



**SOCIETÀ
IPPICA
DI CAGLIARI**

Cagliari, 14 luglio 2017.

Prot. n° 57

All'Assemblea della Società Ippica Srl
SEDE

Oggetto: Relazione sul governo societario, anno 2016.

La Società

La Società ippica di Cagliari Srl (S.I.C.) è una società a capitale interamente pubblico che ha per oggetto la promozione e lo sviluppo del cavallo sardo e dello sport ippico in Sardegna.

La S.I.C. è proprietaria dell'Ippodromo di Cagliari e delle aree adiacenti. Questi immobili, di superficie superiore a 20 ettari, ricadono nella Zona Urbanistica G - Sottozona GP1, parco attrezzato per lo sport di primo livello metropolitano. Sono inoltre inseriti nella "zona degli stagni di Molentargius", di notevole interesse pubblico e sottoposta a vincolo di tutela panoramica. Oltre a ciò, ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), gli immobili della S.I.C. sono ricompresi nei territori costieri compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare; ricadono nella fascia di paesaggio costiero dell'Ambito 1, Golfo di Cagliari; sono inseriti, infine, nella fascia di paesaggio costiero e sono considerati bene paesaggistico.

La S.I.C. ha un capitale sociale pari a € 257.112, di proprietà di tre soci pubblici, secondo la seguente ripartizione:

	Soci	Quota di partecipazione (%)
Società ippica Srl Capitale sociale € 257.112	Comune di Cagliari	69,57
	Camera di commercio (CIAA) di Cagliari	16,06
	Agris Sardegna	14,38

La S.I.C. ha lo scopo primario di gestire l'ippodromo di Cagliari. Tuttavia, alla luce delle peculiarità urbanistiche, panoramiche e paesaggistiche delle aree di sua proprietà, la S.I.C. ha gestito queste ultime tenendo conto del loro pregnante rilievo pubblico ambientalistico, che trascende le strette esigenze dell'Ippodromo.

Inoltre, la Società è destinata all'imminente estinzione, in applicazione della legge 190/2014, come comunicato dai soci nell'ambito dell'assemblea S.I.C. svoltasi in data 15/07/2015. L'estinzione è stata formalizzata nel piano di razionalizzazione delle partecipate del Comune di

Cagliari, socio di maggioranza, tramite i decreti del Sindaco n° 76642 del 31/03/2015 e n° 74216 del 31/03/2016, di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con deliberazione n° 24 del 05/05/2015 e con deliberazione n° 35 del 13/04/2016. Questi provvedimenti sono sfociati nella proposta di scioglimento e liquidazione della Società, formalizzata nella proposta n° 106 del 22/04/2017, all'attenzione del Consiglio comunale. In sintesi, approvando il "Piano operativo di razionalizzazione delle società partecipate" il Comune di Cagliari ha escluso che quest'ultima svolta attività di produzione di beni e servizi strettamente necessarie per il perseguimento delle finalità istituzionali dello stesso Comune, con la necessità dell'estinzione della Società, a norma della L. 190/2014.

Stante questa situazione, gli organi societari, nel rispetto delle direttive assembleari, sancite nella stessa assemblea del 15/07/2015, hanno agito sulle attività e sul patrimonio della S.I.C. con l'obiettivo di creare le condizioni per l'economicità della gestione dell'intero comparto a medio termine, senza focalizzarsi esclusivamente sull'azienda Ippodromo, che rappresenta il core business. L'economicità, in realtà, non può fondarsi solo sul core business, ma appare connessa al considerare l'insieme delle aree di proprietà della S.I.C. come comparto che ha lo scopo di promuovere diversificate attività all'area aperta, soprattutto sportive, nonché il turismo legato alla fruizione dei beni a elevato valore ambientalistico. Questa visione è stata considerata preferibile rispetto all'alternativa di valorizzare l'Ippodromo al massimo grado, estendendo le aree di sua pertinenza.

