

Relazione degli amministratori sulla gestione dell'esercizio chiuso
al 31 dicembre 2015

Egregi Signori,

questo Cda ha assunto la carica nel gennaio del 2016, il bilancio che presenta riguarda la gestione dell'esercizio 2015, effettuata dal precedente organo amministrativo.

In ragione di ciò, nonché dei rilevanti cambiamenti nella tenuta della contabilità dovuti alla gestione della Concessione introdotto nell'esercizio, di cui in seguito si dirà, ha ritenuto di posticipare l'approvazione del bilancio al termine di 180 gg. previsto dallo Statuto sociale, ricorrendo i presupposti di cui agli artt.2364 e 2478 bis c.c..

Com'è noto la Sauie S.r.l. ha svolto nell'esercizio due diverse attività, la gestione c.d. caratteristica del capitale proprio costituito dal fabbricato sito in Roma alla via Panama n. 77/79, ed, a far data dal 14 gennaio 2015, la gestione in regime di concessione dei beni provenienti dal disciolto *Ente Patronato Regina Margherita Istituto "Paolo Colosimo" pro ciechi di Napoli*, consistenti in due aziende agricole e vari beni immobili, finalizzata ad agevolare e migliorare funzionalità e redditività dei detti beni in attuazione degli obiettivi di sviluppo proposti (dal precedente Cda) ed approvati dalla Concedente; tali beni sono stati già gestiti dalla Società, in regime di mandato con rappresentanza, fino al 31/12/2014. Nell'esercizio 2015 i risultati di tale attività sono rientrati, diversamente da passato, nel bilancio della Sauie, influenzandone i risultati.

Dopo poco più di quattro mesi dall'insediamento del nuovo cda della Sauie S.r.l. possono rassegnarsi le seguenti osservazioni e considerazioni: le risorse frutto dei proventi del patrimonio immobiliare, a mala pena, consentono di gestire l'ordinario e/o quotidiano e si teme che più prima che poi si esauriranno. Contraddittoriamente rispetto a quanto or detto il patrimonio immobiliare è costituito da veri e propri gioielli quali l'edificio di via Panama Roma e le aziende agricole di Montecoriolano sita in Potenza Picena e di Passerano sita in Galliciano nel Lazio. La maggior parte dei proventi proviene dai canoni di locazione degli immobili, in particolare quelli di Roma.

Gestione caratteristica

Il risultato dell'esercizio 2015 della gestione del fabbricato di proprietà in Roma, espone un utile, al netto delle imposte, di Euro 62.915,36, ridotto rispetto all'esercizio precedente in conseguenza di una contrazione dei ricavi delle locazioni del fabbricato di Roma. Riguardo alle altre voci rilevanti di bilancio, i valori non si discostano

significativamente da quelli del precedente esercizio.

Va segnalato che, anche questo esercizio, ha risentito dell'aumento dell'imposta municipale unica (IMU) causato dalla rideterminazione del classamento e conseguente attribuzione di nuove rendite catastali da parte dell'Ufficio Territoriale di Roma. Il 6/6/2016, la Commissione tributaria provinciale di Roma ha accolto il ricorso proposto dalla Sauie, annullando il riclassamento suddetto. Di tale favorevole giudicato il bilancio la Società non ha potuto tenere conto, prudenzialmente, non essendo la sentenza definitiva. Inoltre anche quest'anno ha gravato sul bilancio societario l'introduzione della tassa sui servizi indivisibili (TASI).

Va evidenziata la perdurante ed aggravata difficoltà di allocazione degli immobili, dovuta al calo dei prezzi e della domanda di immobili.

Frequentemente i bandi di gara per la locazione degli appartamenti vanno deserti, gli inquilini chiedono di rinegoziare i contratti in essere a canoni ridotti, quando non disdicono. Le rigidità imposte dalla gestione di una partecipata pubblica, rendono più difficile la gestione di tali situazioni.

Resta alto il valore dei crediti per canoni di locazione non riscossi, che, quest'anno aumenta di soli € 13.293,35. Sono in corso approfondimenti e verifiche in merito alla precedente gestione del contenzioso legale.

