

AGRO INVEST SPA

Sede in ANGRI - VIA M. BUONARROTI,

Capitale Sociale versato Euro 1.854.077,04

Iscritta alla C.C.I.A.A. di SALERNO

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 03597460652

Partita IVA: 03597460652 - N. Rea: 307961

Relazione sulla Gestione al 31/12/2013

Signori Azionisti

L'esercizio chiude con un risultato negativo di €. -360.409. L'esercizio precedente riportava un risultato positivo di Euro 85.957 .

Il ricorso ad un più lungo termine per l'approvazione del bilancio dalla chiusura dell'esercizio si è reso necessario a seguito del rinnovo del consiglio di Amministrazione avvenuto in data 14 ottobre 2013 e della conseguente nomina dei nuovi amministratori. Il ritardo nell'approvazione del bilancio è legato alla necessità per i nuovi Amministratori di verificare con maggiore attenzione la situazione contabile della società e delle singole poste di bilancio

Andamento del settore

Agro Invest S.p.A. è una Società di Trasformazione Urbana che opera nel comprensorio dell'Agro Nocerino-Sarnese; l'attività è incentrata alla realizzazione di aree industriali per insediamenti produttivi, sulla base delle convenzioni stipulate, di volta in volta, con i Comuni interessati.

L'operatività prevede la progettazione urbanistica, l'acquisizione dei suoli mediante procedure di esproprio e/o di cessioni volontarie, la realizzazione di bandi pubblici per le assegnazioni dei lotti alle imprese interessate ed anche il monitoraggio del raggiungimento degli obiettivi da parte delle medesime aziende.

La società provvede , altresì, a curare attraverso apposite gare d'appalto – fatta eccezione per il solo PIP di Striano - la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per rendere fruibili i lotti, occupandosi di tutti gli aspetti tecnici, legali e amministrativi che investono tali procedure.

Alla realizzazione di alcuni programmi hanno concorso, per la parte che concerne le opere di

urbanizzazione dei Piani Insediamenti Produttivi di Fosso Imperatore, del Comune di Sarno e del P.I.P. comprensoriale Taurana anche contributi pubblici che vengono stanziati, sempre per competenza, in base al sostenimento dei relativi costi.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Angri e nei cantieri di Sarno, Taurana, Scafati e Striano.

Andamento della gestione

Nel corso dell'anno 2013, per quanto concerne il **P.I.P. del Comune di Sarno**, la Società ha proseguito nella cura dei rapporti con le attuali n. 66 imprese assegnatarie, alle quali sono assegnati complessivamente n.71 lotti. Risultano da assegnare lotti attualmente disponibili, a seguito di rinunce o di provvedimenti di decadenza per mancato avvio del programma di investimento per circa mq. 41.253 . Elemento di criticità è stato rappresentato dalla mancata conclusione, entro la fine dell'esercizio, delle intese con il Comune di Sarno per la proroga della convenzione, nonostante l'intesa attività di interlocuzione avutasi tra gli organi sociali e l'Amministrazione Comunale. Ciò nonostante la società ha proseguito nella gestione ordinaria di tutte le attività oggetto della convenzione originaria, al fine di non pregiudicare le finalità di interesse pubblico che la legge attribuisce al piano di insediamenti produttivi. Peraltro, per ragioni di salvaguardia economica e patrimoniale dell'operazione si è reso necessario sospendere le procedure per l'affidamento definitivo dei lavori per la realizzazione delle urbanizzazioni.

Per il **P.I.P. comprensoriale Taurana** la società ha proseguito nella cura dei rapporti con le attuali n. 34 imprese assegnatarie, alle quali sono assegnati tutti i lotti. Risulta essere stata immessa nel possesso una delle due imprese di cui al bando del giugno 2012. Elemento di criticità è rappresentato dalla necessità di verificare i rapporti con un gruppo di imprese che, pur risultando in regola con i pagamenti del corrispettivo per l'assegnazione, non hanno realizzato e neppure avviato il programma di investimento, così come verificato da un apposito nucleo di valutazione all'uopo incaricato dalla società.

Per il **P.I.P. del Comune di Striano** la società ha curato i rapporti con le n. 24 imprese assegnatarie, in attuazione anche del secondo bando di assegnazione pubblicato in data 13 gennaio 2012 e del terzo bando pubblicato in data 26 novembre 2012. Sono proseguite le attività relative alle procedure espropriative dei terreni costituenti il piano, adeguandole ai lotti oggetto delle

domande di assegnazione; due imprese sono state anche immesse nel possesso del lotto previo regolamento del pagamento del costo di assegnazione. Si è inoltre provveduto a corrispondere l'indennità di esproprio alle ditte accettanti. Ad oggi risultano ancora disponibili lotti per una superficie complessiva di mq.10.000 circa.

Per il **P.I.P. del Comune di Scafati** durante il corso dell'anno 2013 si è manifestato il permanere delle gravi difficoltà e fattori critici già emersi in precedenza. Tali fattori sono stati rappresentati dall'aumento dei costi di assegnazione, a seguito dell'incremento dell'indennità espropriazione determinata dalla Corte di Appello di Salerno e dal mutamento del quadro legislativo in materia, nonché dal venir meno di contributi pubblici non hanno trovato entro la chiusura dell'esercizio soluzione, nonostante diverse attività di interlocuzione svolta tra la società ed il Comune. Tuttavia nel corso dell'anno si è provveduto a svolgere varie attività tecniche ed amministrative per inoltrare alla Regione Campania un'istanza per l'accesso alle iniziative di accelerazione della spesa delle risorse economiche del P.O.R. Campania FESR 2007-2013, di cui alle DD. G.R. n. 148 e 378 del 2013, allo scopo di ottenere un consistente contributo a favore delle opere di urbanizzazione del P.I.P. in via S. Antonio Abate.

Ai fini di fornire un migliore quadro conoscitivo dell'andamento e del risultato della gestione, le tabelle sottostanti espongono una riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto, una riclassificazione dello Stato Patrimoniale per aree funzionali e su base finanziaria e i più significativi indici di bilancio.

