

## **Relazione degli Amministratori sulla gestione dell'esercizio chiuso al 31/12/2019**

Egregi Signori,

è preliminarmente necessario specificare che questo Organo Amministrativo ha assunto la carica nel mese di dicembre 2019 e, pertanto, subentra nella redazione del progetto di bilancio relativo ad annualità dove i poteri gestori sono stati esercitati da altri Amministratori.

In ragione di ciò, al fine di procedere ad una attenta attività di ricognizione sulle operazioni intercorse nell'annualità oggetto di analisi e sulla effettiva consistenza delle voci di bilancio dal punto di vista economico e patrimoniale, questo Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di posticipare l'approvazione del bilancio al termine di 180 gg., ricorrendo nel caso, i presupposti di cui agli artt. 2364 e 2478 bis c.c.

Tale decisione è consolidata dalle misure governative emanate nell'attuale contesto emergenziale e, precisamente, dall'art. 106 del D.L. 18/2020 che proroga di diritto, da 120 a 180 giorni, il termine previsto dalla norma per la convocazione dell'assemblea annuale per l'approvazione del bilancio.

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 è stato redatto sul presupposto della continuità aziendale, non essendo stati individuati elementi d'incertezza tali da comportare dubbi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

In premessa va segnalato che, nell'attuale condizione di mercato, gli eventuali impatti connessi allo stato di pandemia dovuto al diffondersi delle infezioni da Coronavirus (Covid-19), sono ancora difficilmente prevedibili e qualsiasi esercizio di carattere previsionale sarebbe caratterizzato da un ampio grado di discrezionalità, in quanto non vi è ancora contezza, né da parte di economisti né da parte di esperti di settore, della dimensione, in termini di ampiezza e durata, del fenomeno e delle relative conseguenze. Tali fattori di instabilità sono stati considerati come eventi che non comportano rettifiche sui saldi di bilancio - ai sensi dell'OIC29 - in quanto, seppure il fenomeno Coronavirus si sia manifestato nella Repubblica Popolare Cinese a ridosso della data di riferimento del bilancio, è solo a partire dalla metà del mese di marzo 2020 che l'Organizzazione Mondiale della Sanità ha dichiarato l'esistenza di una "situazione pandemica". Il Consiglio di Amministrazione ha preso atto che l'emergenza COVID-19 produrrà effetti, verosimilmente, sul regolare e ordinario svolgimento delle attività aziendali almeno per il primo semestre dell'esercizio in corso, pur in presenza delle azioni mitigative già tempestivamente poste in essere dalla Società e volte principalmente a preservare la continuità produttiva e garantire la piena tutela della salute e

della sicurezza dei lavoratori. Il C.d.A. ha altresì ritenuto che l'andamento dell'emergenza, accompagnato dalle incertezze legate agli ulteriori sviluppi in termini di impatto sulla salute pubblica e, conseguentemente, sul tessuto produttivo, economico e sociale del Paese, non permetta allo stato attuale, di prevedere l'evoluzione di tale fenomeno e le conseguenze che lo stesso avrà sullo scenario macroeconomico, né di determinare, alla data di adozione del presente documento, gli eventuali impatti patrimoniali e/o economici negativi che possano inizialmente influenzare l'andamento di medio periodo delle attività della Società, tenendo conto che tale emergenza potrebbe rientrare nei mesi successivi, in funzione delle misure di contenimento previste dai governi e dalle banche centrali dei paesi colpiti dalla diffusione del virus.

Alla luce delle considerazioni esposte, delle azioni intraprese, dei risultati raggiunti e del fatto che alla data del 23 febbraio 2020 l'andamento della Società era in linea con i budget aziendali, il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 è stato predisposto secondo criteri di funzionamento.

Il C.d.A. della Sauie s.r.l. unipersonale, società in house della Regione Campania,

presenta

la relazione annuale sulla gestione societaria a chiusura dell'esercizio sociale al 31 dicembre 2019.

Il recente DPGR n. 1 del 2/1/2020 in materia di razionalizzazione delle società partecipate, ha riaffermato che "la complessità del patrimonio immobiliare e le correlate ricadute amministrative e fiscali hanno determinato un rallentamento nell'attuazione della trasformazione eterogenea della società in fondazione" trasformazione che, di conseguenza, non si è ancora conclusa e, pertanto, anche per l'esercizio 2019, la Sauie s.r.l. ha svolto 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.

