



Relazione sulla gestione
del bilancio al 31.12.2018

●● Dati societari

Sede legale

Via S. Teresa degli Scalzi n. 36 - 80135 NAPOLI

Tel. +39 081 5495375

Telefax +39 081 5495375

Sito internet: <http://www.sauie.it/>

email : info@sauie.it - sauie@pec.it

Unità locali

Azienda agricola Montecoriolano

Via Montecoriolano n. 6

62018 - POTENZA PICENA (MC)

Azienda agricola Passerano

Via Maremmana km 8

00010 – GALLICANO NEL LAZIO (RM)

Ufficio amministrativo Palazzo Via Panama

Via Panama n. 79

00198 – ROMA

Ufficio amministrativo

c/o Regione Campania Settore

Demanio e Patrimonio

Via Pietro Metastasio

80125 – NAPOLI

●● Dati legali

Capitale sociale deliberato Euro 10.320,00

Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 10.320,00

C.F. e Registro delle Imprese di Napoli n. 80133090581

R.E.A. Napoli n. 568179

P. IVA: 01087991004

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31.12.2018 espone un risultato negativo pari ad euro 304.477,00 (l'esercizio precedente riportava un risultato negativo pari ad euro 269.326,00 al 31.12.2017).

Informativa sulla società

Nel corso del 2018, la Sauie s.r.l., ha svolto, come nello scorso anno, la gestione del proprio patrimonio immobiliare, costituito da un edificio sito in Roma alla via Panama nn. 77/79 e di quello in concessione di proprietà del Socio Unico, Regione Campania, proveniente dal disciolto Ente Patronato Regina Margherita- Istituto "P. Colosimo" pro ciechi di Napoli, nonché la gestione delle due Aziende agricole regionali ricomprese nella concessione. In particolare, in virtù del predetto atto di concessione, il concedente Regione Campania cedeva alla Sauie s.r.l. i seguenti beni:

- ✓ consistenza terreni e fabbricati Azienda Agricola di Montecoriolano sita in Porto Potenza Picena (MC);
- ✓ terreni e fabbricati in San Severino Marche (MC);
- ✓ consistenza terreni e fabbricati Azienda Agricola di Passerano sita in Galliciano nel Lazio (RM);
- ✓ immobili e terreni ubicati in Napoli e provincia.

I risultati di ogni gestione confluiscono nell'unico bilancio Sauie s.r.l. che, al termine dell'esercizio 2018, espone, come innanzi espresso, un risultato negativo pari ad euro 304.447,00. Detto risultato negativo scaturisce dalla somma algebrica delle singole gestioni come di seguito indicato:

- ✓ gestione patrimonio proprio Utile € 195.428,18 (rispetto a € 235.823,03 del 2017);
- ✓ gestione immobili Napoli e provincia Utile € 164.527,32 (rispetto a € 229.676,39 del 2017);
- ✓ gestione Azienda Agricola di Montecoriolano Perdita € 416.036,70 (rispetto a € 176.614,54 del 2017);
- ✓ gestione Azienda Agricola di Passerano Perdita € 248.365,78 (rispetto ad € 588.046,73 del 2017).

Dunque, anche per l'anno 2018, si conferma un risultato negativo da imputare principalmente, alla difficoltosa gestione delle summenzionate aziende agricole, in particolare quella di Montecoriolano (che ha registrato una maggior perdita di ben euro 239.422,16 rispetto al 2017, mentre quella di Passerano ha registrato una diminuzione della perdita per euro 339.680,95 rispetto al 2017, per i motivi che meglio si illustreranno nel corso della presente relazione), ma sul quale hanno influito, seppur in lieve misura, anche le disdette anticipate degli appartamenti, la crisi generalizzata del mercato, nonché l'applicazione di norme e indici di riferimento per la fissazione dei canoni ai quali la Sauie s.r.l. è vincolata in quanto società pubblica.

Fatti di particolare rilievo

Si ricorda che la Regione Campania aveva previsto la trasformazione della Società da s.r.l. in Fondazione e, pertanto, tutti i beni ad essa concessi in uso con l'atto di concessione stipulato il 14.01.2015, sarebbero stati fatti confluire nel fondo di dotazione della costituenda Fondazione. Tuttavia, con la recente D.P.G. n. 204 del 31.12.2018, la trasformazione della Società in Fondazione “...non ha avuto ancora luogo per criticità legate alla valorizzazione del patrimonio che costituirà il fondo di dotazione e alla evoluzione del quadro normativo in materia...”.

