
Spese telefoniche	52.774	35.172	87.946
Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria	513.933	-146.493	367.440



<b>Assicurazioni</b>	489.041	46.763	535.804
<b>Spese di rappresentanza</b>	12.252	12.566	24.818
<b>Spese di viaggio e trasferta</b>	269.617	318.909	588.526
<b>Spese di aggiornamento, formazione e addestramento</b>	11.218	12.697	23.915
<b>Altri</b>	2.011.218	1.514.788	3.526.006
<b>Totale</b>	46.837.224	65.735.769	112.572.993

La voce "provvigioni" comprende per € 54.418 le provvigioni di competenza dell'esercizio riconosciute alla società correlata Percassi Servizi Immobiliari S.r.l..

La voce "Spese di manutenzione e riparazione" comprende € 128.325 di costi riconosciuti alla società Elmet S.r.l. sottoposta al controllo della comune controllante.

La voce "altri costi" comprende per € 2.578.109 le competenze spettanti a Immobiliare Percassi S.r.l. per i servizi amministrativi, contabili, fiscali, legali e finanziari nonché per i servizi di gestione e conservazione del patrimonio immobiliare, i servizi informatici, i servizi di "human resources" ed i servizi di direzione aziendale prestati a Impresa Percassi S.p.A. nel 2019 sulla base del contratto di servizi in essere.

La voce "lavorazioni esterne" comprende per € 3.210.871 i servizi prestati dalla società Gualini S.p.A. e per € 128.325 i servizi prestati dalla società Elmet S.r.l..

### Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 2.242.886 (€1.811.010 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
<b>Affitti e locazioni</b>	1.610.355	343.309	1.953.664
<b>Canoni di leasing beni mobili</b>	39.658	-5.421	34.237
<b>Altri</b>	160.997	93.988	254.985
<b>Totale</b>	1.811.010	431.876	2.242.886

### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €2.189.743 (€384.730 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
<b>Imposte di bollo</b>	1.905	1.188	3.093
<b>ICI/IMU</b>	26.538	4.048	30.586
<b>Imposta di registro</b>	3.069	23.721	26.790
<b>Diritti camerali</b>	17.266	-14.576	2.690
<b>Perdite su crediti</b>	0	1.431.973	1.431.973
<b>Sopravvenienze e insussistenze passive</b>	99.901	303.494	403.395

Altri oneri di gestione	236.051	55.165	291.216
<b>Totale</b>	<b>384.730</b>	<b>1.805.013</b>	<b>2.189.743</b>

## Proventi e oneri finanziari

### PROVENTI E ONERI FINANZIARI

#### Composizione dei proventi da partecipazione

##### Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari ammontano ad € 309.444 (€ 152.003 nell'esercizio precedente) e si riferiscono per € 215.964 agli interessi sul finanziamento a breve termine concesso a Immobiliare Percassi S.r.l., per € 93.176 agli interessi sul finanziamento a breve termine concesso alla società Elmet S.r.l. sottoposta al controllo della comune controllante e per € 304 ad interessi attivi bancari.

Gli oneri finanziari includono € 97.644 di interessi sul finanziamento a breve termine concesso nel corso dell'anno dalla Polifin S.p.A..

#### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

##### Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	796.690
Debiti verso banche	715.071
Altri	421.214
<b>Totale</b>	<b>1.932.975</b>

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

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

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate
IRES	419.157	-87.078	47.145
IRAP	195.077	0	0
<b>Totale</b>	<b>614.234</b>	<b>-87.078</b>	<b>47.145</b>

Nel rispetto di quanto previsto dal Principio Contabile OIC n. 25, sulla base dei *business plan* predisposti dalla società dai quali risulta il ragionevole convincimento di poter raggiungere nei prossimi esercizi livelli di EBITDA che ne

consentano il recupero, sono state contabilizzate le imposte anticipate Ires (€ 134.416) 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 e sulla quota non deducibile del fondo svalutazione crediti (€ 22.697)

La voce comprende inoltre per € 109.968 il riassorbimento delle imposte anticipate contabilizzate nei precedenti esercizi.

Infine si precisa che le imposte differite accolgono per € 95.691 il riassorbimento delle imposte differite Ires contabilizzate nel precedente esercizio sui margini realizzati sui ricavi per lavori di durata "infrannuale" e per € 8.613 le imposte differite Ires contabilizzate nel presente esercizio relativamente ai margini realizzati sui ricavi del 2019 di lavori durata "infrannuale".

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

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

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	4.106.609
Totale differenze temporanee imponibili	35.887
Differenze temporanee nette	(4.070.722)
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(842.751)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(134.223)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(976.974)

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Eccedenza interessi passivi non dedotti ex art. 96 TUIR	3.432.942	551.651	3.984.593	24,00%	956.303
Svalutazione crediti indeducibile	290.229	(195.660)	94.569	24,00%	22.697
Accantonamento al fondo rischi indeducibile	187.000	(159.553)	27.447	24,00%	6.587
Margine sui lavori in corso di durata infrannuale	398.713	(362.826)	35.887	24,00%	8.613

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

### IRES (24%)

--	--	--	--

		<b>Imponibile</b>	<b>IRES (24%)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>797.293</b>	<b>191.350</b>
<i>Variazioni in aumento:</i>			
Interessi passivi indeducibili	560.122		
IMU	30.586		
Costi utilizzo autovetture	246.475		
Sopravvenienze passive	133.253		
Ammortamenti	2.004		
Spese di rappresentanza	1.062		
Svalutazione crediti	94.569		
Margini lavori in corso infrannuali 2018	398.713		
Altri costi indeducibili	92.830		
<b>Totale variazioni in aumento</b>		<b>1.559.614</b>	
<i>Variazioni in diminuzione:</i>			
“Maxi ammortamenti” sui beni strumentali nuovi	26.921		
Margini lavori in corso infrannuali 2019	35.887		
Utilizzo fondo svalutazione crediti tassato	290.229		
Utilizzo fondo rischi tassato	159.553		
Deduzioni Irap	16.565		
Quota IMU deducibile	5.147		
Agevolazione “A.C.E.”	76.117		
<b>Totale variazioni in diminuzione</b>		<b>610.419</b>	
<b>Reddito imponibile</b>		<b>1.746.488</b>	<b>419.157</b>

**Irap (3,9%)**

		<b>Imponibile</b>	<b>Irap (3,9%)</b>
<b>Differenza tra valore e costo della produzione</b>		<b>2.420.824</b>	<b>94.412</b>
<i>Variazioni in aumento:</i>			
Costo lavoro dipendente	6.819.928		
Interessi leasing	3.953		
IMU	30.586		
Costi utilizzo autovetture	246.475		
Compensi collaboratori e relativi contributi	23.200		
Perdite su crediti	1.431.973		
Sopravvenienze passive	133.253		
Svalutazione crediti	500.000		

Ammortamenti	2.004		
Altri costi indeducibili	105.947		
<b>Totale variazioni in aumento</b>		<b>9.297.319</b>	
<i>Variazioni in diminuzione:</i>			
Deduzione costo lavoro dipendente	6.716.177		
<b>Totale variazioni in diminuzione</b>		<b>6.716.177</b>	
<b>Base imponibile Irap</b>		<b>5.001.966</b>	<b>195.077</b>

## Nota integrativa, altre informazioni

### ALTRE INFORMAZIONI

#### Dati sull'occupazione

##### Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Dirigenti	6
Quadri	18
Impiegati	67
Operai	6
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>97</b>

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

##### Compensi agli organi sociali

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

	Sindaci
Compensi	65.520

#### 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	10.000
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>10.000</b>

#### Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

##### Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

	Importo
Impegni	28.098
Garanzie	11.694.207

### Garanzie

La voce "garanzie", pari a complessivi €13.256.245, comprende:

- per € 12.581.245 le polizze assicurative e bancarie emesse a garanzia della corretta e puntuale esecuzione dei lavori eseguiti e dei lavori in corso;
- per € 675.000 l'importo della garanzia fidejussoria rilasciata alla UBI Banca per una fidejussione rilasciata alla società collegata Campus Bocconi Scarl.

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

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

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

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

### Operazioni con parti correlate

I rapporti della Società con le parti correlate riguardano principalmente, ed in modo ricorrente, la controllante Costim S.r.l. e le società dalla medesima controllate (Gualini S.r.l. e Elmet S.r.l.) unitamente a Immobiliare Percassi S.r.l. (che possiede il 50% di Costim S.r.l.) e le società da essa controllate, nonchè Choruslife S.p.A., società interamente controllata da Polifin S.p.A. (che possiede anch'essa il 50% di Costim S.r.l.).

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

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

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

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

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

### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nel primo trimestre 2020 è stata effettuata la prima operazione di aggregazione con l'obiettivo di incrementare il volume della Società e consolidare il suo posizionamento strategico. Nel dettaglio, il 25 febbraio 2020 è stato perfezionato il conferimento del ramo "Costruzioni" di Mangiavacchi e Pedercini S.p.A. in Impresa Percassi con decorrenza 1 marzo 2020.

Si segnalano inoltre gli eventi intervenuti nel corso delle ultime settimane in relazione alla crescente emergenza a livello internazionale e nazionale connessa alla pandemia COVID-19, di cui si è già riportato nella sezione “Principali Rischi e Incertezze” della relazione sulla gestione e che vengono ripresi nel successivo paragrafo “Evoluzione Prevedibile della gestione” della relazione sulla gestione.

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

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

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

	<b>Insieme più grande</b>
<b>Nome dell'impresa</b>	Costim S.r.l.
<b>Città (se in Italia) o stato estero</b>	Bergamo
<b>Codice fiscale (per imprese italiane)</b>	04392130169
<b>Luogo di deposito del bilancio consolidato</b>	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**

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società Costim S.r.l..

Si precisa che la società Costim S.r.l. è stata costituita nel corso dell'esercizio 2019 e ad oggi non risulta ancora approvato il bilancio chiuso al 31/12/2019.

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

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

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, si segnala che la società non ha ricevuto vantaggi economici o sovvenzione eccedenti l'importo di € 10.000.

## **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 € 317.281,68:

- per l'importo di € 15.864,08, pari al 5%, alla riserva legale;
- per il residuo importo di € 301.417,60 alla riserva straordinaria.



Bergamo, 30 marzo 2020

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Avv. Francesco Percassi

## RELAZIONE DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2019

Signori soci,

il bilancio che presentiamo al Vostro esame per l'approvazione chiude con un utile netto di € 317.282 dopo avere stanziato ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti per complessivi € 1.178.323 ed imposte sul reddito per € 480.011.

### PREMESSA

A partire dal luglio 2019, Impresa Percassi S.p.A. è entrata a far parte del gruppo facente capo a Costim S.r.l., holding industriale paritetica tra Immobiliare Percassi S.r.l. e Polifin S.p.A., attivo, anche per il tramite delle realtà operative facenti parte del nuovo Gruppo, lungo tutta la filiera del Real Estate per la realizzazione di progetti chiavi in mano, per conto proprio e di terzi.