I risultati di questa duplice attività, confluiscono nell'unico bilancio Sauie s.r.l. che, al termine dell'esercizio 2019, espone un utile, al netto delle imposte, di Euro 185.807,00.

Questo risultato positivo, dopo diversi anni di gestione in perdita, è dovuto allo svincolo dei trasferimenti comunitari all'agricoltura (domanda unica PAC) sospesi all'atto dell'entrata in vigore della concessione, allorquando la Sauie s.r.l. ha dovuto procedere all'apertura del proprio, ascicolo AGEA richiedendone l'autonoma validazione.

L'utile scaturisce dalla somma algebrica delle singole gestioni come di seguito indicato:

- gestione patrimonio proprio	Utile	143.371,00
- gestione immobili Napoli e provincia	Utile	131.048,00
- gestione Azienda Agricola di Montecoriolano	Perdita	348.681,00
- gestione Azienda Agricola di Passerano	Utile	469.685,00
- <b>meno</b> imposte correnti		209.616,00

### **Gestione patrimonio proprio**

La gestione del patrimonio societario espone quest'anno un risultato di gestione di Euro 143.371,00, inferiore rispetto a quello realizzato nell'anno precedente. Questa contrazione è conseguenza di una diminuzione dei ricavi, attribuibile alla perdurante crisi del mercato immobiliare ed alla conseguente difficoltà di allocazione degli appartamenti. Il calo dei prezzi e della domanda di immobili, hanno determinato la diserzione dei bandi di gara e le sempre più frequenti richieste di revisione del canone da parte dei conduttori che, al diniego, molto spesso, fanno seguire la disdetta anticipata della locazione.

In ogni caso, questo Organo Amministrativo cercherà, compatibilmente con gli obblighi imposti dalla normativa e sempre in osservanza dei principi di pubblicità e trasparenza, di comprendere se l'entità della base d'asta, lo stato dei singoli appartamenti o dell'edificio, datato 1935, o altri fattori, abbiano potuto contribuire al disinteresse e all'insuccesso delle procedure di gara, anche se, certamente, le rigidità imposte ad una società partecipata in house, rendono difficoltosa e difficile la gestione di un'attività immobiliare.

I ricavi per locazione relativi al cespite di Roma, nell'anno 2019, sono diminuiti di oltre il 5% (anno 2018 euro 935.525,00 - anno 2019 euro 884.800,00) a conferma di quanto sopra detto in merito alla mancata allocazione degli appartamenti ed alle disdette anticipate che, inoltre, conseguono l'accollo degli oneri condominiali di competenza.

Resta sempre alto il valore dei crediti per canoni di locazione non riscossi che assomma a euro 268.676,00, anche se rispetto all'anno precedente, all'esito di alcune procedure per il recupero crediti, sono state rimosse morosità che hanno portato un incremento di incassi per locazioni di circa il 7% (anno 2018 euro 967.712,00 – anno 2019 euro 1.039.127,00)

Sono ancora in corso ulteriori procedure di recupero.

I costi risultano aumentati principalmente per gli oneri condominiali che, come sopra detto, rimangono a carico della società per gli immobili liberi.

Una costante incidenza di costo è rappresentata dagli oneri tributari IMU per euro 156.992,00 e TASI per euro 9.873,00.

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. La zona di appartenenza dell'immobile è confinante con quella notoriamente residenziale di Roma (Parioli) e ciò rende ormai necessario un intervento di ristrutturazione e rifacimento delle parti esterne dell'edificio, al fine di renderlo più dignitoso e gradevole e, soprattutto, di rendere più appetibile la locazione degli appartamenti ancora liberi motivando in questo modo l'entità dei canoni richiesti.

Le misure previste dall'ultimo Decreto del Governo (decreto Rilancio) potranno, con molta probabilità, consentire la realizzazione di interventi sulle parti comuni dell'edificio finalizzati all'efficientamento energetico, permettendo, contemporaneamente, un ammodernamento e un rinnovamento dell'intero immobile.

