

SAUIE S.R.L.

Relazione degli Amministratori sulla gestione dell'esercizio chiuso al 31/12/2021

Egregi Signori,

la presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 2428 c.c. ed ha lo scopo di illustrare la situazione patrimoniale ed economica di SAUIE s.r.l. al 31 dicembre 2021.

Nel rimandarVi alla Nota Integrativa al bilancio per ciò che concerne l'esplicitazione dei dati numerici risultanti dallo Stato Patrimoniale e dal Conto Economico, questo Organo Amministrativo fornisce le notizie attinenti alla situazione generale della Società e le informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della Sauie s.r.l., corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Il Consiglio di Amministrazione, con delibera del 16 marzo 2022, ravvisando le particolari esigenze, previste dall'art. 2364, c. 2 c.c. e considerata la previsione dell'art. 4 c. 3 dello Statuto sociale, si è avvalso del maggior termine di centottanta giorni per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021.

È preliminarmente opportuno evidenziare che parte dell'esercizio 2021 risulta ancora caratterizzato dall'impatto sanitario, sociale ed economico che la diffusione della pandemia Covid 19 ha causato sull'intero territorio nazionale, con le conseguenti, inevitabili ripercussioni sul risultato della gestione relativo all'anno oggetto della presente relazione.

La pandemia oltre ai devastanti effetti umani, sociali ed economici, ha investito i processi contabili, determinando ulteriori elementi di incertezza, soprattutto sugli aspetti valutativi e sulle informazioni a corredo di questo bilancio 2021, non essendo tuttora del tutto prevedibili i tempi per un ritorno alle normali condizioni di operatività. Ne consegue che i vari scenari che si sono delineati, molto difforni da settore a settore, stante anche le differenti attività che la Sauie s.r.l. gestisce e coordina, vanno a determinare una incerta 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 e nonostante le attività svolte, ovvero la gestione immobiliare e le attività agricole, non siano state oggetto di particolari misure limitative dovute all'emergenza sanitaria, le ricadute dal punto di vista economico - finanziario, dovute ad una generalizzata diminuzione del potere di acquisto, sono 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 riscossi, 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 stata l'incertezza nella quale, da diverso tempo vive la Sauie s.r.l., rispetto al futuro assetto societario. Questa circostanza non ha permesso 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 criticità, dipende anche dalle direttive che l'Ente socio vorrà emanare relativamente ai futuri scenari della Società.

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 è stato comunque redatto sul presupposto della continuità aziendale, non essendo stati individuati gravi elementi d'incertezza tali da comportare dubbi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

Relativamente all'esercizio 2021, 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 patrimonio del disciolto Ente Patronato Regina Margherita – Istituto "P. Colosimo" pro ciechi di Napoli, costituiti da due aziende agricole e da vari immobili e terreni agricoli.

I risultati di questa duplice attività, confluiscono nell'unico bilancio Sauie s.r.l. che, alla chiusura dell'esercizio 2021, espone una perdita, al netto delle imposte, di Euro 539.705,00.

Questo risultato negativo non scaturisce totalmente dal normale esercizio dell'attività ordinaria di gestione ma consegue anche alla rideterminazione e rettifica di alcune poste di bilancio, di non particolare rilevanza, classificate nel conto economico nelle voci Altri ricavi e Oneri diversi di gestione, per assimilazione al trattamento previsto per le sopravvenienze attive e passive, dalla cancellazione di crediti ormai inesigibili, per la quota eccedente la capienza del relativo "Fondo svalutazione", nonché dalla non iscrizione delle imposte anticipate, come di seguito meglio illustrato.

La perdita sopra evidenziata, scaturisce dalla somma algebrica di singoli centri di costo, come di seguito indicato:

- gestione patrimonio proprio	Perdita	19.985,00
- gestione immobili Napoli e provincia	Utile	111.392,00

- gestione Azienda Agricola di Montecoriolano Perdita 417.518,00
- gestione Azienda Agricola di Passerano Perdita 213.594,00

Gestione patrimonio proprio

La gestione del patrimonio societario espone quest'anno un risultato economico negativo di Euro 19.985,00.

