

Relazione degli Amministratori sulla gestione dell'esercizio chiuso al 31/12/2020

Egregi Signori,

con la presente relazione vengono fornite, ai sensi dell'art. 2428 c.c., notizie ed informazioni riguardanti la società SAUIE s.r.l. nell'anno 2020, volte a fornire gli strumenti utili ad un'analisi puntuale, equilibrata ed esauriente della situazione societaria, allo scopo di illustrare, nel modo più esaustivo possibile, l'andamento ed il risultato di gestione nel suo complesso.

Per effetto della proroga di cui all'art. 106 del decreto "Cura Italia" (D.L. 18/2020) questo bilancio viene sottoposto alla Vostra approvazione in deroga alle previsioni di cui agli artt. 2364 comma 2 e 2478 c.c.

L'intero esercizio 2020 è stato caratterizzato dall'impatto sanitario, sociale ed economico che la diffusione della pandemia ha causato sull'intero territorio nazionale. A partire dal 5 marzo 2020, provvedimenti di restrizione alla mobilità delle persone e la sospensione di tutte le attività economiche non essenziali, sono stati in breve tempo applicati all'intero Paese e progressivamente prorogati nella durata. Per la stragrande maggioranza delle società commerciali, le conseguenze del Covid 19 hanno, quindi, fortemente impattato sul bilancio 2020, aprendo a scenari economici potenzialmente e fortemente recessivi con inevitabili conseguenze sulla gestione.

La pandemia ancora in atto, oltre ai devastanti effetti umani, sociali ed economici, investe i processi contabili, introducendo ulteriori elementi di incertezza, soprattutto sugli aspetti valutativi e sull'informazione a corredo di questo bilancio 2020, non essendo ad oggi prevedibili i tempi per un ritorno alle normali condizioni di operatività. Inoltre, i vari scenari che si vanno delineando, appaiono molto difforni da settore a settore e, stante le diverse e molto differenti attività che la Sauie s.r.l. gestisce e coordina, rimane quantomai incerta la valutazione di ogni futura evoluzione, soprattutto per ciò che riguarda la solidità finanziaria della società.

La Società ha mantenuto il modello organizzativo di divisione delle aree operative ma, nonostante le attività svolte (gestione immobiliare e attività agricola) non siano state oggetto delle richiamate misure limitative dovute all'emergenza sanitaria – circostanza che ha permesso alla Sauie s.r.l. di mitigare gli eventi avversi e di attraversare parzialmente indenne il periodo emergenziale – le ricadute dal punto di vista finanziario, dovute ad una generalizzata diminuzione del potere di acquisto, sono ben visibili. La contrazione degli incassi, non compensata da una riduzione delle spese per la presenza di costi fissi, ha impattato in modo rilevante sull'esercizio.

I costi fissi, soprattutto connessi alla conduzione delle Aziende Agricole, rimangono sempre elevati ed indifferibili per il prosieguo della loro attività ordinaria che non può subire interruzioni, riduzioni e/o tagli che porterebbero al decremento del patrimonio agricolo e zootecnico.

Le esposizioni debitorie per canoni di locazione non pagati, sono aumentate notevolmente ed anche l'attività agricola ha subito un decremento per ciò che riguarda le vendite dei prodotti aziendali, in conseguenza e per le motivazioni già esposte.

Altro fattore determinante di questo particolare periodo congiunturale, è dovuto sicuramente alla continua incertezza nella quale, da diverso tempo, vive la Sauie s.r.l., rispetto al futuro assetto societario. Questa circostanza non permette di pianificare interventi e/o investimenti per il rilancio dei beni regionali in concessione in quanto la possibilità di avviare e realizzare una adeguata programmazione che permetta il recupero della redditività, soprattutto delle Aziende Agricole e, quindi, il superamento delle attuali criticità, dipende anche dalle direttive che l'Ente socio vorrà emanare relativamente ai futuri scenari della Società.

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 è stato comunque 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.

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 2020.

