



Progetto di ampliamento dello stabilimento ZANNI srl di via Umberto Cantù

Relazione economico-finanziaria di fattibilità

1. Strategia e stanziamenti di investimenti per l'ampliamento

Come già illustrato nella relazione economico-programmatica precedente, per l'intervento complessivo di ampliamento aziendale di cui la parte edilizia è oggetto di richiesta la nostra società ha stimato costi, con una modalità di quantificazione che sottende al criterio prudenziale, per complessivi 1.500.000,00€ relativamente alla *prima fase di insediamento della struttura produttiva*.

A questa prima fase seguirà necessariamente una *seconda fase di sviluppo* finalizzata al consolidamento della crescita aziendale e che prevede un investimento di ulteriori 800.000€ per macchinari e nuovo personale.

Prima fase (2022)

- 653.163,00€ saranno utilizzati per la parte di ampliamento edilizio e relativi impianti che sono oggetto della domanda in essere ed in particolare (vedere anche computo metrico nei documenti allegati):
 - Intervento edilizio di costruzione prefabbricato: 535.163,00€
 - Impianti elettrico, meccanico e fotovoltaico: 118.000,00€

- 170.000,00€ sono stanziati per adeguamento dei locali esistenti alla nuova rimodulazione interna della struttura produttiva e all'assunzione di nuovo personale per le prime due annualità.
- 130.000,00€ sono stanziati per progetti, valutazioni e consulenze, contributi, imposte e altri oneri derivanti dall'intervento, in particolare:
 - Monetizzazione P2: 10.357,64€
 - Oneri U1: 11.733,49€
 - Oneri U2: 3411,11€
 - Contributo D: 3.702,60€
 - Contributo S: 2.776,95€
 - Contributo CS: 29.142,40€
 - Consulenze tecniche e legali: 40.000,00€
 - Imposte derivanti da plusvalenze di rivalutazione: 20.000,00€
 - Riserva per incombenze: 9.000,00€
- 550.000,00€ saranno utilizzati per l'acquisizione di 5 nuovi macchinari da maglieria di nuova generazione per aumentare la capacità produttiva, in particolare:
 - 2 nuovi macchinari da maglieria Shima Seiki con tecnologia WholeGarment XS finezza 15: 230.000,00€
 - 3 nuovi macchinari da maglieria Shima Seiki con tecnologia WholeGarment XS finezza 8: 320.000,00€
- Per la prima fase saranno inoltre stanziati ulteriori 200.000,00€ per diversificazioni di strategia o incombenze operative
-

Seconda fase (2023-2025)

- 500.000,00€ saranno stanziati per l'acquisizione di 5 nuovi macchinari da maglieria di nuova generazione per aumentare la capacità produttiva.

- 300.000,00€ saranno stanziati per progetti, valutazioni e consulenze, contributi, imposte e altri oneri derivanti dall'intervento.

2. Programmazione e fattibilità economico finanziaria

Tutti gli interventi di investimento sul fabbricato e sui macchinari saranno portati a termine utilizzando per un 30% la liquidità aziendale e per il restante 70% contratti di locazione finanziaria immobiliare o strumentale al fine di ottimizzare i flussi finanziari di lungo periodo e la pianificazione fiscale.

Alla fine dell'esercizio contabile in corso (2021) l'azienda disporrà già di liquidità sufficiente alla fase 1 (circa 1.100.000,00 €) in base alle stime di utile 2021 in linea con il 2020 (circa 400.000,00 di utile netto dopo le imposte). Il ricorso al finanziamento attraverso leasing immobiliare e strumentale (per circa 800.000,00€) avverrà quindi principalmente per garantire con ampio margine la liquidità di funzionamento delle operazioni aziendali anche nel caso di contrazioni impreviste del mercato dovute ad un reflusso della pandemia o di altri fattori congiunturali.

Il ricorso alle operazioni di leasing permetterà in secondo luogo di ottimizzare i flussi finanziari di investimento sui successivi 12 anni per l'immobiliare e 3 anni per i macchinari, apportando inoltre benefici fiscali che impatteranno positivamente sulla marginalità di bilancio del triennio 2022-2025 e sugli anni a venire.

Dall'esercizio 2022 è previsto un ritorno ai volumi produttivi pre-pandemia con risultati in linea con il 2019; la politica di reinvestimento continuo degli utili, da sempre attuata dall'azienda, andrà quindi a supportare il progetto di crescita.

Per supportare le considerazioni sopra esposte si presenta di seguito una tabella riassuntiva dei valori previsionali di conto economico al 2025 e si allega il bilancio definitivo depositato in forma comparata 2019-2020.