Conto Economico Riclassificato	31/12/2013	31/12/2012
Ricavi delle vendite	3.152.687	136.823
Produzione interna	(228.066)	4.084.196
Valore della produzione operativa	2.924.621	4.221.019
Costi esterni operativi	2.345.185	3.105.699
Valore aggiunto	579.436	1.115.320
Costi del personale	723.525	936.635
Margine Operativo Lordo	(144.089)	178.685
Ammortamenti e accantonamenti	61.544	97.612
Risultato Operativo	(205.633)	81.073
Risultato dell'area accessoria	(97.446)	11.052
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	28.018	12.286
Ebit normalizzato	(275.061)	104.411
Risultato dell'area straordinaria	(48.544)	74.543
Ebit integrale	(323.605)	178.954

Oneri finanziari	32.448	27.618
Risultato lordo	(356.053)	151.336
Imposte sul reddito	4.356	65.379
Risultato netto	(360.409)	85.957

Stato Patrimoniale per aree funzionali	31/12/2013	31/12/2012
IMPIEGHI		
Capitale Investito Operativo	46.266.903	47.110.369
- Passività Operative	43.617.466	43.308.950
Capitale Investito Operativo netto	2.649.437	3.801.419
Impieghi extra operativi	75.158	0
Capitale Investito Netto	2.724.595	3.801.419
FONTI		
Mezzi propri	1.052.604	1.418.771
Debiti finanziari	1.671.991	2.382.648
Capitale di Finanziamento	2.724.595	3.801.419

Stato Patrimoniale finanziario	31/12/2013	31/12/2012
ATTIVO FISSO	27.296	49.508
Immobilizzazioni immateriali	592	4.196
Immobilizzazioni materiali	26.704	45.312
Immobilizzazioni finanziarie	0	0
ATTIVO CIRCOLANTE	45.703.767	47.060.861
Magazzino	36.763.393	37.284.317
Liquidità differite	8.256.848	8.266.895
Liquidità immediate	1.219.366	1.509.649
CAPITALE INVESTITO	46.347.804	47.110.369
MEZZI PROPRI	1.058.347	1.418.771
Capitale Sociale	1.854.077	1.854.077
Riserve	(795.730)	(435.306)
PASSIVITA' CONSOLIDATE	755.167	689.869
PASSIVITA' CORRENTI	44.534.290	45.001.729
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	46.347.804	47.110.369

dati necessari per il calcolo degli indici			31/12/2013	31/12/2012
1)	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	=	27.296	49.508
2)	RIMANENZE	=	36.763.393	37.284.317
3)	ATTIVO CIRCOLANTE*	=	46.239.607	47.060.861
4)	TOTALE ATTIVITA'/PASSIVITA'	=	46.347.804	47.110.369
5)	CAPITALE SOCIALE	=	1.854.077	1.854.077
6)	UTILE/(PERDITA) DI ESERCIZIO	= -	360.409	85.957
7)	PATRIMONIO NETTO	=	1.058.347	1.418.771
8)	PASSIVITA' CORRENTI*	=	43.679.641	43.858.474
9)	RICAVI (A1)	=	3.152.687	136.823
10)	REDDITO OPERATIVO**	= -	205.633	81.073

* al netto dei crediti/debiti oltre l'esercizio
 ** differenza tra ricavi e costi della produzione al netto della gestione accessoria

			2013	2012	(
A)						
1)	Elasticità degli investimenti	= $\frac{\text{ATTIVO CIRCOLANTE}}{\text{TOTALE IMM.NI}}$	=	1.694,01	950,57	78,21
2)	liquidità del capitale investito	= $\frac{(\text{ATT. CIRC.} - \text{RIM.})}{\text{TOT. ATTIVITA'}}$ x 100	=	20,45	20,75	-1,48
3)	Rigidità dei finanziamenti	= $\frac{\text{TOTALE PASSIVITA'}}{\text{PASSIV. CORRENTI}}$	=	1,06	1,07	-1,22
4)	Grado di indebitamento	= $\frac{\text{TOTALE PASSIVITA'}}{\text{PATRIMONIO NETTO}}$	=	43,79	33,21	31,89
5)	Solidità patrimoniale	= $\frac{\text{PATRIMONIO NETTO}}{\text{CAPITALE SOCIALE}}$	=	0,57	0,77	-25,40
B)						
1)	Quoziente di disponibilità	= $\frac{\text{ATTIVO CIRCOLANTE}}{\text{PASSIV. CORRENTI}}$	=	1,06	1,07	-1,34
2)	Quoziente di tesoreria	= $\frac{(\text{ATT. CIRC.} - \text{RIM.})}{\text{PASSIV. CORRENTI}}$	=	0,22	0,22	-2,68
3)	Quoziente di garanzia	= $\frac{\text{PATRIMONIO NETTO}}{\text{TOTALE IMM.NI}}$	=	38,77	28,66	35,30
4)	Tasso di rotazione del capitale investit	= $\frac{\text{RICAVI (A1)}}{\text{TOT. ATTIVITA'}}$	=	0,07	0,00	2.242,12
C)						
1)	ROE	= $\frac{\text{UTILE ESERCIZIO}}{\text{PATRIMONIO NETTO}}$ x 100	=	-34,05	6,06	-662,08
2)	ROI	= $\frac{\text{REDDITO OPERATIVO}}{\text{TOTALE ATTIVITA'}}$ x 100	=	-0,44	0,17	-357,81
3)	ROS	= $\frac{\text{REDDITO OPERATIVO}}{\text{RICAVI (A1)}}$ x 100	=	-6,52	59,25	-111,01

Ai fini di una migliore comprensione dell'andamento della gestione nel corso dell'anno in commento, si ritiene utile fornire un'ulteriore riclassificazione del Conto economico che tiene conto delle commesse in portafoglio ed evidenzia il margine globale conseguito confrontandolo con gli ulteriori costi di struttura non direttamente imputabili alle singole commesse:

Conto Economico Riclassificato	31/12/2013	Scafati	Striano	Sarno	Taurana
Ricavi delle prestazioni	3.152.687	612.693	1.377.512	1.132.605	29.876
Contributi in c/esercizio	292.857			70.077	222.781
Variazione delle rimanenze	(520.925)	(402.700)	(510.085)	(362.200)	754.061
Ricavi gestione industriale	2.924.620	209.993	867.427	840.482	1.006.718
PIP Scafati	209.993	209.993			
PIP Striano	764.347		764.347		
PIP Sarno	310.160			310.160	
PIP Taurana	866.958				866.958
Costi gestione industriali	2.151.458	209.993	764.347	310.160	866.958