### SCENARIO MACROECONOMICO DI SETTORE

*Fonti: ISTAT, ANCE*

L'economia italiana nel corso dell'ultimo decennio ha vissuto una grande recessione e, a differenza dei principali paesi europei, ancora non ha recuperato i livelli pre-crisi. Nello scorso anno, infatti il Pil si è chiuso al di sotto del 4,1% rispetto al 2007 (contro il +11,3% della Francia e +15,5% della Germania). Il tasso di crescita registrato nel 2019 dall'economia italiana, infatti, è risultato prossimo allo zero e anche le prospettive agli albori del nuovo decennio, purtroppo, sono tutt'altro che entusiasmanti, complice oltre ai fisiologici problemi interni al nostro Paese, anche una situazione incerta del contesto internazionale.

Secondo le recenti previsioni della Commissione Europea, per il 2020 l'Italia dovrebbe crescere dello 0,4%, fanalino di coda tra i 28 paesi europei.

Con questi tassi di sviluppo, si rischia di vivere un nuovo decennio all'insegna, nella più positiva delle ipotesi, di una "stagnazione fisiologica" fino a rischiare una nuova recessione.

Questa cronica debolezza dell'economia italiana nel tempo è dovuta a scelte di politica economica, ispirate al sostegno dei consumi piuttosto che degli investimenti, vera leva di sviluppo per una crescita

consolidata di un Paese.

In questo senso continua a mancare il fondamentale apporto delle costruzioni che in questi anni ha vissuto una crisi profonda e non ha potuto sostenere l'economia così come era successo nel precedente ciclo espansivo 1998-2008: +28,4% investimenti in costruzioni e +16,1% Pil.

Basti ricordare che le costruzioni ancora oggi offrono un contributo rilevante al Pil (8%) e sono in grado di generare, in virtù della loro lunga e complessa filiera collegata a quasi il 90% dei settori economici, l'effetto propulsivo più elevato sull'economia tra tutti i comparti di attività.

La crescita del settore delle costruzioni permetterebbe al Paese di recuperare mezzo punto di Pil l'anno, consentendo di rialinearci agli altri Paesi Ue.

Ad oggi, i timidi segni positivi per le costruzioni, non possono essere letti come un'inversione di tendenza, ma, piuttosto, come una fisiologica dinamica, spesso impercettibile per il sistema industriale e per i cittadini, di un comparto ridotto ai minimi storici.

A giudizio dell'Ance infatti, le lievi variazioni positive riscontrate nei livelli produttivi settoriali non possono assolutamente essere sufficienti a garantire lo sviluppo che serve in questo momento al settore e, ancor di più, al Paese.

La stima formulata dall'Ance per il 2019 è di una crescita degli investimenti in costruzioni del 2,3% in termini reali, in linea con la previsione già rilasciata nell'Osservatorio di inizio anno 2019.

Tale risultato è legato al proseguimento dell'andamento positivo del comparto residenziale e non residenziale privato e di un primo segno "più" nelle opere pubbliche.

Si tratta di un incremento assolutamente trascurabile, alla luce di una contrazione dei livelli produttivi di oltre un terzo; flessione che ha determinato la chiusura di circa 130mila imprese e la perdita di 640mila posti di lavoro.

#### INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI<sup>(\*)</sup>

	2019 Milioni di euro	2017	2018	2019 <sup>(*)</sup>	2020 <sup>(*)</sup>
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>129.853</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,7%</b>	<b>2,3%</b>	<b>1,7%</b>
.abitazioni	64.940	1,8%	1,5%	1,9%	1,8%
- nuove (*)	17.545	7,7%	4,5%	5,4%	2,5%
- manutenzione straordinaria(*)	47.395	0,0%	0,5%	0,7%	1,5%
.non residenziali	64.914	0,1%	1,9%	2,6%	1,7%
- private (*)	41.831	4,2%	4,9%	2,5%	0,4%
- pubbliche (*)	23.083	-6,0%	-3,2%	2,9%	4,0%

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

(\*) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Ai fini della formulazione della stima per l'anno 2019, si è tenuto conto sia degli indicatori settoriali, sia delle valutazioni delle imprese associate Ance, nell'indagine rapida svolta nel mese di novembre 2019, che propendono per un allentamento della crisi. Tale nuova condizione, che peraltro potrebbe perdere slancio ancor prima di dare avvio ad una vera ripresa, data la forte incertezza che regna nel Paese, si presenta assolutamente non omogenea a livello territoriale.

Dal clima di fiducia imprenditoriale e dagli indicatori settoriali, emerge, infatti, una forte eterogeneità nelle diverse aree del Paese, tale da evidenziare una netta spaccatura tra il Nord del Paese, avviatosi su

«Sentiment» sullo stato di salute del settore per il 2019  
Var. % 2019/2018



un percorso di risalita, e un Mezzogiorno ancora in affanno. Anche il Centro nel complesso risulta positivo, sebbene l'intensità della crescita sia più contenuta rispetto all'area settentrionale.

Conferme di dinamiche divergenti a livello territoriale emergono anche dai dati Siope sulla spesa in conto capitale dei comuni. A fronte di un aumento complessivo del 16% nei primi dieci mesi del 2019, si segnala una marcata accelerazione nel Nord del Paese (Nord-Ovest +27% e Nord-Est +20%), cui segue il Centro, con +19%. Il Mezzogiorno, invece, mostra una dinamica molto inferiore, pari a +4%, che risulta dalla sintesi di un lieve aumento del 3% nelle regioni del Sud e un incremento più sostenuto nelle isole (+9%).

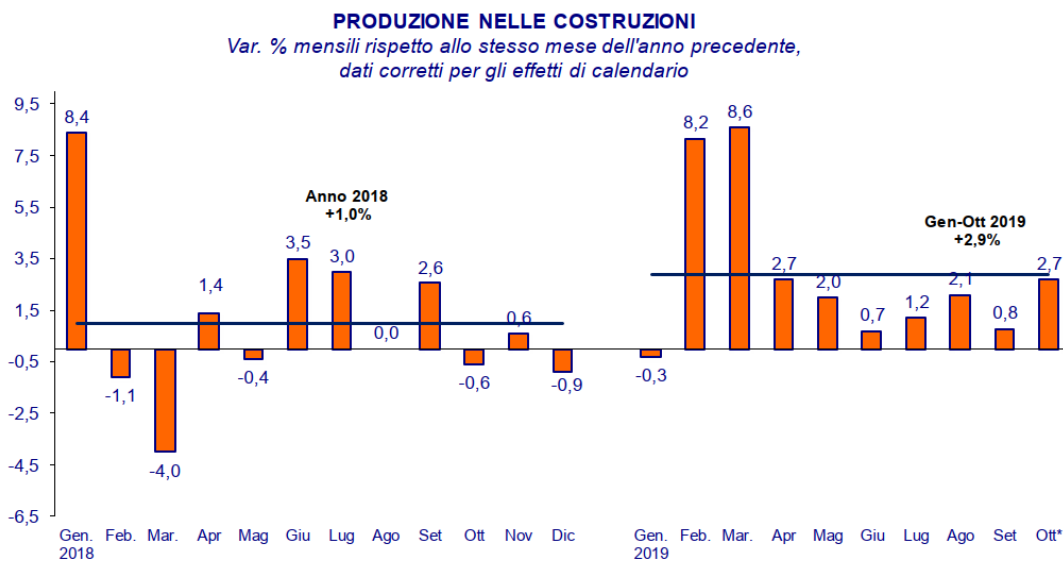
Per la formulazione della stima degli investimenti in costruzioni (+2,3% nel 2019) si è tenuto conto, oltre delle valutazioni espresse dalle imprese associate Ance, anche delle dinamiche osservate nei

principali indicatori settoriali.

L'indice Istat della produzione nelle costruzioni, corretto per gli effetti di calendario, evidenzia un aumento del 2,7% nel mese di ottobre 2019 nel confronto con lo stesso mese dell'anno precedente.

Complessivamente i primi dieci mesi dell'anno segnano una crescita tendenziale del 2,9%.

Benché il 2019 rappresenti il terzo anno consecutivo di aumento della produzione settoriale (comprensiva anche della manutenzione ordinaria), dopo il +0,7% del 2017 e +1% del 2018, va sottolineata la tendenza ad un indebolimento, nella seconda parte dell'anno 2019, dopo un'iniziale fiammata della produzione.



Anche i dati Istat sugli investimenti in costruzioni (al lordo dei costi per il trasferimento della proprietà), indicano nel terzo trimestre del 2019 un ulteriore aumento del 2,5%, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, in rallentamento rispetto ai significativi aumenti dei due trimestri precedenti (+6% primo trimestre 2019 e +3,4% secondo trimestre 2019). Complessivamente nei primi nove mesi del 2019 l'aumento tendenziale si attesta al 4,0%. Occorrerà attendere i dati annuali per valutare l'effettivo andamento degli investimenti al netto della componente dei costi per il trasferimento della proprietà.

I dati Istat relativi ai permessi di costruire riferiti all'edilizia residenziale e non, che possono considerarsi un indicatore della produzione futura, manifestano un primo, preoccupante, segno negativo (-0,9% nuove abitazioni concesse e -7,9% superficie concesse relative ai nuovi fabbricati non residenziali).

Segni positivi, dopo un decennio di calo, per le quantità di tondo per cemento armato consegnate: +8,6% nei primi nove mesi del 2019, dopo il +2,4% dell'anno precedente, secondo stime Federacciai.

La dinamica positiva del mercato immobiliare residenziale è proseguita anche nel terzo trimestre 2019.

Il numero di abitazioni compravendute ha registrato, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, un

ulteriore aumento del 5% rispetto al terzo trimestre 2019. Complessivamente nei primi nove mesi del 2019 l'aumento si attesta al 5,7% su base annua.

In virtù di tale dinamica e sulla base dell'indagine Istat relativa alle intenzioni delle famiglie interessate all'acquisto di un'abitazione, la stima Ance per il 2019 è di circa 603mila compravendite residenziali con un incremento del 4% rispetto all'anno precedente. Per il 2020 si ipotizza una stazionarietà sui livelli dell'anno precedente.