ZANNI srl

Valori di Conto Economico previsionali 2021-2025

	2020	* previsione 2021	*stima 2022	*stima 2023	*stima 2024	*stima 2025
Ricavi totali	€ 2.417.053,00	€ 2.300.000,00	€ 3.200.000,00	€ 3.300.000,00	€ 3.400.000,00	€ 3.500.000,00
Costi operativi e di personale	€ 1.515.163,00	€ 1.420.000,00	€ 2.200.000,00	€ 2.300.000,00	€ 2.400.000,00	€ 2.500.000,00
Costi di investimento	€ 242.709,00	€ 190.000,00	€ 358.000,00	€ 365.000,00	€ 365.000,00	€ 332.000,00
Ammortamenti	€ 124.232,00	€ 169.000,00	€ 170.000,00	€ 175.000,00	€ 168.000,00	€ 165.000,00
Oneri finanziari	€ 2.723,00	€ 4.000,00	€ 5.000,00	€ 7.000,00	€ 6.000,00	€ 8.000,00
Imposte sul reddito	€ 110.367,00	€ 134.420,00	€ 121.420,00	€ 117.780,00	€ 119.860,00	€ 128.700,00
Reddito netto contabile	€ 421.859,00	€ 382.580,00	€ 345.580,00	€ 335.220,00	€ 341.140,00	€ 366.300,00

Reggio Emilia, 07/07/2021

Dott. Marco Zanni

Amministratore e Direttore Amministrativo ZANNI srl

ZANNI SRL

Via Cantu' 17/a 42122 REGGIO EMILIA RE

CAPITALE SOCIALE Euro 100000 INT.VERSATO

NR. REA RE 317122

CODICE FISCALE NR.REG.IMP. 02827320355

ESERCIZIO DAL 01/01/2020 AL 31/12/2020

BILANCIO IN FORMA ABBREVIATA AI SENSI DELL'ART.2435 C.c. A L 31/12/2020

S T A T O P A T R I M O N I A L E 31/12/2020 31/12/2019

- A T T I V O -

B IMMOBILIZZAZIONI

I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

software di proprieta'	6.240	2.759
marchio Zanni	5.660	5.660
f.do amm. marchi industriali	(745)	(430)
migliorie su beni di terzi	18.229	18.229
costi sito web	10.395	10.395
oneri accessori su finanziam.	3.750	3.750
f.do amm. migliorie fabbr.terz	(9.111)	(7.592)
f.do amm. sito web	(7.368)	(6.279)
f.do oneri accessori finanz.	(1.874)	(1.562)

TOTALE I 25.176 24.930

II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

area sedime fabb.DL 223/06	80.000	1.742
fabbricati industriali	642.001	137.982
f.do amm. fabbric. industriali	(42.001)	(37.861)

B I L A N C I O A L	31/12/2020	31/12/2019
impianti generici	37.040	37.040
macchine maglieria	1.251.480	701.566
f.do amm. impianti generici	(29.055)	(26.535)
f.do amm. macchinari specifici	(427.512)	(411.931)
attrezzatura varia e minuta	60.260	59.660
f.do amm. attrezzature	(56.737)	(53.357)
mobili e arredo d'ufficio	35.500	34.870
macchine ufficio elettroniche	64.563	63.028
telefoni cellulari	8.096	7.759
autocarri e simili	18.357	18.357
autovetture uso promiscuo	39.951	
impianti telefonici	18.979	18.979
f.do amm. mobili ufficio	(35.157)	(34.003)
f.do amm. macch.uff.elettron.	(53.598)	(48.001)
f.do amm. telefoni cellulari	(6.484)	(5.127)
f.do amm. autocarri e simili	(18.182)	(18.066)
f.do amm. autovett. uso prom.	(4.994)	
f.do amm. imp. telefonici	(15.775)	(14.493)
fabbricati in costruzione	5.250	
TOTALE II	1.571.983	431.610
III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
quota partecip.Unifidi	535	535
TOTALE III	535	535
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	1.597.694	457.075

B I L A N C I O A L	31/12/2020	31/12/2019
C ATTIVO CIRCOLANTE		
I RIMANENZE		
rimanenze linea Woolfang	600	800
rimanenze linea ZC	5.706	4.368
TOTALE I	6.306	5.168
II CREDITI		
1 ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO		
SUCCESSIVO		
CLIENTI	540.157	637.796
cred. per ricavi da fatturare	53	
effetti attivi unicredit banca	60.321	26.218
effetti attivi credem	101.583	187.560
f.do sval.cred.v/clienti/breve	(7.755)	(4.256)
Irap acconto	20.000	
erario rit.acc.per int.attivi	1	
cred.imp.beni str.L160/19 entr	14.850	
ires acconto	138.710	
forn.nota accr. da ricevere	1.217	
anticipi a fornitori	2.097	7.678
crediti v/personale		1.800
altri crediti	17.364	6.560
credito vs/EBER fdo FSBA	2.510	
credito Inail	370	
dipendenti imposta sost.TFR		22

