

## **E.A. FIERA DEL LEVANTE**

Sede in LUNGOMARE STARITA, 13 -70123 BARI (BA) Capitale sociale Euro 3.429.179,25 I.V.

### **Relazione sulla gestione del bilancio al 31.12.2021**

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2021 riporta un risultato positivo pari a Euro 998.045 dopo aver contabilizzato le imposta d'esercizio per complessivi €. 26.240

Il risultato della gestione rinviene esclusivamente dalla gestione immobiliare del quartiere fieristico – patrimonio degli Enti Fondatori – sia per quella parte del quartiere oggetto della concessione, che per la parte gestita direttamente, essendo ormai noto che sin dal 2018 la gestione dell'Ente non è impegnata nella realizzazione delle manifestazioni fieristiche, affidata ad una società esterna: la Nuova Fiera del Levante Srl.

Le voci di ricavo del bilancio 2021 sono costituite da Canoni di locazione, canoni di concessione, contributi deisoci e, dall'indennità di requisizione per i padiglioni destinati ad ospitare l'ospedale COVID ed all'hub vaccinale.

Le voci di costo attengono invece, principalmente, alla gestione dell'intero quartiere fieristico, con le voci più significative riferite all'ammortamento degli immobili, ai costi di manutenzione e gestione dei vari padiglioni, oltre al costo del personale.

L'esercizio chiuso al 31.12.2021 è stato, ancor più dell'esercizio precedente, sensibilmente impattato dagli affetti della pandemia da Covid 19.

Infatti, come già evidenziato nella precedente relazione sulla gestione, in data 25.11.2020 il Prefetto della Provincia di Bari ha disposto con apposito decreto la requisizione d'uso temporanea del compendio immobiliare fieristico di proprietà dell'Ente Autonomo Fiera del Levante, costituito dai padiglioni 7-9-10-11-18, dal parcheggio 15 e dalla hall di Via Verdi.

La citata requisizione d'uso si è protratta per tutto il 2021, concludendosi poi, secondo quanto previsto dal menzionato decreto di requisizione d'uso, con il cessare dello stato di emergenza sanitaria avvenuto nel corso del 2022.

A fronte della requisizione d'uso, nel decreto si determina inizialmente in via provvisoria e successivamente in via definitiva una indennità di requisizione nella misura di Euro 111.300,00 mensili. A tale riguardo giova evidenziare che le operazioni di incasso di detta indennità non sono state agevolate quanto a tempi e modi, anche perché si è dovuto individuare il soggetto effettivamente tenuto al relativo pagamento.

Comunque, dopo una fitta interlocuzione tra l'Ente Autonomo Fiera del Levante, la Struttura del Commissario Straordinario per l'attuazione e il coordinamento delle misure di contenimento e contrasto dell'emergenza epidemiologica COVID-19 e per l'esecuzione della campagna vaccinale nazionale, il Dipartimento della Protezione Civile presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri ed il Sistema regionale della Protezione Civile si è acclarato che l'indennità di requisizione fosse dovuta fino alla data del 31 marzo 2021 dal Sistema Regionale di Protezione Civile, mentre per il periodo successivo dalla Struttura del Commissario Straordinario.

Altra vicenda rilevante, che ha avuto impatto sulla gestione dell'esercizio in rassegna, ha riguardato i consumi di energia elettrica e di acqua riguardanti i padiglioni requisiti, nei quali sono stati allestiti la Centrale Regionale Operativa Soccorso Sanitario (cosiddetto Ospedale Covid) ed un hub vaccinale.

Nel corso delle operazioni di allestimento delle due strutture, sebbene richiesto dall'Ente, tanto per motivi di urgenza che per vincoli impiantistici, non è stato possibile realizzare allacci autonomi alla reti elettrica ed idrica, pertanto i consumi che ne sono derivati sono stati fatturati all'Ente, che ha poi dovuto ottenere il rimborso delle anticipazioni effettuate.

Orbene, anche il recupero delle anticipazioni effettuate per il pagamento di utenze non di propria spettanza è stato complesso ed ha richiesto tempi lunghi per il suo completamento, in realtà ancora in corso al momento della stesura della presente relazione.