Il DPGR n. 189 del 30/12/2020 in materia di razionalizzazione delle società partecipate, ha riaffermato la volontà dell'Ente socio di procedere alla variazione della forma giuridica della Sauie s.r.l.: *“Trasformazione eterogenea in fondazione, previa soluzione delle criticità di carattere amministrativo e fiscale legate alla complessità del patrimonio da conferire.”* Il termine fissato dal richiamato DPGR per il previsto piano di razionalizzazione è l'anno 2022 e, pertanto, anche per l'esercizio 2020, 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 2020, espone un utile, al netto delle imposte, di Euro 23.335,22.

Questo risultato economico, seppure positivo, non può ritenersi totalmente frutto di un solido trend

di gestione in quanto, per le cause esposte in premessa, è dovuto principalmente alla iscrizione in bilancio di una consistente voce di rimanenze finali delle Aziende Agricole che assommano a complessivi euro 1.049.167,32, importo nettamente superiore a quello appostato nell'anno precedente per euro 699.125,49.

L'utile scaturisce dalla somma algebrica di singoli centri di costo, come di seguito indicato:

- gestione patrimonio proprio	Utile	32.838,00
- gestione immobili Napoli e provincia	Utile	165.257,00
- gestione Azienda Agricola di Montecoriolano	Perdita	240.992,00
- gestione Azienda Agricola di Passerano	Utile	66.232,00

Gestione patrimonio proprio

La gestione del patrimonio societario espone quest'anno un risultato economico di Euro 32.838,00. La diminuzione rispetto all'anno precedente scaturisce principalmente dall'aumento degli oneri condominiali di competenza degli appartamenti liberi che rimangono a carico della Società proprietaria. È necessario specificare che per ciò che riguarda i canoni di locazione, è d'obbligo l'emissione della fattura mensile, a prescindere dal relativo incasso (ricavi anno 2019 euro 884.800,00 ricavi anno 2020 euro 894.265,00) ma, al contrario, dal punto di vista finanziario, si evidenzia un aumento dei crediti vantati dalla Società per canoni non versati, di circa il 50% (anno 2019 euro 268.678,00 anno 2020 euro 404.320,00). Le procedure di recupero dei crediti di più elevato valore, già avviate nell'anno 2019, hanno subito rallentamenti dovuti ai periodi di sospensione dell'attività giudiziaria in conseguenza del lockdown ed ai continui rinvii delle udienze. Sono sempre più frequenti le richieste di revisione del canone di locazione in corso di contratto, da parte dei conduttori che, al diniego, fanno seguire la disdetta anticipata della locazione. Questa particolare circostanza si è determinata soprattutto nell'ultima parte del 2020 per cui le ricadute negative, sia economiche che finanziarie, interesseranno anche il successivo esercizio 2021.

Difficoltosa è altresì l'allocatione degli immobili liberi. Le rigidità imposte ad una società partecipata in house, rendono difficile il rapporto con i soggetti interessati alla locazione e ciò contribuisce al disinteresse e all'insuccesso delle procedure di gara pubbliche, anche per l'aumento dell'offerta dovuta al particolare periodo di crisi del mercato immobiliare.

Alla mancata allocatione degli appartamenti ed alle disdette anticipate, consegue, come sopra evidenziato, l'accollo alla proprietaria Sauie s.r.l., degli oneri condominiali di competenza degli immobili liberi.

Una costante incidenza di costo rimane sempre quella rappresentata dagli oneri tributari IMU che per l'anno 2020 ammontano a euro 168.841,00.

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, anche se non nella misura del 110%, attesi i limiti soggettivi della norma che, nella configurazione attuale, escludono la Sauie s.r.l. da tale beneficio.

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. Gran parte degli immobili 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.

