

BUSINESS PLAN



2023 – 2027

1. Storia della Belletti & Baroni Costruzioni Srl

1.1. I Soci Fondatori

1.2. L'Azienda

2. Sommario del Mercato

2.1. Descrizione del Mercato

2.1.1. Situazione in Europa

2.1.2. Il Mercato Immobiliare Italiano: il Settore Residenziale

2.1.3. Settore delle Costruzioni: Andamento 2021-2022

2.2. Bisogni del Mercato Immobiliare Residenziale

2.2.1. Emilia-Romagna

2.3. Tendenze del Mercato

2.3.1. L'Industria delle Costruzioni: Previsioni per il 2023

2.3.2. Il Contesto di mercato futuro per la Belletti & Baroni

3. Analisi delle Caratteristiche Aziendali

3.1. Analisi SWOT

3.1.1. Forze-Debolezze

3.1.2. Minacce-Opportunità

3.2. Principali Stakeholder

3.2.1. Concorrenti

3.2.2. Clienti

3.2.3. Fornitori

4. Analisi di Bilancio Prospettico 2023-2027

4.1. Conto economico prospettico

4.2. Stato patrimoniale prospettico

4.3. Indicatori prospettici

1. Storia della Belletti & Baroni Costruzioni Srl

1.1. I Soci Fondatori

I soci fondatori della Belletti & Baroni, che sono ad oggi gli unici soci della società, sono Nicola Baroni e Massimo Belletti.

Nicola Baroni, classe 1972 nato a Rimini, è un geometra con 30 anni di esperienza nel settore delle costruzioni edili residenziali. All'interno dell'azienda si occupa dello sviluppo commerciale e di new business.

Massimo Belletti, classe 1971 nato a Rimini, è un professionista con 30 anni di esperienza nel settore delle costruzioni edili residenziali. All'interno dell'azienda è il responsabile dell'area tecnica e dirige ingegneri, geometri e architetti.

1.2. L'Azienda

La Belletti & Baroni Costruzioni nasce nel 2011 e la sua attività principale consiste nella costruzione e ristrutturazione in conto terzi e marginalmente in conto proprio di immobili residenziali e non residenziali. E' partita assumendo 3 dipendenti e ad oggi ne conta una quarantina. Le costruzioni effettuate dalla sua costituzione sono oltre un centinaio di edifici residenziali e una cinquantina di altre opere (piscine, capannoni, strutture di parchi divertimento, ecc...). Attualmente la società opera in Romagna e prevalentemente nella provincia di Rimini.

La sua Vision è quella di credere che l'acquisto di un'immobile da parte delle persone sia uno dei passi più importanti della propria vita. Per questo devono essere certi di ricevere tale immobile nelle tempistiche dichiarate e con elevati livelli di sicurezza, bellezza e funzionalità.

La sua Mission è quella di eseguire lavori edili a regola d'arte mantenendo il rispetto delle tempistiche e garantendo dunque la massima soddisfazione per i clienti.

La capacità e le conoscenze createsi negli anni dei due soci gli hanno permesso di crescere dalla nascita della società a ritmi sopra la media di mercato. Questo grazie alla qualità e professionalità del lavoro svolto e alla fiducia che gli viene riposta da una rete di fornitori fidelizzata.

Da una classifica stilata dal Cerved sulle aziende edili italiane con la più alta crescita, basata sui bilanci consolidati delle aziende edili dal 2015 al 2020, la Belletti & Baroni Costruzioni Srl si posiziona come seconda, come si evince dal seguente prospetto:

Edilizia: le migliori aziende per crescita dei fatturati 2015-2020							
Ricavi in migliaia di euro							
Ranking	denominazione	Settore	Sede legale	Addetti	Ricavi 2015	Ricavi 2020	CAGR 20/15
1°	COSPE S.R.L.	Costruzione di edifici residenziali e non residenziali	BERGAMO	38	8.294	53.654	45,3%
2°	BELLETTI & BARONI COSTRUZIONI S.R.L.	Costruzione di edifici residenziali e non residenziali	RIMINI	30	3.405	19.581	41,9%
3°	VIASTRADE S.R.L.	Costruzione di strade, autostrade e piste aeroportuali	ROMA	69	2.293	12.962	41,4%
4°	GPG S.R.L.	Installazione di impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria	PADOVA	58	2.320	11.471	37,7%
5°	BONZI S.R.L.	Costruzione di impianti sportivi, strutture di impianti industriali	BRESCIA	181	6.871	33.118	37,0%
6°	EDILIZIACROBATICA S.P.A.	Altre attività di lavori specializzati di costruzione nca	MILANO	534	9.210	41.714	35,3%
7°	DELDOSSI S.R.L.	Costruzione di edifici residenziali e non residenziali	BRESCIA	34	3.606	15.110	33,2%
8°	NARDELLO GUIDO E FIGLI S.R.L.	Costruzione di strade, autostrade e piste aeroportuali	PADOVA	26	2.151	8.665	32,1%
9°	NIGRO & C. COSTRUZIONI S.R.L.	Costruzione di edifici residenziali e non residenziali	PRATO	33	9.116	36.349	31,9%
10°	PERINO PIERO S.R.L.	Preparazione del cantiere edile e sistemazione del terreno	TORINO	41	4.033	15.947	31,6%