Tali difficoltà risultano aggravate dal non potersi avvalere di agenzie immobiliari che collaborino con la Società nella ricerca di eventuali conduttori, come, del resto, ha avuto modo di precisare l'Amministrazione regionale con proprio motivato parere n. prot. 2015.0438837 del 25.6.2015 del competente Dipartimento Risorse Finanziarie Umane e Strumentali.

Dal punto di vista delle spese, si evidenzia che l'edificio di Roma risale al 1935 e alcuni interventi di manutenzione, anche straordinaria, sono ormai improcrastinabili, quali, ad esempio, l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento, ormai oneroso e da adeguare alle nuove normative.

L'edificio di via Panama in Roma, situato in zona confinante con quella notoriamente residenziale di Roma (Parioli) necessiterebbe di interventi esterni per renderlo gradevole così come per alcuni appartamenti sfitti; appena le disponibilità lo consentiranno, verrà affrontata la questione, strettamente collegata al dispendio di risorse derivante dalla Concessione.

Sarà valutata l'ipotesi di ristrutturazione e liberazione dagli arredi dall'appartamento in

uso diretto a Sauie s.r.l. che viene utilizzato solo in occasione della sottoscrizione di nuovi contratti di locazione o di verbali di restituzione di quelli già locati (queste operazioni rapide potrebbero essere svolte altrove), al fine di mettere a reddito anche questo cespite.

Gestione della Concessione

In forza del contratto di Concessione vigente dal 14/1/2015, sono affidati in Sauie s.r.l. alcuni immobili e terreni ubicati in Napoli e provincia e le due Aziende Agricole di Montecoriolano (Marche) e Passerano (Lazio).

○ Immobili e terreni in Napoli e provincia

La maggior parte degli immobili 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.

Gli immobili attualmente amministrati sono trentasette di cui due in comproprietà con soggetti terzi e sono quasi tutti locati.

I terreni agricoli gestiti, per un'estensione totale di circa 7 ettari, sono ubicati nei Comuni di Ercolano, Barra e Marigliano e sono tutti concessi in fitto a coltivatori diretti, per la maggior parte con contratti ancora vigenti stipulati direttamente dalla Regione Campania, per un corrispettivo annuale complessivo di Euro 13.464,56.

I canoni di locazione totali riscossi nell'anno 2015 per gli immobili, ammontano a Euro 167.092,88.

Si evidenzia che molti degli immobili in questione necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che non è stata nel tempo costantemente effettuata.

○ Aziende Agricole

In adempimento di quanto previsto dall'art.13 dell'Atto di Concessione, il Cda ha provveduto a far inventariare i beni mobili, le attrezzature e merci ricevuti in concessione presenti presso le aziende agricole, nonché ad una stima asseverata del valore degli stessi finalizzata a conferire certezza sia dei rapporti tra concedente e concessionario, sia ai valori recepiti in contabilità.

Le due aziende agricole costituiscono un *vulnus* in quanto, da sempre passive, per essere adeguatamente conservate e valorizzate necessitano di radicali e costosi



interventi. Come accennato, si rappresenta che il CdA ha disposto, a mezzo avviso pubblico di selezione comparativa per affidamento di incarico professionale, la valutazione di beni, attrezzature e scorte delle aziende agricole *de quibus* per avere una visione particolareggiata delle stesse anche per le progettualità delle quali appresso si dirà, nonché per una più nitida fotografia dell'andamento economico, non ritenendo sufficiente la documentazione disponibile. Nell'azienda di Passerano sita in Galliciano nel Lazio, visitata dal CdA, esistono taluni immobili fatiscenti che, se adeguatamente ristrutturati, potrebbero essere destinati a fini diversi, con conseguenti vantaggi economici. Non mancandosi di significare che nell'ipotesi che non si ritenga di effettuare subito gli interventi, gli immobili sono destinati a deperire ulteriormente ed irrimediabilmente e, conseguentemente, in futuro saranno sopportati costi di gran lunga superiori rispetto a quelli odierni. Per entrambe le aziende agricole occorre rivisitare la tempistica per l'assunzione di lavoratori specializzati stagionali, prevedendo la stessa con congruo anticipo quanto meno rispetto al manifestarsi delle esigenze periodiche connesse all'ordinaria gestione delle aziende.