Gestione patrimonio proprio

La gestione del patrimonio societario proprio espone un risultato positivo di € 195.428,18.

Questo parziale risultato dell'esercizio 2018, è determinato esclusivamente dalla gestione del fabbricato di proprietà societaria, sito in Roma alla via Panama n. 77/79, una delle zone più prestigiose della Capitale. Pur essendo leggermente inferiore rispetto a quello dell'anno precedente, esprime indubbiamente un risultato soddisfacente.

Come innanzi espresso, le problematiche della gestione del patrimonio proprio riguardano principalmente le disdette anticipate degli appartamenti, che hanno determinato, da un lato, il minor incasso dei canoni di locazione (euro 1.164.635,00 anno 2017 – euro 990.212,00 anno 2018), dall'altro l'accollo degli oneri condominiali di competenza.

Occorre poi sottolineare che l'aumento delle morosità per canoni di locazione non pagati, ha costretto la società ad instaurare diversi contenziosi per il recupero delle somme.

Alla data della presente, l'importo totale delle somme da recuperare è pari ad euro 200.645,00 di cui euro 142.923,00 nei confronti di attuali conduttori e euro 57.722,00 nei confronti di ex conduttori.

Le voci di costo che principalmente continuano ad incidere su tale gestione sono rappresentate dagli oneri tributari, in particolare IMU per euro 156.875,00 e TASI per euro 9.841,00.

All'uopo si rappresenta che l'Agenzia delle Entrate di Roma ha notificato alla Sauie s.r.l. avvisi di accertamento per la rideterminazione del classamento, causa l'attribuzione di nuove rendite catastali da parte dell'Ufficio Territoriale di Roma che ha portato all'aumento delle predette imposte, avverso i quali la società ha proposto ricorso.

In particolare il ricorso, presentato innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Roma avverso l'accertamento dell'Agenzia delle Entrate di Roma n. 2013RM0985250, notificato in data 14/11/2014, relativo alla variazione di classamento operata su n.° 1 immobile sito nel Comune di Roma e avverso l'accertamento dell'Agenzia delle Entrate di Roma n. 2013RM0983011, notificato in data 14/11/2014, relativo alla variazione di classamento operata su n.° 4 immobili siti nel Comune di Roma, sono stati respinti con sentenza depositata il 18.09.2017. La società ha, pertanto, proposto, il successivo 10.04.2018, atto di appello innanzi alla Commissione Tributaria Regionale ed è attualmente in attesa della fissazione dell'udienza.

L'edificio di proprietà societaria è stato edificato nel lontano anno 1934 e, pertanto, si sono resi necessari alcuni interventi divenuti oramai improcrastinabili per l'adeguamento di impianti e parti comuni. In particolare, nel corso del 2018, è stata ultimata la realizzazione dell'impianto di contabilizzazione del calore ed è stata sostituita la vecchia centrale termica con un nuovo generatore del tipo a condensazione, funzionante a gas metano. Il costo sostenuto per i summenzionati interventi ammonta ad euro 84.262,00.

Gestione della concessione

Come sopra esposto, in virtù dell'atto di concessione sottoscritto con la Regione Campania il 14/1/2015, i cespiti affidati alla Sauie s.r.l. sono costituiti da alcuni immobili e terreni ubicati in Napoli e provincia e dalle due Aziende Agricole di Montecoriolano (Marche) e Passerano (Lazio).

Immobili e terreni in Napoli e provincia

La gestione di questa parte di patrimonio in concessione, espone un risultato positivo di Euro 164.527,32. La maggior parte dei cespiti sono di edilizia economico popolare classificati nelle categorie A/4 e A/5 e commerciali di piccole dimensioni. Solo pochi appartamenti possono considerarsi di più elevato valore.

La gestione di questa parte del patrimonio regionale, presenta, come sempre, delle criticità dovute alla vetustà degli immobili e, quindi, agli alti costi di manutenzione degli stessi.

Gli immobili sono quasi tutti locati con contratti in corso di vigenza, ma i canoni di locazione percepiti sono modesti proprio per la particolare tipologia dei beni e, molto spesso, le spese condominiali che rimangono a carico della proprietà (parte ordinaria e totale straordinaria), sono superiori ai canoni incassati. Stante il particolare periodo di congiuntura, inoltre, sono notevolmente aumentate le morosità.

I terreni si estendono per circa 7 ettari e sono ubicati nei Comuni di Barra, Ercolano e Marigliano.