La gestione di questa parte di patrimonio in concessione, espone un risultato positivo di Euro 165.257,00. Anche per questo settore vale quanto evidenziato per la gestione del patrimonio societario, relativamente alla differenza tra l'aspetto economico e l'aspetto finanziario. Infatti, a fronte di ricavi di poco variati (anno 2019 euro 193.797,00 anno 2020 euro 205.592,00), si evidenzia un notevole aumento dei crediti per canoni di locazione non riscossi (anno 2019 euro 78.382,00 anno 2020 euro 133.346,00)

- Aziende Agricole

La gestione e la conduzione delle due aziende agricole in concessione, rimane sempre la parte più complessa di tutta l'attività societaria, in quanto 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 una società in house di un Ente Pubblico, non permette quella autonomia decisionale indubbiamente necessaria per governare questa particolare attività che, il più delle volte, richiede immediatezza di interventi e decisioni.

Nonostante tutti i limiti imposti dalle normative e dalle scarse risorse disponibili, la Sauie s.r.l. ha sempre cercato di operare in modo da valorizzare le numerose potenzialità di ciascuna di queste due bellissime realtà territoriali e da tutelare e mantenere l'integrità aziendale.

Azienda Agricola di Montecoriolano

Il risultato di bilancio per l'Azienda di Montecoriolano è ancora negativo per euro 240.992,00 ma in diminuzione rispetto al medesimo risultato negativo dell'anno 2019 (euro 348.681,00).

Il miglioramento del risultato è dato da un minimo aumento dei ricavi per vendite e prestazioni (euro 317.683,00 anno 2019 – euro 326.256,00 anno 2020), accompagnato ad una altrettanto minima diminuzione dei costi (euro 999.423,00 anno 2019 – euro 956.676,00 anno 2020).

Il valore delle rimanenze finali è cresciuto di circa il 51% passando da euro 252.124,00 del 2019 a euro 379.832,00 del 2020. Questo dato conferma quanto già espresso in premessa per ciò che, in via generale, ha contribuito alla chiusura in positivo di questo esercizio.

Sempre rilevante, anche se in lieve diminuzione dovuta al ridotto impiego di manodopera stagionale rimane il costo relativo al personale dipendente che quest'anno assomma a euro 306.284,00, contro gli euro 336.523,00 dello scorso esercizio. È utile ribadire anche 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. Si coglie nuovamente l'occasione per invitare l'Ente socio a definire questa annosa questione più volte portata all'attenzione dei competenti Settori regionali ma, ad oggi, ancora irrisolta.

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'Azienda è risultata la più penalizzata dal periodo congiunturale in atto. L'ottimo risultato ottenuto nell'esercizio precedente che esponeva un utile di euro 469.685,00 si è drasticamente ridotto ad un utile di euro 66.232,00, nonostante i trasferimenti della domanda unica Pac dell'Agea per euro 463.743,00. Questa notevole flessione è dovuta a molteplici motivi, legati principalmente all'attività zootecnica.

Ricavi per vendita prodotti: latte anno 2019 euro 705.542,00 – anno 2020 euro 417.723,00

carne anno 2019 euro 156.047,00 – anno 2020 euro 232.500,00

Nel corso dell'anno si è reso necessario procedere ad una graduale riduzione e/o variazione della mandria per i motivi di seguito, brevemente, esposti:

- Le concimaie attualmente presenti in Azienda permettono lo sversamento di liquami per un massimo di 60 capi in lattazione. I capi ricoverati superavano largamente questo numero massimo, per cui, al fine di non incorrere nella violazione dei numerosi obblighi imposti alle aziende zootecniche in materia di sanità ambientale e pubblica, non essendo più possibile sostenere un numero di maggiore di capi in produzione, si è proceduto alla vendita di parte dei capi in eccesso. La Sauie s.r.l., al fine di superare questo problema, ha comunque già presentato al Mibact un progetto per la realizzazione di una nuova concimaia (l'Azienda, essendo sotto vincolo monumentale totale, non può procedere ad alcuna opera se non autorizzata dal Ministero dei Beni Culturali).
- Il prezzo del latte ha subito un crollo significativo arrivando a penalizzare chi lo produce. L'importo pagato dalla Cooperativa Casilina alla quale viene conferita l'intera produzione, è attualmente di 0,38 centesimi al litro e non copre assolutamente i costi necessari per la produzione stessa. Al contrario la vendita di carne, come sopra evidenziato, è notevolmente aumentata e la commercializzazione del prodotto a km. 0 presso il punto vendita aziendale, porta incassi sempre più in crescita. Per questo motivo si sta procedendo ad una graduale sostituzione degli animali da latte con quelli da carne.
- L'attuale situazione dei ricoveri degli animali non permette l'allevamento di più di 200 capi. Un numero maggiore di capi ricoverati, andrebbe a discapito del benessere animale per il quale l'Azienda prende un contributo. Non potendo attualmente considerare l'ipotesi di aumentare la quadratura dei ricoveri esistenti, per motivi sia economici che di autorizzazioni amministrative e ministeriali, si è optato per l'acquisizione di capi di razza marchigiana che, vivendo allo stato