Il core business

Le attività che costituiscono la ragione d'essere della S.I.C. sono la scuola di equitazione, l'affitto dei box, il pensionamento dei cavalli e la gestione dei campi di equitazione e della pista. Parte di queste attività, ossia la scuola e la gestione dei campi e della pista, sono svolte da Associazioni Sportive Dilettantistiche (ASD) selezionate tramite procedure selettive pubbliche. Queste ASD, in sostanza, svolgono le attività ippiche per conto della S.I.C. , utilizzando i suoi spazi e versando a suo favore una percentuale degli introiti, pari, nel 2016, al 18%. Con l'esternalizzazione, la S.I.C. è riuscita a trasformare la scuola di equitazione da fonte di debiti a fonte di introiti, generati, appunto, dalle ASD.

Nell'anno 2016 hanno operato all'interno dell'Ippodromo l'ASD Karalis Horses, l'ASD Pony club e l'ASD Moretti III. I loro incassi hanno generato introiti per la S.I.C. , IVA inclusa, nella misura del 18% degli incassi stessi, secondo le seguenti specifiche:

ASD	Incassi 2016	Introiti S.I.C.
Karalis Horses	14.320,00	2.577,20
Pony club	13.526,77	2.434,82
Moretti III	13.145,56	2.366,20
TOTALE	40.992,33	7.378,22

Oltre a ciò, si sono verificati altri introiti legati agli utenti privati, nonché all'utilizzo di box e paddock da parte delle stesse associazioni, per un totale pari a € 11.715,35 (IVA inclusa).

Infine, il Comando di polizia municipale ha versato nell'anno 2016 la somma di € 69.000,00 (IVA split payment), a titolo di corrispettivo per l'uso degli stabili della S.I.C. sede di uffici, nonché per il pensionamento dei cavalli del Comune di Cagliari.

In sintesi, nell'anno 2016, la S.I.C. ha introitato la somma complessiva di **€ 88.093,57** (IVA inclusa), per la concessione di beni e lo svolgimento di servizi connessi all'ippica.

La valutazione del rischio di crisi aziendale

Stante la volontà manifestata dai soci di estinzione della Società, unita ai provvedimenti di razionalizzazione delle partecipate approvate dal Comune di Cagliari, la S.I.C. non ha

predisposto formali programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale, nel corso dell'anno 2016. Una valutazione di questo rischio, tuttavia, può essere effettuata in questa sede alla luce dei costi di mantenimento dei cavalli, uniti al costo per lo smaltimento del letame e ai principali costi della struttura, rappresentati dalle manutenzioni, dall'imposta comunale sugli immobili, dall'acqua e dai costi del personale. I costi sono comprensivi di IVA.

A) Il mantenimento di un cavallo

Specifica del costo	Ammontare mensile	Ammontare annuale
Trucchiolo	41,56	498,72
Mangime light	42,58	510,96
Foraggio	45	540,00
Totale per un cavallo	159,72	1.549,68
Totale complessivo		4649,04

Considerato che il mantenimento dei cavalli è posto a carico prevalentemente delle ASD, la S.I.C. si è occupata nel 2016 di un numero limitato di tre cavalli. Il costo complessivo, pertanto, è pari al costo per un cavallo moltiplicato per tre.

B) Lo smaltimento del letame

Specifica del costo	Ammontare mensile	Ammontare annuale
Smaltimento letame	30,58	366,96
Totale per un cavallo		366,96
Totale complessivo		14.678,40

Considerato che lo smaltimento del letame è posto a carico esclusivo della S.I.C. , che in tal modo ha la garanzia dell'applicazione integrale della normativa vigente, dato che il numero medio dei cavalli presenti all'ippodromo nel 2016 è stato pari a 40, il costo complessivo è pari al costo per un cavallo moltiplicato per 40.