È doveroso e necessario specificare che tale perdita di esercizio non deriva dalla gestione immobiliare ordinaria dell'edificio di proprietà societaria che, nel risultato lordo economico esporrebbe un utile di euro 61.614,00 ma alla non iscrizione in bilancio delle imposte anticipate in presenza di una perdita fiscale. Il calcolo globale delle imposte di esercizio e la relativa iscrizione in bilancio, infatti, ricade interamente sulla contabilità sezionale della Sauie s.r.l. e, per l'esercizio 2021, per motivi prudenziali, non si è proceduto alla rilevazione delle imposte anticipate, anche se si potrebbero comunque configurare le condizioni previste dall' OIC 25 per la loro determinazione, in quanto:

- nel corso dell'anno 2022, il Socio emanerà direttive rispetto al futuro assetto societario che permetteranno il superamento delle criticità legate alla gestione delle Aziende Agricole;
- la perdita deriva anche da circostanze ben identificate, come precedentemente già evidenziate, ed è ragionevole supporre che tali circostanze, almeno in parte, non si verificheranno nei prossimi esercizi in quanto derivanti da eventi straordinari e non dalla normale gestione d'impresa.

Il risultato della gestione immobiliare caratteristica, quindi, registra, un andamento costante, infatti, ad una lieve contrazione dei ricavi dovuta a disdette anticipate di locazione, corrisponde una diminuzione dei costi legati in gran parte alla manutenzione del fabbricato. È opportuno evidenziare che, per quanto concerne i canoni di locazione, è prevista l'obbligatoria emissione della fattura mensile, a prescindere dal relativo incasso (ricavi per locazioni anno 2020 euro 894.265,00 ricavi per locazioni anno 2021 euro 820.386,00) ma, al contrario, dal punto di vista finanziario, si evidenzia un aumento dei crediti vantati dalla Società per canoni non riscossi, di circa il 16% (anno 2020 euro 418.456,00 anno 2021 euro 469.355,00) Le procedure di recupero dei crediti di più elevato valore, già avviate negli anni precedenti, hanno subito rallentamenti dovuti ai periodi di sospensione dell'attività giudiziaria in conseguenza del periodo emergenziale 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 ha determinato e determinerà nel future, ricadute negative, sia economiche che finanziarie, per l'attuale difficoltà di allocazione degli appartamenti 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 allocazione degli appartamenti ed alle disdette anticipate, consegue 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 2021 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 si 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.

Gestione della concessione

In base all'atto di concessione sottoscritto con la Regione Campania il 14/01/2015, 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 Montecorriolano (Marche) e Passerano (Lazio).

- Immobili e terreni in Napoli e provincia

Gli immobili attualmente amministrati sono trentanove, di cui tre in comproprietà con soggetti terzi: n. 32 immobili ad uso civile abitazione - n. 4 immobili di piccole dimensioni ad uso commerciale, n. 3 locali cantina e garage.

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.

I terreni gestiti, per una estensione complessiva 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 111.392,00.

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 in diminuzione (anno 2020 euro 205.593,00 anno 2021 euro 185.764,00) si evidenziano difficoltà per la riscossione dei canoni di locazione. La diminuzione dei crediti per canoni di locazione non riscossi (anno 2020 euro 133.348,00 anno 2021 euro 64.932,00) è infatti dovuta, in gran parte, alla conclusione delle procedure di recupero coattivo di somme relative ad anni precedenti.

- **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 417.518,00, in aumento rispetto al medesimo risultato negativo dell'anno 2020 per euro 240.992,00.

L'aumento della perdita, come precedentemente specificato, non è del tutto collegato all'attività ordinaria di gestione ma consegue anche alla rideterminazione e rettifica di alcune poste di bilancio che, seppure di non particolare rilevanza, hanno inciso sul risultato negativo finale.