2. Sommario del Mercato

2.1. Descrizione del Mercato

2.1.1. Situazione in Europa

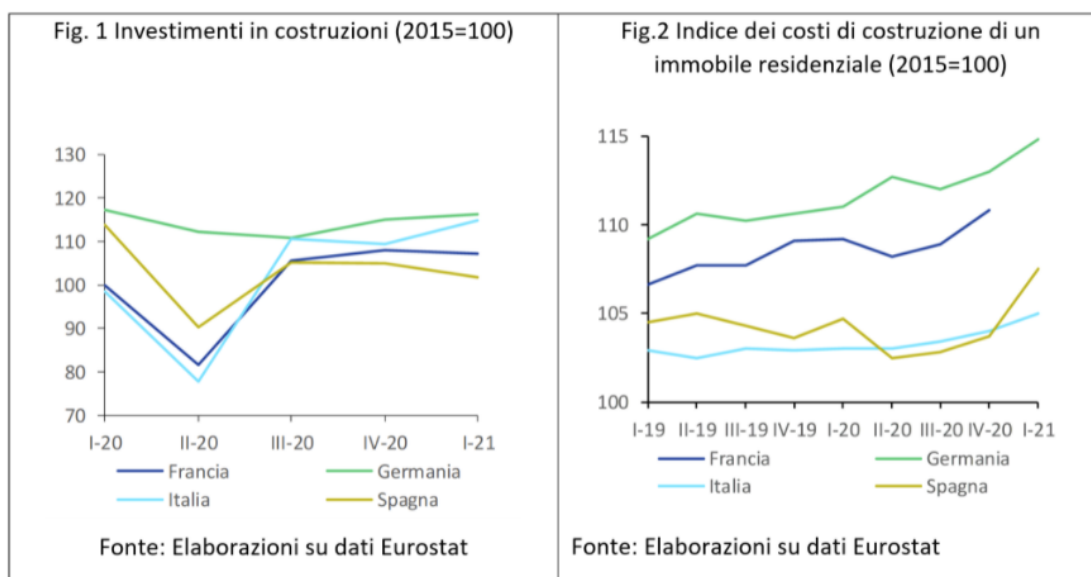
Nella prima metà del 2020 la diffusione del contagio e le relative misure di contenimento hanno bloccato l'attività nelle costruzioni, provocando in tutti i principali paesi europei una contrazione degli investimenti nel settore, la cui intensità è stata influenzata dalla durata e severità dei lockdown. Ha fatto eccezione la Germania, dove il settore non è stato oggetto di chiusure, con un andamento sostanzialmente piatto.

Il calo degli investimenti è stato condiviso da tutti i comparti delle costruzioni, anche se ha colpito con maggiore intensità l'edilizia residenziale, su cui ha pesato soprattutto il blocco della nuova produzione residenziale, a fronte di contrazioni più attenuate nel comparto della riqualificazione, sostenuto in tutti i principali paesi da misure di incentivo fiscale.

Al crollo del primo semestre è seguito, nel terzo trimestre 2020, un forte rimbalzo degli investimenti grazie all'allentamento delle misure di restrizione e al miglioramento della fiducia. Tale ripresa è risultata particolarmente vigorosa in Italia, con una crescita congiunturale superiore al 40%, ma incrementi significativi si sono registrati anche in Francia e Spagna. Il rimbalzo dei mesi estivi non è stato, tuttavia, sufficiente a evitare un bilancio negativo nella media del 2020: Spagna e Francia spiccano per intensità del calo, con riduzioni nell'ordine del 14% e del 12.5%, a fronte di un ritmo di contrazione più contenuto per l'Italia (-6.6%). In questo contesto, la Germania si è distinta per un aumento degli investimenti (+1.5%) nella media d'anno.

I dati più recenti sull'andamento degli investimenti forniscono un quadro eterogeneo: nel primo trimestre 2021 all'aumento in Germania e Italia si è contrapposta una contrazione degli investimenti in Francia e soprattutto in Spagna, ampliando il divario con i livelli pre-pandemia, già superati invece da Italia e Germania. La ripresa delle costruzioni in Italia deve essere tuttavia contestualizzata nel quadro della lunga e profonda fase di aggiustamento che il settore ha attraversato tra il 2008 e il 2015, portando alla perdita di circa il 40% degli investimenti: questi ultimi si sono posizionati a fine 2020 su livelli inferiori ancora del 35% rispetto al picco del 2007 (figura 1).

I segnali provenienti dal clima di fiducia delle imprese di costruzioni suggeriscono un cauto ottimismo sulle prospettive di ripresa del settore, che sembra estendersi anche ai comparti più penalizzati dalla crisi, come il nuovo residenziale. Principale ostacolo al recupero dell'attività sono, tuttavia, i vincoli dal lato dell'offerta: secondo l'indagine della Commissione Europea sui fattori che limitano la produzione, le imprese, specialmente in Germania, si trovano a fronteggiare una scarsa disponibilità di materiali e manodopera. L'assenza di scorte di materiali sta determinando un effetto diretto sui prezzi, che si sta trasferendo sui costi di costruzione, caratterizzati da una generalizzata tendenza rialzista (figura 2).



2.1.2. Il Mercato Immobiliare Italiano: il Settore Residenziale

Nel 2020 anche il mercato residenziale ha risentito in maniera rilevante degli effetti della pandemia, facendo registrare un significativo arretramento nel numero di compravendite effettuate.

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel 2020 è stato realizzato un totale di 558 mila compravendite, in riduzione del 7,6 per cento rispetto al 2019.

Sotto il profilo geografico, il calo è risultato diversamente distribuito tra i comuni capoluogo (-11,4 per cento) e non capoluogo (-5,7 per cento); dal punto di vista temporale, dopo il buon inizio dei mesi di gennaio e febbraio, con il lock down di marzo e aprile le transazioni hanno subito una netta battuta di arresto, solo in parte recuperata tra giugno e settembre; nei mesi successivi, malgrado la recrudescenza della pandemia abbia portato all'attuazione di lock down locali, le transazioni hanno continuato a mantenere un buon passo, anche se insufficiente a compensare le precedenti riduzioni.

Dopo anni di dinamica cedente nei prezzi degli immobili, il 2020 fa registrare una inversione di tendenza: nella media dell'anno, l'indice IPAB misurato da ISTAT segna infatti un aumento complessivo dei prezzi delle abitazioni residenziali dell'1,9 per cento, frutto di una crescita del 2,2 per cento per gli immobili di nuova costruzione e dell'1,8 per cento per quelli già esistenti.

Nonostante la pandemia, quindi, abbia inciso in misura rilevante sul numero di operazioni concluse nell'anno, l'ascesa nei prezzi manifesta un ritrovato interesse verso l'investimento immobiliare da parte delle famiglie, particolarmente in alcune piazze del centro-nord (tra queste, Torino, Bologna e Roma). Il recupero delle transazioni negli ultimi due 5 trimestri del 2020 ha riguardato soprattutto le abitazioni indipendenti (con terrazzi e giardini) e quelle di maggiore dimensione, in prevalenza collocate nelle aree a bassa densità abitativa. Questa ricomposizione della domanda si è in parte riflessa in un aumento dei prezzi delle case oggetto di compravendita.

La pandemia ha avuto effetto anche sulla ricchezza immobiliare: il valore delle abitazioni di proprietà delle famiglie è calato di circa l'1 per cento, secondo stime dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, (OMI), bilanciato dal consistente aumento della loro ricchezza totale netta che comprende le attività finanziarie.

Nella recente indagine condotta (da Banca d'Italia, Tecnoborsa, Agenzia delle entrate) presso un campione di agenti immobiliari il 61,5 per cento ha segnalato stabilità dei prezzi nel primo trimestre del 2021; più del doppio di chi ravvisa un calo. Si registra un miglioramento nelle aree non urbane, ma non in quelle urbane e metropolitane. Minima la quota di operatori che ha intermediato solo immobili nuovi.