Margine di struttura	773.162	0	103.080	530.322	139.760
-----------------------------	----------------	----------	----------------	----------------	----------------

Altri ricavi	8.745
Altri costi	1.084.986
Saldo gestione finanziaria	(4.430)
Saldo gestione straordinaria	(48.544)
Risultato lordo	(356.053)
Imposte sul reddito	4.356
Risultato netto	(360.409)

Dai dati sopra esposti si evince in modo chiaro che la Società non è riuscita a produrre un margine di struttura delle commesse tale da coprire i costi fissi di rappresentati in larga parte dal costo del personale, e ciò nonostante che sia continuata la politica di riduzione dei costi avviata nel precedente esercizio.

A tal fine, appare opportuno sottolineare che questo Consiglio di amministrazione è stato nominato il 14 ottobre 2013, al termine dell'esercizio sociale, ed non ha avuto possibilità di incidere significativamente su una risultato economico che era ormai già consolidato.

Ambiente e personale

Ai sensi dell'art. 2428 n. 1 del Codice Civile qui di seguito si forniscono le informazioni

attinenti all'ambiente e al personale.

Per quanto concerne le tematiche ambientali la Vostra società ha pianificato la propria attività di investimento ambientale in una prospettiva di eco-efficienza.

Per quanto concerne il personale, la Vostra società ha intrapreso tutte le iniziative necessarie alla tutela dei luoghi di lavoro, secondo quanto disposto dalla legislazione in materia. Sempre in tema di costi del personale, si segnala che da settembre 2012 è stata attivata la procedura della Cassa Integrazione Guadagni (C.I.G.) per tutti i dipendenti in forza ad esclusione dei dirigenti. Il motivo è da ricercare nella contrazione delle attività svolte da Agro Invest S.p.A. con un rallentamento dello stato di avanzamento dei cantieri dovuto a cause contingenti; allo stesso tempo, però, l'Organo amministrativo, nell'interesse generale dell'azienda, ha ritenuto inopportuno slegare dalla società risorse umane che sono state formate nel corso degli anni ed il cui licenziamento avrebbe certamente causato un danno in termini di perdita di conoscenza ed esperienza.

Strumenti finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 n. 6bis del Codice Civile, si segnala che non sono stati emessi strumenti finanziari.

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'esercizio non sono stati sostenuti costi in attività di ricerca e di sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consociate

Ai sensi dell'art. 2497 e segg. c.c. la Vostra società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società od enti.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, punti 3) e 4) del Codice Civile si attesta che la società non detiene in portafoglio azioni e/o azioni o quote proprie o di società controllanti.

Evoluzione prevedibile della gestione e fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento all'evoluzione prevedibile della gestione si precisa che si è reso necessario una ulteriore e consistente riduzione dei costi di gestione, anche con il ricorso alla cassa integrazione guadagni in deroga per il personale dipendente, con la quale, in relazione all'attuale

stato di gestione ordinaria delle principali operazioni, si prevede di raggiungere l'obiettivo di equilibrio economico nei costi di gestione di struttura per l'esercizio in corso.

Destinazione del risultato dell'esercizio

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31/12/2013 e di voler rinviare a nuovo la perdita sofferta

Angri, 18 dicembre 2014.

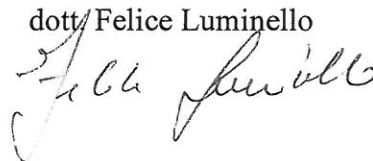
L'Amministratore Delegato

Dr. Guido Calenda



Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

dott. Felice Luminello



AGRO INVEST SPA

Sede in ANGRÌ VIA M. BUONARROTI
Codice Fiscale 03597460652 - Rea 307961
P.I.: 03597460652
Capitale Sociale Euro 1854077 i.v.
Forma giuridica: SPA

Bilancio al 31/12/2013

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	2013-12-31	2012-12-31
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	5.743	-
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	5.743	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	-
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	-	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	44	2.108
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	-
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	548	2.088
Totale immobilizzazioni immateriali	592	4.196
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	-	-
2) impianti e macchinario	1.665	9.335
3) attrezzature industriali e commerciali	2.247	3.537
4) altri beni	22.792	32.440
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	-	-
Totale immobilizzazioni materiali	26.704	45.312
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni		
a) imprese controllate	-	-
b) imprese collegate	-	-
c) imprese controllanti	-	-
d) altre imprese	-	-
Totale partecipazioni	-	-
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
d) verso altri		

	esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso altri	-	-
	Totale crediti	-	-
	3) altri titoli	-	-
	4) azioni proprie	-	-
	azioni proprie, valore nominale complessivo (per memoria)	-	-
	Totale immobilizzazioni finanziarie	-	-
	Totale immobilizzazioni (B)	27.296	49.508
C) Attivo circolante			
I - Rimanenze			
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-	-
3) lavori in corso su ordinazione	36.763.393	37.284.317	
4) prodotti finiti e merci	-	-	-
5) acconti	-	-	-
Totale rimanenze	36.763.393	37.284.317	
II - Crediti			
1) verso clienti			
esigibili entro l'esercizio successivo	5.111.770	5.130.055	
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-	-
Totale crediti verso clienti	5.111.770	5.130.055	
2) verso imprese controllate			
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-	-
3) verso imprese collegate			
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-	-
4) verso controllanti			
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-	-
4-bis) crediti tributari			
esigibili entro l'esercizio successivo	82.214	197.852	
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-	-
Totale crediti tributari	82.214	197.852	
4-ter) imposte anticipate			
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-	-
Totale imposte anticipate	-	-	-
5) verso altri			
esigibili entro l'esercizio successivo	3.062.864	2.938.988	
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-	-
Totale crediti verso altri	3.062.864	2.938.988	
Totale crediti	8.256.848	8.266.895	
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
1) partecipazioni in imprese controllate	-	-	-
2) partecipazioni in imprese collegate	-	-	-
3) partecipazioni in imprese controllanti	-	-	-
4) altre partecipazioni	-	-	-
5) azioni proprie	-	-	-
azioni proprie, valore nominale complessivo (per memoria)	-	-	-
6) altri titoli.	-	-	-