C) I costi di manutenzione dell'ippodromo

Specifica del costo	Ammontare annuale
Manutenzione e riparazioni	9.239,63
Totale	9.239,63

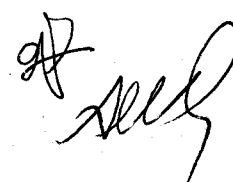
D) I principali costi della struttura

Specifica del costo	Ammontare annuale	Debito complessivo risultante a bilancio
IMU	34.090,00	129.713,53
Fornitura d'acqua	35.000,00	160.857,98
Totale	69.090,00	290.571,51

E) I costi del personale

Specifica del costo	Ammontare annuale
Impiegata amministrativa	18.200,00
Operaio	18.900,00
Totale	37.100,00

I principali costi della struttura e quelli del personale sono costi indiretti, inerenti a tutte le



attività della S.I.C. , comprese quelle non riguardanti l'ippodromo. Inoltre non rappresentano tutti i costi indiretti. È stata fatta un'approssimazione per difetto. Inoltre, in mancanza di un sistema di centri di costo, all'interno della S.I.C. , che consenta la precisa imputazione dei costi indiretti ai diversi centri di costo e alla diverse aree di attività, al fine di ribaltare i costi sulle attività dell'ippodromo, utilizziamo un criterio di imputazione su base unica, quantitativo, fondato sull'esperienza, imputando i costi della struttura e quelli del personale al core business nella misura del 70%. Questa è un'ulteriore approssimazione (sempre per difetto).

I costi annuali complessivi, pertanto, ammontano a $A+B+C+70\%(D+E) = 4649,04 + 14.678,40 + 9.239,63 + 74.333,00 = \mathbf{102.900,07}$.

Dai dati relativi ai costi, letti assieme ai ricavi discendenti dal core business, sopra riportati, è possibile valutare la sussistenza di un rischio di crisi aziendale, in un contesto in cui la S.I.C. non fosse portata a liquidazione e la stessa si concentrasse solo sul core business. In effetti, una società di capitali pubblica rispettosa della normativa vigente, insistente su un esteso compendio immobiliare che ha la natura di area fabbricabile, soggetto all'ICI/IMU, con una fornitura d'acqua ordinaria "urbana", se perseguisse in senso stretto le finalità statutarie della promozione e lo sviluppo del cavallo sardo e dello sport ippico in Sardegna non potrebbe probabilmente operare in condizioni di economicità, ossia di equilibrio economico e finanziario.

Quest'ultimo è dato dalla contemporanea presenza di condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria, intendendosi per convenienza economica la capacità di creare valore in un arco temporale medio lungo, laddove la sostenibilità finanziaria consiste nella capacità di generare flussi di cassa sufficienti a garantire lo svolgimento dell'attività ordinaria e il pagamento dei debiti.

Anche alla luce degli ingenti debiti preesistenti, che incidono sulla sostenibilità finanziaria in maniera rilevante, il futuro dell'area appare legato alla creazione di un comparto nel quale promuovere diversificate attività all'area aperta, ippica compresa, soprattutto sportive, nonché al turismo legato alla fruizione dei beni a elevato valore ambientalistico.

Insomma, focalizzarsi sul solo ippodromo sarebbe scelta non razionale, dal punto di vista economico e finanziario.

Non a caso la storia della S.I.C. è caratterizzata da rilevanti perdite di bilancio che si sono susseguite per decenni, con l'eccezione degli ultimi due anni di gestione, come si specificherà in seguito. Questa storia è anche caratterizzata anche dal costante trasferimento di denaro pubblico, a titolo di contributi. Focalizzandoci sul periodo successivo al 2005, i trasferimenti sono avvenuti secondo le seguenti specifiche:

ANNO	TIPO DI CONTRIBUTO	TOTALE
2006	L.R. 37/1998 - ristrutturazione ippodromo	645.570,23 EURO
2007	L.R. 37/1998 - ristrutturazione ippodromo	645.570,23 EURO
2008	L.R. 37/1998 - ristrutturazione ippodromo	1.370.139,33 EURO
2008	Contributi dal Comune di Cagliari per il palio "Città di Cagliari" (determinazione n. 44 del 28/04/2008)	37.500,00 EURO
2008	Contributi RAS	1.320,00 EURO
2009	Contributi RAS - L.R. 17/1999	20.095,00 EURO
2009	Contributi UNIRE (ex unione nazionale razze equine)	18.838,38 EURO
2010	Contributi RAS per l'organizzazione del "Palio di Cagliari"	50.000,00 EURO
2010	Contributi Comune di Cagliari per l'organizzazione del "Palio di Cagliari"	50.000,00 EURO
2010	L.R. 37/1998 - ristrutturazione ippodromo	70.000,00 EURO
2011	L.R. 37/1998 - ristrutturazione ippodromo	60.000,00 EURO
2011	Contributi UNIRE (ex unione nazionale razze equine)	6.000,00 EURO

