

Relazione degli Amministratori sulla gestione dell'esercizio chiuso al 31/12/2016

Egregi Signori,

il C.d.A. della Sauie s.r.l. unipersonale, società in house della Regione Campania, in ottemperanza alle disposizioni contenute all'art. 6, c. 4 del D.Lgs. 175/2016 e in osservanza delle linee guida allegate alla D.G.R. 283/2014

presenta

la relazione annuale sulla gestione societaria a chiusura dell'esercizio sociale al 31 dicembre 2016.

La Sauie s.r.l. ha svolto nell'esercizio due diverse attività:

- gestione immobiliare di un patrimonio proprio costituito da un fabbricato sito in Roma alla via Panama n. 77/79;
- gestione in regime di concessione, di alcuni beni, di proprietà della Regione Campania, provenienti dal disciolto Ente Patronato Regina Margherita – Istituto "P. Colosimo" pro ciechi di Napoli e costituiti da due aziende agricole e da altri vari immobili e terreni agricoli.

L'attuale assetto societario subirà sostanziali modifiche a seguito della trasformazione della Sauie s.r.l. in Fondazione, già avviata da questo Organo Amministrativo secondo la volontà e le indicazioni del Socio Regione Campania.

I risultati di ogni gestione confluiscono nell'unico bilancio Sauie s.r.l. che, al termine dell'esercizio 2016, espone una perdita, al netto delle imposte, di Euro 309.527,00.

Il risultato negativo scaturisce dalla somma algebrica delle singole gestioni come di seguito indicato:

- gestione patrimonio proprio	Utile	260.769,00
- gestione immobili Napoli e provincia	Utile	174.460,00
- gestione Azienda Agricola di Montecoriolano	Perdita	332.242,00
- gestione Azienda Agricola di Passerano	Perdita	412.514,00

Gestione patrimonio proprio

La gestione del patrimonio societario espone un risultato positivo di Euro 260.769,00. Questo parziale risultato dell'esercizio 2016, si ribadisce determinato esclusivamente dalla gestione del fabbricato di proprietà societaria in Roma, è superiore a quello realizzato lo scorso anno e ciò è da attribuirsi alla quasi totale allocazione degli appartamenti dovuta ad una più attenta valutazione degli indici da applicarsi per la quantificazione dei canoni di locazione, sempre nel rispetto dei principi di pubblicità e trasparenza, che ha consentito di avvicinare maggiormente gli stessi alle

quotazioni immobiliari della zona di appartenenza, aumentando di fatto le richieste di locazione. Questo nonostante il persistere del particolare periodo di crisi che ha indotto molti conduttori a dare anticipatamente disdetta della locazione per sopravvenuta impossibilità a sostenere il costo del canone stabilito secondo i prezzi di mercato riferiti all'anno di sottoscrizione del contratto e nonostante le rigidità imposte alle partecipate pubbliche che rendono molto più complicata e difficoltosa ogni forma di gestione.

Nell'anno è stato sostituito il legale che in precedenza curava il contenzioso per il recupero dei crediti societari per canoni di locazione non riscossi e la puntuale e sollecita attività dei nuovi legali ha portato ad una notevole diminuzione dei crediti iscritti in bilancio che sono passati dagli euro 617.777,00 dell'anno 2015 a euro 375.792,00 dell'anno 2016.

Le voci di costo sono in generale diminuite, anche se rimane alto l'importo relativo all'imposta municipale unica (IMU) che grava per euro 184.122,00 ed tassa sui servizi indivisibili (TASI) che grava per euro 11.396,00. Avverso l'accertamento per la rideterminazione del classamento e conseguente attribuzione di nuove rendite catastali da parte dell'Ufficio Territoriale di Roma che ha portato all'aumento delle predette imposte, la società ha proposto ricorso, accolto in prima istanza dalla Commissione Tributaria Provinciale di Roma ma oggetto di appello da parte dell'Ufficio.