Lo sconto medio sui prezzi di vendita è sceso al 10,1 per cento. La gran parte degli agenti ritiene comunque che i prezzi offerti siano troppo elevati per i compratori, ma l'indice è in calo, dal precedente 50,5 al 47,9 per cento. Le agenzie che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo sono in diminuzione, dal 25,8 al 24,6 per cento.

In definitiva, anche le attese delle agenzie sono notevolmente migliorate, pur restando lievemente improntate al pessimismo. Su un orizzonte biennale, il 48,2 per cento segnala prospettive positive. Ed è anche diminuita la quota degli agenti che prevede riflessi negativi sui prezzi di vendita (al 45,1 rispetto al 58,7 per cento).

2.1.3. Settore delle Costruzioni: Andamento 2021-2022

Gli investimenti in costruzioni hanno segnato due anni di crescita record (+20% nel 2021 e +12% nel 2022). L'evoluzione degli investimenti in costruzioni ha, infatti, accelerato la crescita del Pil. Questa dinamica ha rappresentato una peculiarità tutta italiana, discostandosi da quanto accaduto nei principali Paesi europei.

Se in Italia, nel 2021, il contributo del settore delle costruzioni alla formazione del Pil per il 27% della crescita registrata (+6,7%), in Francia si è fermato al 24% dell'aumento del Pil (+6,8%). In Germania il Pil (+2,6%) non ha avuto alcun sostegno dalle costruzioni, mentre in Spagna il contributo degli investimenti in costruzioni sul Pil è stato addirittura negativo.

Nel 2022 il settore delle costruzioni italiano ha confermato il percorso di crescita intrapreso a inizio del 2021, dopo la battuta d'arresto registrata nell'anno della pandemia. La stima dell'Ance per l'anno da poco concluso è di un significativo incremento del +12,1% in termini reali, derivante da aumenti generalizzati in tutti i comparti.

Una crescita importante, che segue l'eccezionale aumento dei livelli produttivi del settore (+20,1%) conseguito nel 2021, e che consente di recuperare ampiamente i livelli pre-Covid, dopo la flessione del -6,2% registrata nel 2020.

2.2. Bisogni del Mercato Immobiliare Residenziale

Segnali positivi per il mercato immobiliare. Secondo il primo Outlook Semestrale di Real Estate Data Hub, realizzato da RE/MAX Italia e Avalon Real Estate, si conferma l'andamento crescente nel comparto residenziale, dove il numero di transazioni concluse nel primo semestre 2021 è in aumento rispetto sia al 2020 sia al 2019, ritornando al trend ascendente pre-pandemia.

Secondo quanto analizzato, al di là del miglioramento in atto e delle prospettive positive rispetto al 2020, emerge in maniera chiara il cambiamento dei modelli e delle abitudini di vita e di consumo e, con essi, anche l'utilizzo di spazi, abitazioni e uffici. Le regioni che registrano un andamento virtuoso al di sopra della media sono Lombardia e Lazio. Milano e Roma si confermano città trainanti del mercato immobiliare italiano.

A livello nazionale, i tempi medi relativi alle locazioni vedono un lieve miglioramento rispetto al 2020; migliorano in modo sensibile le tempistiche relative alle vendite, passando da una media di 168 giorni nel primo semestre del 2020 ai 141 giorni dei primi sei mesi del 2021. Nel secondo quarter del 2021, le scelte dei clienti si sono orientate prevalentemente verso i trilocali con una superficie media di 112 mq (93 mq considerando solo gli appartamenti). In entrambi i quarter, il monolocale risulta essere la tipologia meno transata.

Tra i fattori di spinta del mercato immobiliare potrebbe esserci il Decreto Sostegni bis. Dalla sua entrata in vigore, secondo i dati elaborati dall'Ufficio Studi di 24MAX, si è registrato un deciso aumento dei mutui erogati agli acquirenti nelle fasce di età 18-24 e 25-34. Altro fattore trainante i tassi di interesse ai minimi storici. Sulla base del transato analizzato dall'Ufficio Studi di 24MAX, durante il primo semestre 2021 la percentuale dei mutui a tasso variabile è passata dal 16% al 28% e si prevede che tale tendenza possa proseguire anche nella seconda parte dell'anno.

2.2.1. Emilia-Romagna

In Emilia-Romagna il numero di transazioni è aumentato rispetto al 2020. Secondo i dati di transato elaborati dal Centro Studi di RE/MAX, il 75% dei consumatori predilige immobili con più di 2 locali e una metratura media superiore ai 110 mq, che aumenta ulteriormente nelle città di Piacenza, Rimini e Parma, dove è forte la domanda di quadrilocali.

2.3. Tendenze del Mercato

2.3.1. L'Industria delle Costruzioni: Previsioni per il 2023

I problemi che gravano sul comparto delle costruzioni, tra le quali l'aumento incontrollato del costo delle materie prime e la loro difficoltà di reperimento, rischiano di ridimensionare la ripresa dei livelli produttivi registrata nell'ultimo biennio (+34,5% di investimenti su base annua tra il 2021 e 2022).

La previsione Ance per il 2023 è di una flessione degli investimenti in costruzioni del -5,7% rispetto agli elevati valori raggiunti nel 2022. Tale risultato, che comunque conferma un livello di investimenti in costruzioni particolarmente elevato, risente del mancato apporto espansivo della manutenzione straordinaria, per la quale si stima una flessione del -24%, a seguito della scadenza, a fine 2022, degli incentivi fiscali al 110% (oggi rimodulati al 90%) per la riqualificazione degli edifici unifamiliari.

Si ricorda, infatti, che questo segmento di mercato ha rappresentato, nel 2021 e nel 2022, circa il 50% degli investimenti realizzati con l'agevolazione fiscale. Riguardo agli altri comparti in cui si articola il settore delle costruzioni, Ance stima un incremento degli investimenti nella nuova edilizia abitativa del +3,4% rispetto al 2022, mentre per il non residenziale privato prevede una diminuzione degli investimenti del -3% su base annua, in considerazione dell'elevata incertezza che domina il contesto economico italiano.

Il comparto degli investimenti non residenziali, infatti, è tra quelli che più risente delle dinamiche in atto anche negli altri settori economici. In merito al comparto delle opere pubbliche, la stima Ance per il 2023 è di un significativo aumento del 25% nel confronto con il 2022.