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.157.206	1.145.241
2) assegni	61.171	363.702
3) danaro e valori in cassa.	989	706
Totale disponibilità liquide	1.219.366	1.509.649
Totale attivo circolante (C)	46.239.607	47.060.861
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	75.158	-
Disaggio su prestiti emessi	-	-
Totale ratei e risconti (D)	75.158	-
Totale attivo	46.347.804	47.110.369
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.854.077	1.854.077
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	12.316	12.316
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	-	-
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari	-	-
Riserva ammortamento anticipato	-	-
Riserva per acquisto azioni proprie	-	-
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	-	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-
Versamenti a copertura perdite	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	-
Riserva per utili su cambi	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-3	-1
Riserve da condono fiscale:		
Riserva da condono ex L. 19 dicembre 1973, n. 823;	-	-
Riserva da condono ex L. 7 agosto 1982, n. 516;	-	-
Riserva da condono ex L. 30 dicembre 1991, n. 413;	-	-
Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289.	-	-
Totale riserve da condono fiscale	-	-
Varie altre riserve	-	-
Totale altre riserve	-3	-1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-447.634	-533.578
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio.	-360.409	85.957
Acconti su dividendi	-	-
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	-360.409	85.957
Totale patrimonio netto	1.058.347	1.418.771
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	-	-
3) altri	529.736	491.078
Totale fondi per rischi ed oneri	529.736	491.078
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	225.431	198.791

D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni	-	-
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni convertibili	-	-
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso soci per finanziamenti	-	-
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	817.342	1.239.393
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso banche	817.342	1.239.393
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso altri finanziatori	-	-
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	35.068.352	34.485.292
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale acconti	35.068.352	34.485.292
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.432.884	987.961
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso fornitori	1.432.884	987.961
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	-	-
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese controllate	-	-
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese collegate	-	-
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso controllanti	-	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	80.439	116.164
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti tributari	80.439	116.164
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	76.024	69.287
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	76.024	69.287
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.204.600	6.960.377
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale altri debiti	6.204.600	6.960.377
Totale debiti	43.679.641	43.858.474
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	854.649	1.143.255
Aggio su prestiti emessi	-	-
Totale ratei e risconti	854.649	1.143.255

Totale passivo	46.347.804	47.110.369
----------------	------------	------------

Conti d'ordine

	2013-12-31	2012-12-31
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale fideiussioni	-	-
Avalli		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale avalli	-	-
Altre garanzie personali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale altre garanzie personali	-	-
Garanzie reali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale garanzie reali	-	-
Altri rischi		
crediti ceduti pro solvendo	-	-
altri	-	-
Totale altri rischi	-	-
Totale rischi assunti dall'impresa	-	-
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	-	-
Beni di terzi presso l'impresa		
merci in conto lavorazione	-	-
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	-	-
beni presso l'impresa in pegno o cauzione	-	-
altro	-	-
Totale beni di terzi presso l'impresa	-	-
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	-	-
Totale conti d'ordine	-	-

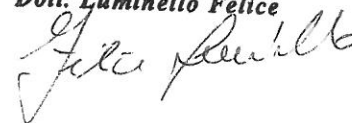
Conto economico

	2013-12-31	2012-12-31
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.152.687	136.823
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-520.924	3.503.852
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	292.858	580.344
altri	8.746	24.125
Totale altri ricavi e proventi	301.604	604.469
Totale valore della produzione	2.933.367	4.245.144
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	14.925	15.996
7) per servizi	2.285.450	3.045.171
8) per godimento di beni di terzi	44.810	44.532
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	497.817	680.061
b) oneri sociali	176.610	213.800
c) trattamento di fine rapporto	40.465	41.255
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	8.633	1.519
Totale costi per il personale	723.525	936.635
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.604	3.744
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	19.282	21.957
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	22.886	25.701
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	38.658	71.911
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	106.192	13.073
Totale costi della produzione	3.236.446	4.153.019
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-303.079	92.125
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	-
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	28.018	12.286
Totale proventi diversi dai precedenti	28.018	12.286
Totale altri proventi finanziari	28.018	12.286

17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	32.448	27.618
Totale interessi e altri oneri finanziari	32.448	27.618
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-4.430	-15.332
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	-	-
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-
altri	27.921	126.621
Totale proventi	27.921	126.621
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	-	-
imposte relative ad esercizi precedenti	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-
altri	76.465	52.078
Totale oneri	76.465	52.078
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	-48.544	74.543
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	-356.053	151.336
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	4.356	65.379
imposte differite	-	-
imposte anticipate	-	-
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	4.356	65.379
23) Utile (perdita) dell'esercizio	-360.409	85.957

AGRO INVEST S.P.A.
IL VICEPRESIDENTE
 Dott. Guido Calenda

Agro Invest S.p.a.
Il Presidente
 Dott. Luminello Felice




AGRO INVEST SPA

Sede in ANGRI - VIA M. BUONARROTI,

Capitale Sociale versato Euro 1.854.077,04

Iscritta alla C.C.I.A.A. di SALERNO

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 03597460652

Partita IVA: 03597460652 - N. Rea: 307961

Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2013**Premessa**

Il bilancio chiuso al 31/12/2013, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1 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 del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, comma 1 c.c. e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 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, quarto comma del Codice Civile.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dagli organi professionali competenti in materia contabile, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Le voci dell'Attivo e del Passivo appartenenti a più voci dello Stato patrimoniale sono specificatamente richiamate.

Criteri di redazione

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità

- aziendale, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;
- 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.

Criteri di valutazione

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

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

In particolare, i diritti di brevetto industriale ed i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Sono state applicate le seguenti aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% in caso di acquisizioni nell'esercizio, in quanto ritenute rappresentative dell'effettivo deperimento:

Impianti e macchinari: 15%

Attrezzature industriali e commerciali: 20%

Altri beni:

– mobili e arredi: 12%

– macchine ufficio elettroniche: 20%

In deroga ai criteri sopra illustrati, le attrezzature che, per le loro caratteristiche tecniche, sono soggette a continuo rinnovamento sono state iscritte tenendo conto di un valore costante, conformemente alla disposizione contenuta nell'articolo 2426, punto 12 del Codice Civile.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore.