semibrado, permettono di superare sia i problemi legati alla capacità dei ricoveri, sia quelli legati alla concimaia in quanto il letame rimane depositato sui terreni.

Questo intervento di variazione delle attività produttive principali, ha comportato un temporaneo rallentamento gestionale, riconducibile soprattutto alla tempistica delle operazioni di dismissione e/o variazione della specializzazione dei capi. Gli effetti, presumibilmente positivi, andranno a ricadere sul bilancio 2021.

Evidenziamo che la Sauie s.r.l., ha presentato alla Regione Lazio il PSR 2014/20 - misura 4.1 - per interventi sulle strutture e sulle attrezzature. Allo stato attuale la pratica è in fase di istruttoria con ottime possibilità di approvazione. L'erogazione del contributo permetterebbe di risolvere gran parte delle summenzionate criticità.

È dovere però ricordare che, in caso di cessazione della gestione delle aziende agricole da parte della Sauie s.r.l., tale misura verrebbe persa, non potendo traslarsi su di un nuovo soggetto giuridico.

L'attività agricola è stata incrementata con la semina di differenti tipologie di colture di alta qualità e di sicuro reddito, come il grano antico "Senatore Cappelli" che, con la lavorazione presso terzi, permette la produzione di una pasta di qualità eccellente e molto ricercata. Presso il punto vendita aziendale, gli incassi relativi alla Pasta Passerano sono in costante aumento.

Ricavi per vendita pasta Passerano anno 2019 euro 1.014,00 – anno 2020 euro 15.608,00

Come per l'Azienda di Montecoriolano, la voce "Rimanenze finali" conferma la difficoltà di commercializzazione dei prodotti aziendali durante questo particolare periodo: rimanenze finali anno 2019 euro 510.430,00 – anno 2020 euro 669.333,00.

Il totale dei costi è rimasto pressochè costante (euro 2.274.286,00 anno 2018 – euro 2.023.716,00 anno 2020). La lieve diminuzione è dovuta alla messa in quiescenza delle unità lavorative per raggiunto pensionamento. L'incidenza del costo del personale rimane comunque elevata, con una incidenza per l'anno 2020 di euro 499.847,00.

Si ricorda che, in ottemperanza al mandato ricevuto, questo Organo Amministrativo ha presentato al Socio un puntuale Piano Industriale per la riqualificazione ed il rilancio dell'Azienda di Passerano.

Evoluzione prevedibile della Gestione

Contestualmente alla discussione sul bilancio al 31.12.2020, questo C.d.A. presenterà al socio unico Regione Campania gli esiti del proprio lavoro in relazione al mandato assembleare conferito in data 29.01.2020.

L'evoluzione della gestione della Sauie s.r.l. dipenderà pertanto ed evidentemente dalle scelte strategiche di riorganizzazione e razionalizzazione che il Socio unico intenderà prendere.

