

Relazione degli Amministratori sulla gestione dell'esercizio chiuso al 31/12/2017

Egregi Signori,

il C.d.A. della Sauie s.r.l. unipersonale, società in house della Regione Campania, in osservanza delle linee guida allegata alla D.G.R. 283/2014

presenta

la relazione annuale sulla gestione societaria a chiusura dell'esercizio sociale al 31 dicembre 2017.

La Sauie s.r.l. ha svolto nell'esercizio 2017 - così come nel precedente in quanto l'iter avviato per trasformare la società in fondazione come previsto dal Decreto del PGR n. 221 del 04.11.2015 attualmente non si è ancora concluso - due diverse attività, ovvero:

- la gestione del proprio patrimonio immobiliare costituito da un fabbricato sito in Roma alla via Panama n. 77/79;
- la gestione, in virtù di atto di concessione sottoscritto il 14.01.2015, 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. In particolare, in virtù di detto atto 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.

Il bilancio unico della Sauie s.r.l. al termine dell'esercizio 2017, espone un risultato negativo, al netto delle imposte, pari ad euro **269.326,00**.

Tale risultato negativo scaturisce dalla somma algebrica delle singole gestioni come di seguito meglio specificato:

- gestione patrimonio proprio	Utile	<u>235.823,03</u>
- gestione immobili Napoli e provincia	Utile	<u>229.676,39</u>
- gestione Azienda Agricola di Montecoriolano	Perdita	<u>176.614,54</u>



- gestione Azienda Agricola di Passerano Perdita 588.046,73

ad evidenza della circostanza che la perdita della Sauie s.r.l. è da ascrivere, indubbiamente, alle strutturali perdite finanziarie inerenti la difficoltosa gestione delle summenzionate aziende agricole, come meglio si esporrà di seguito.

Gestione patrimonio proprio

La gestione del patrimonio societario espone un risultato positivo di 235.823,03.

Questo parziale risultato dell'esercizio 2017, si ribadisce determinato esclusivamente dalla gestione del fabbricato di proprietà societaria in Roma, pur essendo leggermente inferiore rispetto a quello dell'anno precedente, esprime indubbiamente un risultato soddisfacente.

Le voci di costo che principalmente continuano ad incidere su tale gestione - seppur diminuite rispetto all'anno precedente- sono rappresentate, ovviamente, dagli oneri tributari, in particolare dall' IMU per euro 78.262,00 (euro 184.122,00 nel 2016) e dalla TASI per euro 9.663,00 (euro 11.396,00 nel 2016).

All'uopo si rappresenta che, l'AE 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: avverso l'accertamento dell'Agenzia delle Entrate di Roma n. 2013RM0953637, notificato in data 05/12/2013, relativo alla variazione di classamento operata sui 57 immobili siti nel Comune di Roma, la società ha proposto ricorso innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Roma, accolto con sentenza depositata il 06/06/2016; mentre 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 sempre in data 14/11/2014, relativo alla variazione di classamento operata su n.° 4 immobili siti nel Comune di Roma, è stato respinto 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. Tale giudizio è ancora pendente.

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. Nel corso dell'anno sono stati eseguiti alcuni interventi divenuti ormai improcrastinabili per l'adeguamento di impianti e parti comuni e precisamente:

- realizzazione dell'impianto di contabilizzazione del calore secondo quanto previsto dal D.Lgs. 102/2014, attuativo della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, per un importo di Euro 31.662,80;
- adeguamento alle norme di sicurezza delle scale condominiali del cortile interno, per un importo di Euro 10.983,82;

nel corrente anno si dovrà necessariamente valutare la necessità e/o opportunità di procedere alla realizzazione di altri interventi considerati più urgenti.

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).

a) Immobili e terreni in Napoli e provincia

La gestione di questa parte di patrimonio in concessione, espone un risultato positivo di Euro 229.676,39 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. Nel 2017 i canoni sono stati adeguati ai prezzi di mercato.

I canoni di locazione totali ammontano a Euro 207.390,83 rispetto ad euro 198.645,00 dell'anno precedente, registrando quindi un leggero aumento di euro 8.745,83.

Tra i ricavi generati da tale gestione, grazie alle azioni legali intraprese, si sono potuti riportare anche i ricavi derivanti da canoni relativi ad anni precedenti il 2014 (euro 84.334,70) mai riportati in quanto il mandato prevedeva solo la gestione finanziaria e non anche economica.

b) Aziende Agricole

Per quanto riguarda l'Azienda Agricola di Montecoriolano, i ricavi registrano una diminuzione rispetto all'anno precedente. Ammontano ad euro 256.833,92 relativamente ai prodotti finiti ed euro 46.344,09 relativamente ai canoni di fitto, per un totale di euro 303.177,91 rispetto a euro 432.33,00 dell'anno precedente. Tale diminuzione è da ascrivere alla minore resa dell'oliveto in termini di raccolta e, quindi, alla diminuzione della produzione di olio e relativa vendita. Inoltre, anche la vendita del vino ha subito una contrazione.

Per quanto concerne l'Azienda Agricola di Passerano i ricavi totali delle vendite e delle prestazioni sono invece in aumento. Quelli relativi alla vendita dei prodotti aziendali ammontano ad euro 944.487,10, mentre quelli inerenti i canoni di locazione sono pari ad un totale di euro 47.009,91 per un totale di euro 991.497,01 rispetto ad euro 898.661,00 del 2016. Tale circostanza positiva è dovuta sia alla maggiore produzione del latte, che all'aumento della vendita dei prodotti agricoli.