Rimanenze

Le rimanenze sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna, ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

In particolare:

PIP Taurana e PIP Sarno

I servizi in corso di esecuzione sono iscritti in base al criterio della percentuale di completamento: i

costi, i ricavi e il margine di commessa sono riconosciuti in funzione dell'avanzamento dell'attività produttiva. Per l'applicazione di tale criterio si è adottato il metodo del costo sostenuto in proporzione ai costi totali previsti. Tra i costi sostenuti sono stati selezionati solo quelli di esclusiva valenza tecnica, rinviando – di fatto – l'evidenza del margine globale al completamento dell'opera.

PIP Scafati

Come già avvenuto in passato, anche quest'anno, derogando l'art. 2423, si è ritenuto opportuno non applicare il metodo della percentuale di completamento. Difatti, si è proceduto ad una valutazione “di realizzo” della commessa, ottenuta aggiungendo alle spese sostenute in nome e per conto del Comune di Scafati il compenso maturato da Agro Invest SpA al del 30/9/2010, così come riconosciuto dal Comune stesso. Poiché le attività, per quanto possibile, sono state portate avanti anche per gli esercizi 2011 e 2012, è evidente come tale valorizzazione della commessa rappresenta una valutazione estremamente prudentiale, volta a valorizzare il margine di commessa esclusivamente in base alle somme già riconosciute e non contestabili.

PIP Striano

Questa commessa è stata acquisita nel corso del 2011 e prevedeva il compimento di alcune attività tecnico – amministrative da compiere entro il 31/12/2012. Il margine della commessa era legato ad un criterio temporale ed è già stato imputato negli scorsi esercizi 2011 e 2012. Tuttavia, le attività previste non sono state interamente completate, tanto che il Consiglio Comunale ha già deliberato una proroga della commessa per consentirne la conclusione. Il tempo per l'ultimazione delle opere viene stimato al 31.12.2015. Per tale motivo, tale commessa è stata valorizzata aggiungendo al corrispettivo maturato al 31.12.2012 un compenso di €. 2 a mq. suddiviso equamente per i tre esercizi necessari al completamento dell'opera [2013-2014-2015].

Crediti

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti al valore di presunto realizzo. Detto valore è stato determinato rettificando il valore nominale dei crediti esistenti in modo da tenere conto di tutti i rischi di mancato realizzo.

Le attività per imposte anticipate connesse alle perdite fiscali, in aderenza al principio generale

della prudenza, non sono state rilevate nell'incertezza di imponibili fiscali futuri che potranno assorbire le perdite riportabili entro il periodo nel quale le stesse sono deducibili.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economica.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stati accantonati in misura da coprire adeguatamente le perdite ed i debiti determinabili in quanto a natura e certezza o probabilità dell'evento, ma non definiti in rapporto all'ammontare o alla data di insorgenza.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi che sono a disposizione.

Il fondo per imposte differite non è stato rilevato non ricorrendone i presupposti.

TFR

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 sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale.

Valori in valuta

Non esistono, nel presente bilancio, attività e passività in valuta.

Costi e ricavi

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

Informazioni sullo Stato Patrimoniale

Crediti verso soci

L'ammontare dei crediti vantati verso i soci per i versamenti dovuti alla data di chiusura dell'esercizio è pari ad € 5.743, di cui € 5.743 richiamati.

La variazione dell'esercizio è stata la seguente:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Crediti verso soci - Parte richiamata	0	5.743	5.743
Totali	0	5.743	5.743

Esso si riferisce alla restante parte del credito vantato nei confronti del Comune di Striano per la sottoscrizione di n. 1 quota azionaria.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 592 (€ 4.196 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Costo storico esercizio precedente	Rivalutazioni esercizio precedente	Svalutazioni esercizio precedente	Fondo ammortamento esercizio precedente	Valore iniziale
Diritti di brevetto industriale e utilizzo opere dell'ingegno	15.320	0	0	13.212	2.108
Altre	24.067	0	0	21.979	2.088
Totali	39.387	0	0	35.191	4.196

Descrizione	Acquisizioni /Capitalizzazioni	Totale alienazioni	Totale riclassificazioni (a)/da altre voci	Svalutazioni/Ri pristini di valore	Rivalutazioni
Diritti di brevetto industriale e utilizzo opere dell'ingegno	0	0	0	0	0
Altre	0	0	0	0	0
Totali	0	0	0	0	0

Descrizione	Ammortamenti	Rivalutazioni esercizio corrente	Svalutazioni esercizio corrente	Fondo ammortamento esercizio corrente	Valore netto finale
Diritti di brevetto industriale e utilizzo opere dell'ingegno	2.064	0	0	15.276	44
Altre	1.540	0	0	23.519	548
Totali	3.604	0	0	38.795	592

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a € 548 si riferisce all'insegna luminosa per € 300 e marchi per € 248.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 26.704 (€ 45.312 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Costo storico esercizio precedente	Rivalutazioni esercizio precedente	Svalutazioni esercizio precedente	Fondo ammortamento esercizio precedente	Valore iniziale
Impianti e macchinario	85.649	0	0	76.314	9.335
Attrezzature industriali e commerciali	15.160	0	0	11.623	3.537
Altri beni	218.036	0	0	185.596	32.440
Totali	318.845	0	0	273.533	45.312

Descrizione	Acquisizioni/Capitalizzazioni	Totale alienazioni	Totale riclassificazioni (a)/da altre voci	Svalutazioni/Ripristini di valore	Rivalutazioni
Impianti e macchinario	0	0	0	0	0
Attrezzature industriali e commerciali	0	0	0	0	0
Altri beni	674	0	0	0	0
Totali	674	0	0	0	0