Tale aumento è spiegato principalmente dalle aspettative di utilizzo delle risorse del Pnrr, che ha raggiunto un apprezzabile avanzamento nella fase di programmazione e riparto dei fondi ai territori (dei 108 miliardi di euro destinati ad interventi di interesse del settore delle costruzioni, 96 miliardi, pari all'89%, risultano allocati ai territori).

2.3.2. Il Contesto di mercato futuro per la Belletti & Baroni

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI ^(*)					
	2021 Milioni di euro	2020	2021 ^(*)	2022 ^(*)	2023 ^(*)
		Variazioni % in quantità			
COSTRUZIONI	153.051	-6,2%	20,1%	12,1%	-5,7%
ABITAZIONI	71.869	-7,8%	21,7%	18,1%	-18,6%
- nuove	15.894	-10,2%	11,2%	4,5%	3,4%
- manutenzione straordinaria	55.975	-7,0%	25,0%	22,0%	-24,0%
NON RESIDENZIALI	81.182	-4,8%	18,6%	6,6%	7,2%
- private	50.999	-8,9%	20,9%	8,2%	-3,0%
- pubbliche	30.183	2,6%	15,8%	4,0%	25,0%

(*) Al netto dei costi per trasferimento di proprietà (°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Il mercato in cui opera la Belletti & Baroni è poco esposto alla manutenzione straordinaria di costruzioni residenziali e alle costruzioni commerciali e dunque probabilmente il contesto di mercato potrebbe risultare favorevole.

La posizione di mercato, la dimensione, l'affidabilità e la fama, potrebbe permettergli anche di partecipare a gare pubbliche relative alle riqualificazioni edili legate al PNRR.

3. Analisi delle Caratteristiche Aziendali

3.1. Analisi SWOT

L'analisi SWOT è uno strumento di pianificazione strategica usato per valutare i punti di forza (Strengths), le debolezze (Weaknesses), le opportunità (Opportunities) e le minacce (Threats) di un progetto o in un'impresa o in ogni altra situazione in cui un'organizzazione o un individuo debba prendere una decisione per il raggiungimento di un obiettivo. Tale analisi può riassumersi nella seguente matrice:

Analisi SWOT	Qualità utili al conseguimento degli obiettivi	Qualità dannose al conseguimento degli obiettivi
Elementi interni (<i>ricognosciuti come costitutivi dell'organizzazione da analizzare</i>)	Punti di forza	Punti di debolezza
Elementi esterni (<i>ricognosciuti nel contesto dell'organizzazione da analizzare</i>)	Opportunità	Minacce

3.1.1. Forze-Debolezze

Punti di forza:

- Conoscenza del mercato in cui si opera ed elevata reputazione all'interno dello stesso.
- Professionalità e rispetto delle tempistiche sulle commesse conto terzi.
- Elevato coordinamento tra il personale interno e tutti gli stakeholder.
- Adeguato livello di attrezzature proprietarie (es. impalcature) che permettono di mitigare il rischio di diminuzione dell'offerta di noleggio delle attrezzature stesse.

Punti di debolezza:

- Difficoltà a reperire altro personale specializzato.
- Elevata burocrazia che fa slittare i tempi di pagamento.
- Rigidezza contrattuale a variazioni dei prezzi delle materie prime.
- Mercato di riferimento visto in maniera non allettante dagli intermediari bancari dopo la crisi del 2008-2010.

3.1.2. Minacce-Opportunità

Opportunità:

- Facilità, rispetto la media di mercato, nel reperire capitali di debito.
- Fidelizzazione dei fornitori e acquisto dei servizi/materie prime con logiche di economia di scala.
- Alta reputazione da parte dei clienti corporate, con conseguenti referenze di alto livello.
- Contesto di mercato favorevole, legato al PNRR e ai crediti di imposta sulle ristrutturazioni.

Minacce:

- Aumento costi materie prime, con contratti stipulati con prezzo prestabilito.
- Difficoltà di reperimento delle materie prime e di maestranze a seguito di un'elevata diminuzione dell'offerta.
- Lunghezza delle tempistiche per le pratiche che devono passare obbligatoriamente dall'amministrazione pubblica.
- Difficoltà nell'assunzione di maestranze qualificate del settore (es. capo-cantiere).

3.2. Principali Stakeholder

3.2.1. Concorrenti

Confrontando il codice Ateco dell'azienda (F 41.2 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali), nella Provincia di Rimini, ovvero la zona che cuba circa il 90% del fatturato della Belletti & Baroni, nel 2020 la totalità delle aziende iscritte in camera di commercio con quel codice erano le seguenti:

	Imprese individuali	Società di persone	Società di capitale	Consorzi	Cooperative	Altre forme	Totale
F 41.0 - Costruzione di edifici.....	2	4	1	1	0	0	8
F 41.1 - Sviluppo di progett.. ..	6	27	74	5	5	1	118
F 41.2 - Costruzione di edif.. ..	417	212	447	4	13	4	1.097

Le unità locali delle imprese attive per tipologia di unità locale al 31/12/2020 erano:

	Sedi	Unità locali con sede in provincia	Prime unità locali con sede fuori provincia	Altre unità locali	Totale
F 41.0 - Costruzione di edifici.....	8	1	0	0	9
F 41.1 - Sviluppo di progetti immobiliari.....	118	9	7	0	134
F 41.2 - Costruzione di edifici residenziali ..	1.097	70	74	5	1.246

Le imprese attive per classe di addetti al 31/12/2020 erano:

	0 addetti	1 addetto	2 - 9 addetti	10 - 19 addetti	20 - 49 addetti	50 - 99 addetti	100 - 249 addetti	più di 250 addetti	Totale
F 41.0 - Costruzione di edifici.....	5	3	0	0	0	0	0	0	8
F 41.1 - Sviluppo di progett.. ..	73	32	12	0	0	1	0	0	118
F 41.2 - Costruzione di edif.. ..	231	459	364	32	10	0	0	1	1.097

Considerando che nel 2020 l'azienda ha impiegato in media 38 addetti, si può dichiarare che i competitor sul mercato sono 10 aziende. Tutte le altre società sono artigiane e quindi probabilmente potenziali fornitori dell'azienda.

Entrando nel dettaglio le principali aziende concorrenti sono le seguenti:



Fabbricare s.r.l. è una realtà nata a Rimini, nel lontano 2003, dalla volontà comune a differenti figure professionali dell'unirsi in un progetto forte e ambizioso.



Cibe nasce a Rimini nel 1994 ed oggi, ad oltre 20 anni dall'inizio dell'attività, hanno realizzato 905 unità immobiliari. Tutti gli interventi edilizi vengono realizzati direttamente da Cibe, grazie alla presenza all'interno dell'azienda di maestranze, tecnici e mezzi propri.