B I L A N C I O A L	31/12/2020	31/12/2019
iva c/erario	223	
TOTALE 1	891.702	863.378
2 ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO		
SUCCESSIVO		
deposito cauzionali fornitori	235	235
TOTALE 2	235	235
TOTALE II	891.937	863.613
IV DISPONIBILITA' LIQUIDE		
credem c/c 0173821-3	764.963	658.024
Unicredit c/c 105519056	217.121	203.463
cassa contanti	1.513	1.572
TOTALE IV	983.597	863.059
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	1.881.840	1.731.840
D RATEI E RISCONTI		
risconti attivi	139.068	162.330
TOTALE RATEI E RISCONTI	139.068	162.330
TOTALE ATTIVO.....	3.618.602	2.351.245
- P A S S I V O -		
A PATRIMONIO NETTO		
I CAPITALE		
capitale sociale	100.000	100.000
TOTALE I	100.000	100.000
II RISERVA DA SOPRAPPREZZO DELLE		
AZIONI		

B I L A N C I O A L	31/12/2020	31/12/2019
riserva da sovrapprezzo confer	645.773	645.773
TOTALE II	645.773	645.773
III RISERVE DI RIVALUTAZIONE		
riserva rivalutazione L.342/00	141.186	141.186
riserva di rivalutaz.DL 104/20	594.399	
ris.riv.franca d'imp.DL 104/20	506.581	
TOTALE III	1.242.166	141.186
IV RISERVA LEGALE		
riserva legale	20.000	
TOTALE IV	20.000	
VI ALTRE RISERVE		
riserva straordinaria facolt.	372.559	
riserve di arrotondamento	1	
TOTALE VI	372.560	
IX UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	421.859	615.559
TOTALE PATRIMONIO NETTO	2.802.358	1.502.518
C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		
DI LAVORO SUBORDINATO		
f.do tratt.fine rapp.lav.sub.	308.018	285.413
TOTALE TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		
DI LAVORO SUBORDINATO	308.018	285.413
D DEBITI		
1 ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO		
SUCCESSIVO		

B I L A N C I O A L	31/12/2020	31/12/2019
FORNITORI	61.865	91.169
mutuo credem 07273217	30.234	27.441
fatture da ricevere a breve	22.178	12.107
ritenute irpef dipendenti	27.345	39.241
ritenute irpef terzi	1.000	
erario c/imposte di competenza	110.367	221.988
debito imposta sostitutiva	31	
debiti v/enasarco		267
deb.imp.sost.riv. entro l'es.	94.079	
salari e stipendi non liq.	44.850	41.431
amministr.c/compensi da liq.	9.055	11.421
deb.v/dipend.ferie non godute	28.855	20.188
debiti verso Inps	29.892	35.436
debiti verso Inail		1.201
debiti verso altri enti	1.350	1.550
debiti verso enti Prev.Compl.	934	953
inps c/contr.L.335/95	6.350	6.288
iva c/erario		5.903
clienti nota accr. da emettere	2.310	450
altri debiti	2.470	4.916
comp.ze banche maturate a debi		
TOTALE 1	473.164	521.951
2 ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO		
SUCCESSIVO		

B I L A N C I O	A L	31/12/2020	31/12/2019
	mutuo credem 07273217	2.527	35.304
TOTALE	2	2.527	35.304
TOTALE DEBITI		475.691	557.255
E RATEI E RISCOINTI			
	ratei passivi	2	8
	risconti passivi	32.533	6.051
TOTALE RATEI E RISCOINTI		32.535	6.059
TOTALE PASSIVO E NETTO.....		3.618.602	2.351.245
C O N T O	E C O N O M I C O	31/12/2020	31/12/2019
A VALORE DELLA PRODUZIONE			
1	RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI		
	prestazioni di servizi	2.302.519	3.159.380
	ricavi Zanni Cashmer	5.275	54.381
	ricavi Woolfang	441	
TOTALE	1	2.308.235	3.213.761
2	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI		
	rim.finali linea ZC	5.706	4.368
	rim.finali linea Woolfang	600	800
	rim.iniziali linea Woolfang	(800)	
	rim.iniziali linea ZC	(4.368)	