Descrizione	Ammortamenti	Rivalutazioni esercizio corrente	Svalutazioni esercizio corrente	Fondo ammortamento esercizio corrente	Valore netto finale
Impianti e macchinario	7.670	0	0	83.984	1.665
Attrezzature industriali e commerciali	1.290	0	0	12.912	2.247
Altri beni	10.322	0	0	195.918	22.792
Totali	19.282	0	0	292.814	26.704

La voce "Altri beni" pari a € 22.792 è così composta:

Descrizione	Costo storico esercizio precedente	Rivalutazioni esercizio precedente	Svalutazioni esercizio precedente	Fondo ammortamento esercizio precedente	Valore iniziale
Computer	97.539	0	0	91.045	6.494
Mobili e arredi	117.776	0	0	91.830	25.946
Beni di costo inf. 516,46	2721	0	0	2.721	0
Totali	218.036	0	0	185.596	32.440

Descrizione	Acquisizioni/Capitalizzazioni	Totale alienazioni	Totale riclassificazioni (a)/da altre voci	Svalutazioni/Ri pristini di valore	Rivalutazioni
Computer	674	0	0	0	0
Mobili e arredi	0	0	0	0	0
Beni di costo inf. 516,46	0	0	0	0	0
Totali	674	0	0	0	0

Descrizione	Ammortamenti	Rivalutazioni esercizio corrente	Svalutazioni esercizio corrente	Fondo ammortamento esercizio corrente	Valore netto finale
Computer	2.983	0	0	94.028	4.185
Mobili e arredi	7.339	0	0	99.169	18.607
Beni di costo inf. 516,46	0	0	0	2.721	0
Totali	10.322	0	0	195.918	22.792

Riduzione di valore di immobilizzazioni materiali e immateriali

Ai sensi dell'art. 2427, punto 3-bis del Codice Civile, si precisa che alle immobilizzazioni immateriali e materiali non sono state operate riduzioni di valore.

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Ai sensi dell'art.10 della legge 72/1983, si precisa che alle immobilizzazioni immateriali e materiali non sono state operate rivalutazioni monetarie ed economiche.

Attivo circolante - Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 36.763.393 (€ 37.284.317 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Lavori in corso su ordinazione	37.284.317	36.763.393	-520.924
Totali	37.284.317	36.763.393	-520.924

La valorizzazione delle singole commesse è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2013
PIP Taurana	12.872.215
PIP Sarno	14.183.810
PIP Striano	398.613
PIP Scafati	9.308.755
Totali	36.763.393

Attivo circolante - Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 8.256.848 (€ 8.266.895 nel precedente esercizio).

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

Composizione dei crediti dell'attivo circolante:

Descrizione	Valore nominale	Fondo svalutazione ex art. 106 TUIR	Fondo svalutazione interessi di mora	Valore netto
Verso Clienti - esigibili entro l'esercizio successivo	5.130.101	9.800	8.531	5.111.770
Tributari - esigibili entro l'esercizio successivo	82.214	0	0	82.214
Verso Altri - esigibili entro l'esercizio successivo	3.062.864	0	0	3.062.864
Totali	8.275.179	9.800	8.531	8.256.848

Movimenti dei crediti dell'attivo circolante:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Crediti verso clienti	5.130.055	5.111.770	-18.285
Crediti tributari	197.852	82.214	-115.638
Crediti verso altri	2.938.988	3.062.864	123.876
Totali	8.266.895	8.256.848	-10.047

I crediti verso clienti sono formati da crediti commerciali per € 3.493.098, da effetti in portafoglio per € 1.619.184 e da fatture da emettere per € 17.819; il tutto esposto al netto del fondo svalutazione di € 18.331. Si precisa che il fondo svalutazione crediti non ha subito variazioni rispetto allo scorso esercizio.

I crediti verso Erario si riferiscono al credito Iva annuale per € 37.987, ritenute subite per € 3.024, Ires a credito per € 8.486, acconti Ires per € 10.180, acconti Irap per € 15.972 ed altri crediti tributare di lieve entità per € 6.565.

Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 1.219.366 (€ 1.509.649 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Depositi bancari e postali	1.145.241	1.157.206	11.965
Assegni	363.702	61.171	-302.531
Denaro e valori in cassa	706	989	283
Totali	1.509.649	1.219.366	-290.283

Elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate

Ai sensi dell'art. 2427, punto 5 del Codice Civile, si precisa che la società non detiene partecipazioni in imprese controllate e collegate.

Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile, si precisa che la società non ha posto in essere operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre i 5 anni	Totale
Verso clienti - Circolante	5.111.770	0	0	5.111.770
Crediti tributari - Circolante	82.214	0	0	82.214
Verso altri - Circolante	3.062.864	0	0	3.062.864
Totali	8.256.848	0	0	8.256.848

Crediti - Ripartizione per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile, si precisa che la ripartizione dei crediti per area geografica non è significativa.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 75.158 (€ 0 nel precedente esercizio).

I movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Ratei e risconti attivi:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Risconti attivi	0	75.158	75.158
Totali	0	75.158	75.158

I risconti attivi si riferiscono in quanto ad €. 2.211 allo sbilancio attivo delle competenze maturate su di un conto corrente per il quale la manifestazione finanziaria è rinviata al prossimo esercizio. Il residuo importo di €. 72.947 è riferito ai costi sostenuti per il personale impiegato alla redazione di progetti e varianti necessarie a candidare il PIP di Scafati per il riconoscimento dei contributi europei. Con l'ottenimento dei contributi europei, che probabilmente potrà avvenire già nelle prossime settimane, matureranno rilevanti compensi su tutte le attività ancora da farsi per la realizzazione del PIP. Tali costi, pertanto, sostenuti per l'attuazione del programma, verranno spesati in proporzione alla maturazione dei correlati ricavi a realizzarsi.

Oneri finanziari imputati a voci di Stato Patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427, punto 8 del Codice Civile, si precisa che tutti gli oneri finanziari dell'esercizio sono stati imputati al Conto economico.

Patrimonio Netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 1.058.347 (€ 1.418.771 nel precedente esercizio).

Nel prospetto riportato di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto.