L'impresa VRM COSTRUZIONI SRL è un'azienda specializzata nelle costruzioni e ristrutturazioni edili, che opera principalmente nelle province di Rimini, Forlì-Cesena e Pesaro-Urbino. L'impresa, nata inizialmente dalla volontà dei due soci fondatori Ricci Ing. William e Ricci Geom. Marco, si è completata con l'ingresso nella società del tecnico Geom. Bucci Giorgio.



Dal 1962 sul territorio, la Cooperativa Edile Viserbese è una impresa di costruzioni radicata in Rimini e con cantieri attivi in provincia.

La Cooperativa Edile Viserbese a.r.l. è iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente.



I.C.L.E.S. srl è un'impresa edile a conduzione familiare, fondata nel 1968, che opera nelle province di Rimini, Pesaro, Forlì e Ravenna. Ha esperienza pluritrentennale nel settore del restauro edilizio dove, riescono ad offrire elevati standard nel restauro scientifico di beni immobili di interesse storico, culturale ed architettonico, oltre al restauro edilizio di edifici residenziali.



RESTAURI - CONSOLIDAMENTI - COSTRUZIONI

Carli Restauri Valmarecchia Costruttori è un'impresa di costruzioni specializzata in restauri, consolidamenti e costruzioni. In 40 anni di attività ha restaurato 30 chiese e ha costruito circa 3.000 abitazioni.

3.2.2. Clienti

Grazie alla professionalità e alla competenza dimostrata negli anni, e soprattutto al rispetto delle tempistiche di consegna degli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione, l'azienda è riuscita a lavorare (e lavora tutt'ora) con importanti realtà quali:



COMMERCIANTI INDIPENDENTI ASSOCIATI

SOCIETÀ COOPERATIVA
ASSOCIATA 

Commercianti Indipendenti Associati è la Cooperativa di dettaglianti che associa gli imprenditori Conad dei territori di Romagna, Marche, Friuli-Venezia Giulia, Veneto e Lombardia con oltre 270 punti vendita.



Uno dei lavori svolti per questo committente è in Via Simonini (Area Ex Fiera) - Rimini (RN), e comprende la realizzazione di n. 2 palazzine a destinazione residenziale per complessivi n. 36 appartamenti.



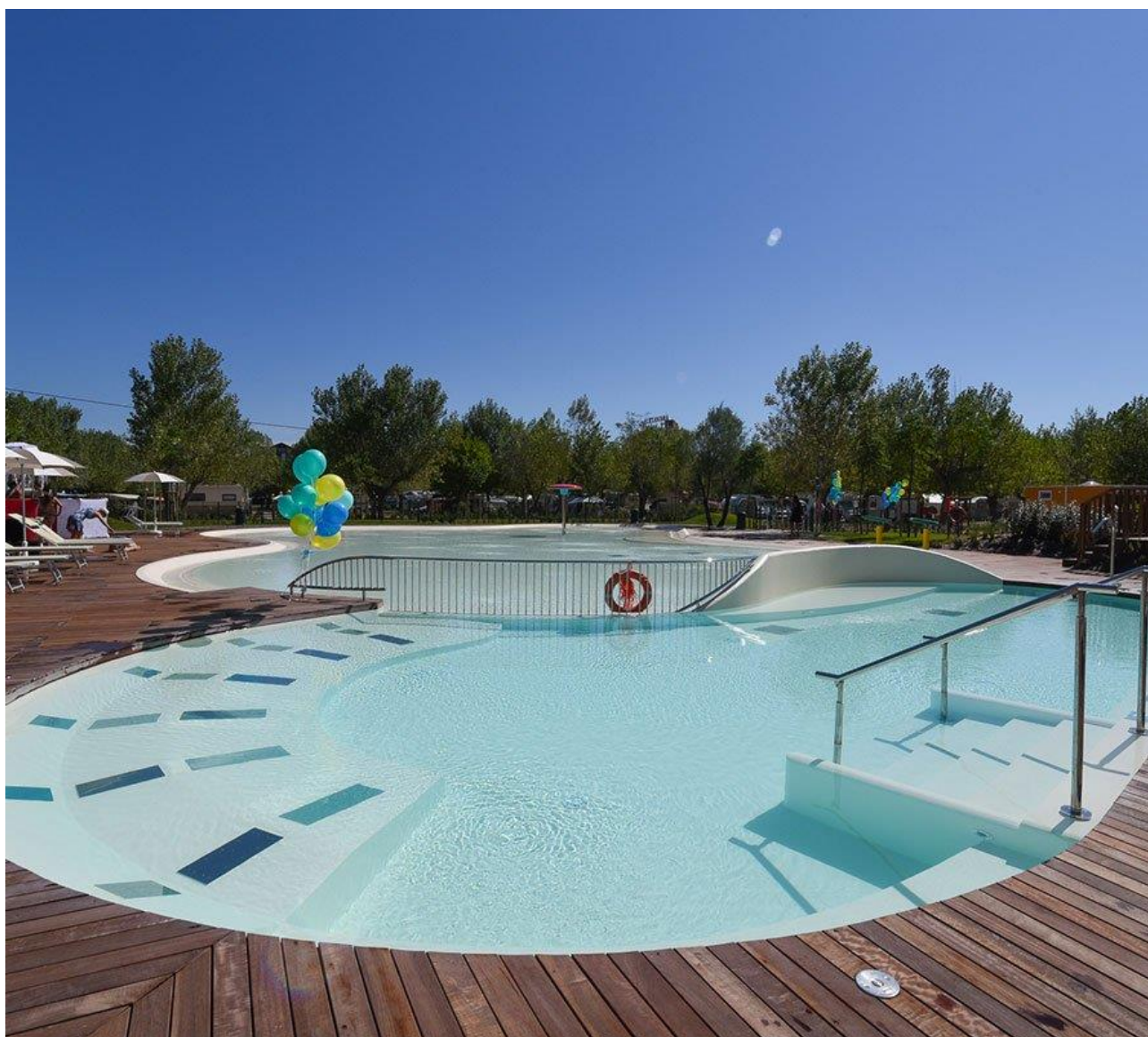
Il gruppo Terre di Cevico è uno dei più importanti sistemi vitivinicoli in Italia, le cui origini risalgono a oltre 50 anni fa. Una grande realtà cooperativa della Romagna, con collegamenti in altre regioni. Il gruppo Cevico è il centro strategico del sistema e realizza i servizi tecnici e commerciali per l'intera filiera. Le Cantine Sociali aderenti ricevono le uve dai produttori associati e procedono alla vinificazione. Una cospicua parte dei propri vini è confezionata presso due importanti centri di imbottigliamento di proprietà del Consorzio.