Questo C.d.A., come più volte relazionato, ha potuto verificare le grandissime potenzialità delle Aziende Agricole, soprattutto perchè ubicate in zone di interesse turistico, che possono però essere valorizzate solo se si concretizzeranno, nella massima urgenza, una serie di investimenti ed operazioni di riorganizzazione incisivi che portino ad un maggiore recupero di condizioni di efficienza ed economicità aziendali e ad una più incisiva razionalizzazione dei costi, che già ora ha consentito, dopo diversi anni di trend fortemente negativo, il raggiungimento di un sostanziale equilibrio di bilancio, seppure a fronte di una forte criticità finanziaria, come sopra relazionato.

La tipologia di interventi richiesti sono analiticamente riportati nei due piani industriali operativi che questo C.d.A. ha redatto, il primo - relativo all'Azienda di Passerano - consegnato al Socio nel gennaio del 2021- ed il secondo - relativo all'Azienda di Montecoriolano - che verrà presentato nelle prossime settimane e che verrà discusso contestualmente al bilancio 2020.

Appare quindi opportuno riepilogare, in ordine ai futuri possibili scenari, che segneranno l'evoluzione della gestione (e la natura giuridica stessa della Sauie s.r.l.), quanto segue:

1. in adempimento del mandato assembleare del 29.01.2020, questo C.d.A. ha già proceduto a delineare i profili giuridici ed i costi connessi alle diverse ipotesi di riorganizzazione dei beni riconducibili al lascito testamentario del Barone Quintieri, nel rispetto dello stesso e dei vincoli del D.Lgs 175/2016, onde consentire al socio Unico Regione Campania di poter decidere sulla riorganizzazione societaria avendo a disposizione quanti più elementi giuridici ed economici possano essere utili;
2. In particolare: in via principale, orientandosi verso la possibile applicazione della disciplina e delle agevolazioni concesse ai soggetti rientranti nella previsione normativa di cui alla L. 112/2017, valutando l'ipotesi della trasformazione eterogenea in Fondazione i cui approfondimenti sono stati resi con il parere già depositato in sede di assemblea del 20.01.2021, ovvero della costituzione di una nuova Fondazione, cui conferire parte o tutti i beni del Lascito Quintieri; ed in via subordinata, approfondendo, come ipotesi residuale, la possibilità del mantenimento della partecipazione nella forma di società di capitali, attesa la particolarità della partecipazione stessa, senz'altro estranea agli scopi di cui all'art. 4 del TUSP, ma dovuta alla atipicità della fattispecie;

3. In ordine al punto relativo alla predisposizione del piano aziendale operativo per ciascuna delle aziende agricole, il C.d.A., dopo aver depositato nel gennaio 2021 il piano relativo all'Azienda di Passerano, con l'ausilio di professionista del settore, porterà alla discussione dell'assemblea che si terrà entro fine giugno quello relativo all'azienda di Montecoriolano;
4. In ordine al punto relativo ai costi e criticità della trasformazione in fondazione nella ipotesi di invarianza della proprietà immobiliare o di conferimento dei soli beni immobiliari, il C.d.A. rappresenta, soprattutto in relazione alle criticità da affrontare, quanto segue:

laddove, la Regione Campania si determinasse a procedere alla riorganizzazione societaria per step successivi, le Aziende Agricole di Passerano e Montecoriolano si troverebbero di fronte ad una importante crisi gestionale, oltre che finanziaria, la cui ricaduta interesserebbe principalmente l'Ente proprietario.

È infatti sì possibile effettuare, dopo il formale deliberato assembleare societario, emesso sulla base degli atti regionali autorizzativi conformi, la trasformazione eterogenea della Sauie s.r.l. in Fondazione, attribuendole, quale fondo di dotazione, i beni immobili già in proprietà societaria (complesso immobiliare di Roma) ed eventualmente di quelli in proprietà Regione Campania (complesso immobiliare di Napoli) ma, dopo la trasformazione in Fondazione, la Sauie s.r.l. non potrebbe più gestire beni in concessione e, dunque, le aziende agricole tornerebbero nella gestione immediata e diretta della Regione Campania, con i notevoli problemi finanziari già ampiamente resocontati nelle ultime assemblee appositamente convocate e la perdita dei contributi agricoli PAC, conseguenza dell'inevitabile cambio di titolarità del fascicolo Agea.