Sono da anni condotti in fitto da coltivatori diretti, con contratti inizialmente stipulati direttamente dalla Regione Campania e successivamente rinnovati dalla Sauie s.r.l. con congruo adeguamento dei canoni che, ad oggi, ammontano a Euro 210.485,67, rispetto ad euro 207.390,83 del 2017, quindi registrano un aumento, se pur minimo rispetto allo scorso anno.

Aziende Agricole

Azienda Agricola di Montecoriolano

Per quanto riguarda l'Azienda Agricola di Montecoriolano, i ricavi derivanti dall'attività caratteristica registrano un lieve aumento rispetto all'anno precedente: ammontano ad euro 261.405,06 relativamente ai prodotti finiti e ad euro 48.755,80 relativamente ai canoni di fitto, per un totale di euro 310.160,86 (rispetto ai 303.177,91 del 2017).

Di contro si è registrato un aumento dei costi, in particolare nel settore vignicolo, passando da euro 94.778,81 nel 2017 ad euro 125.052,75 nel 2018, cioè circa 32.000,00 in più, inoltre, si sono dovuti sostenere altri costi per la potatura e la stralciatura del vigneto per euro 17.585,45.

Si rappresenta che sul risultato dell'esercizio chiuso al 31.12.2018, hanno influito negativamente, oltre che le spese legali sostenute per un giudizio per mobbing intrapreso da una ex dipendente, anche e, soprattutto, la mancanza dei trasferimenti AGEA in quanto non vi sono più terreno seminativi.

Per l'azienda de quo, inoltre, è stato realizzato, un indispensabile intervento di manutenzione straordinaria legato alla sicurezza sui luoghi di lavoro e segnalato dal RSPP aziendale: rifacimento del tetto dei locali cantina definitivamente danneggiato dagli ultimi eventi sismici che hanno colpito la regione Marche, per una spesa complessiva di euro 64.555,00. Si dovrà a breve procedere, inoltre, allo smaltimento della copertura in eternit del locale deposito attrezzature e mezzi.

Azienda Agricola di Passerano

Per quanto concerne l'Azienda Agricola di Passerano, si evidenzia che il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo- Segretariato Regione Lazio, ha decretato la Tenuta di interesse storico-artistico e, conseguentemente, sottoposto a vincolo di tutela tutto il suo territorio, ciò a conferma dell'importanza che questa Azienda riveste per il territorio di appartenenza.

I ricavi totali delle vendite e delle prestazioni sono leggermente diminuiti rispetto al 2017. Quelli relativi alla vendita dei prodotti aziendali ammontano ad euro 927.236,94, mentre quelli inerenti ai canoni di locazione sono pari ad un totale di euro 34.463,76 per un totale di euro 961.700,70 rispetto ai ricavi 2017 pari ad euro 991.497,01.

Tuttavia nel corso del 2018 sono stati erogati in favore dell'Azienda, a recupero di annualità pregresse, contributi Agea per euro 412.523,97, che hanno consentito l'implementazione di opere finalizzate allo sfruttamento di quelle potenzialità in essa stessa racchiuse e da tempo auspiccate da questo Organo Amministrativo. Si pensi che nel corso dell'anno 2018 sono stati effettuati i seguenti interventi: la realizzazione di un impianto di videosorveglianza con n. 16 telecamere, al fine di consentire una maggiore sicurezza degli operatori nei punti vitali dell'attività aziendale; è stata ripristinata la pavimentazione nella sala mungitura per garantire l'equilibrio degli animali; inoltre, la sostituzione dell'impianto di automazione dei cancelli di uscita ed entrata della sala mungitura ha consentito di migliorare le condizioni di lavoro e di sicurezza degli operatori.

Sfruttando l'autorizzazione all'esercizio di attività agrituristica e, con l'intento di aumentare le potenzialità aziendali e di riqualificare gli immobili presenti nell'azienda, rendendoli una fonte sicura di reddito, sono stati poi ristrutturati n. 2 appartamenti con la creazione di 4 camere da letto per un totale di 8/10 posti letto. Si è in attesa dell'autorizzazione da parte degli enti competenti. Inoltre, si è provveduto alla creazione di un'area Pic- Nic, cui è prossima l'aperura al pubblico, che non potrà fare altro che portare margini di guadagno nettamente superiori per l'azienda e per la Sauie s.r.l.

Si è provveduto, del tutto in economia, alla delimitazione di tutte le aree produttive dell'azienda con la creazione di cancelli e staccionate in legno onde eliminare pericoli per i clienti che frequentano il punto vendita.