Uno dei lavori svolti per questo committente è in Via Cella n. 7 – Coriano (RN), e comprende la realizzazione di edificio a destinazione barricaia, punto vendita e sala degustazione.



Nata negli anni Settanta, dopo venti anni di attività, è diventata un'azienda leader nel settore dell'accoglienza open air con strutture direttamente sul mare. Infatti, accanto alla tradizionale piazzola per tende, camper e roulotte, sono sorte strutture ricettive curate in ogni dettaglio, con migliaia di mobilhome e bungalow dotati di ogni servizio, eleganti appartamenti, grandi parchi acquatici, un intrattenimento unico e spettacolare, e ampie spiagge private e attrezzate posizionate in alcune delle migliori destinazioni d'Italia: dalla Toscana all'Emilia Romagna, dall'Abruzzo alle Marche, fino ad arrivare al lago di Garda e a Jesolo e all'alto Adriatico.



Uno dei lavori svolti per questo committente è in Via Torino 56 – Riccione (RN), e comprende la realizzazione di struttura di balneazione (piscina) a Servizio del Romagna Family Camping.



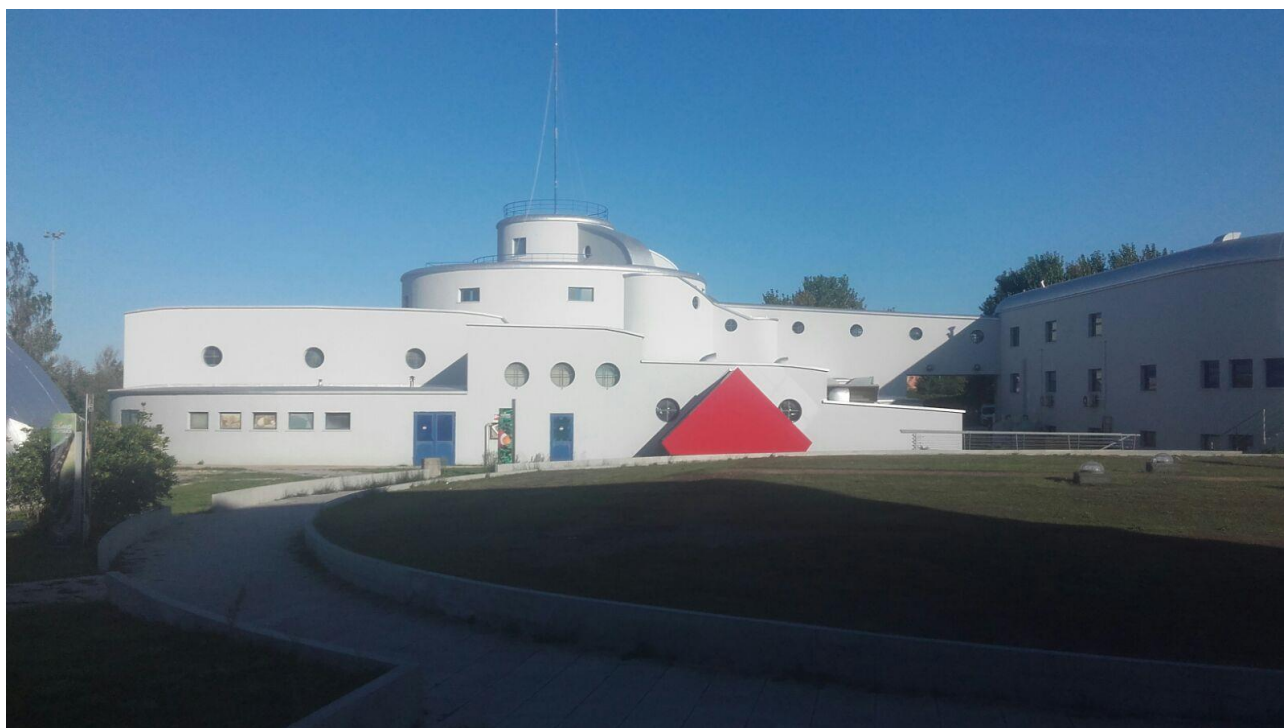
Il Gruppo Ritmo nasce nel 1978 fondato dal Sig. Giorgio Pulazza per l'amore e la passione del mondo immobiliare con l'esigenza di soddisfare direttamente i clienti nell'acquisto e nella realizzazione della casa dei propri sogni. Il Gruppo Ritmo in questi anni è cresciuto e ha coltivato e coltiverà interessi diffusi in un ampio territorio romagnolo dai lidi ravennati fino alla costa cervese e nei vari centri città di tutta la Romagna.



Uno dei lavori svolti per questo committente è in Via Pinarella – Lotto 35 – Cervia (RA), e comprende la realizzazione di immobile a destinazione residenziale.



Costa Edutainment è un'azienda che si propone di rispondere alla crescente domanda di un uso qualitativo del tempo libero, coniugando cultura, scienza, educazione, spettacolo, emozione e divertimento in esperienze uniche e significative. Le più importanti strutture costruite e gestite sono: Acquario di Genova e Cattolica, Italia in Miniatura, Acquafan.



Uno dei lavori svolti per questo committente è in Piazzale delle Nazioni 1/A – Cattolica (RN), e comprende il restauro edifici Acquario "Le Navi".

3.2.3. Fornitori

Ruolo fondamentale per l'attività di impresa sono i fornitori dell'azienda i quali sono estremamente fidelizzati soprattutto grazie alle corrette tempistiche di pagamento. I principali fornitori sono i seguenti:



Fondata nel 1960, è specializzata nella rivendita di materiale edili, ceramica e arredo bagno e nella produzione di manufatti in cemento. Per la Belletti & Baroni è il principale fornitore di cemento, calce e mattoni.



La B.M. opera nel settore del commercio, lavorazione e posa in opera di acciaio da circa 45 anni. Leader di zona nel suo moderno ed attrezzato stabilimento dispone di macchinari all'avanguardia per il taglio, la sagomatura e la saldatura. Grazie anche ai mezzi a disposizione sarà in grado di effettuare trasporti di ferro con lunghezza fino a ml. 12,00 e scarichi presso i cantieri, anche fuori provincia. Per la Belletti & Baroni è il principale fornitore di ferro.



Fondata nel 1947, da oltre 70 anni La Legnami opera nel settore come rivenditore di pannelli in legno lavorati e semilavorati. Per la Belletti & Baroni è il principale fornitore di legno.