I beni mobili, in specie i mezzi agricoli, in uso alle due aziende sono desueti e necessitano di continua manutenzione; ciò comporta costi rilevanti e il conseguente rallentamento delle attività. L'azienda di Galliciano nel Lazio è di vaste proporzioni ed il direttore è costretto ad attraversarla servendosi di una propria automobile. Occorre incrementare e soprattutto incentivare la vendita al dettaglio dei beni che si producono nelle due aziende. Queste ultime sono sistemate in zone di interesse turistico e, quindi, sarebbe opportuno disporre che i punti vendita già operanti restino aperti al pubblico sia nelle giornate di domenica che nelle giornate festive (tranne, ovviamente, Natale, Pasqua, Capodanno ed altre festività importanti).

Sarebbe poi opportuno poter concedere in fitto alcuni spazi a disposizione delle Aziende agricole per la celebrazione di eventi, con servizio esterno cd. Catering, previa tempestiva ed adeguata pubblicità.

Difatti, nell'azienda Passerano vi è un locale di notevoli dimensioni che potrebbe essere meglio sfruttato nell'immediatezza, soprattutto per ospitare eventi, se solo si provvedesse ad interventi per consentire una gradevole e comoda ospitalità. Si potrebbe, addirittura, ipotizzare la creazione di un lago artificiale per la pratica della pesca sportiva.

Discorso a parte per la "ripresa" e ristrutturazione del Castello di Passerano che vive



nel più totale abbandono, pur potendo rappresentare un attrattivo punto di riferimento turistico armonizzandolo con le altre caratteristiche dell'azienda (spazi per passeggiate, stalle ricche di bovini, punto vendita, spazi disponibili) e delle zone vicine (Palestrina, Tivoli..). Si richiama, a tal proposito, lo studio dell'Anta già oggetto di valutazioni da parte del C.d.A.

Per la tenuta di Passerano ancora non è chiara la posizione del campo da volo ed è diffusa la voce di un parziale esproprio per la creazione di un cimitero metropolitano, siffatta realizzazione sarebbe penalizzante per l'intera azienda che si vedrebbe così mortificata e ridimensionata.

Oltre alle visite di cui innanzi, il CdA ha avuto modo di intrattenersi con le rappresentanze sindacali delle due aziende agricole e con taluni operai ivi operanti; ha ipotizzato la reintroduzione del piano colturale e a tal fine ha richiesto ai direttori una relazione tecnica di massima.

Nelle iniziali attività di gestione, il nuovo C.d.A è stato proficuamente assistito dal personale della Sauie s.r.l., oltre che dal Collegio Sindacale; si ravvisano, tuttavia, difficoltà nella ricostruzione del contenzioso pendente.

L'azienda di Montecoriolano è stata premiata dall'AVPA-Paris pur con la ristrettezza di mezzi con l'aggiudicazione del "Gourmet de Bronze" per la qualità dell'olio prodotto.

Sempre l'azienda di Montecoriolano ha partecipato a Vinitaly riscuotendo successo e si stanno esaminando le possibilità per la partecipazione alla fiera internazionale di vini e liquori in Dusseldorf.

Vexata quaestio è il personale concesso in uso alla Sauie srl dalla Regione Campania. Valga da esempio la vicenda della sentenza n.2114/2015 della Corte di Appello di Roma, recentemente acquisita, che ha condannato la Sauie solidalmente con la Regione Campania, al pagamento della somma di € 935.451,98 in favore dell'ex dipendente regionale Colagrande. Ciò poiché, nel periodo in cui si è instaurato il contenzioso, la Sauie gestiva l'azienda agricola di Passerano in qualità di mandataria della Regione proprietaria. Analogamente accadde in passato, quando venne anche eseguito un pignoramento per le somme oggetto di condanna della Regione nel primo grado dello stesso giudizio.