In sintesi, ci si è mossi, verso la possibilità di diversificare l'attività rispetto all'agricoltura, nel rispetto dei vincoli imposti dai regolamenti e dalle normative alla cui osservanza sono tenute le aziende che la Sauie s.r.l gestisce e i cui frutti saranno ben presto tangibili.

Tuttavia, non ci si può esimere dal porre in luce che, alla data della presente, i costi fissi e variabili sono comunque superiori ai ricavi derivanti dall'attività caratteristica.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo

| Voce | Esercizio 2018 | % | Esercizio 2017 | % | Variaz. assoluta | Variaz. % |
|---|------------------|-----------------|-------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| CAPITALE CIRCOLANTE | 2.853.595 | 31,88 % | 2.729.485 | 26,34 % | 124.110 | 4,55 % |
| Liquidità immediate | 860.484 | 9,61 % | 813.808 | 7,85 % | 46.676 | 5,74 % |
| Disponibilità liquide | 860.484 | 9,61 % | 813.808 | 7,85 % | 46.676 | 5,74 % |
| Liquidità differite | 1.140.433 | 12,74 % | 1.034.624 | 9,99 % | 105.809 | 10,23 % |
| Crediti verso soci | | | | | | |
| Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine | 1.114.708 | 12,45 % | 1.011.164 | 9,76 % | 103.544 | 10,24 % |
| Crediti immobilizzati a breve termine | | | | | | |
| Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita | | | | | | |
| Attività finanziarie | | | | | | |
| Ratei e risconti attivi | 25.725 | 0,29 % | 23.460 | 0,23 % | 2.265 | 9,65 % |
| Rimanenze | 852.678 | 9,52 % | 881.053 | 8,50 % | (28.375) | (3,22) % |
| IMMOBILIZZAZIONI | 6.098.645 | 68,12 % | 7.631.618 | 73,66 % | (1.532.973) | (20,09) % |
| Immobilizzazioni immateriali | 111.345 | 1,24 % | 17.181 | 0,17 % | 94.164 | 548,07 % |
| Immobilizzazioni materiali | 5.542.358 | 61,91 % | 5.352.712 | 51,66 % | 189.646 | 3,54 % |
| Immobilizzazioni finanziarie | | | | | | |
| Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine | 444.942 | 4,97 % | 2.261.725 | 21,83 % | (1.816.783) | (80,33) % |
| TOTALE IMPIEGHI | 8.952.240 | 100,00 % | 10.361.103 | 100,00 % | (1.408.863) | (13,60) % |

Stato Patrimoniale Passivo

| Voce | Esercizio 2018 | % | Esercizio 2017 | % | Variaz. assolute | Variaz. % |
|---------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|--------------------|------------------|
| CAPITALE DI TERZI | 5.576.483 | 62,29 % | 6.680.899 | 64,48 % | (1.104.416) | (16,53) % |
| Passività correnti | 1.323.004 | 14,78 % | 910.936 | 8,79 % | 412.068 | 45,24 % |
| Debiti a breve termine | 1.252.418 | 13,99 % | 841.929 | 8,13 % | 410.489 | 48,76 % |
| Ratei e risconti passivi | 70.586 | 0,79 % | 69.007 | 0,67 % | 1.579 | 2,29 % |
| Passività consolidate | 4.253.479 | 47,51 % | 5.769.963 | 55,69 % | (1.516.484) | (26,28) % |
| Debiti a m/l termine | 188.145 | 2,10 % | 1.737.766 | 16,77 % | (1.549.621) | (89,17) % |
| Fondi per rischi e oneri | 3.957.284 | 44,20 % | 3.932.675 | 37,96 % | 24.609 | 0,63 % |
| TFR | 108.050 | 1,21 % | 99.522 | 0,96 % | 8.528 | 8,57 % |
| CAPITALE PROPRIO | 3.375.757 | 37,71 % | 3.680.204 | 35,52 % | (304.447) | (8,27) % |
| Capitale sociale | 10.320 | 0,12 % | 10.320 | 0,10 % | | |
| Riserve | 3.669.884 | 40,99 % | 3.939.210 | 38,02 % | (269.326) | (6,84) % |
| Utili (perdite) portati a nuovo | | | | | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (304.447) | (3,40) % | (269.326) | (2,60) % | (35.121) | (13,04) % |

| Voce | Esercizio 2018 | % | Esercizio 2017 | % | Variaz. assolute | Variaz. % |
|----------------------------------|------------------|-----------------|-------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| Perdita ripianata dell'esercizio | | | | | | |
| TOTALE FONTI | 8.952.240 | 100,00 % | 10.361.103 | 100,00 % | (1.408.863) | (13,60) % |