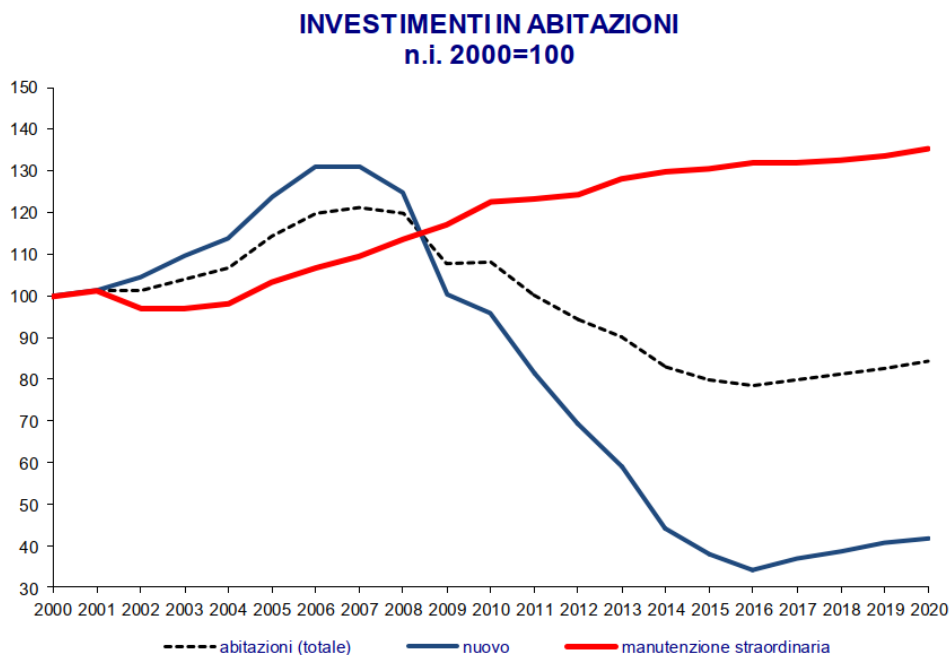
## I COMPARTI NEL 2019

La stima Ance per gli investimenti in nuove abitazioni nel 2019 è di un incremento del 5,4% in termini reali rispetto al 2018, a conferma di una dinamica positiva iniziata nel 2017.

Negli anni precedenti, infatti, tale comparto ha subito una drastica contrazione dei livelli produttivi di circa il 70%, risultando il più penalizzato dalla lunga e pesante crisi.

L'interruzione del trend negativo per questo comparto è collegato all'andamento positivo dei permessi di costruire in atto ormai da tre anni.

Sulla base dei dati Istat sull'attività edilizia tra il 2016 ed il 2018, si stima che il numero di permessi, Scia e Dia ritirati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti sia aumentato del 25%.

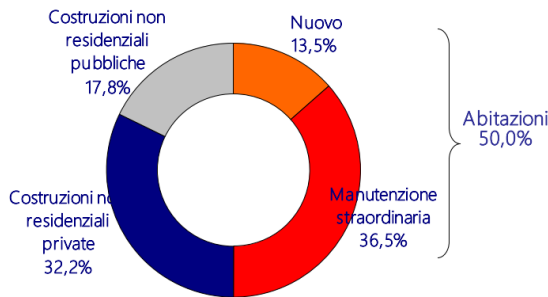


Gli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo confermano la dinamica positiva degli anni precedenti, giungendo a rappresentare circa il 37% del valore degli investimenti in costruzioni.

Rispetto al 2018, per gli investimenti in tale comparto si valuta una crescita dello 0,7% in termini reali. Tale stima tiene conto della proroga, fino a tutto il 2020, prevista nell'ultima Legge di Bilancio, del

potenziamento al 50% della detrazione per le ristrutturazioni edilizie e della detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. Il risultato del 2019 ingloba anche i primi effetti sui livelli produttivi, seppur contenuti, derivanti dal sisma-bonus ed eco-bonus destinati a interi edifici (condomini).

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI\* PER COMPARTO  
Anno 2019



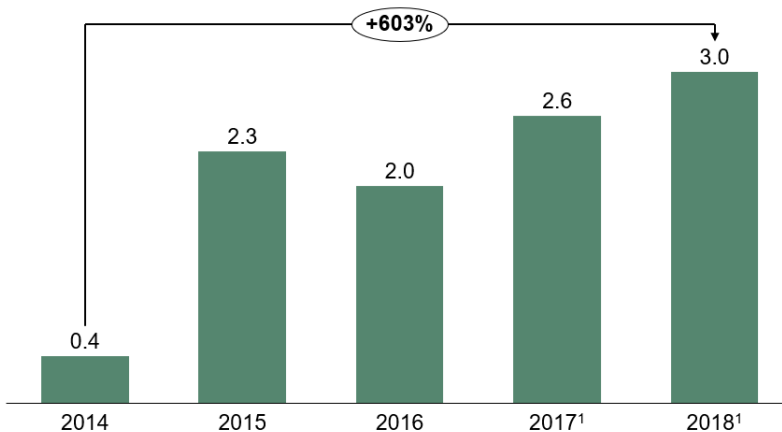
\*Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà  
Fonte: Ance

Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali segnano un aumento del 2,5% in termini reali nel 2019. La stima tiene conto dei dati particolarmente positivi dei permessi di costruire relativi all'edilizia non residenziale a partire dal 2015. Nei primi tre mesi del 2019 si registra una prima battuta di arresto: -7,9%, in termini di nuove superfici concesse, nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente, un primo segnale negativo che potrebbe incidere sui livelli produttivi del 2020. Una conferma di questo rallentamento viene anche dai dati sul credito riferiti all'edilizia strumentale: nel corso dei primi nove mesi del 2019 i mutui erogati per investimenti si sono ridotti del 30%, dopo i consistenti aumenti degli anni precedenti.

### IL MERCATO DEL REAL ESTATE NELL'AREA MILANESE

Di particolare rilievo per il business specifico della Società è il segmento di mercato relativo agli investimenti Real Estate degli operatori istituzionali e corporate nell'area milanese.

Investimenti immobiliari esteri sull'area di Milano 2014-18 (€ bn)



1) Stima  
Fonte: Scenari immobiliari

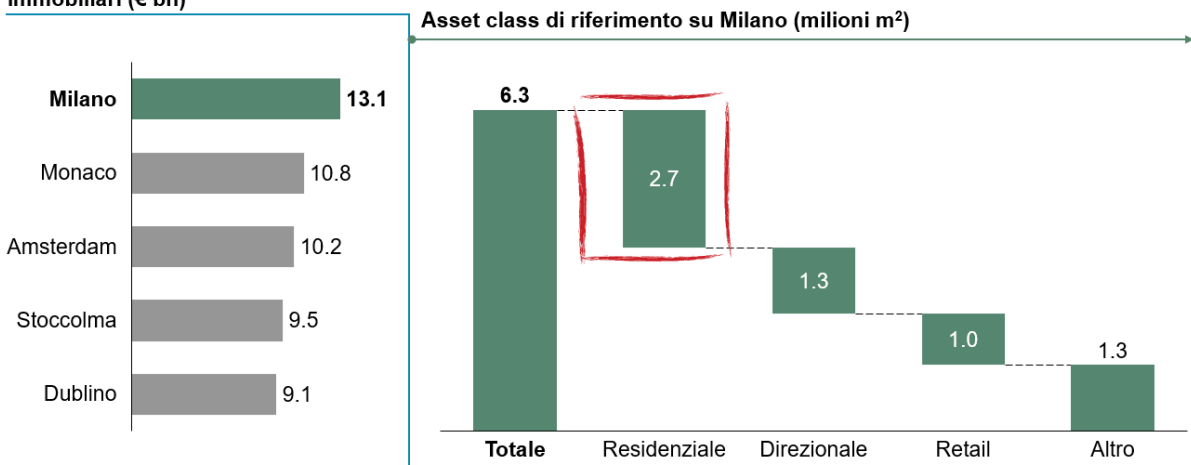
Principali investitori istituzionali (esemplificativo)



Negli ultimi anni il mercato immobiliare sull'area di Milano è stato principalmente trainato da investimenti esteri e da progetti di sviluppo da parte di investitori istituzionali. L'ultimo rapporto di Scenari Immobiliari sul mercato immobiliare di Milano conferma il trend degli ultimi anni, stimando oltre 13 €M di investimenti sull'area metropolitana milanese tra il 2019 e il 2029, posizionando la città come il principale hub per il settore real estate in Europa. Lo studio prevede inoltre che la maggior parte degli investimenti saranno indirizzati a sviluppare progetti di tipo residenziale e living al fine di soddisfare la domanda di nuove abitazioni e ridurre il gap abitativo che si è venuto a creare negli ultimi a seguito della rinnovata attrattività di Milano in Italia e in Europa.

### Sviluppi immobiliari previsti (2019-29)

#### Top 5 città europee per investimenti immobiliari (€ bn)



Fonte: Scenari immobiliari

## IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

La crisi economica dell'ultimo decennio ha causato per le imprese, soprattutto quelle delle costruzioni, forti difficoltà di accesso al credito, che si sono tradotte nell'impossibilità di avvio di nuovi progetti di sviluppo. Tra il 2007 e il 2017 i finanziamenti erogati per nuovi investimenti in costruzioni sono diminuiti di circa il 70%, in maniera più accentuata nel comparto residenziale.

Il 2018 è stato l'anno in cui, per la prima volta da dieci anni in Italia, si è registrata una variazione positiva, +6,6% rispetto al precedente anno nel comparto residenziale e +15,8% per gli investimenti nel non residenziale.

I dati di Banca d'Italia, però, non sembrano confermare l'inversione di tendenza nel 2019.

Il livello di erogazioni per investimenti nel comparto residenziale, nei primi nove mesi del 2019, è rimasto stazionario rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, in particolare con variazioni negative nel secondo e terzo trimestre, rispettivamente, del -2,2% e del -1,8%.

Per quanto riguarda, invece, le erogazioni di finanziamenti per il comparto non residenziale, il crollo



registrato è stato di oltre il 30% rispetto ai primi nove mesi del 2018, ed ha riguardato l'intero territorio nazionale.

Le difficoltà finanziarie di molte imprese di costruzioni sono state accentuate, negli ultimi anni, dalla gestione da parte delle banche dei crediti deteriorati, gli NPL.

Le istituzioni europee hanno spinto le banche a liberare i propri bilanci da posizioni rischiose, inizialmente attraverso la cessione verso fondi speculativi delle sole sofferenze, a cui sono seguite le cessioni degli UTP, per arrivare alla situazione attuale che vede cedere anche crediti in bonis.

Secondo i dati della Banca d'Italia, nel solo 2018 l'ammontare lordo delle sofferenze eliminate dai bilanci bancari è aumentata a 78 miliardi, interamente riconducibile alle cessioni sul mercato, 67 miliardi di euro, importo doppio rispetto a quello del 2017 che era stato pari a 33 miliardi. Le sofferenze chiuse per via ordinaria, invece, sono rimaste sostanzialmente costanti intorno a 11 miliardi.

La maggior parte delle cessioni è avvenuta tramite il ricorso a operazioni di cartolarizzazione che, in gran parte dei casi, sono state coperte dalle GACS, meccanismo di garanzia statale che ha consentito quel lievissimo incremento nel prezzo medio delle sofferenze cedute che, nel 2018, è stato pari al 23% dell'esposizione lorda di bilancio al momento della cessione.