B I L A N C I O A L	31/12/2020	31/12/2019
TOTALE 2	1.138	5.168
5 ALTRI RICAVI E PROVENTI		
a CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO		
contributi in conto esercizio	27.808	7.655
contrib.c/es.f.do perd.non imp	26.827	
TOTALE a	54.635	7.655
b ALTRI		
contrib.c/impianti L.160/19	3.686	
Ricavi fotovoltaico	101	24
proventi vari	2.000	38
plusv.ordin.tass.100%non dilaz	2.500	650
sopravv.att.gestione ordinaria	29	42
sopravv.att.ord.non imponibili	44.568	
abbuoni arroton.attivi	162	226
TOTALE b	53.047	980
TOTALE 5	107.682	8.635
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	2.417.055	3.227.564
B COSTI DELLA PRODUZIONE		
6 PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE		
DI CONSUMO E DI MERCI		
materie prime c/acquisti	(8.030)	(19.999)
materiale Zanni cahmere	(5.179)	(12.678)
materiali di consumo c/acquis.	(20.700)	(42.583)
utensileria minuta	(5.646)	(17.259)

B I L A N C I O A L	31/12/2020	31/12/2019
acq. cancelleria e stampati	(5.194)	(9.518)
carb.e lubr.automezzi aziend.	(1.928)	
carb.e lubr. autocarri	(1.929)	(4.613)
TOTALE 6	(48.605)	(106.650)
7 PER SERVIZI		
spese/servizi per trasporti	(2.982)	(3.179)
lavorazioni di terzi	(342.685)	(439.367)
consulenze tecniche	(4.091)	(8.717)
manut.e rip. su beni di prop.	(14.330)	(20.788)
canoni di assistenza	(2.552)	(2.172)
partecipazione a corsi		(1.581)
viaggi e trasferte	(377)	(451)
energia elettrica per la prod.	(36.605)	(57.188)
manut.ripar. beni terzi	(3.825)	(10.981)
manut.e rip. autocarri	(1.149)	(2.462)
pedaggi autostrade autocarri	(327)	(250)
assicurazioni autocarri	(1.883)	(1.810)
assicurazioni diverse	(9.191)	(8.893)
spese gestione autocarri	(669)	(2.382)
assicuraz.automezzi aziendali	(1.963)	
manutenzione automezzi aziend.	(158)	
spese gestione autom.aziendali	(1.010)	
provvigioni passive	(70)	(570)
serv. e spese commerc. div.	(1.364)	

B I L A N C I O A L	31/12/2020	31/12/2019
servizi di pubblicita'	(650)	
costi sanificazione	(3.122)	
utenze telefoniche fisse	(2.451)	(3.674)
utenze telefoniche cellulari	(1.236)	(1.432)
utenze riscaldamento	(2.592)	(1.985)
elab.dat/tenuta contabilita'	(21.145)	(20.800)
consulenze legali/notarili		(4.632)
contributi Enasarco		(702)
servizio smaltimento rifiuti	(6.059)	(5.624)
compensi amministr.	(165.000)	(157.220)
erogazione bevande	(929)	
oneri e comm. servizi bancari	(1.603)	(1.541)
sp.vitto e alloggio/sp.rappr.	(515)	(1.867)
oneri inps L.335/1995	(26.396)	(25.150)
INAIL soci amministr.soc.cap.	(358)	(382)
rimb.kilom.amm./cococo	(7.169)	(12.554)
spese servizi lav.interinale		(5.001)
assicuraz. r.c. sull'attivita'	(594)	(702)
F.I.R.R. ind.risol.rapporto		(53)
spese di pulizia	(11.664)	(13.722)
oneri aggiornamento software	(3.437)	(7.709)
altre spese per servizi	(10.892)	(8.708)
ristoranti e alberghi		(42)
TOTALE 7	(691.041)	(834.293)

B I L A N C I O A L	31/12/2020	31/12/2019
8 PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI		
canoni leasing iva deducibile	(189.408)	(256.900)
leasing immobiliare	(53.302)	(53.156)
TOTALE 8	(242.709)	(310.056)
9 PER IL PERSONALE		
a SALARI E STIPENDI		
stipendi	(491.320)	(646.543)
salari apprendisti	(56.621)	(62.745)
lavoro interinale/temporaneo		(16.168)
TOTALE a	(547.941)	(725.456)
b ONERI SOCIALI		
contributi Inps	(130.236)	(160.862)
contributi Inail	(4.389)	(5.899)
contributi apprendisti	(6.226)	(7.059)
TOTALE b	(140.851)	(173.820)
c TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		
accant. tfr dell'anno	(38.836)	(43.734)
tfr dell'eserc.non accantonato	(6.080)	(5.875)
accant. tfr apprendisti	(3.619)	(3.024)
TOTALE c	(48.534)	(52.633)
e ALTRI COSTI		
altri costi dipendenti	(11.522)	(14.374)
altri costi dipend.apprendisti	(3.180)	(4.155)
trasferte dipendenti	(3.183)	(7.399)