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

| INDICE | Esercizio 2018 | Esercizio 2017 | Variazioni % |
|---|----------------|----------------|--------------|
| Copertura delle immobilizzazioni | | | |
| = A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni | 59,71 % | 68,53 % | (12,87) % |
| L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa | | | |
| Banche su circolante | | | |
| = D.4) Debiti verso banche / C) Attivo circolante | | | |
| L'indice misura il grado di copertura del capitale circolante attraverso l'utilizzo di fonti di finanziamento bancario | | | |
| Indice di indebitamento | | | |
| = [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto | 1,65 | 1,82 | (9,34) % |
| L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio | | | |
| Quoziente di indebitamento finanziario | | | |
| = [D.1) Debiti per obbligazioni + D.2) Debiti per obbligazioni convertibili + D.3) Debiti verso soci per finanziamenti + D.4) Debiti verso banche + D.5) Debiti verso altri finanziatori + D.8) Debiti rappresentati da titoli di credito + D.9) Debiti verso imprese controllate + D.10) Debiti verso imprese collegate + D.11) Debiti verso imprese controllanti] / A) Patrimonio Netto | | | |
| L'indice misura il rapporto tra il ricorso al capitale finanziamento (capitale di terzi, ottenuto a titolo oneroso e soggetto a restituzione) e il ricorso ai mezzi propri dell'azienda | | | |
| Mezzi propri su capitale investito | | | |
| = A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO | 37,71 % | 35,52 % | 6,17 % |
| L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi | | | |
| Oneri finanziari su fatturato | | | |
| = C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle | | | |

| INDICE | Esercizio 2018 | Esercizio 2017 | Variazioni % |
|---|----------------|----------------|--------------|
| prestazioni (quota ordinaria) | | | |
| L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda | | | |
| Indice di disponibilità | | | |
| = [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C) Attivo circolante - C.II) Crediti (oltre l'esercizio successivo) + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti] | 215,69 % | 299,64 % | (28,02) % |
| L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (includendo quindi il magazzino) | | | |
| Margine di struttura primario | | | |
| = [A) Patrimonio Netto - (B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo)] | (2.277.946,00) | (1.689.689,00) | (34,81) % |
| È costituito dalla differenza tra il Capitale Netto e le Immobilizzazioni nette. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con mezzi propri gli investimenti in immobilizzazioni. | | | |
| Indice di copertura primario | | | |
| = [A) Patrimonio Netto] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo)] | 0,60 | 0,69 | (13,04) % |
| È costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con mezzi propri. | | | |
| Margine di struttura secondario | | | |
| = [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] - [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo)] | 1.975.533,00 | 4.080.274,00 | (51,58) % |
| È costituito dalla differenza fra il Capitale Consolidato (Capitale Netto più Debiti a lungo termine) e le immobilizzazioni. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con fonti consolidate gli investimenti in immobilizzazioni. | | | |
| Indice di copertura secondario | | | |
| = [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo)] | 1,35 | 1,76 | (23,30) % |
| È costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate. dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio | | | |
| Capitale circolante netto | | | |
| = [A) Crediti verso soci per versamenti ancora | 1.530.591,00 | 1.818.549,00 | (15,83) % |

| INDICE | Esercizio 2018 | Esercizio 2017 | Variazioni % |
|---|----------------|----------------|--------------|
| successivo) + C.I) Rimanenze + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti] | | | |
| È costituito dalla differenza fra il Capitale circolante lordo e le passività correnti. Esprime in valore assoluto la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve con le disponibilità esistenti | | | |
| Margine di tesoreria primario | | | |
| = [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti] | 677.913,00 | 937.496,00 | (27,69) % |
| È costituito dalla differenza in valore assoluto fra liquidità immediate e differite e le passività correnti. Esprime la capacità dell'impresa di far fronte agli impegni correnti con le proprie liquidità | | | |
| Indice di tesoreria primario | | | |
| = [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti] | 151,24 % | 202,92 % | (25,47) % |
| L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con le liquidità rappresentate da risorse monetarie liquide o da crediti a breve termine | | | |

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico.