L'edificio di proprietà societaria è stato edificato nel lontano anno 1935 e non sono mai state realizzate importanti opere per manutenzione straordinaria, né sulle parti comuni, né sui singoli appartamenti. Alcuni interventi sono divenuti ormai improcrastinabili e nel corrente anno si dovrà necessariamente procedere alla realizzazione delle opere considerate più urgenti, come l'adeguamento dell'impianto termico condominiale sia per quanto riguarda i locali dove è ubicata la caldaia, sia per quanto riguarda il passaggio dall'erogazione a gasolio alla erogazione a metano ed alla realizzazione dell'impianto di termoregolazione e contabilizzazione del calore, come previsto da normative nazionali e della Regione Lazio.

Gestione della concessione

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 174.460,00, nonostante i costi sostenuti per interventi di manutenzione dovuti alla vetustà di gran

parte degli immobili che sono di edilizia economico popolare, classificati nelle categorie A/4 e A/5. Alcuni cespiti sono costituiti da vani commerciali di piccole dimensioni.

Tutte le unità immobiliari sono locate.

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 stipulati direttamente dalla Regione Campania che andranno a scadenza il prossimo mese di dicembre 2017.

A tutti i conduttori è stata già inviata regolare disdetta nei termini di legge regolare disdetta e si provvederà alla eventuale rideterminazione dei canoni secondo i coefficienti previsti per il fitto di terreni agricoli nei comuni di appartenenza.

I canoni di locazione totali ammontano a Euro 198.645,00 in aumento rispetto all'anno precedente di Euro 31.552,00. Si registra anche una diminuzione dei costi che passano da euro 42.930,00 dell'anno 2015, a euro 35.380,00 dell'anno 2016.

- Aziende Agricole

Nonostante un aumento dei ricavi per la vendita dei prodotti aziendali

- Azienda Agricola Montecoriolano: ricavi 2015 euro 334.826,00 – ricavi 2016 euro 432.335,00

- Azienda Agricola Passerano: ricavi 2015 euro 881.268,00 – ricavi 2016 euro 898.661,00

e un'attenta revisione dei costi, i risultati di ambedue le aziende sono nettamente negativi.

Le aziende agricole rappresentano la parte più complessa e gravosa di tutta la gestione, sia per le loro notevoli dimensioni che, se da un lato offrono la possibilità di diversificare le attività rispetto all'agricoltura, dall'altro comportano maggiori sforzi di verifica e controllo, sia per la storica mancanza di investimenti nelle attrezzature. Il loro status di aziende pubbliche, nonché lo status di organismo in house della società concessionaria, inoltre, non ne favorisce la agevole conduzione, in quanto gravate da una burocrazia che non ha eguali in imprese analoghe. La dinamicità dell'attività agricola, infatti, mal si concilia con i vincoli imposti da regolamenti e normative alla cui osservanza sono tenute sia le aziende che la Sauie s.r.l. e che, di fatto, rallentano, se non addirittura impediscono, anche una minima autonomia di gestione, consentendo esclusivamente lo svolgimento delle operazioni di gestione ordinaria. La storica mancanza di investimenti sta gradualmente portando al totale deperimento degli immobili presenti nelle Aziende che, al contrario, opportunamente riqualificati, potrebbero rappresentare una sicura fonte di reddito. Questo Organo Amministrativo, così come i precedenti, hanno annualmente presentato alla Regione Campania un Piano degli obiettivi per il risanamento e la ristrutturazione delle Aziende Agricole in concessione, con i quali hanno cercato di identificare non solo gli interventi da attuarsi per renderne profittevole

la gestione ma anche gli strumenti finanziari per realizzarli senza ricorrere all'impiego di risorse proprie che la società attualmente non possiede. Le proposte non sono state oggetto di riscontro e sarebbe auspicabile, nel caso che la Sauie s.r.l. debba proseguire nella loro gestione, una loro valutazione da parte dell'Ente socio che, qualora ritenesse fattibili alcuni interventi, voglia renderli operativi poiché ogni possibilità di razionalizzazione e riduzione dei costi, nonché di aumento delle vendite, è stata già compiutamente attuata ed ogni ulteriore intervento atto ad aumentare le potenzialità aziendali, non può prescindere dalla realizzazione di investimenti.