Azienda che opera sul territorio nazionale nei settori delle demolizioni, escavazioni, movimento terra, opere stradali, fogne, servizi ambientali e opere di ripascimento e risanamento della costa. Per la Belletti & Baroni è il principale fornitore di servizi di demolizioni e scavi.



Dalla seconda metà degli anni '60, Unical S.p.A., produttore di calcestruzzo preconfezionato, affianca, con sinergie tecnologiche estese sul territorio nazionale, il gruppo Buzzi Unicem, di cui fa parte. Buzzi Unicem è uno dei più grandi produttori di cemento su scala mondiale. Per la Belletti & Baroni è il principale fornitore di calcestruzzo.



Fondata nel 1953, ad oggi è una multinazionale nel settore della rivendita di pitture e vernici, tintometria, isolamento a cappotto, malte tecniche, pavimenti in resina e sistemi decorativi e per facciate. Per la Belletti & Baroni è il principale fornitore di isolanti.

Oltre a queste sopracitate aziende, la Belletti & Baroni si rifornisce da una fitta rete di maestranze artigiane, alle quali subappalta opere edili.

4. Analisi di Bilancio Prospettico 2023-2027

4.1. Conto economico prospettico

Conto Economico	2023	%	2024	%	2025	%	2026	%	2027	%
Ricavi delle vendite	31.669.435 €	100,00%	31.786.734 €	100,00%	31.845.982 €	100,00%	31.923.472 €	100,00%	32.524.589 €	100,00%
Variazione rimanenze di prodotti	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%
Altri ricavi	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%
Ricavi	31.669.435 €	100,00%	31.786.734 €	100,00%	31.845.982 €	100,00%	31.923.472 €	100,00%	32.524.589 €	100,00%
Costo delle materie prime	10.037.654 €	31,70%	10.060.134 €	31,65%	10.123.021 €	31,79%	11.221.036 €	35,15%	11.100.934 €	34,13%
Costi per servizi	17.497.543 €	55,25%	16.205.674 €	50,98%	16.033.067 €	50,35%	16.590.959 €	51,97%	16.907.340 €	51,98%
Costo per godimento beni di terzi	844.523 €	2,67%	894.356 €	2,81%	901.369 €	2,83%	910.236 €	2,85%	920.583 €	2,83%
Altri costi operativi	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%
Valore aggiunto	3.289.715 €	10,39%	4.626.570 €	14,56%	4.788.525 €	15,04%	3.201.241 €	10,03%	3.595.732 €	11,06%
Costo del personale	1.908.643 €	6,03%	1.934.564 €	6,09%	1.976.239 €	6,21%	2.001.275 €	6,27%	2.031.483 €	6,25%
Ebitda	1.381.072 €	4,36%	2.692.006 €	8,47%	2.812.286 €	8,83%	1.199.966 €	3,76%	1.564.249 €	4,81%
Ammortamenti	235.976 €	0,75%	256.432 €	0,81%	273.954 €	0,86%	285.130 €	0,89%	292.945 €	0,90%
Svalutazioni	109.931 €	0,35%	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%
Variazione rimanenze materie prime	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%
Oneri diversi di gestione	156.397 €	0,49%	160.432 €	0,50%	164.523 €	0,52%	166.239 €	0,52%	168.342 €	0,52%
Ebit	878.768 €	2,77%	2.275.142 €	7,16%	2.373.809 €	7,45%	748.597 €	2,34%	1.102.962 €	3,39%
Proventi finanziari	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%
Oneri finanziari	275.184 €	0,87%	186.190 €	0,59%	181.186 €	0,57%	129.508 €	0,41%	225.638 €	0,69%
Altri proventi straordinari	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%
Altri oneri straordinari	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%
Ebt	603.584 €	1,91%	2.088.952 €	6,57%	2.192.623 €	6,89%	619.089 €	1,94%	877.324 €	2,70%
Imposte	257.118 €	0,81%	889.861 €	2,80%	934.024 €	2,93%	263.722 €	0,83%	373.727 €	1,15%
Risultato d'esercizio	346.467 €	1,09%	1.199.090 €	3,77%	1.258.600 €	3,95%	355.367 €	1,11%	503.598 €	1,55%

Secondo le nostre stime il fatturato della società godrà ancora di un beneficio derivante dell'estensione dei bonus edili fino alla fine del 2023, per poi effettuare una leggera crescita.

A seguito dei recenti shock (Covid, aumento dei prezzi delle materie prime, aumento tassi di interesse, ecc...) si può anche sostenere che la società riesca a mantenere le medesime politiche di approvvigionamento, garantendo un'incidenza dei costi variabili sui ricavi pressoché stabile.

Infatti, la stessa società riuscirà a mantenere un EBITDA su fatturato che si attesterà mediamente intorno al 6 % annuo.

Infine, il costo degli oneri finanziari è stato calcolato stimando il costo del debito attuale, mentre la tassazione è stata stimata come media sulla pressione fiscale degli ultimi 5 bilanci, ovvero pari al 43% circa.