Conto Economico

| Voce | Esercizio 2018 | % | Esercizio 2017 | % | Variaz. assolute | Variaz. % |
|--------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|---------------|
| VALORE DELLA PRODUZIONE | 3.052.072 | 100,00 % | 2.860.794 | 100,00 % | 191.278 | 6,69 % |
| - Consumi di materie prime | 884.034 | 28,97 % | 702.038 | 24,54 % | 181.996 | 25,92 % |
| - Spese generali | 671.507 | 22,00 % | 684.387 | 23,92 % | (12.880) | (1,88) % |
| VALORE AGGIUNTO | 1.496.531 | 49,03 % | 1.474.369 | 51,54 % | 22.162 | 1,50 % |
| - Altri ricavi | 669.829 | 21,95 % | 424.058 | 14,82 % | 245.771 | 57,96 % |

| Voce | Esercizio 2018 | % | Esercizio 2017 | % | Variaz. assolute | Variaz. % |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| - Costo del personale | 1.318.579 | 43,20 % | 1.331.339 | 46,54 % | (12.760) | (0,96) % |
| - Accantonamenti | | | | | | |
| MARGINE OPERATIVO LORDO | (491.877) | (16,12) % | (281.028) | (9,82) % | (210.849) | (75,03) % |
| - Ammortamenti e svalutazioni | 62.594 | 2,05 % | 23.893 | 0,84 % | 38.701 | 161,98 % |
| RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto) | (554.471) | (18,17) % | (304.921) | (10,66) % | (249.550) | (81,84) % |
| + Altri ricavi | 669.829 | 21,95 % | 424.058 | 14,82 % | 245.771 | 57,96 % |
| - Oneri diversi di gestione | 382.921 | 12,55 % | 424.874 | 14,85 % | (41.953) | (9,87) % |
| REDDITO ANTE GESTIONE | (267.563) | (8,77) % | (305.737) | (10,69) % | 38.174 | 12,49 % |
| + Proventi finanziari | | | 1 | | (1) | (100,00) % |
| + Utili e perdite su cambi | | | | | | |
| RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari) | (267.563) | (8,77) % | (305.736) | (10,69) % | 38.173 | 12,49 % |
| + Oneri finanziari | 45 | | 207 | 0,01 % | (162) | (78,26) % |
| REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE | (267.518) | (8,77) % | (305.529) | (10,68) % | 38.011 | 12,44 % |
| + Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie | | | | | | |
| + Quota ex area straordinaria | | | 87.395 | 3,05 % | (87.395) | (100,00) % |
| REDDITO ANTE IMPOSTE | (267.518) | (8,77) % | (218.134) | (7,62) % | (49.384) | (22,64) % |
| - Imposte sul reddito dell'esercizio | 36.929 | 1,21 % | 51.192 | 1,79 % | (14.263) | (27,86) % |
| REDDITO NETTO | (304.447) | (9,98) % | (269.326) | (9,41) % | (35.121) | (13,04) % |

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

| INDICE | Esercizio 2018 | Esercizio 2017 | Variazioni % |
|--|----------------|----------------|--------------|
| R.O.E. | | | |
| = 23) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto | (9,02) % | (7,32) % | (23,22) % |
| L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa | | | |
| R.O.I. | | | |
| = [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO | (6,19) % | (2,94) % | (110,54) % |
| L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica | | | |

| INDICE | Esercizio 2018 | Esercizio 2017 | Variazioni % |
|---|----------------|----------------|--------------|
| R.O.S. | | | |
| = [A] Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria) | (11,10) % | (12,20) % | 9,02 % |
| L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo | | | |
| R.O.A. | | | |
| = [A] Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO | (2,99) % | (2,95) % | (1,36) % |
| L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria | | | |
| E.B.I.T. NORMALIZZATO | | | |
| = [A] Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + C.15) Proventi da partecipazioni (quota ordinaria) + C.16) Altri proventi finanziari (quota ordinaria) + C.17a) Utili e perdite su cambi (quota ordinaria) + D) Rettifiche di valore di attività finanziarie (quota ordinaria)] | (267.563,00) | (305.736,00) | 12,49 % |
| È il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio senza tener conto delle componenti straordinarie e degli oneri finanziari. Include il risultato dell'area accessoria e dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari. | | | |
| E.B.I.T. INTEGRALE | | | |
| = [A] Valore della produzione - B) Costi della produzione + C.15) Proventi da partecipazioni + C.16) Altri proventi finanziari + C.17a) Utili e perdite su cambi + D) Rettifiche di valore di attività finanziarie + E) Proventi e oneri straordinari] | (267.563,00) | (218.341,00) | |

È il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio tenendo conto del risultato dell'area accessoria, dell'area finanziaria (con esclusione degli oneri finanziari) e dell'area straordinaria.

Di seguito si elencano le voci di costo che hanno maggiormente influito sul risultato negativo evidenziato dalla gestione delle Aziende Agricole.