Le cessioni non hanno riguardato soltanto le posizioni in sofferenza ma, a partire dal 2018, anche le inadempienze probabili (UTP) stanno fuoriuscendo dai bilanci bancari.

Il processo di chiusura delle posizioni deteriorate da parte delle banche continuerà ed accelererà nei prossimi mesi, a causa dell'applicazione dei principi contabili IFRS9 che determineranno il passaggio da un modello basato sulla rilevazione delle perdite sostenute a un modello basato sulla rilevazione delle perdite attese, anche se non ancora effettivamente realizzate.

Questo determinerà un obbligo di maggiore accantonamento di riserve di capitale anche per i crediti in bonis che manifestino primi segnali di deterioramento, indipendentemente dal verificarsi di eventi oggettivi, ma tenendo conto della sola probabilità di perdite in futuro.

La conseguenza sarà un'ulteriore avversione da parte degli istituti di credito al finanziamento delle imprese, soprattutto quelle delle costruzioni, considerate troppo rischiose.

## **LE PREVISIONI PER IL 2020**

L'attuale rallentamento dell'economia generale non potrà non impattare anche sui livelli produttivi delle costruzioni, ridimensionando i primi dati positivi riscontrati nel 2019.

Dopo la crescita dell'economia italiana di poco superiore allo zero dello scorso anno, anche per il 2020 tutti i principali Istituti di ricerca prevedono una stagnazione, con un elevato grado di incertezza, che certamente peserà sulle aspettative di imprese e cittadini.

Pesano sia fattori di contesto internazionale (crisi in Germania, contrasti degli Stati Uniti con Cina e Iran, ecc..) sia elementi di natura interna come ad esempio una manovra di finanza pubblica che appare priva di elementi in grado di offrire una risposta all'esigenza di sostenere e amplificare l'aumento della

ricchezza.

Ancora una volta, infatti, la Legge di bilancio per il 2020 penalizza la spesa in conto capitale, destinando gli spazi finanziari concordati con la Commissione Europea a spese di natura corrente, nel tentativo, più volte fallito, di sostenere la crescita economica attraverso i consumi, piuttosto che con gli investimenti pubblici.

Al riguardo, l'Ance ha stimato che la Manovra produrrà un effetto peggiorativo sul livello degli investimenti pubblici, quantificato in 860 milioni di euro in meno rispetto al livello previsto per il 2020 dalle precedenti Leggi di bilancio.

Inoltre, come più volte accaduto negli ultimi anni, le nuove risorse destinate agli investimenti pubblici nella Legge di bilancio vengono previste solo a partire negli anni successivi.

Si tratta di scelte di politica economica del tutto incompatibili con l'esigenza di rilanciare la crescita dal punto di vista strutturale e con l'urgenza di intervenire su un patrimonio infrastrutturale inadeguato, obsoleto e in molti casi degradato.

Su queste basi, le previsioni economiche per il 2020, relative al settore delle costruzioni, portano a rinviare al futuro ipotesi di ripresa sostanziale dei livelli di investimento, soprattutto di quelli legati alla componente pubblica.

Date queste premesse, la previsione Ance per il 2020 è di un aumento degli investimenti in costruzione dell'1,7% in termini reali.

Con riferimento ai singoli comparti, si evidenzia per gli investimenti nella nuova edilizia abitativa il proseguimento della tendenza positiva, seppur di intensità più contenuta rispetto agli anni precedenti: +2,5% rispetto al 2019.

Relativamente agli investimenti in manutenzione straordinaria dello stock abitativo, la previsione è di un rafforzamento (+1,5%). Tale stima tiene conto dell'impatto sui livelli produttivi dell'avvio dei primi interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico legati al sisma-eco bonus su interi condomini e di quanto previsto nella legge di bilancio 2020 che, oltre a prorogare le agevolazioni fiscali per il 2020, introduce il cosiddetto "bonus facciate". La misura prevede in particolare, una detraibilità IRPEF del 90% delle spese sostenute per l'anno in corso, per interventi edilizi, ivi inclusi quelli di manutenzione ordinaria, finalizzati al recupero della facciata degli edifici.

Vale la pena sottolineare che l'approssimarsi della scadenza degli incentivi per gli interventi sulle parti comuni renderà sempre più difficile l'avvio dei lavori in tempo utile. Soprattutto per gli interventi più incisivi, come quelli di demolizione e ricostruzione, senza una proroga della scadenza, fissata al 2021, sarà impossibile rendere pienamente efficace una normativa di grande prospettiva per il patrimonio immobiliare italiano.

La previsione per il non residenziale privato, invece, è solo di un lieve aumento dello 0,4% su base annua, dovuta alla prosecuzione degli interventi già avviati e alla forte flessione rilevata nell'erogazioni di nuovi mutui per investimenti in edilizia non residenziale, accanto all'elevata incertezza che domina

il contesto economico italiano.

Le previsioni esposte del settore costruzioni, nonché le previsioni dell'andamento del mercato nel 2020 risultano tuttavia in revisione in questo momento a causa dell'emergenza COVID-19, esposta nei paragrafi successivi. Allo stato attuale non è possibile formulare previsioni attendibili circa la durata e gli impatti di tale calamità.

## POSIZIONAMENTO STRATEGICO DI IMPRESA PERCASSI

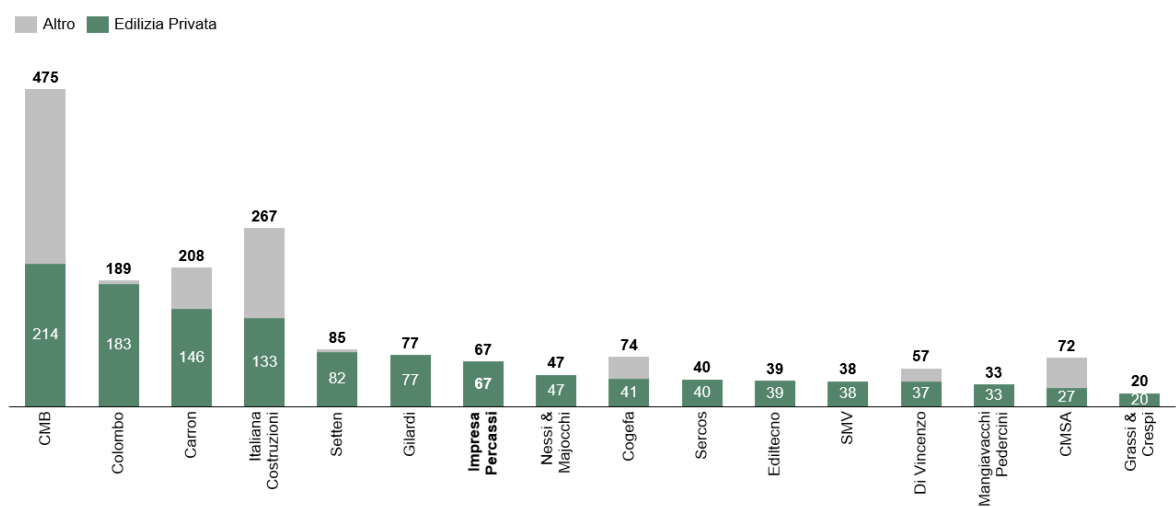
Anche nel 2019 è proseguito in modo significativo il percorso di crescita di Impresa Percassi, condotto tramite un continuo processo di managerializzazione ed una costante crescita di fatturato, **consolidandosi come player affermato nel core business degli appalti privati di edilizia civile** lavorando per clienti di elevato standing nazionale e internazionale.

Per il secondo anno consecutivo Impresa Percassi è stata premiata nel 2019 come “azienda leader di crescita” per aver raggiunto negli ultimi anni il più alto tasso e nel 2019 è stata nuovamente dichiarata “azienda eccellente” nell'ambito dell'annuale Osservatorio PMI, ideato e curato da Global Strategy, società di consulenza strategica e finanziaria.

Sempre nel 2019 la Società è entrata nella Graduatoria “FT 1000: Europe's Fastest Growing Companies”, la ricerca del Financial Times, giunta alla terza edizione che mette in finale le 1000 società europee che hanno registrato il più alto tasso di crescita tra 2014 e 2017.

Il report specializzato di settore condotto per il Sole24Ore Edilizia e Territorio dalla Guamari-Norsa, focalizzato sulle prime 50 imprese italiane dell'edilizia privata, ha evidenziato come Impresa Percassi si collochi tra i principali general contractor nazionali.

Impresa Percassi e top 15 competitor – Valore della produzione (€m; 2018)

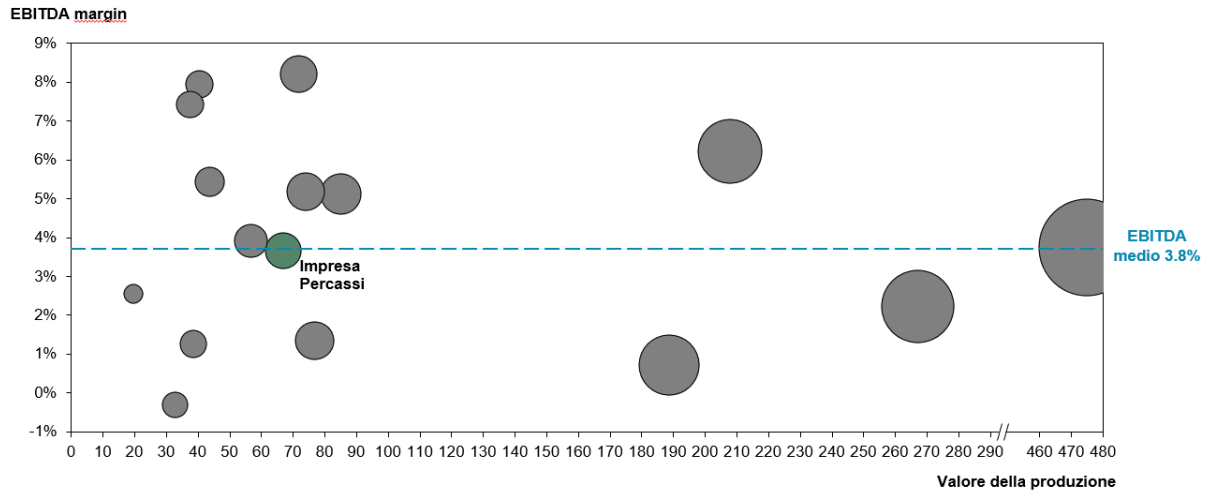


Fonte: Guamari-Norsa

Con riferimento al medesimo cluster che costituisce il benchmark significativo, da un'analisi

comparativa dei principali competitor, nel 2018 l'EBITDA margin della Società si è attestato in linea con la media dei competitor.