Anche in questo caso il confronto ha riguardato gli stessi interlocutori istituzionali, con i quali ci si è rapportati per l'incasso della indennità di requisizione. La conclusione cui si è pervenuti è stata che i rimborsi in rassegna fossero effettuati per tutta la durata della requisizione dal Sistema Regionale di Protezione Civile con fondi messi a disposizione dal Dipartimento della Protezione Civile presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Sempre in riferimento alla vicenda della requisizione d'uso dei padiglioni destinati all'emergenza sanitaria, in riferimento alla stessa si è aperto un confronto tra il nostro Ente e la concessionaria Nuova Fiera del Levante finalizzato al riequilibrio del rapporto concessorio in conseguenza della pandemia e della requisizione dei padiglioni sopra evidenziata. Al momento della redazione della presente relazione il confronto non è ancora giunto alla conclusione, cionondimeno abbiamo ritenuto di stanziare un accantonamento prudenziale pari ed Euro 300.000,00 per eventuali sgravi e/o contributi da riconoscere alla concessionaria, ferma ed impregiudicata ogni possibilità di differente accordo in melius o in peius e senza che l'importo possa essere ritenuto una predeterminazione unilaterale del quantum da riconoscere.

Questi gli eventi che hanno maggiormente caratterizzato la gestione nell'esercizio 2021.

Infatti, il cospicuo aumento dei ricavi deriva in gran parte i) dal consistente incremento delle forniture tecniche dovuto ai consumi relativi ai padiglioni requisiti, che si sono aggiunti ai consumi ordinariamente fatturati ai locatari ed alla concessionaria Nuova Fiera del Levante, ii) dall'indennità di requisizione d'uso dei padiglioni sopra identificati. Assume comunque rilevanza lo stanziamento tra gli altri ricavi del corrispettivo di euro 246.833 circa, che negli accordi integrativi sulle locazioni con la Regione Puglia sono la quantificazione di prestazioni in natura di pulizia, manutenzione, vigilanza e guardiania, che la stessa Regione Puglia non è stata in grado di erogare per il periodo dal 14 ottobre 2020 al 31 dicembre 2021 e per i quali saranno richieste forme di monetizzazione o di compensazione alternative. Altrettanto significative risultano le sopravvenienze determinate da insussistenza di passività presunte.

Anche per quanto attiene ai costi, l'incremento più significativo è legato ai maggiori consumi di energia elettrica ed acqua sopra evidenziati, legati all'attivazione del cosiddetto ospedale Covid e dell'hub vaccinale. L'incremento costituisce cosiddetti costi "passanti" nel senso che gli stessi trovano compensazione in un pari importo stanziato tra i ricavi.

Il costo del personale si riduce sensibilmente, per effetto della riduzione effettiva di due unità, ma anche in questo caso per effetto di un costo "passante", relativo ai dipendenti che fino all'esercizio 2020 erano distaccati presso AQP S.p.A. e che poi sono stati internalizzati dalla stessa società, ponendo termine al distacco.

Si è proceduto ad un'ulteriore consistente svalutazione dei crediti nella misura di euro 239.000,00 circa per il deteriorarsi delle condizioni di solvibilità di locatari già sfrattati, come pure al predetto accantonamento prudenziale di euro 300.000,00 riferito all'ipotesi di riequilibrio economico del rapporto concessorio con Nuova Fiera del Levante S.r.l..

Tutti gli altri costi sono in linea o in decremento rispetto all'esercizio precedente, in particolare gli oneri finanziari si sono ridotti di euro 92.000,00 circa per effetto sia del miglioramento della posizione finanziaria che per i benefici conseguenti alla rinegoziazione degli accordi bancari precedentemente in essere.

A livello di attivo patrimoniale l'elemento più rilevante è costituito dal consistente aumento dei crediti conseguente ai lunghi tempi di incasso dell'indennità di requisizione e delle anticipazioni per le

forniture di energia elettrica ed acqua di cui si è fatta ampia menzione sopra. Altro elemento di rilievo è l'incasso del saldo del contributo di euro 1.194.000,00 circa parte della Regione Puglia, relativo al progetto della realizzazione infrastrutture a servizio della mobilità fieristica – 1° stralcio - Autorimessa "A", nuova biglietteria e Delegazione Trasporti in corrispondenza dell'Ingresso Agricoltura.