Descrizione	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva da soprapprezzo azioni	Riserve da Rivalutazione	Riserva Statutaria
All'inizio dell'esercizio precedente	1.900.558	17.520	0	0	0
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Altre destinazioni	0	0	0	0	0
Altre variazioni:					
Altre	-46.481	-5.204	0	0	0
Risultato dell'esercizio precedente	0	0	0	0	0
Alla chiusura dell'esercizio precedente	1.854.077	12.316	0	0	0
Destinazione del risultato dell'esercizio:					

- Altre destinazioni	0	0	0	0	0
Altre variazioni:					
Altre	0	0	0	0	0
Risultato dell'esercizio corrente	0	0	0	0	0
Alla chiusura dell'esercizio corrente	1.854.077	12.316	0	0	0

Descrizione	Riserva per azioni proprie in portafoglio	Altre Riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Risultato dell'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	0	-1	-605.553	71.975	1.384.499
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Altre destinazioni	0	0	71.975	-71.975	0
Altre variazioni:					
Altre	0	0	0	0	-51.685
Risultato dell'esercizio precedente	0	0	0	85.957	85.957
Alla chiusura dell'esercizio precedente	0	-1	-533.578	85.957	1.418.771
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Altre destinazioni	0	0	85.944	-85.957	-13
Altre variazioni:					
Altre	0	-2	0	0	-2
Risultato dell'esercizio corrente	0	0	0	-360.409	-360.409
Alla chiusura dell'esercizio corrente	0	-3	-447.634	-360.409	1.058.347

La composizione delle altre riserve è la seguente:

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzo per copertura perdite	Altri movimenti	Saldo finale bilancio
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-1	0	-2	-3
Totali	-1	0	-2	-3

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 7-bis del Codice Civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuzione, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dal prospetto seguente:

Descrizione	Saldo Finale	Possibilità utilizzazione (A=aumento,B= copertura perdite,C=distribuibili ai soci)	Quota disponibile	Utilizzi tre esercizi precedenti: Copertura perdite	Utilizzi tre esercizi precedenti: Altro
Capitale	1.854.077			0	-46.481
Riserva Legale	12.316	A, B		0	-5.204
Altre Riserve	-3		0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-447.634		0	0	0
Totale	1.418.756		0		

In merito alle informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 17 del Codice Civile, si specifica che il Capitale sociale è composto unicamente da n. 359 Azioni ordinarie del valore di euro 5.164,56 ciascuna.

Strumenti finanziari

Ai sensi dell'articolo 2427, punto 19 del Codice Civile si segnala che la società non ha emesso strumenti finanziari.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 529.736 (€ 491.078 nel precedente esercizio) ed accolgono l'accantonamento prudenziale del 5% dei corrispettivi maturati sulle singole commesse in portafoglio.

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

Descrizione	Saldo iniziale	Accantonamenti dell'esercizio	Utilizzi dell'esercizio	Saldo finale	Variazione
PIP Scafati	99.669	0	0	99.669	0
PIP Striano	23.193	5.154	0	28.347	5.154
PIP Sarno	233.752	26.516	0	260.268	26.516
PIP Taurana	134.464	6.988	0	141.452	6.988
Totali	491.078	9.761	0	529.736	38.658

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 225.431 (€ 198.791 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Saldo iniziale	Accantonamenti dell'esercizio	Utilizzi dell'esercizio
Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	198.791	40.062	-13.422
Totali	198.791	40.062	-13.422

Descrizione	Altri movimenti dell'esercizio +/-	Saldo finale	Variazione
Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	0	225.431	26.640
Totali	0	225.431	26.640

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 43.679.641 (€ 43.858.474 nel

precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti verso banche	1.239.393	817.342	-422.051
Acconti	34.485.292	35.068.352	583.060
Debiti verso fornitori	987.961	1.432.884	444.923
Debiti tributari	116.164	80.439	-35.725
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	69.287	76.024	6.737
Altri debiti	6.960.377	6.204.600	-755.777
Totali	43.858.474	43.679.641	-178.833

La voce Acconti accoglie gli incassi effettuati dai clienti nei confronti dei quali non sono stati ancora stipulati gli atti di trasferimento dei lotti.

Tale voce accoglie:

Descrizione	Saldo iniziale
Acconti assegnatari PIP Sarno	10.659.082
Acconti assegnatari PIP Taurana	14.472.048
Acconti assegnatari PIP Scafati	5.030.328
Acconti assegnatari PIP Striano	1.505.655
Caparre	3.328.265
Altri depositi	72.974
Totali	35.068.352

La voce Debiti verso fornitori accoglie:

Descrizione	Saldo iniziale
Debiti commerciali	897.895
Fatture da ricevere	708.059
Anticipi a fornitori	171.980
Note di credito da ricevere	1.090
Totali	1.432.884

La voce Altri debiti accoglie:

Descrizione	Saldo iniziale
Indennità di esproprio depositate alla Cassa DD. PP.	1.583.541
Saldo indennità per espropri PIP Sarno	1.202.089
Saldo indennità per espropri PIP Taurana	661.362
Saldo indennità per espropri PIP Scafati	993.225
Saldo indennità per espropri PIP Striano	294.568
Recessi assegnatari PIP Scafati	1.209.252
Cessione crediti assegnatari PIP Sarno	218.073
Debiti verso dipendenti	39.941
Co.Co.Co. competenze	1.850
Altri debiti	698
Totali	6.204.600

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile, si precisa che la società non ha posto in essere operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre i 5 anni	Totale
Debiti verso banche	817.342	0	0	817.342
Acconti (ricevuti)	35.068.352	0	0	35.068.352
Debiti verso fornitori	1.432.884	0	0	1.432.884
Debiti tributari	80.439	0	0	80.439
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	76.024	0	0	76.024
Altri debiti	6.204.600	0	0	6.204.600
Totali	43.679.641	0	0	43.679.641

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, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Debiti non assistiti da garanzie reali	Debiti assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	817.342	0	817.342
Acconti (ricevuti)	35.068.352	0	35.068.352
Debiti verso fornitori	1.432.884	0	1.432.884
Debiti tributari	80.439	0	80.439
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	76.024	0	76.024
Altri debiti	6.204.600	0	6.204.600
Totali	43.679.641	0	43.679.641

Debiti - Ripartizione per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile si precisa che la suddivisione dei debiti per area geografica non è significativa.