Costo del personale

La Sauie s.r.l. non ha assunto i dipendenti delle aziende agricole, che restano pertanto dipendenti del socio Regione Campania, tuttavia ne sopporta interamente il costo; nella sua qualità di concessionaria delle Aziende Agricole, ha adempiuto, comunque, a tutti gli obblighi di natura fiscale a carico del sostituto d'imposta: le retribuzioni sono state elargite dalla società stessa anche se il cedolino paga resta ancora intestato al socio Regione Campania e, per quanto concerne i versamenti previdenziali, ha provveduto al materiale pagamento delle somme, seppure con modello F24 intestato alla Regione Campania, essendo l'Ente il titolare della matricola Inps aperta.

In relazione a quanto sopra esposto, il C.d.A., su raccomandazione anche del Collegio Sindacale, ha provveduto ad interpellare il Socio Unico al fine di verificarne la posizione circa le due possibili alternative individuate:

- ✓ la correzione della posizione Inps in modo che i pagamenti effettuati dalla società corrispondano alla esatta posizione previdenziale;
- ✓ il riconoscimento di un contributo di funzionamento adeguato all'effettivo costo del personale derivante da dipendenti le cui buste paga sono intestate alla Regione Campania, come previsto dall'art. 10 dell'atto di concessione (in detto articolo è, infatti, previsto il riconoscimento di un contributo di funzionamento per sostenere la fase di start up delle Aziende Agricole, che deve essere erogato nella misura prevista dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 341 del 08.08.2014, opportunamente integrato, in forza di successivi atti di Giunta Regionale delle somme per il pagamento degli oneri pregressi relativi al personale delle Aziende Agricole.

Nelle more questo Organo, redigeva, recependo le indicazioni del Collegio Sindacale, già il bilancio 2017 evidenziando nelle voci Crediti e Debiti verso Amministrazioni Pubbliche (Regione Campania) i movimenti finanziari relativi al personale dipendente, con le modalità, meglio esposte in nota integrativa, legittimando la mancata iscrizione in bilancio del tfr per i dipendenti delle aziende agricole nel rispetto delle formalità dei documenti inseriti nella contabilità aziendale. Detta modalità è stata poi recepita, in sede di approvazione del bilancio de quo, pur non pronunciandosi su alcuna soluzione rispetto ai punti 1 e 2 di cui sopra, dal Socio Unico Regione Campania.

I "Crediti verso Amministrazioni Pubbliche" al 31.12.2017 erano pari ad € 2.175.920,69, al 31.12.2018 sono pari ad € 379.455,00 la differenza è dovuta ai seguenti motivi:

- In data 06.12.2018 è stato stipulato, presso lo studio del Prof. Avv. Gino Spagnuolo Vigorita in Napoli, l'accordo transattivo e di rinuncia tra la Regione Campania, la Società Sauie S.r.l. con socio unico e il Geom. Bruno Colagrande, ex direttore dell'Azienda Agricola di Passerano. Con tale accordo le parti hanno convenuto di porre termine in modo definitivo al contenzioso in essere, corrispondendo al Geom. Colagrande la somma onnicomprensiva di € 550.000,00 (corrisposta in data 21 dicembre 2018, oltre al versamento delle ritenute fiscali secondo le disposizioni di legge e

le spese legali). Tale accordo ha previsto che la società Sauie S.r.l. con Socio Unico si obbligasse all'erogazione della somma pattuita sulla scorta di regolamenti interni con la Regione Campania. In data 18.12.2018 la Regione Campania, con il mandato n. 5031797 ha trasferito la somma di € 698.339,57 a copertura dell'impegno finanziario.

- I crediti verso la Regione Campania per gli stipendi e gli oneri previdenziali ed assistenziali pagati nell'anno 2018 ai dipendenti delle aziende agricole sono stati compensati con i debiti verso i dipendenti concessi in uso ex art. 4 Atto di Concessione del 14.01.2015 per i contributi assistenziali e previdenziali da versarsi dopo il 31.12.2018.

- I crediti Verso la Regione Campania per il TFR pagato in nome e per conto della Regione Campania ai dipendenti delle Aziende Agricole di Montecoriolano e di Passerano

L'importo del residuo credito pari a euro 408.741,00 è così composto:

1. Credito per contributo di funzionamento 3° e 4° anno euro 250.000,00
2. Anticipazione TFR Dip.ti Reg.ne Campania Az. Agricola Montecoriolano euro 75.585,00
3. Anticipazione TFR Dip.ti Reg.ne Campania Az. Agricola Passerano euro 71.038,00
4. Crediti per Anticipi Istituto Colosimo euro 10.860,00
5. Credito per oneri condominiali di competenza Regione Campania euro 1.257,00

Infine, si evidenzia che in data 03.12.2018 e 24.12.2018 la società Sauie S.r.l. ha ricevuto parte dei contributi AGEA per un totale di € 412.523,97 e per competenza è stato inserito il saldo 2018 ancora da ricevere di € 70.000.