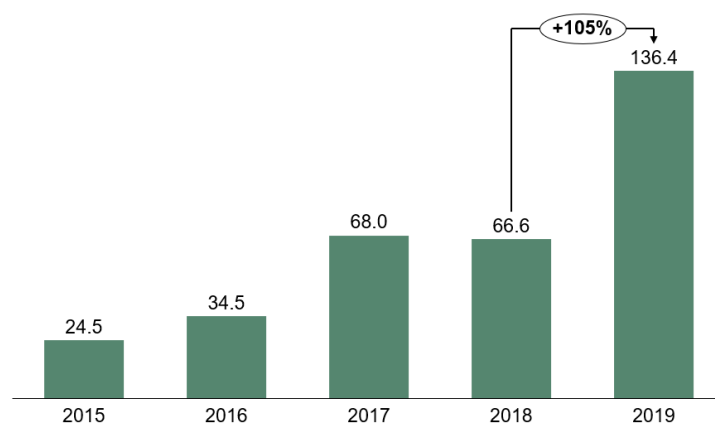
Impresa Percassi e top 15 competitor<sup>1</sup> – Valore della Produzione - EBITDA (€m, %; 2018)



1) Per omogeneità dell'analisi si sono utilizzati dati riclassificati dal data provider  
Fonte: Guamari; Bureau Van Dijk-Aida

Nel corso dell'esercizio 2019 la Società ha continuato ad operare in linea con quanto previsto dai piani aziendali, anche attraverso investimenti ed attività organizzative e di processo, che hanno consentito ad Impresa Percassi l'incremento dei volumi, con un valore della produzione caratteristica pari a 136,4 M€, quasi pressoché interamente ascrivibile a commesse per conto terzi, con un incremento del 105% rispetto all'esercizio precedente e con un significativo superamento degli obiettivi indicati nel Piano Pluriennale.

Valore della produzione caratteristica (€m; 2015-2019)



All'interno del nuovo Piano Pluriennale 2020-2024, recentemente approvato dalla Società, è prevista un'ulteriore crescita della produzione nel mercato italiano sostenuta, per il biennio 2020-2021 dal backlog attuale. Con riferimento al mercato estero, dopo la prima fase di penetrazione nel mercato

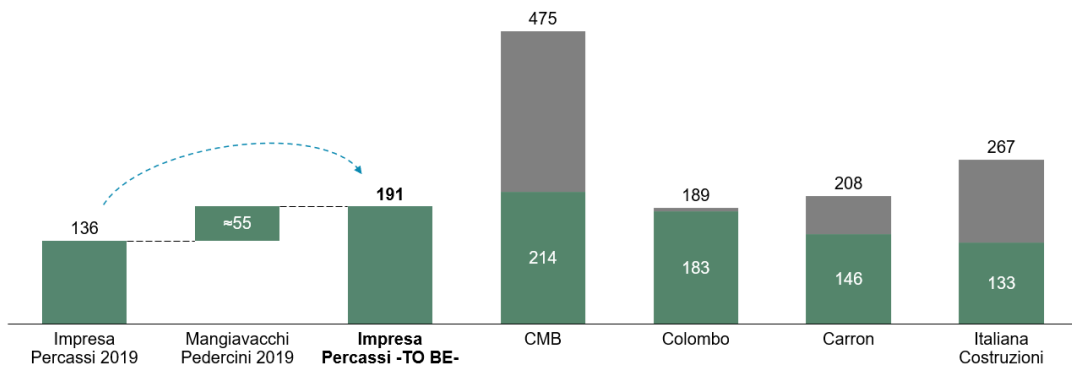
francese avvenuta nel corso del 2019, con l'aggiudicazione delle prime due commesse, si segnala lo sviluppo, previsto nel quinquennio, di una struttura estera che permetta il raggiungimento degli obiettivi prefissati di fatturato e che consenta quindi di incrementare ulteriormente il mercato potenziale target (Francia, Belgio e Svizzera francofona) nonché di limitare e diversificare il rischio paese.

Continua inoltre la fase di implementazione e di ottimizzazione delle leve operative e organizzative delineate nei piani aziendali in ottica di incremento della marginalità, che anche nell'esercizio 2019 ha consentito sostanzialmente di compensare una ulteriore crescita nella pressione dei prezzi di acquisto dei fattori di produzione a fronte di una sostanziale costanza dei prezzi di vendita generata dal persistere di una forte pressione competitiva.

Con l'obiettivo di cogliere le opportunità di un segmento in fase di consolidamento e di accelerare il posizionamento strategico soprattutto relativamente al mercato real estate dell'area milanese e sulle commesse di taglia maggiore, in data 23 dicembre 2019 la Società ha sottoscritto un accordo vincolante con il competitor Mangiavacchi Pedercini S.p.A. finalizzato all'integrazione di quest'ultima in Impresa Percassi S.p.A. mediante conferimento dell'intero ramo costruzioni della Mangiavacchi Pedercini. L'Impresa di costruzioni Mangiavacchi Pedercini nasce nel 2006 dall'unione di Mangiavacchi ing. R. Sp.A. e Pedercini S.p.A., imprese milanesi fondate rispettivamente nel 1951 e nel 1929 e affermatesi nel corso del tempo attraverso la realizzazione di importanti opere in ambito nazionale e internazionale con un volume di produzione 2019 stimato a circa 55 €m e un backlog di circa 70 €m a dicembre 2019. L'idea del progetto di aggregazione nasce nel corso del 2019 e ha previsto l'incorporazione in Impresa Percassi del ramo "Costruzioni-Italia" di Mangiavacchi Pedercini a fronte di un ingresso dell'ing. Mangiavacchi nella compagine azionaria di Impresa Percassi (con una partecipazione pari al 20% del capitale sociale mentre Costim conserverà il controllo con una partecipazione pari all'80% del capitale sociale) assumendo il ruolo di vice-presidente.

L'integrazione con Mangiavacchi Pedercini ha l'obiettivo di accelerare la crescita della Società che si posiziona tra i principali general contractor operanti nell'edilizia civile e di rafforzare il posizionamento e il track-record sia sul segmento residenziale che sull'area di Milano. Altresì l'operazione di aggregazione consentirà alla Società di affacciarsi a commesse di taglia superiore caratterizzate da alcuni potenziali vantaggi rispetto a quelle di taglia medio-piccola. Tale operazione si è definitivamente perfezionata in data 25 febbraio 2020.

Il nuovo cluster di competitor – Valore della Produzione<sup>1</sup> (€m)



1) Dati competitor riferiti al 2018  
Fonte: Guamari-Norsa

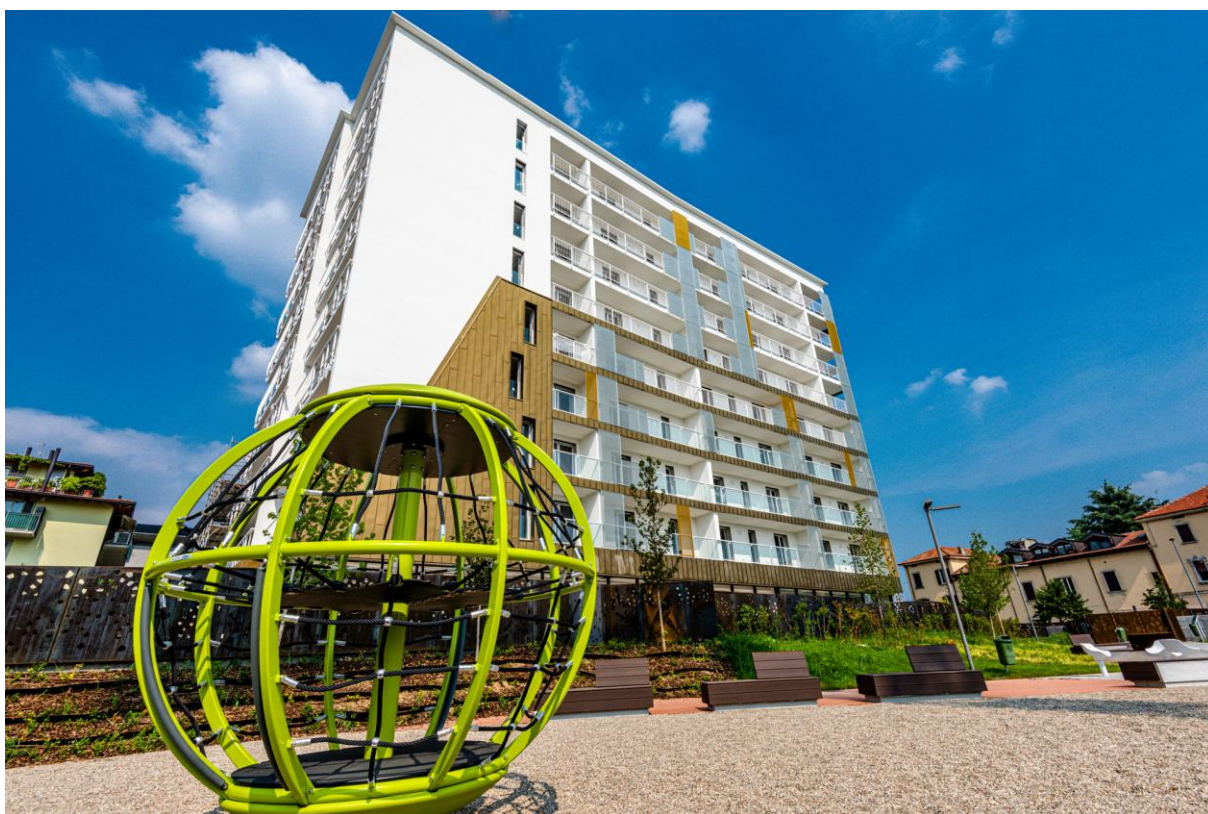
Dal punto di vista commerciale nel corso dell'esercizio 2019, la Società ha puntato a consolidare la copertura di medio-periodo degli obiettivi di piano mediante **l'acquisizione di commesse per un valore complessivo del portafoglio lavori (backlog) che supera i 300 M€** a cui si vanno ad **aggiungere i circa 70 M€** derivanti dall'integrazione con il ramo Mangiavacchi Pedercini. Inoltre nel 2019 la Società ha sottoscritto un accordo quadro con il committente Abitare In S.p.A. per la negoziazione in esclusiva del portafoglio di iniziative residenziali della società corrispondente a oltre 2.000 unità immobiliari da realizzarsi nell'arco di un quinquennio.