### **Gestione della concessione**

In forza 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**

Gli immobili attualmente amministrati sono trentasette, di cui due in comproprietà con soggetti terzi.

La gestione di questa parte di patrimonio in concessione, espone un risultato positivo di Euro 131.048,00, in diminuzione dei circa il 20% rispetto al risultato precedente. Continuano ad aumentare 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. Solo pochi appartamenti possono essere considerati di più elevato valore.

Alcuni cespiti sono costituiti da vani commerciali di piccole dimensioni.

Tutte le unità immobiliari sono locate.

I terreni gestiti, per una estensione di circa 7 ettari, sono ubicati nei Comuni di Barra, Ercolano e Marigliano e sono da anni condotti in fitto da coltivatori diretti.

Anche i canoni di locazione hanno subito un decremento rispetto all'anno precedente (anno 2018 euro 210.486,00 – anno 2019 euro 193.797,00) e ciò è dovuto al fatto che alcuni immobili, liberati nel corso dell'anno, non hanno trovato allocazione.

In generale, nonostante il minore risultato conseguito, la gestione di questi immobili non presenta particolari difficoltà.

I cespiti liberi sono stati riassegnati all'inizio dell'anno in corso.

- Aziende Agricole

Le due aziende agricole in concessione costituiscono da sempre la parte più gravosa della gestione, la loro dimensione e le diverse attività svolte, agricole e non, comportano un notevole impegno di verifica e controllo.

Come sempre evidenziato, lo status di aziende pubbliche legato alla peculiarità e alla dinamicità dell'attività agricola che mal si concilia con i vincoli imposti da regolamenti e normative alla cui osservanza è tenuto un Ente Pubblico, rende complessa e difficoltosa la loro conduzione e ne rallenta l'autonomia di gestione.

Ciononostante in tutti questi anni si è sempre operato per cercare di aumentare le numerose potenzialità di ciascuna di queste due bellissime realtà territoriali.

Azienda Agricola di Montecoriolano

Il risultato di bilancio per l'Azienda di Montecoriolano è ancora negativo per euro 348.681,00 ma in diminuzione rispetto al medesimo risultato negativo dell'anno 2018 (euro 410.037,00).

Il miglioramento del risultato è dato da un minimo aumento dei ricavi (euro 310.161,00 anno 2018 – euro 317.683,00 anno 2019), accompagnato ad una altrettanta diminuzione dei costi (euro 1.135.416 anno 2018 – euro 999.423,00 anno 2019).

Il costo più rilevante rimane sempre quello legato al personale dipendente che quest'anno assomma a euro 336.523,00 e non sfugge la sua incidenza sull'importo totale dei costi.

La questione del personale dipendente rimane a tutt'oggi non risolta nonostante le numerose sollecitazioni in merito. È utile ribadire in questa sede che la Sauie s.r.l. non ha assunto i dipendenti delle aziende agricole, tuttavia ne sopporta interamente il costo e adempie a tutti gli obblighi di natura fiscale a carico del sostituto d'imposta anche se il cedolino paga resta ancora intestato alla Regione Campania che rimane anche intestataria delle posizioni Inps territoriali.

Per l'Azienda di Montecoriolano tutti i costi correnti si riferiscono esclusivamente all'acquisto di prodotti e servizi per l'ordinaria attività vitivinicola e olivicola.

Azienda Agricola di Passerano

L'ottimo risultato ottenuto dalla gestione dell'Azienda di Passerano che espone un utile di euro 469.685,00 è dovuto, come già specificato, principalmente al recupero dei trasferimenti della domanda unica Pac Agea.

Nell'anno appena conclusosi sono state finalmente svincolate e assegnate all'Azienda, le somme relative ai benefici comunitari per euro 537.797,00.

L'attività di vendita dei prodotti aziendali è in notevole crescita e questo ha comportato un aumento, seppure minimo dei ricavi che sono passati da euro 961.701,00 del 2018 a euro 1.072.634,00 del 2019.

Il trend rimane positivo e, stante il costante aumento della domanda, si è cercato di diversificare l'offerta di prodotti aziendali, anche con la trasformazione presso terzi di parte del latte prodotto.