Si ricorda infatti che:

- 1) le Aziende di Passerano e Montecoriolano non sono dotate di soggettività giuridica autonoma. Esse non sono costituite in forma di società, non hanno personalità giuridica e sono di fatto mero patrimonio immobiliare, negli anni gestito ed imputato a bilancio dapprima della Regione Campania e successivamente della Sauie s.r.l. (sulla base della concessione);
- 2) appare fortemente dubbio che la istituenda fondazione possa gestire beni per conto terzi, neanche in via temporanea. Conseguenza di tale criticità è che la gestione delle aziende agricole tornerebbe immediatamente in capo alla Regione Campania;
- 3) si ricorda inoltre, come analiticamente indicato nel parere legale consegnato al Socio Unico nel gennaio di quest'anno, in ordine alle problematiche delle operazioni giuridiche ipotizzate, che sia in caso di trasformazione eterogenea della Sauie s.r.l. in Fondazione che

di costituzione di nuova Fondazione che, attesa la mancata istituzione del R.U.N.T.S. tenuto dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali, e secondo la procedura disciplinata in dettaglio dal Decreto Ministeriale n. 106 del 2020, la Fondazione dovrà essere riconosciuta secondo le procedure attuali, che la renderanno operativa in 8-12 mesi.

Schematicamente, pertanto, ai fini delle operazioni di razionalizzazione della partecipazione, le ipotesi che il Socio unico potrà percorrere sono le seguenti:

**1) trasformazione eterogena Sauie s.r.l. → Fondazione Sauie
con conferimento del solo Ramo Immobiliare già di proprietà Sauie**

Il complesso immobiliare Roma (già patrimonio Sauie s.r.l.) potrà essere conferito nel Fondo di dotazione della Fondazione.

Dei beni attualmente in concessione, di proprietà della Regione Campania:

1a) sarebbero da alienare: complesso immobiliare Napoli (immobili non ricompresi nei beni del lascito Barone Quintieri)

1b) sarebbero da porre a gara per la gestione:

- Beni immobili Azienda Agricola Passerano;
- Beni immobili Azienda Agricola Montecoriolano;

Successivamente alla trasformazione eterogena della Sauie s.r.l. in Fondazione, la gestione dei beni non conferiti alla Fondazione nel fondo di dotazione tornerebbe immediatamente in capo alla Regione Campania.

**2) trasformazione eterogena Sauie s.r.l. → Fondazione Sauie
con conferimento dell'intero Ramo Immobiliare (proprietà Sauie e proprietà Regione Campania)**

Il complesso immobiliare Roma (già patrimonio Sauie s.r.l.) ed il complesso immobiliare Napoli potranno essere conferiti nel Fondo di dotazione della Fondazione.

Dei beni attualmente in concessione, di proprietà della Regione Campania:

sarebbero da porre a gara per la gestione:

- Beni immobili Azienda Agricola Passerano;
- Beni immobili Azienda Agricola Montecoriolano.

Successivamente alla trasformazione eterogena della Sauie s.r.l. in Fondazione, la gestione dei beni non conferiti alla Fondazione nel fondo di dotazione tornerebbe immediatamente in capo alla Regione Campania.

**3) Costituzione Fondazione Colosimo
con conferimento del solo Ramo Immobiliare Sauie s.r.l.**

Nel Fondo di dotazione confluirebbero:

Complesso immobiliare di Roma, oggi in proprietà Sauie s.r.l. (ovvero, in alternativa la stessa Sauie s.r.l.);

Dei beni attualmente in concessione, di proprietà della Regione Campania:

3a) sarebbe da alienare: complesso immobiliare Napoli;

3b) sarebbero da porre a gara per la gestione:

- Beni immobili Azienda Agricola Passerano;
- Beni immobili Azienda Agricola Montecoriolano.