Di seguito vengono riportate, nell'ambito del **portafoglio lavori**, alcune delle commesse di maggior rilievo:

- completamento del complesso "Abitare In Maggiolina" in Milano; committente: Abitare In S.p.A.
- realizzazione nuova sede di Confindustria Bergamo presso il Parco Scientifico e Tecnologico del Kilometro Rosso a Bergamo; committente: Servizi Confindustria Bergamo S.r.l.
- completamento del Green Building Two-Three nel complesso terziario Energy Park East di Vimercate; committente: Zinc One S.r.l.
- completamento della ristrutturazione dell'ex Hotel Brun per la realizzazione del nuovo Sheraton Milan San Siro in Milano; committente: International Hotel Investors S.r.l.
- ristrutturazione dell'edificio storico tra Via Manzoni e via Romagnosi a Milano per conto di Rolex; committente: Rolex Italia S.p.A.
- completamento di residenze *senior* per anziani autosufficienti per il gestore Domitys a Bergamo;
- completamento del Bocconi Urban Campus in ATI paritetica con l'Impresa Grassi&Crespi di Milano; committente: Università Commerciale "Luigi Bocconi"



- completamento di un complesso immobiliare a destinazione produttiva un un'area ubicata nel comune di Pianoro; committente: Romaco S.r.l.;
- realizzazione di una struttura ad uso esclusivo del corriere DHL presso l'aeroporto Guglielmo Marco di Bologna; committente: Aeroporto Guglielmo Marconi di Bologna S.p.A.
- costruzione *turn-key* in RTI con l'Impresa Siemens del magazzino automatizzato "Warehousing Alba" presso lo stabilimento produttivo di Ferrero; committente: Ferrero Industriale Italia S.r.l
- riqualificazione e trasformazione di un immobile storico ubicato in via Mercanti in un "Department Store" multipiano; committente: Generali Italia S.p.A
- riqualificazione di un complesso immobiliare di Ugo Bassi in Milano in ATI con l'Impresa "Cefla"; committente: Generali Italia S.p.A
- realizzazione dell'innovativo concept immobiliare "Chorus Life" in Bergamo mediante la costruzione di una struttura polivalente che includerà un'area sportiva polifunzionale, una struttura alberghiera, una struttura residenziale, per complessivi 70.000 Mq; committente: Chorus Life S.p.A.



*Domytis a Bergamo (committente Broseta Due)*





*Hotel Brun, Milano (committente International Hotel Investors S.r.l.)*



*Render Maggiolina (committente Abitare In Maggiolina S.r.l.)*





*Bocconi Urban Campus a Milano (committente Università Bocconi)*



*Render ampliamento Centro Commerciale Curno (committente Eurocommercial Properties Italia S.r.l.)*





*Render Choruslife (committente Chorus Life S.p.A.)*



*Render BBP (committente Generali Real Estate SRG S.p.A.)*

## SINTESI SULLA GESTIONE

Nel luglio 2019 la Società è entrata a far parte del Gruppo facente capo a Costim S.r.l., holding industriale paritetica tra Immobiliare Percassi S.r.l. e Polifin S.p.a., attivo, anche per il tramite delle realtà operative facenti parte del nuovo Gruppo, lungo tutta la filiera del Real Estate per la realizzazione di progetti chiavi in mano, per conto proprio e di terzi.

Si riportano di seguito le tavole di Conto economico riclassificato secondo il metodo del valore aggiunto e di stato patrimoniale riclassificato secondo il criterio funzionale, correlate da alcuni indici di bilancio utili per una migliore comprensione dei risultati aziendali.

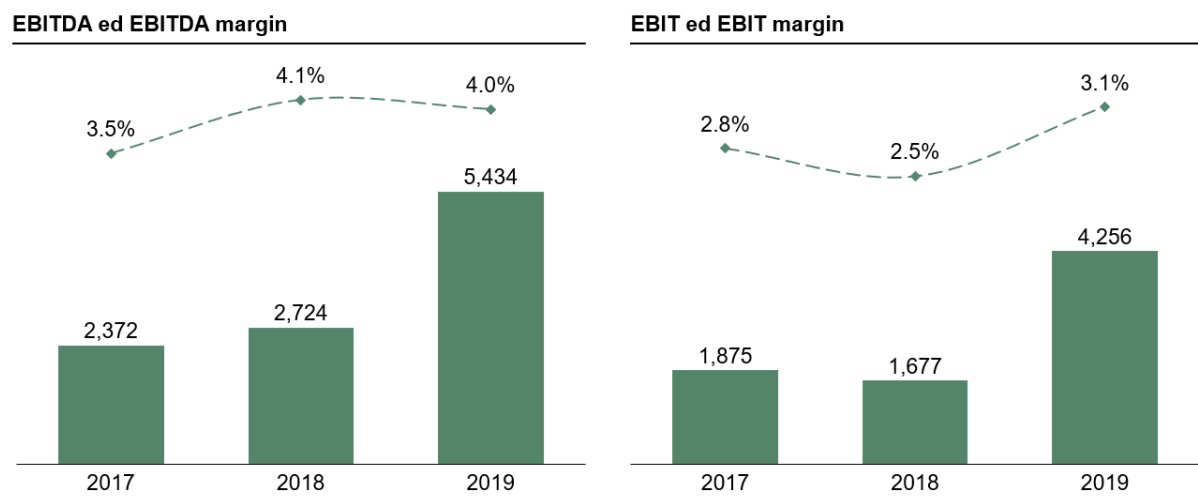
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO			
(k€)	2018	2019	Variazioni
<b>Vdp</b>	<b>66,398</b>	<b>136,413</b>	<b>70,016</b>
Costo del Venduto	(59,100)	(122,856)	(63,756)
<b>Margine lordo</b>	<b>7,298</b>	<b>13,558</b>	<b>6,260</b>
<i>Margine lordo %</i>	<i>11.0%</i>	<i>9.9%</i>	<i>(1.1%)</i>
Costi indiretti di produzione	(2,056)	(1,913)	143
Costi di struttura	(2,742)	(6,353)	(3,611)
Gestione non caratteristica	224	143	(82)
<b>EBITDA</b>	<b>2,724</b>	<b>5,434</b>	<b>2,710</b>
<i>EBITDA %</i>	<i>4.1%</i>	<i>4.0%</i>	<i>(0.1%)</i>
Tot. ammortamenti	(382)	(678)	(297)
Accantonamenti	(666)	(500)	166
<b>EBIT</b>	<b>1,677</b>	<b>4,256</b>	<b>2,579</b>
<i>EBIT %</i>	<i>2.5%</i>	<i>3.1%</i>	<i>0.6%</i>
Proventi/Oneri finanziari	(959)	(1,624)	(664)
Proventi/Oneri straordinari	(100)	(1,835)	(1,735)
<b>EBT</b>	<b>617</b>	<b>797</b>	<b>180</b>
<i>EBT%</i>	<i>0.9%</i>	<i>0.6%</i>	<i>(0.3%)</i>
Imposte	(334)	(480)	(146)
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>283</b>	<b>317</b>	<b>34</b>
<i>Utile %</i>	<i>0.4%</i>	<i>0.2%</i>	<i>(0.2%)</i>

Prima di procedere con l'analisi dei principali indicatori economici si segnala che in ottica gestionale il prospetto riportato riclassifica alcune voci al fine di rappresentare correttamente la gestione caratteristica della Società.

L'esercizio 2019 ha consuntivato un **valore della produzione caratteristica** pari a 136.413 migliaia di Euro, raddoppiando rispetto all'esercizio precedente (66.398 migliaia di Euro). Il costo del venduto è pari a 122.856 migliaia di Euro porta la marginalità lorda ad un valore del 9,9% pari a 13.558 migliaia di Euro in lieve contrazione rispetto al 2018.

I costi di struttura incrementano in misura meno che proporzionale rispetto all'incremento del valore della produzione. L'**EBITDA** pari al **4,0%** risulta in linea con quello dello scorso esercizio, facendo emergere la capacità della Società di affrontare in maniera efficace l'incremento di fatturato e la pressione sui prezzi di acquisto dei fattori di produzione. Migliora invece il risultato prima della gestione finanziaria e delle imposte **EBIT** che si attesta al **3,1%** (4.256 migliaia di Euro).

Marginalità operativa (€ '000, % sul VdP; 2017-2019)



**Come anticipato l'anno 2019 vede un notevole incremento dei volumi produttivi ed un parallelo miglioramento dell'EBITDA e dell'EBIT in termini assoluti.**

Se l'EBITDA Margin e l'EBIT Margin hanno registrato valori rispettivamente del 4,0% e 3,1%, riferiti ai risultati aziendali complessivi, volendo rendere una fotografia della componente industriale dell'attività di costruzioni è necessario tenere conto della quota legata alla gestione del patrimonio immobiliare non strumentale e/o non strategico, che ha inciso con un risultato negativo complessivo pari a circa 111 migliaia di Euro, a contratti passanti (c.d. *pass-through*) che hanno incrementato in egual misura costi e ricavi per circa 8,1 milioni di Euro. Di conseguenza può desumersi che la **marginalità riclassificata derivante dalla componente industriale dell'attività di costruzioni**, ossia dall'attività caratteristica di Impresa Percassi corrisponde ad un **EBITDA Margin Adjusted del 4,3%** e ad un **EBIT Margin Adjusted del 3,4%**.

Di seguito viene riportato lo Stato Patrimoniale riclassificato secondo il criterio funzionale.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO				
(k€)	2018	2019	Variazioni	Variazione %
Immobilizzazioni materiali	7,642	5,294	(2,348)	(44.35%)
Immobilizzazioni immateriali	1,050	1,463	413	28.21%
Immobilizzazioni finanziarie	32	1,742	1,710	98.18%
<b>Attivo fisso</b>	<b>8,724</b>	<b>8,498</b>	<b>(225)</b>	<b>(2.65%)</b>
Rimanenze nette WIP	3,239	4,467	1,229	27.50%
Crediti vs clienti	36,162	66,276	30,114	45.44%
Ritenute garanzia (clienti)	5,292	14,323	9,031	63.05%
Debito vs fornitori	(31,922)	(55,572)	(23,650)	42.56%
Ritenute garanzia (fornitori)	(2,405)	(9,107)	(6,701)	73.59%
<b>Circolante Commerciale</b>	<b>10,366</b>	<b>20,388</b>	<b>10,022</b>	<b>49.16%</b>
Rimanenze Patrimonio RE	11,743	10,316	(1,427)	(13.83%)
Altri crediti	5,803	6,558	756	11.52%
Altri debiti	(941)	(3,136)	(2,195)	69.99%
Ratei e risconti	1,526	1,647	121	7.36%
<b>Altro circolante</b>	<b>18,131</b>	<b>15,386</b>	<b>(2,745)</b>	<b>(17.84%)</b>
Fondo rischi	(283)	(36)	247	(683.95%)
TFR	(516)	(689)	(174)	25.20%
<b>Totale fondi</b>	<b>(798)</b>	<b>(725)</b>	<b>73</b>	<b>(10.05%)</b>
<b>Capitale investito netto</b>	<b>36,422</b>	<b>43,547</b>	<b>7,125</b>	<b>16.36%</b>
Equity	15,288	15,371	83	0.54%
Utile	283	317	34	10.74%
<b>Totale equity</b>	<b>15,571</b>	<b>15,688</b>	<b>117</b>	<b>0.75%</b>
Bond	9,448	7,172	(2,276)	(31.74%)
Debito MT	4,081	6,935	2,854	41.15%
Debito BT	13,699	17,563	3,864	22.00%
Cassa	(6,378)	(3,812)	2,566	(67.30%)
<b>PFN</b>	<b>20,850</b>	<b>27,858</b>	<b>7,008</b>	<b>25.16%</b>
<b>Totale fonti</b>	<b>36,422</b>	<b>43,546</b>	<b>7,125</b>	<b>16.36%</b>

Per quanto riguarda l'andamento delle grandezze di stato patrimoniale l'attivo fisso rimane sostanzialmente invariato. Si registra inoltre un incremento sostanziale del capitale circolante commerciale netto pari a circa 10 milioni di Euro riconducibile all'aumento del fatturato e conseguentemente dei crediti verso clienti al netto dei debiti verso fornitori.