Orbene 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: 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 l'autonomia di gestione, consentendo esclusivamente lo svolgimento delle operazioni di gestione ordinaria.

Sarebbe auspicabile, nel caso che la Sauie s.r.l. debba proseguire nella loro gestione nelle more del completamento dell'iter della trasformazione della stessa in fondazione - anche e soprattutto alla luce delle nuove richieste di stanziamenti finanziari mosse dai due direttori delle aziende agricole per la realizzazione di interventi di ristrutturazione e riqualificazione delle stesse - l'intervento del Socio al fine di rendere fattibili quelle azioni, già prospettate da quest'organo amministrativo, volte ad aumentare le potenzialità aziendali e che non possono prescindere dalla realizzazione di quegli investimenti che consentirebbero, tra l'altro, di riqualificare gli immobili presenti in dette aziende, rendendoli una fonte sicura di reddito.

Si pensi che la Tenuta Agro- Patrimoniale di Passerano, che si estende per circa 900 ettari e 23 chilometri ad Est della Capitale, è ricca di siti archeologici e monumentali come il Castello di Passerano del secc X-XIII, e che gli scavi della Soprintendenza hanno riportato alla luce un'estesa

necropoli di tombe a camera ipogea. Così come la Tenuta di Montecoriolano, immersa in oltre 160 ettari di verde che si affacciano al mare, vanta una storia centenaria legata alla nobile famiglia Casalis di Macerata, che affonda le sue radici negli ultimi anni dell'800.

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

1. Costo del personale

Premesso: che l'art. 4 del prefato atto di concessione stabilisce che *“il personale attualmente in forza alle Aziende Agricole di Montecoriolano e Passerano, sarà utilizzato dal Concessionario conservando l'attuale stato di fatto e di diritto. Il Concessionario eserciterà la totale e funzionale gestione giuridica e contrattuale del rapporto di lavoro del personale in questione”*; che l'art. 10 dello stesso prevede 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*; che, inoltre, in riferimento al mancato incasso dei contributi AGEA, nel detto art.10, è previsto che il concedente Regione Campania eroghi alla Sauie s.r.l. le somme corrispondenti ai mancati trasferimenti AGEA (di cui al punto 3 della concessione), tutto quanto premesso, è bene porre l'accento sulle seguenti circostanze:

- 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;
- alcun contributo di funzionamento per l'esercizio 2017, in ottemperanza a quanto disposto dall'art.10 del detto atto di concessione, è stato erogato alla Sauie s.r.l.



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:

1. la correzione della posizione Inps in modo che i pagamenti effettuati dalla società corrispondano alla esatta posizione previdenziale;
2. 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.

Nelle more questo Organo ha redatto il bilancio evidenziando nelle voci Crediti e Debiti verso Amministrazioni Pubbliche (Regione Campania) i movimenti finanziari relativi al personale dipendente. Tale modalità, meglio espressa in nota integrativa, legittima le funzioni di sostituto d'imposta esercitate dalla Sauie s.r.l.

Tra gli altri ricavi e proventi è stato inserito il contributo di funzionamento per l'anno 2017, come previsto dal prefato art. 10 della concessione per un importo di euro 150.000,00.

Mentre, stante l'indefinibilità dei contributi AGEA, di cui al punto 3 della concessione, i crediti relativi a detti contributi non sono stati esposti in bilancio.

Per l'anno 2017, il totale delle somme iscritte in bilancio e relative al costo del personale dipendente, ammonta a euro 1.092.592,13 così suddiviso:

- Azienda Agricola di Montecoriolano euro 439.642,37
- Azienda Agricola di Passerano euro 652.949,76

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

Si ricorda che, 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 esposto nel bilancio chiuso al 31.12.2016 sia la partita debitoria puntualmente quantificata al 31/12/2016 in euro 916.142,00, derivante dalla sentenza n. 2114/2015 con la quale la Corte di Appello di Roma condannava 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 geom. Bruno Colagrande, 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.

Tale credito è stato riportato nuovamente nel bilancio chiuso al 31.12.2017 per euro 916.142,00 e rappresenta la voce di credito più rilevante vantata dalla Sauie nei confronti del Socio. È stato

oggetto di diversi solleciti e occorre tener presente che, fino alla data di soddisfo, sarà soggetto ad un incremento per interessi e rivalutazione.

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 36.063,51
- Azienda Agricola di Passerano euro 99.162,95

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, come nel 2016, 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 25.846,14
- Azienda Agricola di Passerano euro 138.398,84

4. 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 94.778,81; mentre i costi nel settore agricolo si quantificano in euro 14.234,75.

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 416.356,28;
- Settore agricolo per acquisto semi, concimi e diserbanti euro 96.370,15.

Altro aspetto che ha inciso sul risultato negativo dell'esercizio è, come prima esposto, 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.

Intento di questo Organo Amministrativo è, comunque, nel rispetto della volontà originaria del barone Giovanni Paolo Quinteri, quello di continuare a lavorare per migliorare la qualità dei servizi fruiti e fruibili dai ragazzi non vedenti ed ipovedenti dell'Istituto Paolo Colosimo, unici beneficiari dei frutti scaturenti dalla gestione dei beni societari e regionali, impegnandosi nella continua 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 Sauiie s.r.l..

Il Consiglio di Amministrazione

Presidente Avv. Americo Montera

Consigliere Avv. Marco Granese

Consigliere Dr. Veronica Negri