Per l'anno 2018, il totale delle somme iscritte in bilancio e relative al costo del personale dipendente, ammonta a euro 1.306.397,26 così suddiviso:

- ✓ Dipendenti Sauie s.r.l. euro 401.658,72
- ✓ Azienda Agricola di Montecoriolano euro 346.376,33
- ✓ Azienda Agricola di Passerano euro 558.362,21

È evidente l'incidenza dei predetti importi sul risultato finale negativo di ogni Azienda Agricola.

Manutenzione impianti e macchinari

Il parco automezzi aziendale è ormai obsoleto in quanto l'acquisto dei mezzi attualmente presenti ed utilizzati in azienda risale alla fine degli anni '90, inizio 2000.

La manutenzione viene effettuata per la maggior parte all'interno dell'officina aziendale ma i ricambi sono forniti esclusivamente da concessionari di zona per le case produttrici.

- ✓ Azienda Agricola di Montecoriolano euro 30.005,56
- ✓ Azienda Agricola di Passerano euro 85.332,87

Energia elettrica e forza motrice

Questa voce di costo risulta consistente soprattutto per l'Azienda di Passerano, dove viene svolta attività agricola di coltivazione in misura maggiore rispetto a Montecoriolano.

- ✓ Azienda Agricola di Montecoriolano euro 26.924,48
- ✓ Azienda Agricola di Passerano euro 120.175,88

Spese per la produzione

Per l'Azienda di Montecoriolano i costi si riferiscono, principalmente, all'acquisto di prodotti per il settore vitivinicolo: concimi, diserbanti, fitofarmaci, prodotti enologici, analisi, imbottigliamento, per complessivi euro 126.052,75; mentre i costi nel settore agricolo si quantificano in euro 3.153.28.

Per l'Azienda di Passerano i costi più rilevanti si riferiscono ai due principali settori di attività:

- ✓ Settore zootecnico per alimentazione bestiame e costi sanitari euro 509.436,24.
- ✓ Settore agricolo per acquisto semi, concimi e diserbanti euro 145.823,38.

Conclusioni

La SAUIE s.r.l. ha operato in questi anni attraverso criteri di economicità, efficienza ed economicità cioè cercando di sintetizzare un utilizzo ottimale delle risorse disponibili al fine di raggiungere gli obiettivi gestionali prefissati.

Tuttavia, alla luce di tutto quanto innanzi esposto, è d'obbligo, da parte degli scriventi, ribadire l'importanza di rivedere i termini della concessione al fine di sfruttare al meglio le innumerevoli potenzialità intrinseche alle aziende agricole, alla ricerca delle condizioni di massima efficienza ed efficacia per il miglioramento della redditività e per la valorizzazione del patrimonio che oggi è di proprietà della Regione Campania e gestito dalla Sauie s.r.l. ed i cui frutti sono, nel rispetto della volontà del Barone Quinteri, destinati esclusivamente in favore dei ragazzi non vedenti ed ipovedenti dell'Istituto Paolo Colosimo.

Occorre, in primis, a parere degli scriventi, fissare un nuovo termine di scadenza della concessione, in quanto, per accedere ai fondi cd. P.S.R. erogati dalla Regione Lazio e, che interessa l'Azienda Agricola di Passerano, è necessario che questa sia titolare di un titolo di possesso di almeno 8 anni. In mancanza di tale titolo la Sauie s.r.l. subirà un danno di circa 1.000.000 di euro!!! Inoltre, al fine di evitare le continue perdite portate dalle aziende agricole, sarebbe auspicabile la possibilità di concederle in locazione a terzi per coltivazioni od altro tipo di attività in linea con gli scopi aziendali e coloro i quali hanno avanzato richiesta, chiedono una locazione di almeno 10 anni. La rivisitazione della concessione sarebbe anche il momento per chiarire la questione annosa e mai risolta dell'inquadramento del personale attualmente in forza presso le Aziende Agricole.

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, Vi invitiamo:

- ✓ ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano, riportando a nuovo la perdita dell'esercizio.

Il Consiglio di Amministrazione

Avv. Americo Montera

Dott.ssa Veronica Negri

Avv. Marco Granese