Finanziamenti effettuati dai soci

Ai sensi dell'art. 2427, punto 19-bis del Codice Civile si precisa che i soci non hanno effettuato finanziamenti.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 854.649 (€ 1.143.255 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Ratei e risconti passivi:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Ratei passivi	0	4.252	4.252
Risconti passivi	1.143.255	850.397	-292.858
Totali	1.143.255	854.649	-288.606

Composizione dei risconti passivi:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Risc. passivi Intesa Ist. Di Programma Taurana	734.393	511.612	-222.781
Risc. passivi Contributi PIP Sarno	406.928	336.852	-70.077
Risc. passivi Contributi PIP Fosso Imperatore	1.933	1.933	0
Totali	1.143.255	850.397	-292.858

I risconti passivi sono interamente formati dai contributi pubblici ricevuti su ciascun PIP. La variazione di euro 292.858 rappresenta la quota di competenza dell'esercizio 2013.

Strumenti finanziari derivati

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, punto 1 del Codice civile, si specifica che non sono stati emessi strumenti finanziari derivati.

Informazioni sul Conto Economico

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 10 del Codice Civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività; la ripartizione per aree geografiche non è significativa:

Suddivisione delle vendite e delle prestazioni per categorie di attività:

Descrizione	Importo
Ricavi per assegnazione lotti PIP Sarno	1.132.605
Ricavi per assegnazione lotti PIP Taurana	29.876
Ricavi per assegnazione lotti PIP Scafati	612.694
Ricavi per assegnazione lotti PIP Striano	1.377.513
Totali	3.152.687

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 301.604 (€ 604.469 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Altri ricavi e proventi	24.125	8.746	-15.379
Contributi in conto esercizio	580.344	292.858	-287.486
Totali	604.469	301.604	-302.865

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 2.285.450 (€ 3.045.171 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Servizi PIP Striano	444.838	764.209	319.371
Servizi PIP Scafati	124.977	131.747	6.770
Servizi PIP Sarno	1.138.268	288.588	-849.680
Servizi PIP Taurana	1.074.711	862.471	-212.240
Compensi agli amministratori	49.000	58.785	9.785
Compensi ai sindaci	50.059	66.794	16.735
Energia elettrica	16.960	14.943	-2.017
Manutenzione macchinari, impianti	7.937	2.197	-5.740
Pulizia esterna	12.000	12.000	0
Pubblicità	1.450	2.080	630
Mostre e fiere	6.000	0	-6.000
Spese telefoniche	6.819	6.419	-400
Cons. amministrative, fiscali e del lavoro	40.731	46.032	5.301
Consulenze legali	0	4.550	4.550
Altri costi per servizi di modesta entità	71.421	24.635	-46.786
Totali	3.045.171	2.285.450	-759.721

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 44.810 (€ 44.532 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Affitti e locazioni	38.400	38.400	0
Noleggio attrezzature	1.595	0	-1.595
Canoni leasing	4.537	6.410	1.873
Totali	44.532	44.810	278

Spese per il personale

Le spese per il personale sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 796.472 (€ 936.635 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è la seguente:

Descrizione	Periodo precedente	Periodo Corrente	Variazione
Salari e stipendi	680.061	497.717	-182.344
Oneri sociali	213.800	176.610	-37.190
Trattamento di fine rapporto	41.255	40.465	-790
Altri costi	1.519	8.633	7.114
Totali	936.635	723.425	-213.210

Accantonamento per rischi

Gli accantonamenti per rischi sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 38.658 (€ 71.911 nel precedente esercizio). Accolgono l'accantonamento prudenziale del 5% dei corrispettivi maturati sulle singole commesse in portafoglio.

La composizione delle singole voci è la seguente:

Descrizione	Compenso maturato	Rischio 5%	F.do acc.to 2012	Acc.to 2013
PIP Striano	463.860	23.193	23.193	5.154
PIP Scafati	1.993.372	99.669	99.669	0
PIP Sarno	4.730.502	236.525	233.752	26.516
PIP Taurana	2.829.048	141.452	134.464	6.988
Totali	10.016.782	500.839	491.078	38.658

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 106.192 (€ 13.073 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Oneri PIP Sarno	0	16.849	16.849
Oneri PIP Scafati	0	78.246	78.246
Altri oneri di gestione	13.073	11.097	-1.976
Totali	13.073	106.192	93.119

Interessi e altri oneri finanziari

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 12 del Codice Civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

Descrizione	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso banche	Altri	Totale
Altri	0	32.083	365	32.448
Totali	0	32.083	365	32.448

Proventi straordinari

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 13 del Codice Civile il seguente prospetto riporta la composizione dei proventi straordinari:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Sopravvenienze attive	126.621	27.921	-98.700
Totali	126.621	27.921	-98.700

Oneri straordinari

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 13 del Codice Civile il seguente prospetto riporta la composizione degli oneri straordinari:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Sopravvenienze passive	52.078	76.465	24.387
Totali	52.078	76.465	24.387

Imposte sul reddito

A carico dell'esercizio sono state addebitate le imposte IRAP per un importo pari ad € 4.356.

Altre Informazioni**Composizione del personale**

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, punto 15 del Codice Civile:

Descrizione	31/12/2012	31/12/2013	Variazione
Dirigenti	2	2	0
Impiegati	16	16	0
Tempo parziale	7	7	0
Totali	25	25	0

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, punto 16 del Codice Civile:

Descrizione	Periodo Corrente
Amministratori	58.785
Collegio sindacale	66.794
Totali	125.579

Partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361, comma 2 del Codice Civile, si precisa che la società non ha assunto partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata.

Motivi della ritardata approvazione

Il ricorso ad un più lungo termine per l'approvazione del bilancio dalla chiusura dell'esercizio si è reso necessario a seguito del rinnovo del consiglio di Amministrazione avvenuto in data e della conseguente nomina dei nuovi amministratori. Il ritardo nell'approvazione del bilancio è legato alla necessità per i nuovi Amministratori di verificare con maggiore attenzione la situazione contabile della società e delle singole poste di bilancio.

Angri, 18 dicembre 2014.

L'Amministratore Delegato
Dr. Guido Calenda



Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
dott. Felice Luminello