In quella occasione la Regione restituì puntualmente ogni somma, ma gli importi erano meno ingenti: si sottolinea che la Sauie non è in grado di anticipare la somma oggi ingiunta, e che un pignoramento bancario avrebbe l'esito di paralizzare le attività

sociali, portando la Società all'insolvenza.

Si deve, poi, porre l'accento sulla circostanza che è necessario rivisitare le condizioni di cui all'atto di concessione tra Regione Campania e Sauie S.r.l in quanto le vigenti sono oltremodo rigide e non consentono una seppur minima autonomia per l'incentivazione delle attività, il miglioramento e la valorizzazione dei beni e quindi il raggiungimento degli obiettivi. Le preclusioni, i divieti, le lungamente burocratiche normative generali, paralizzano quella che dovrebbe essere una agevole e snella gestione la cui seppur minima autonomia, sempre e comunque nei limiti di legge e nel segno della trasparenza, porterebbe a concreti risultati, rapidi nei tempi, economicamente vantaggiosi, migliorativi per i beni concessi, e, quindi, per l'intero patrimonio.

Attesi i costi quotidiani, quelli straordinari, quello per gli imprevisti ed il Fondo degli interventi "di rilancio" si potrebbe ipotizzare uno studio di cessione in locazione, di gestione, etc. da concedere a terzi affidabili, nel rispetto di tutte le normative di trasparenza e di garanzia.

Per ultimo, ma non da ultimo, si evidenzia che la Società si appresta a chiudere il bilancio 2015 in perdita, ed è la prima volta che ciò accade. Va sottolineato che la Sauie, con la sola attività caratteristica, la gestione del fabbricato di Roma, è stata, e sarebbe ancora oggi, una partecipata attiva: la perdita deriva esclusivamente dalla gestione delle aziende agricole, i cui risultati di gestione quest'anno, per la prima volta, sono confluiti nel bilancio della Sauie in conseguenza della concessione. L'idea che l'attuazione di un piano di rilancio avrebbe reso la gestione profittevole è, alle attuali condizioni, non perseguibile per i motivi esposti. L'unica soluzione praticabile nell'immediato, onde evitare che anche l'esercizio 2016 chiuda in perdita, è risolvere subito la concessione, tornando, magari provvisoriamente, alla preesistente gestione mandataria, in attesa di poter attuare le soluzioni proposte, affitto o locazione di azienda o parte di esse. Sicché, il piano di sostenere la Sauie nella fase di *start up* attraverso un contributo economico quinquennale decrescente è già defunto, non essendo stato dato neppure inizio alle attività previste nel corso del 2015.

Infatti, al riguardo, devesi segnalare rilevanti problematiche connesse alla concessione (ad esempio la gestione dei dipendenti anche dal punto di vista contabile, la vicenda dei Contributi AGEA e dei trasferimenti PAC, su cui si relazionerà dettagliatamente a breve.

E', infine, auspicabile, atteso lo scopo della Sauie srl, un controllo e/o vigilanza da parte della Regione sull'andamento ed organizzazione dell'Istituto "Paolo Colosimo", ospitante giovani diversamente abili. Una rappresentanza di questi ultimi è stata ricevuta dal cda e, in quella sede, è stata lamentata una mancata vicinanza della Regione alle loro problematiche che, dicono, più volte segnalate e mai risolte. Gli ospiti dell'istituto hanno sottolineato la fatiscenza dell'immobile e degli arredi a loro in uso (letti, armadi, suppellettili, varie).

Vorrebbero inoltre attenzione per le attività ludico sportive che organizzano.

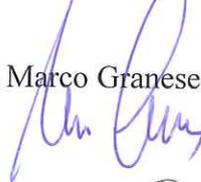
Napoli, 7.6.2016

Il Consiglio di Amministrazione

Avv. Americo Montera (Presidente)



Avv. Marco Granese (Consigliere)



Avv. Rosaria Palma (Consigliere)