Si rileva, infine, che non sussistono sofferenze di rilievo sui crediti o ritardi 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.

Con riguardo alle fonti di finanziamento, l'unica variazione rilevabile riguarda la PFN. Nel 2019 essa si assesta a 27.858 migliaia di Euro, contro 21.628 migliaia di Euro del 2018, riconducibile principalmente all'incremento delle fonti di finanziamento a breve termine legato alla sostenibilità dell'incremento del fatturato.

(€k)	2018	2019
Debito finanziario BT / cassa	7.321	13.751
Banche a Medio/Lungo termine	4.081	6.935
MiniBond	9.448	7.172
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>21.628</b>	<b>27.858</b>

Nel corso del 2019, è stata rimborsata la prima quota del prestito obbligazionario emesso il 4 agosto 2017 e negoziato sul mercato ExtraMOT PRO.

Si riportano, infine, i principali **indici di bilancio** utili per una migliore comprensione della redditività e solidità della Società.

INDICI FINANZIARI		
	2018	2019
<b>PFN/PN</b>	<b>1,3</b>	<b>1,8</b>
<b>PFN/EBITDA</b>	<b>7,7</b>	<b>5,1</b>
EBITDA to Interest Cov	2,8	3,3
EBIT to Interest Cov	1,7	2,6
DSO	179	196
DPO	217	191

Si osserva che nel 2019 il rapporto tra posizione finanziaria netta e mezzi propri registra un lieve peggioramento, passando da 1,3 del 2018 a 1,8 del 2019. L'indice risente della variazione della PFN legata all'aumento di volumi della Società. Viceversa l'incremento di volumi a parità di marginalità comporta un miglioramento del rapporto PFN/EBITDA che passa dal valore 7,7 del 2018 al valore 5,1 del 2019.

Gli indici di EBITDA Interest Coverage e EBIT Interest Coverage, che rappresentano il grado di copertura degli oneri finanziari rispettivamente con EBITDA ed EBIT, mostrano leggeri scostamenti fisiologici dovuti all'andamento della società.

Dal punto di vista del ciclo finanziario rispetto all'esercizio precedente si osserva un allineamento tra



DSO e DPO a beneficio del capitale circolante, seppur su tempistiche di incasso più lunghe.

INDICI DI REDDITIVITA'		
	2018	2019
ROE	1,8%	2,0%
ROI	7,5%	12,5%
ROS	2,5%	3,1%
EBITDA/VdP	4,1%	4,0%

Tutti gli indici di redditività migliorano nel corso del 2019. Importante risulta il miglioramento della redditività operativa rispetto al capitale investito. Si può quindi concludere che **all'incremento dei volumi si è affiancato un generale miglioramento della marginalità lorda e di quella operativa.**

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.

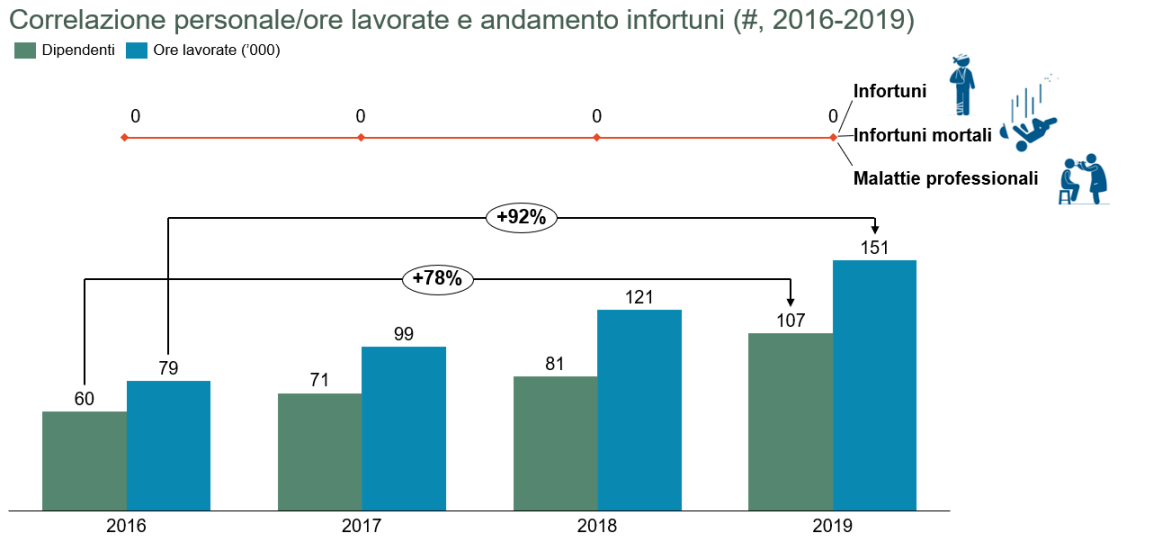
Il numero dei dipendenti medio dell'esercizio 2019 è passato a 97 unità rispetto alle 68 unità dell'esercizio precedente.

Particolare e costante attenzione è stata dedicata al personale aziendale. Al fine di aumentare l'engagement e la motivazione aziendale nel corso del 2019 è diventato operativo il percorso di performance management che si è sviluppato tramite quattro step fondamentali nel corso dell'anno: Pillars (feedback alle diverse funzioni aziendali), valutazione bottom up, autovalutazione e valutazione topdown, incontri di feedback.

La Società nel 2019 ha ulteriormente potenziato l'ufficio interno Legal per permettere la corretta gestione di tutti gli affari legali societari nonché per ricevere un'assistenza e consulenza tempestiva e costante.

Rimane 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. La Società pone particolare attenzione alla sicurezza e all'organizzazione del capitale umano che considera elemento fondante nella sua strategia di crescita. A tal proposito, Impresa Percassi ha sviluppato un programma Health&Safety, denominato #BuildingSafety, che andando oltre gli standard richiesti dalle normative di settore, vuole migliorare la sicurezza, la salute e il benessere sul lavoro coinvolgendo tutte le aziende che collaborano con Impresa Percassi per ridurre sistematicamente gli infortuni e le malattie sul lavoro attraverso un cambiamento culturale promosso dal management e da tutti i dipendenti. Unica tra le aziende del sistema ANCE, nel

2019 Impresa Percassi, si è aggiudicata una “Menzione” e un “Prize” al "Premio imprese per la sicurezza 2019", istituito da Confindustria e Inail, con la collaborazione tecnica di APQI e Accredia, per l'attenzione posta al tema della sicurezza sul lavoro e per gli investimenti dedicati a questa tematica.



La Società continua anche nell'esercizio 2019 il proprio percorso di digital transformation con l'obiettivo di affrontare le sfide prospettive e i cambiamenti tecnologici che stanno avvenendo anche nel settore delle costruzioni e di attingere un più elevato grado di efficienza operativa.

In particolare, la gestione dei processi attraverso le funzioni di headquarter e quelle produttive continuano la loro evoluzione con un continuo aggiornamento del software Microsoft Dynamics Navision. Le continue adozioni di nuove tecnologie e l'allineamento a processi sempre più strutturati da parte della azienda si traducono quindi in processi digitali che vengono integrati nel gestionale cardine per la Società.

I principali interventi di digital transformation messi in campo in tale ottica sono stati:

- L'integrazione del processo acquisti nel gestionale Microsoft Dynamics Navision, che permette all'azienda di avere tutte le informazioni della filiera produttiva all'interno di un unico prodotto;
- L'adozione di un sistema di defect management digitale che permette la tracciatura delle non conformità via smartphone (anche attraverso geolocalizzazione) con una comunicazione diretta con il fornitore interessato al fine di accelerare il processo di risoluzione;
- La ristrutturazione dei processi e l'adozione di nuovi software come per supportare le nuove tematiche BIM ormai presenti in alcuni cantieri;
- L'introduzione di un sistema documentale con workflow management per permettere l'integrazione (pilota su alcuni cantieri) delle comunicazioni tra il personale di Impresa Percassi e i collaboratori esterni;



- La progettazione e il disegno della nuova componente Microsoft Dynamics Navision per il mercato francese;
- Il potenziamento di tutta l'infrastruttura tecnologica di Impresa Percassi, dalle connettività di sede e di cantiere all'utilizzo sempre più spinto di datacenter strutturati per supportare il carico di lavoro di una azienda in continua espansione;
- Il potenziamento e l'adozione continua di tecnologie abilitanti allo smart working, per permettere all'azienda di essere produttiva per tutte le funzioni di headquarter in qualsiasi locazione geografica.

### **ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO**

In aderenza al Piano pluriennale si è continuato con l'implementazione di processi e standard relativo al metodo BIM. L'introduzione del BIM è funzionale ad una migliore gestione della qualità, dei tempi e dei costi prefigurandosi come condizione necessaria per poter gestire la complessità del settore delle costruzioni oramai decisamente orientato all'utilizzo di piattaforme digitali per la gestione del lifecycle. La maggiore efficienza e tempestività raggiunte permetteranno di soddisfare maggiormente anche gli importanti temi della sostenibilità e dell'ambiente.

### **RAPPORTI CON PARTI CORRELATE**

I rapporti della Società con le parti correlate riguardano principalmente, ed in modo ricorrente, la controllante Costim S.r.l. e le società dalla medesima controllate (Gualini S.r.l. e Elmet S.r.l.) unitamente a Immobiliare Percassi S.r.l. e le società da essa controllate e Chorus Life S.p.A., società interamente controllata da Polifin S.p.A.

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

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

### **AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI**

La Società alla data del 31 dicembre 2019 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**

Nell'esercizio 2019 gli investimenti in immobilizzazioni materiali sono stati pari a 174 migliaia di Euro e sono principalmente legati alle necessità operative di sostituzione di parte dei propri macchinari e attrezzature procedendo all'acquisto diretto; il valore modesto conferma che è sempre più frequente il ricorso al noleggio per detti beni. Gli investimenti immateriali realizzati nel periodo sono pari a complessivi 819 migliaia di Euro e sono relativi alla fase di implementazione del nuovo ERP Microsoft Navision.

## ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

La Società è soggetta a direzione e coordinamento da parte della controllante Costim S.r.l.. Nella Nota Integrativa sono stati già indicati e commentati i rapporti intrattenuti nel corso dell'esercizio sia con la società controllante, 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 ed incertezze 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.

Con riferimento ai principali fattori di incertezza rilevabili alla data di presentazione della presente relazione, si segnalano quelli connessi agli eventi progressivamente intervenuti nel corso delle ultime settimane in relazione alla crescente e progressiva diffusione a livello internazionale e nazionale dell'emergenza sanitaria connessa alla pandemia COVID-19.

In relazione a tale emergenza e alle crescenti misure restrittive disposte dalle Autorità di Governo Italiano, al fine di prevenire e contenere la diffusione dell'epidemia sul territorio nazionale, la Società ha operato tempestivamente e conformemente con i propri protocolli e policy in materia di gestione delle emergenze e ha messo in atto un piano per garantire la sicurezza e la salute dei propri dipendenti e collaboratori, disponendo ed estendendo ove possibile il ricorso alla modalità dello smart-working e del "lavoro agile", preparandosi a garantire la continuità aziendale e operativa sia nello scenario attuale sia in previsione di ulteriori restrizioni di accesso presso le sedi operative. Sono state fornite specifiche indicazioni negli ambienti di lavoro, quali cantieri, per ottemperare all'attuazione del protocollo condiviso di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19.

Dal punto di vista gestionale la situazione viene costantemente monitorata e sono già state individuate azioni per far fronte ad eventuali ripercussioni sul business, approntando tutte le misure necessarie e le revisioni di programmazione finalizzate a contenere eventuali impatti negativi al fine di salvaguardare i risultati economici, la generazione di cassa, la solidità finanziaria e le disponibilità liquide coerenti con i fabbisogni della Società.

Alla luce delle attuali e ancora preliminari evidenze, di informazioni ancora frammentarie sui possibili impatti sul business e soprattutto di incertezza sulla durata delle misure restrittive in atto, non è stato possibile al momento delineare scenari alternativi che fossero credibili e supportabili da evidenze numeriche.

Conseguentemente, in sede di predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2019, i principali processi valutativi e di stima sono stati pertanto condotti sulla base dei più recenti budget e piani pluriennali basati sulle assunzioni gestionali e di mercato definite precedentemente l'insorgere di tale emergenza, data l'impossibilità di definire in maniera attendibile scenari previsionali alternativi.

### **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.

L'incremento del fatturato dell'ultimo triennio potrebbe esporre la Società a un rischio finanziario legato al sostenimento della crescita e alle connesse esigenze di capitale circolante. Tuttavia tale rischio è stato prontamente gestito attraverso la capitalizzazione della Società e il bilanciamento delle fonti di finanziamento perseguito tramite l'emissione del prestito obbligazionario e tramite l'incremento di linee commerciali a supporto della crescita produttiva.

### **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 ai crediti verso clienti si segnala che alla data di redazione della presente relazione, risultano incassati 19,3 milioni di Euro (pari al 64% dei crediti commerciali al 31.12.2019).

Come già riportato nella sezione “Posizionamento Strategico di Impresa Percassi”, nel primo trimestre 2020 è stata conclusa l’operazione di aggregazione con la Mangiavacchi Pedercini S.p.A. e, in particolare, il 25 febbraio 2020 è stato perfezionato il conferimento dell’intero ramo “Costruzioni-Italia” di Mangiavacchi e Pedercini S.p.A. in Impresa Percassi con decorrenza 1 marzo 2020.

Si segnalano inoltre gli eventi intervenuti nel corso delle ultime settimane in relazione alla crescente emergenza a livello internazionale e nazionale connessa alla pandemia COVID-19, di cui si è già riportato nella sezione “Principali Rischi e Incertezze” e che vengono ripresi nel successivo paragrafo “Evoluzione Prevedibile della gestione”.

## EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La Società, sulla base delle previsioni del nuovo Piano Pluriennale 2020-2024 è confortata dall’acquisizione di rilevanti commesse da committenti di elevato standing, nonché dai positivi riscontri ottenuti sul mercato, ha previsto per l’esercizio 2020 un ulteriore fase di incremento del fatturato complessivo.

Nelle ultime settimane tuttavia la visibilità sul 2020 è stata significativamente inficiata dalla calamità COVID-19. Impresa Percassi, di concerto con i committenti e nella logica del servizio al cliente, ha adottato fin da subito tutte le misure necessarie per garantire la continuità dei cantieri tenuto conto di tutte le misure necessarie per proteggere la salute del proprio personale dipendente e dei propri fornitori. Fino all’interuzione dei lavori, decretata dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 22 marzo 2020 e dell’ordinanza del Presidente della Regione Lombardia n. 514 del 21 marzo 2020, seppur con qualche limitazione, Impresa Percassi è riuscita a mantenere operativi tutti i suoi cantieri al netto di quelli chiusi dai committenti tramite la direzione lavori e i coordinatori della sicurezza.

Nel periodo di fermo delle attività produttive il management lavorerà, per quanto possibile, al fine di anticipare le attività di pianificazione affinché conclusa l’emergenza si possa riprendere agevolmente la produzione e minimizzare l’allungamento dei tempi di costruzione causati dall’emergenza Coronavirus. In ogni caso nel lungo periodo, tenuto conto del tipo di investimento, della dislocazione geografica dei cantieri (i.e. Nord Italia e principalmente Milano), dello standing dei principali clienti (i.e. fondi immobiliari o large corporate) e degli eventi programmati (e.g. Olimpiadi invernali 2026), ad oggi il management non identifica elementi di criticità sul backlog attuale e sulla ripresa degli investimenti real estate sulle aree e settori di riferimento.

Sebbene allo stato attuale non sia possibile formulare previsioni attendibili circa la durata e gli impatti dell'emergenza sulla gestione e i risultati, l'impatto dell'emergenza sanitaria Covid-19 comporterà una necessaria revisione del piano pluriennale della Società da implementarsi non appena si sia stabilizzato l'orizzonte previsionale.

\* \* \* \* \*

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

Bergamo, 30 marzo 2020

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Avv. Francesco Percassi



**Impresa Percassi S.p.A.**

Relazione della società di revisione  
indipendente ai sensi dell'art. 14 del  
D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019

## Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli azionisti di  
Impresa Percassi S.p.A.

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

---

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Impresa Percassi S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, 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.

---

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

---

#### Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

---

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

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

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

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

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



---

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

---

### Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori di Impresa Percassi S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Impresa Percassi S.p.A. al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Impresa Percassi S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Impresa Percassi S.p.A. al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 14 aprile 2020

BDO Italia S.p.A.  
  
Carlo Consonni  
Socio

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI  
AI SENSI DELL'ARTICOLO 2429, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo, *in primis*, effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il Collegio Sindacale.

Il Collegio segnala che la revisione legale dei conti della Società è esercitata dalla Società di Revisione BDO Italia S.p.A., cui compete, pertanto, l'espressione di un giudizio professionale sul bilancio e sulla sua conformità alle risultanze delle scritture contabili ed alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione.

**Attività di vigilanza ai sensi degli articoli 2403 e seguenti del Codice Civile**

Nel corso dell'esercizio abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo inoltre partecipato alle assemblee degli azionisti e alle riunioni del consiglio di amministrazione in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interessi o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Durante le riunioni svolte siamo stati periodicamente informati dall'organo amministrativo sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

16

Abbiamo preso visione delle relazioni periodiche dell'organismo di vigilanza, acquisendo informazioni dallo stesso, attraverso idonee interlocuzioni con regolare cadenza: non sono emerse particolari criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, nonché attraverso l'esame della documentazione trasmessaci, abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società e del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo scambiato con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti le informazioni rilevanti per l'espletamento dei nostri compiti e non sono emersi dati e notizie che debbano essere evidenziati nella presente relazione o per cui si sia reso necessario informare gli azionisti.

Non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce dagli azionisti ai sensi dell'articolo 2408 del Codice Civile.

Il Collegio Sindacale dà evidenza che, nel corso dell'esercizio 2019, la società ha adottato il Modello Organizzativo e di Corporate Governance.

Nell'ambito dell'attività di vigilanza e di controllo, come sopra descritta, non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.

#### **Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

In relazione all'attuale situazione emergenziale dovuta alla diffusione del virus Covid-19 sul territorio italiano e, in particolare, nella Regione Lombardia, nonché ai

A

recenti provvedimenti normativi emanati dalle competenti autorità per contenere il diffondersi del virus, che limitano l'attività lavorativa su tutto il territorio nazionale, appare opportuno richiamare la situazione di inevitabile rallentamento economico determinato dall'epidemia e dalla indeterminatezza derivante da possibili ricadute in termini prospettici sull'andamento dell'attività, allo stato non quantificabili. In ogni caso, sulla base delle evidenze attualmente disponibili, non si ravvisano elementi di segno contrario rispetto al permanere della sussistenza di presupposti di *going concern*.

Segnaliamo infine che nel primo trimestre 2020 è stata conclusa l'operazione di aggregazione con la società Mangiavacchi Pedercini S.p.A.; in particolare, il 25 febbraio 2020 è stato perfezionato il conferimento dell'intero ramo "Costruzioni – Italia" di Mangiavacchi Pedercini S.p.A. in Impresa Percassi, con efficacia dalla data del 1° marzo 2020.

#### **Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 (costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa) e la relazione sulla gestione approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 30 marzo 2020.

In merito a tali documenti, per quanto di nostra competenza, riferiamo quanto segue:

- non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e, a tale riguardo, non abbiamo particolari osservazioni da riferire;
- abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e, anche a tale riguardo, non abbiamo osservazioni

A

particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza gli Amministratori, nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2019, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quinto comma, del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, del Codice Civile abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento per Euro 10.698=.

La società di revisione BDO Italia S.p.A. ha emesso in data 14 aprile 2020 la Relazione sul bilancio al 31 dicembre 2019, ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. 39/2010, esprimendo un giudizio senza modifica.

#### **Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

Il bilancio al 31 dicembre 2019 chiude con un utile di Euro 317.282= e un Patrimonio Netto di Euro 15.688.533=.

Per quanto precede, considerando anche le risultanze dell'attività svolta dalla società di revisione BDO Italia S.p.A., nell'ambito della propria funzione, contenute nell'apposita relazione redatta ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2019, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dall'organo amministrativo in nota integrativa.

Da ultimo, il Collegio sindacale segnala di essere giunto a scadenza di mandato ed invita, pertanto, l'assemblea a deliberare in merito.

\* \* \* \* \*

Bergamo, 15 aprile 2020

Il Collegio Sindacale



Dott. Angelo Galizzi *Angelo Galizzi*

Dott. Massimiliano Tiraboschi *Massimiliano Tiraboschi*

Dott. Piero Albani *Piero Albani*