4.2. Stato patrimoniale prospettico

Attivo	2023	2024	2025	2026	2027
Immobilizzazioni immateriali	- €	- €	- €	- €	- €
Immobilizzazioni materiali	450.000 €	500.000 €	550.000 €	600.000 €	650.000 €
Immobilizzazioni finanziarie	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €
Totale immobilizzazioni	950.000 €	1.000.000 €	1.050.000 €	1.100.000 €	1.150.000 €
Rimanenze	2.847.642 €	3.192.834 €	3.472.810 €	4.845.732 €	4.934.752 €
Crediti v/clienti	4.234.953 €	5.023.458 €	5.153.921 €	4.593.203 €	5.123.594 €
Debiti v/fornitori	7.643.203 €	6.546.204 €	5.342.034 €	4.234.023 €	3.359.420 €
Capitale Circolante Operativo	- 560.608 €	1.670.088 €	3.284.697 €	5.204.912 €	6.698.926 €
Altri crediti	10.674.321 €	6.204.392 €	5.937.452 €	2.045.823 €	2.945.732 €
Altri debiti	3.745.630 €	2.205.432 €	2.412.954 €	1.194.573 €	1.056.321 €
Totale Capitale Circolante Netto	6.368.083 €	5.669.048 €	6.809.195 €	6.056.162 €	8.588.337 €
Fondo rischi	- €	- €	- €	- €	- €
Fondo TFR	124.108 €	157.400 €	190.692 €	223.984 €	257.276 €
Totale Fondi	124.108 €	157.400 €	190.692 €	223.984 €	257.276 €
CAPITALE INVESTITO NETTO	7.193.975 €	6.511.648 €	7.668.503 €	6.932.178 €	9.481.061 €
Passivo	2023	2024	2025	2026	2027
Capitale sociale	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €
Riserve	566.816 €	913.282 €	2.112.373 €	3.370.972 €	3.726.339 €
Risultato netto	346.467 €	1.199.090 €	1.258.600 €	355.367 €	503.598 €
Patrimonio Netto	1.913.282 €	3.112.373 €	4.370.972 €	4.726.339 €	5.229.936 €
Disponibilità liquide	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €
Debiti finanziari a breve termine	3.466.611 €	1.897.401 €	1.961.295 €	1.080.965 €	3.263.160 €
Debiti finanziari a lungo termine	2.314.082 €	2.001.874 €	1.836.236 €	1.624.874 €	1.487.965 €
Posizione Finanziaria Netta	5.280.693 €	3.399.275 €	3.297.531 €	2.205.839 €	4.251.125 €
FONTI FINANZIARIE	7.193.975 €	6.511.648 €	7.668.503 €	6.932.178 €	9.481.061 €
Pareggio Stato Patrimoniale	2023	2024	2025	2026	2027
Ratei e Risconti Attivi	- €	- €	- €	- €	- €
TOTALE ATTIVO	7.193.975 €	6.511.648 €	7.668.503 €	6.932.178 €	9.481.061 €
Ratei e Risconti Passivi	- €	- €	- €	- €	- €
TOTALE PASSIVO	7.193.975 €	6.511.648 €	7.668.503 €	6.932.178 €	9.481.061 €

La stima delle immobilizzazioni è stata effettuata indicando unicamente un aumento medio di investimenti incrementali pari a 50.000€ all'anno al netto degli ammortamenti (rinnovo delle attrezzature).

Per quanto riguarda le Rimanenze, i Crediti Vs Clienti, i Debiti Vs Fornitori e gli Altri debiti sono stati stimati sulla base della dimensione del fatturato e di quanto osservato negli ultimi 5 anni della società.

Per quanto riguarda gli Altri Crediti, per l'effetto dei bonus edili, il loro importo sarà elevato per il 2023, e via via andrà a scemare con la riduzione dei bonus stessi e con l'utilizzo in compensazione e l'eventuale cessione degli stessi.

Il Fondo TFR si muove in relazione all'aumento del costo del personale.

Il capitale sociale raddoppierà nel 2023 e le riserve aumenteranno in conseguenza all'accantonamento degli utili dell'anno precedente. Dunque, si stima che non ci saranno divisioni di utili per tutti gli anni considerati.

Le Disponibilità Liquide sono stimate costanti mentre i Debiti Finanziari a M/L Termine seguono il loro decorso naturale di ammortamento. I Debiti Finanziari a Breve Termine sono stati stimati con la funzione ricerca obiettivo alla luce degli oneri finanziari pagati sui debiti. La loro diminuzione è frutto dell'aumento del patrimonio netto.

4.3. Indicatori prospettici

Altri Indici	2023	2024	2025	2026	2027
CCN / Capitale Investito Netto	88,52%	87,06%	88,79%	87,36%	90,58%
CCN / Ricavi	20,11%	17,83%	21,38%	18,97%	26,41%
PFN / Fonti Finanziarie	73,40%	52,20%	43,00%	31,82%	44,84%
PN / Fonti Finanziarie	26,60%	47,80%	57,00%	68,18%	55,16%
Cash Cycle	153	146	138	159	147
Giorni rimanenze	104	116	125	158	162
Giorni crediti v/clienti	49	58	59	53	57
Giorni debiti v/ fornitori	98	88	72	54	42
Key Financials	2023	2024	2025	2026	2027
Ricavi	31.669.435 €	31.786.734 €	31.845.982 €	31.923.472 €	32.524.589 €
Ebitda %	4,36%	8,47%	8,83%	3,76%	4,81%
Utile Netto	346.467 €	1.199.090 €	1.258.600 €	355.367 €	503.598 €
Patrimonio Netto	1.913.282 €	3.112.373 €	4.370.972 €	4.726.339 €	5.229.936 €
Ebitda	1.381.072 €	2.692.006 €	2.812.286 €	1.199.966 €	1.564.249 €
Posizione Finanziaria Netta	5.280.693 €	3.399.275 €	3.297.531 €	2.205.839 €	4.251.125 €
Indici Economici	2023	2024	2025	2026	2027
Crescita Ricavi	16,42%	0,37%	0,19%	0,24%	1,88%
Costi di vendita / Ricavi totali	89,61%	85,44%	84,96%	89,97%	88,94%
Costo del lavoro / Ricavi totali	6,03%	6,09%	6,21%	6,27%	6,25%
Costo del lavoro / Costi di produzione	6,73%	7,12%	7,30%	6,97%	7,02%
Gestione finanziaria / Ricavi totali	0,87%	0,59%	0,57%	0,41%	0,69%
Imposte / Ebt	42,60%	42,60%	42,60%	42,60%	42,60%
Indici Finanziari	2023	2024	2025	2026	2027
Debiti finanziari / Tot. Fonti finanziamento	80,35%	59,88%	49,52%	39,03%	50,11%
Patrimonio Netto / Tot. Fonti finanziamento	26,60%	47,80%	57,00%	68,18%	55,16%
Margine di struttura primario	963.282 €	2.112.373 €	3.320.972 €	3.626.339 €	4.079.936 €
Margine di Tesoreria	553.830 €	1.078.813 €	1.875.090 €	629.465 €	890.425 €
PFN / Ebitda	3,82	1,26	1,17	1,84	2,72
PFN / PN	2,76	1,09	0,75	0,47	0,81
Indici Redditività	2023	2024	2025	2026	2027
Return On Equity - ROE	18,1%	38,5%	28,8%	7,5%	9,6%
Return On Investment - ROI	12,2%	34,9%	31,0%	10,8%	11,6%
Return On Sales - ROS	2,8%	7,2%	7,5%	2,3%	3,4%
Return On Debt - ROD	11,9%	9,3%	9,9%	8,0%	15,2%
Tasso di rotazione del Capitale Investito	4,40	4,88	4,15	4,61	3,43
Oneri Finanziari / Ebit	31,3%	8,2%	7,6%	17,3%	20,5%

Gli indicatori migliorativi si possono osservare negli indici finanziari, mentre tutti gli altri si attestano a valori più che decenti se confrontati con i competitor di mercato, mostrando come passati i bonus la società avrà raggiunto un discreto grado di maturità.