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

1. Costo del personale

Il costo relativo alle spese per il personale regionale attualmente in forza presso le Aziende Agricole e concesso in uso alla Sauie s.r.l. secondo la previsione contenuta nell'art. 10 dell'Atto di concessione, in particolare quello per i dipendenti a tempo indeterminato, grava in modo determinante sul bilancio, infatti per l'anno 2016, il totale delle somme iscritte a tale titolo ammonta a euro 1.125.304,00 così suddivise:

- Azienda Agricola di Montecoriolano euro 499.311,00
- Azienda Agricola di Passerano euro 625.993,00

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

Particolare attenzione merita la questione relativa all'ex direttore dell'Azienda Agricola di Passerano, dipendente della Regione Campania, geom. Bruno Colagrande. Com'è noto l'ex dipendente, attualmente in pensione, ha citato in giudizio la Regione Campania e la Sauie s.r.l., rivendicando differenze retributive e contributive per svolgimento di mansioni superiori. In data 25/03/2015, con sentenza n. 2114/2015, la Corte di Appello di Roma ha condannato in solido la Regione Campania e la Sauie s.r.l. al pagamento della somma di euro 935.451,98 in favore dell'ex dipendente regionale. Debitore sostanziale è di fatto il solo Ente datore di lavoro in quanto la Sauie s.r.l., nel periodo in cui si è instaurato il contenzioso, gestiva l'Azienda Agricola di Passerano in regime di mandato per cui la Regione Campania sarebbe comunque obbligata a tenere indenne la società ovvero a risarcirla del danno costituito dal pagamento del debito, per effetto del rapporto di mandato (artt. 1719 e 1720 c.c.).

Per quanto sopra, questo C.d.A., fatte proprie le raccomandazioni del Collegio Sindacale e confortato dal parere pro veritate espresso in merito alla fattispecie dal Prof. Spagnuolo Vigorita, ha ritenuto di dover esporre in bilancio sia la partita debitoria derivante dalla richiamata sentenza n. 2114/2015 della Corte di Appello di Roma, puntualmente quantificata fino al 31/12/2016 in euro

916.142,00, sia il corrispondente credito di pari importo nei confronti della Regione Campania, per effetto del rapporto convenzionale di mandato che legava la Sauie s.r.l. all'Ente, all'epoca dei fatti.

2. 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 32.193,00
- Azienda Agricola di Passerano euro 103.008,00

3. 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. Quest'anno, inoltre, non è stato possibile accedere all'agevolazione per il gasolio agricolo in quanto il beneficio è strettamente collegato al riconoscimento del fascicolo Agea non ancora avvenuto.

- Azienda Agricola di Montecoriolano euro 23.013,00
- Azienda Agricola di Passerano euro 136.435,00

4. Spese per la produzione

Per l'Azienda di Montecoriolano i costi si riferiscono all'acquisto di prodotti per il settore vitivinicolo: concimi, diserbanti, fitofarmaci, prodotti enologici, analisi, imbottigliamento, per complessivi euro 116.946,00.

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 405.951,00;
- Settore agricolo per acquisto semi, concimi e diserbanti euro 90.842,00

Un altro fattore importante che ha contribuito al risultato negativo della gestione delle aziende agricole, è il mancato trasferimento dei fondi comunitari che sono vitali per l'attività di ogni azienda. Negli anni precedenti la PAC trasferiva alle Aziende di Montecoriolano e Passerano, a titolo di domanda unica, un importo di circa euro 240.000,00 e per la sola azienda di Passerano, circa euro 50.000,00 per le misure di sviluppo rurale (benessere animale e agroambiente). Questi trasferimenti sono venuti meno successivamente all'entrata in vigore della concessione e, nonostante la Sauie s.r.l. abbia presentato all'Agea domanda per la validazione di un proprio fascicolo, il riconoscimento non è ancora avvenuto.

Questo Organo Amministrativo sarà comunque sempre impegnato nella ricerca di condizioni di massima efficienza per il miglioramento della redditività e per la massima valorizzazione dei beni

patrimoniali da gestire, con l'intento di poter contribuire al miglioramento della qualità dei servizi fruiti e fruibili dai ragazzi non vedenti ed ipovedenti dell'Istituto Paolo Colosimo e, ove possibile, di poter creare per gli stessi, unici beneficiari dei frutti scaturenti dalla gestione dei beni societari e regionali, i presupposti per un sempre maggiore benessere.

Il Consiglio di Amministrazione

Presidente Avv. Americo Montera

Consigliere Avv. Rosaria Palma

Consigliere Avv. Marco Granese