B I L A N C I O A L	31/12/2020	31/12/2019
TOTALE e	(17.885)	(25.928)
TOTALE 9	(755.211)	(977.837)
10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI		
a AMMORTAMENTO DELLE		
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
amm. marchi	(315)	(315)
amm. software	(4.319)	(4.797)
amm. migliorie fabb. di terzi	(1.518)	(1.518)
amm. costi pluriennali	(1.401)	(1.401)
TOTALE a	(7.554)	(8.031)
b AMMORTAMENTO DELLE		
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
amm. fabbricati industr.	(4.139)	(4.139)
amm. impianti specifici	(86.639)	(83.667)
amm. impianti generici	(2.520)	(3.518)
amm. attrezzat.varia e minuta	(3.380)	(5.657)
amm. mobili e arredi d'ufficio	(1.154)	(1.230)
amm. macch. uff. elettroniche	(5.598)	(5.173)
amm. autocarri e simili	(116)	(116)
amm. automezzi uso promiscuo	(4.994)	
amm. impianti telefonici	(2.639)	(3.000)
TOTALE b	(111.180)	(106.502)
d SVALUTAZIONI DEI CREDITI		
COMPRESI NELL'ATTIVO		

B I L A N C I O A L	31/12/2020	31/12/2019
CIRCOLANTE E DELLE		
DISPONIBILITA' LIQUIDE		
svalut.crediti att.circolante	(3.499)	(4.256)
TOTALE d	(3.499)	(4.256)
TOTALE 10	(122.233)	(118.789)
14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE		
libri e riviste		(50)
abbonamenti a giornali	(221)	(108)
perdite su crediti (no irap)		(2.155)
altri costi di gestione	(3.110)	(2.231)
erogazioni liberali	(300)	(11.500)
bolli autocarri	(87)	(32)
postali e bollati	(30)	(161)
quote associative	(19)	(12)
imposte e tasse no redditi	(1.664)	(524)
IMU	(10.261)	(10.261)
minusvalenze		(3.969)
risarcimento danni		(1.140)
costi indeducibili fiscalmente	(831)	(3.620)
omaggi valore unit.fino 50,00	(765)	(1.470)
bollo automezzi uso aziendale	(414)	
sopravv.passive ordinarie.	(4.455)	(1.569)
abbuoni arrotond.passivi	(149)	(188)
diff.neg.esp.bilancio in euro	(1)	

B I L A N C I O A L	31/12/2020	31/12/2019
TOTALE 14	(22.307)	(38.988)
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	(1.882.106)	(2.386.613)
DIFF.TRA VALORE E COSTI DI PROD. (A-B)	534.949	840.951
C PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16 ALTRI PROVENTI FINANZIARI		
d PROVENTI DIVERSI DAI		
PRECEDENTI		
d5 ALTRI		
interessi attivi c/c bancari	2	1
TOTALE d5	2	1
TOTALE d	2	1
TOTALE 16	2	1
17 INTERESSI E ALTRI ONERI		
FINANZIARI		
e ALTRI		
interessi passivi c/c bancari		(127)
interessi pass. su mutui	(409)	(735)
int. pass. deb. v/fornitori	(2)	
oneri bancari	(2.289)	(2.543)
TOTALE e	(2.700)	(3.405)
TOTALE 17	(2.700)	(3.405)
17 bis UTILI E PERDITE SU CAMBI		
perdite su cambi	(25)	
TOTALE 17 bis	(25)	

B I L A N C I O A L	31/12/2020	31/12/2019
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(2.723)	(3.404)
RISULT.PRIMA DELLE IMP. (A-B+-C+-D)	532.226	837.547
20 IMPOSTE SUL REDDITO		
DELL'ESERCIZIO, CORRENTI		
DIFFERITE E ANTICIPATE		
a IMPOSTE CORRENTI		
Irap es. corrente	(13.840)	(44.568)
Ires es. corrente	(96.527)	(177.420)
TOTALE a	(110.367)	(221.988)
TOTALE 20	(110.367)	(221.988)
21 UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	421.859	615.559

IL PRESENTE BILANCIO E'CONFORME AI RISULTATI DELLE SCRITTURE CONTABILI.