Successivamente al 2011, la S.I.C. non è stata destinataria di alcun trasferimento di denaro pubblico, a titolo di contributi.

Gli ultimi anni della S.I.C. , pertanto, hanno rappresentato una rilevante inversione di tendenza, da diversi punti di vista. Dopo un tentativo iniziale di gestire la società secondo i criteri gestionali del passato, la S.I.C ha perseguito la razionalizzazione dei costi, prima, la ristrutturazione di tutte le attività, poi, al fine di rilanciare le attività, nel rispetto degli equilibri di bilancio. L'utile di bilancio delle ultime due gestione rappresentano comunque un'eccezione nella storia della S.I.C. , come dimostrano i dati sul core business. Questa eccezione è fondata sulla gestione del patrimonio immobiliare, in un'ottica di costante valorizzazione.

La valorizzazione del patrimonio

Tra il 2015 e il 2016 sono stati svolti nelle aree della S.I.C. lavori di manutenzione di ammontare pari a circa € 145.000, grazie a un accordo transattivo stipulato con l'ATI Porcu/Andreoni, che deteneva terreni di proprietà della S.I.C. La transazione ha evitato un contenzioso giudiziario, con i suoi tempi, e ha consentito importanti interventi sul patrimonio immobiliare della Società, la cui gestione ha costi elevatissimi.

Nel 2016 è anche proseguita la procedura per il riordino fondiario riguardante le aree di proprietà del Comune e della SIC, ubicate nel Lungo mare Poetto. Il riordino è stato sostanzialmente concluso nel 2016, con qualche perfezionamento realizzatosi nel 2017.

Parallelo al riordino fondiario è stata la definizione dei diritti di proprietà insistenti nell'area dell'ippodromo, con la corretta imputazione degli stessi al Comune di Cagliari e alla S.I.C. In data 09 agosto del 2016, è stata restituita al Comune di Cagliari l'area di sua proprietà insistente all'interno della recinzione della SIC, mappali 1764 e 1767. Successivamente, in data 25 novembre 2016, è stato sottoscritto il contratto per la locazione allo stesso Comune dell'area di proprietà della S.I.C. , mapp. 1767. La stessa area è stata anche interessata da una proposta di cessione al Comune di Cagliari, che è stata ribadita nel 2017.

Le procedure selettive

L'assemblea S.I.C. svoltasi in data 15/07/2015, sopra citata, ha anche impartito direttive sull'esternalizzazione delle gestioni della S.I.C.

Conseguentemente, il Cda ha indetto le procedure selettive per l'affidamento del ristorante e dell'area dei campi sportivi, nonché una manifestazione di interesse per la gestione dell'Ippodromo complessivamente inteso.

L'intento è quello di ripristinare la conformità alle norme edilizie del ristorante, con l'abbattimento degli abusi edilizi e l'affidamento della sua gestione a un soggetto esterno, nonché di valorizzare parti dell'Ippodromo inutilizzate da lustri, i campi sportivi, trasformando l'immobile in una struttura multisportiva, in coerenza con la sua destinazione urbanistica, come sopra chiarito.

In data 01 giugno 2016 veniva pubblicato l'avviso di indizione delle procedure di affidamento degli immobili e della manifestazione di interesse sull'Ippodromo, avente i seguenti oggetti:

- a) l'area dei campi sportivi;
- b) il locale ristorazione/club house;
- c) l'Ippodromo complessivamente inteso.