L'impianto del grano antico Senatore Cappelli, molto ricercato sul mercato, ha permesso di offrire alla clientela del punto vendita aziendale, sempre più numerosa, la pasta e altri prodotti derivati che hanno da subito incontrato il favore degli acquirenti.

Il precedente Organo Amministrativo ha avviato, inoltre, il procedimento di adesione al mercato agricolo "Campagna Amica" di Napoli della Coldiretti, presso il quale è stato riservato uno stand per la vendita a chilometro zero dei prodotti dell'Azienda Passerano. Questo C.d.A. in prosecuzione dell'iniziativa, ha definito la procedura e si attende l'inaugurazione.

Tutto ciò fa ben sperare per quello che dovrebbe essere il risultato del prossimo esercizio.

I costi sono rimasti pressochè costanti (euro 2.257.904,00 anno 2018 – euro 2.274.286,00 anno 2019) e ciò a riprova che tutte le iniziative intraprese e che si riterrà di intraprendere in futuro, saranno sempre attente al loro contenimento.

La voce più rilevante, come per l'Azienda di Montecoriolano, è quella relativa al personale dipendente che incide per complessivi euro 580.797,00. Anche in questo caso vale quanto già in precedenza esposto.

Il parco macchinari agricoli aziendali è ormai obsoleto. L'acquisto di alcuni mezzi, attualmente ancora presenti e utilizzati, risale alla fine degli anni '90, inizio 2000 ed è per tale motivo che nel corso dell'anno si è reso necessario procedere alla sostituzione di alcuni mezzi indispensabili, non più riparabili anche per l'impossibilità, data la vetustà, di reperire i pezzi di ricambio.

La spesa sostenuta per l'acquisto di mezzi agricoli ammonta a euro 249.079,00.

### **Evoluzione prevedibile della Gestione**

Questo C.d.A., seppure da poco subentrato nella gestione, ha potuto verificare le grandissime potenzialità delle Aziende Agricole, soprattutto perchè ubicate in zone di interesse turistico e continuerà nel già tracciato percorso finalizzato alla concretizzazione di una serie di operazioni e interventi tesi alla valorizzazione del patrimonio affidatole in gestione, oltre al recupero di

condizioni di efficienza ed economicità aziendali e ad una più incisiva razionalizzazione dei costi, che ha consentito, dopo diversi anni di trend fortemente negativo, il raggiungimento di lusinghieri risultati di gestione.

Tale percorso dovrà ovviamente affrontare, come in premessa già esposto, le incognite dell'emergenza epidemiologica Covid-19, che ha rallentato e condizionato sia le ordinarie attività produttive che i progressivi progetti di investimento.

La stessa elaborazione dei piani industriali dettagliati di rilancio delle aziende produttive dovranno essere rivisti e ricalibrati, valutando le conseguenze sul mercato di riferimento, dei risultati della pandemia.

In linea con quanto stabilito dal Piano di Razionalizzazione della Regione Campania, poiché la complessità del patrimonio immobiliare e le correlate ricadute amministrative e fiscali hanno determinato un rallentamento nell'attuazione della trasformazione eterogenea in fondazione, questo C.d.A. sta elaborando sia ipotesi di gestione alternativa delle aziende agricole – causa dello squilibrio strutturale - compatibili con il vincolo testamentario, non escludendo l'affidamento con procedura di evidenza pubblica, sia l'applicabilità della previsione di cui all'art. 1 co. 737 Legge Stabilità 2014 al trasferimento dei beni oggi oggetto di mera concessione, con conseguente sostenibilità della prosecuzione della gestione complessiva in capo alla Sauie s.r.l. (ovvero nella futura Fondazione in caso di trasformazione eterogenea).

Il C.d.A. di recente nomina (Assemblea del 27/12/2019), in raccordo con i competenti uffici regionali, parallelamente all'azione di rilancio delle aziende agricole, da proseguire e da dettagliare ulteriormente in un apposito Piano Industriale (che oggi dovrà essere rivisto alla luce dell'Emergenza Covid), dovrà verificare le criticità sottese ad ognuno dei percorsi possibili, proponendo le soluzioni ottimali.

Tutto ciò 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 Geom. Marco Riccio

Consigliere Avv. Lorenza Scaperrotta

Consigliere Avv. Massimiliano Giordano