Ad una minima contrazione dei ricavi (anno 2020 euro 326.256,00 anno 2021 euro 313.374,00), corrisponde un aumento di alcune voci di costo che, in uno all'iscrizione nel conto economico delle summenzionate rettifiche, hanno determinato l'aumento della perdita di esercizio:

- Servizi tecnici e legali anno 2020 euro 1.406,00 anno 2021 euro 10.887,00;
- Quote ammortamento lavori straordinari (rimozione, smaltimento e ripristino tettoia in amianto) anno 2020 euro 12.585,00 anno 2021 euro 22.327,00;

Anche la differenza tra il valore delle rimanenze finali e iniziali, per euro 28.565,00, ha contribuito alla chiusura in negativo di questo esercizio.

Rimangono quasi invariati i costi relativi al personale dipendente, soprattutto per la manodopera stagionale: anno 2020 euro 309.715,00 anno 2021 euro 313.138,00.

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. Il risultato ottenuto nell'esercizio precedente che esponeva un utile di euro 66.232,00 si è drasticamente ridotto arrivando ad esporre una perdita di euro 213.595,00, nonostante i trasferimenti Agea per la domanda unica Pac di euro 547.015,00.

Ad una diminuzione dei costi di circa l'8% rispetto al medesimo valore dell'anno precedente (anno 2020 euro 2.023.718,00 anno 2021 euro 1.850.439,00) ha corrisposto una riduzione di circa il 22% anche dei ricavi (anno 2020 euro 2.089.950,00 anno 2021 euro 1.836.844,00).

Questa notevole flessione è dovuta principalmente all'attività zootecnica di produzione del latte che ha visto una considerevole contrazione del prezzo di vendita del prodotto:

- ricavi per vendita latte anno 2020 euro 417.723,00 anno 2021 euro 219.172,00

Il prezzo di vendita per il conferimento del latte alla Cooperativa Casilina, della quale l'Azienda di Passerano è socia, è attualmente di euro 0,39 al litro, mentre i costi per la produzione dello stesso litro di latte (razione alimentare, costo personale impiegato in stalla, rimonta, spese varie di energia elettrica, disinfettanti, detersivi, ecc.) assommano a euro 0,57.

Di contro sono in costante aumento le vendite di carne presso il punto vendita aziendale.

Per questo motivo, nel corso dell'anno si è reso necessario procedere ad una variazione dell'indirizzo produttivo, sostituendo gradualmente gli animali da latte con quelli da carne, optando per l'acquisizione di capi di razza Pezzata rossa 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.

L'acquisto dei prodotti per l'alimentazione dei capi, inoltre, sarà notevolmente ridotto, in quanto, le coltivazioni aziendali, risultano sufficienti a coprire l'intero fabbisogno della mandria, fatti salvi i prodotti necessari quali gli integratori alimentari.

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 sui bilanci successivi.

Anche per l'Azienda di Passerano, la differenza tra il valore delle Rimanenze iniziali e quelle finali per euro 117.277,00, ha contribuito alla determinazione del risultato negativo finale.

Evoluzione prevedibile della Gestione

La futura evoluzione della gestione della Sauie s.r.l., soprattutto relativamente alle Aziende Agricole in concessione, dipenderà principalmente 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 di queste due realtà territoriali che va ben oltre la caratteristica attività agricola e zootecnica, soprattutto perchè ubicate in zone di interesse storico e turistico, essendo presente, sul loro vasto territorio, un patrimonio immobiliare di considerevole valore storico e artistico.

La loro valorizzazione ed il loro rilancio, sono legati ad una serie di interventi di investimento ed operazioni di riorganizzazione, sempre portati all'attenzione del Socio ed analiticamente illustrati nei Piani industriali operativi che questo Organo amministrativo, come da preciso mandato ricevuto in sede assembleare dal Socio stesso, ha già da tempo redatto e trasmesso nell'anno 2021.

La realizzazione, anche parziale, dei predetti interventi riorganizzazione e valorizzazione delle Tenute agricole, permetterebbe il miglioramento delle condizioni di efficienza ed economicità aziendali ma, soprattutto, il loro rilancio a livello turistico.

Si evidenzia, inoltre, 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 dalla ancora non cessata 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.

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. Americo Montera