Tale soluzione, che allo stato pare quella preferibile laddove l'Ente Regione non ritenesse opportuno proseguire nella gestione diretta delle aziende agricole, consentirebbe di gestire le criticità della fase intermedia, costituita dai tempi tecnici necessari per il completamento della procedura di gara per la gestione a terzi delle aziende agricole e della vendita del complesso immobiliare di Napoli, non soggetto ai vincoli testamentari.

La Sauie s.r.l. potrebbe restare in vita proseguendo la gestione delle aziende agricole, per il tempo strettamente necessario all'espletamento della gara, evitando le notevoli problematiche di un immediato ritorno, per quanto transitorio, alla gestione diretta in capo alla Regione. Una tra tutte, il passaggio della titolarità del c.d. fascicolo Agea, necessario per l'ottenimento dei contributi agricoli, che verrebbero a perdersi in caso di ritorno alla gestione diretta della Regione Campania, con gravissimo e decisivo nocumento economico e finanziario, nonché per la verifica dell'esito dell'istruttoria dei finanziamenti legati al PSR 2014/20 - misura 4.1 - per interventi sulle strutture e sulle attrezzature.

Attesa la mancata istituzione del R.U.N.T.S. tenuto dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali e secondo la procedura disciplinata in dettaglio dal Decreto Ministeriale n. 106 del 2020, la Fondazione dovrà essere riconosciuta secondo le procedure attuali che la renderanno operativa, dopo la stipula dell'atto costitutivo, in 8-12 mesi.

4) Costituzione Fondazione Colosimo

con conferimento del Ramo Immobiliare Sauie s.r.l. e delle Aziende agricole da costituirsi in forma di s.r.l.

Nel Fondo di dotazione confluirebbero:

- a) complesso immobiliare di Roma, oggi in proprietà Sauie s.r.l. (ovvero, in alternativa la stessa Sauie s.r.l.);
- b) Azienda Agricola Passerano, costituita in forma di s.r.l. dalla Regione Campania ed immediatamente conferita al Fondo di dotazione Fondazione Colosimo;
- c) Azienda Agricola Montecoriolano, costituita in forma di s.r.l. dalla Regione Campania ed immediatamente conferita al Fondo di dotazione Fondazione Colosimo;

Sarebbe da alienare: complesso immobiliare Napoli (estraneo al Lascito Quintieri e non redditizio).

La Regione Campania, in attesa dell'esito delle procedure di gara per l'affidamento a terzi della gestione delle aziende agricole - ipotesi di maggiore rilievo in ordine alle possibilità di riorganizzazione - deve pertanto tener conto della necessità di dover affrontare direttamente tutte le problematiche relative alla gestione diretta delle aziende, non potendo essere queste essere più demandate, tramite concessione, alla sua partecipata; ovvero di valutare l'opportunità di gestire la fase transitoria nelle modalità indicate nel punto 3).

Appare evidente che a seconda dello scenario prescelto, cambia radicalmente l'evoluzione prevedibile della gestione.

Si ricorda che ad oggi, l'equilibrio di bilancio della Sauie s.r.l. (e dunque della gestione dell'intero Lascito Barone Quintieri), è stato possibile poiché gli introiti scaturenti della gestione immobiliare del cespite di proprietà societaria in Roma, riuscivano almeno in parte a compensare e coprire le perdite fisiologiche della gestione agricola delle Aziende di Montecoriolano e Passerano. Oggi, a causa della diffusa crisi dovuta al periodo pandemico, la conseguente diminuzione degli incassi per canoni di locazione, la drastica riduzione degli introiti delle Aziende Agricole e, di contro, l'impossibilità di diminuire ulteriormente le spese fisse per l'ordinaria amministrazione delle stesse, stanno comportando una rapida crisi finanziaria con rischi inerenti alla continuità aziendale che vanno per tempo valutati.

Tali percorsi saranno ovviamente condizionati, come in premessa già esposto, dalle incognite derivanti dell'emergenza epidemiologica Covid-19, che ha rallentato e modificato 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 periodicamente rivisti e ricalibrati, valutando le conseguenze sul mercato di riferimento, dei risultati della pandemia.

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