La procedura sub a)

Questa procedura è sfociata nell'affidamento provvisorio dell'area dei campi sportivi alla ditta SELT Srl; seconda classificata la ditta ASD Monteurpinu Arsenal. Tuttavia, l'affidamento provvisorio non è stato seguito da quello definitivo, a causa di alcune inadeguatezze nei progetti presentati dai concorrenti. Ciononostante, la seconda classificata ha proposto, in data 03 ottobre 2016, un ricorso al TAR per l'annullamento dell'affidamento provvisorio.

Si precisa che l'affidamento definitivo è stato ritenuto non praticabile dal Cda della S.I.C. in quanto i progetti presentanti dai concorrenti non hanno tenuto conto dei vincoli urbanistici e paesaggistici sull'area, ovvero non hanno tenuto conto dei limiti temporali del rapporto da instaurare (6 anni) e non sono stati considerati adeguati sul versante del corrispettivo economico. Il Cda della SIC, successivamente al ricorso al TAR, ha proposto a entrambi i concorrenti, primo e secondo classificato, una trattativa privata, in applicazione dell'art. 8, comma 3, dell'avviso della procedura di gara. Lo scopo è stato quello di stimolare i concorrenti all'elaborazione di un unico progetto sull'area dei campi sportivi, con ripartizione delle attività da gestire tra il primo e il secondo classificato della procedura. Una volta elaborato un progetto, sarebbe stata cura della Società ippica indire una conferenza di servizi tesa all'approvazione dello stesso, con la partecipazione dei competenti uffici del Comune e della Regione autonoma della Sardegna.

Tuttavia la trattativa privata non ha avuto esito positivo, non essendo ancora sfociata in un progetto comune dei due concorrenti.

La procedura sub b)

Questa procedura è sfociata nell'affidamento provvisorio del ristorante all'ATI Sogefim Srl, come migliore offerta economica. Tuttavia, anche in questo caso non si è proceduto all'affidamento definitivo, a causa delle condizioni apposte dall'ATI ai fini della stipula del contratto. In effetti, il Cda ha ritenuto inammissibili queste condizioni, proponendo, anche in questo caso, una trattativa privata, in applicazione dell'art. 8, comma 3, dell'avviso della procedura di gara. La trattativa privata è sfociata in un accordo che si propone di rendere appetibile la gestione del ristorante da un punto di vista economico e che preveda l'abbattimento, da parte del ristoratore, di tutti gli abusi edilizi insistenti sullo stesso ristorante, che ricoprono circa i 2/3 della sua superficie. I lavori di abbattimento delle opere abusive, nel progetto presentato dall'Affidatario, sono in corso di valutazione da parte del Servizio "Edilizia privata" e del Servizio "Lavori pubblici".

La procedura sub c)

Questa procedura ha visto la presentazione di un solo progetto, sostanzialmente da parte degli stessi soggetti che risultano affidatari provvisori del ristorante. Il Cda della S.I.C. non ha ritenuto che questo progetto contenga elementi di rilievo.

I risultati di bilancio

Come sopra anticipato, il bilancio della Società è stato chiuso con un utile di esercizio al 31/12/2016. Questo utile è pari a Euro 17.317, al netto dell'Ires e dell'Irap di competenza dell'esercizio. Al lordo delle imposte l'utile della gestione ammonta a € 22.553.

L'utile realizzato per il secondo anno consecutivo, dopo decenni di perdite di bilancio, è sicuramente risultato confortante. Permane, tuttavia, la difficile situazione finanziaria della S.I.C., che ha accumulato, nel passato, ingenti debiti, difficili da onorare. Permangono, inoltre, i dubbi sull'economicità della gestione del comparto, alla luce della natura giuridica dei terreni, il cui possesso è presupposto impositivo, nonché alla luce dell'attuale approvvigionamento idrico, se non si sviluppano, accanto all'ippica, diversificate attività all'area aperta e se non si promuove il turismo legato alla fruizione dei beni a elevato valore ambientalistico.

Cordiali saluti.

Il CdA

Antonio M. Gulleri

Raffaele Cherchi