Mentre nel passivo, sempre legato al tema dei consumi di energia elettrica ed acqua vi è un consistente incremento dei debiti verso fornitori, un decremento dei debiti tributari legato al rimborso dalla quota di rateizzazione di TARI, TARES e TARSU relative al periodo 2008/2016, una riduzione significativa del debito bancario.

L'effetto complessivo delle sopra citate variazioni ha determinato, nel complesso, un miglioramento sia degli indici di solidità patrimoniale che della posizione finanziaria netta, che si è ridotta di circa euro 945.000,00.

### Andamento della gestione

Al fine di fornire una idea complessiva dell'andamento della gestione, nella tabella che segue sono indicati in sintesi, i valori di Bilancio degli ultimi due esercizi.

### Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2021	31/12/2020
Ricavi	7.101.712	4.778.205
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	3.409.706	2.338.462
Differenza tra valore e costi di produzione	1.189.166	235.970
Utile (perdita) d'esercizio	998.045	67.545
Attività fisse	51.510.768	53.260.361
Patrimonio netto complessivo	12.126.445	11.128.401
Posizione finanziaria netta	(2.087.619)	(3.032.856)

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi due esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte:

	31/12/2021	31/12/2020
valore della produzione	7.102.058	4.778.675
margine operativo lordo	3.409.706	2.338.462
Risultato prima delle imposte	1.024.285	(21.707)

### Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ricavi netti	7.064.594	4.702.812	2.361.782
Costi esterni	3.212.486	1.554.253	1.658.233
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>3.852.108</b>	<b>3.148.559</b>	<b>703.549</b>
Costo del lavoro	442.402	810.097	(367.695)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>3.409.706</b>	<b>2.338.462</b>	<b>1.071.244</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.256.958	2.177.885	79.073
<b>Risultato Operativo</b>	<b>1.152.748</b>	<b>160.577</b>	<b>992.171</b>
Proventi non caratteristici	37.117	75.393	(38.276)
Proventi e oneri finanziari	(165.580)	(257.677)	92.097

<b>Risultato Ordinario</b>	<b>1.024.285</b>	<b>(21.707)</b>	<b>1.045.992</b>
Rivalutazioni e svalutazioni			
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>1.024.285</b>	<b>(21.707)</b>	<b>1.045.992</b>
Imposte sul reddito	26.240	(89.251)	115.491
<b>Risultato netto</b>	<b>998.045</b>	<b>67.545</b>	<b>930.500</b>

La voce Ricavi netti ricomprende tutti i proventi derivanti dalla gestione dell'attività fieristica.

Nella voce Proventi non caratteristici, invece, sono stati riclassificati i proventi diversi (sopravvenienze attive, riduzioni spese).

Si ricorda, inoltre, che all'interno dei costi di produzione sono significative le quote di ammortamento, pari ad €. 2.495.941

### Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	10.854	16.089	(5.235)
Immobilizzazioni materiali nette	51.488.589	53.232.948	(1.744.358)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	99.158	99.158	0
<b>A) Capitale immobilizzato</b>	<b>51.598.601</b>	<b>53.348.195</b>	<b>(1.749.593)</b>
Rimanenze di magazzino	7.389	7.936	(547)
Crediti verso Clienti	3.197.048	997.237	2.199.811
Altri crediti	374.642	1.578.019	(1.203.377)
Ratei e risconti attivi	159.979	225.112	(65.133)
<b>B) Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>3.739.058</b>	<b>2.808.304</b>	<b>930.754</b>
Debiti verso fornitori	2.045.876	1.465.349	580.527
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	475.644	580.918	(105.274)
Altri debiti	3.312.333	3.242.810	69.523
Ratei e risconti passivi	29.720.084	30.890.597	(1.170.513)
<b>C) - Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>35.553.937</b>	<b>36.179.674</b>	<b>(625.737)</b>
<b>D) (B- C) Capitale d'esercizio netto</b>	<b>(31.814.879)</b>	<b>(33.371.370)</b>	<b>1.556.491</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	142.085	171.485	(29.400)
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)	1.498.883	1.799.409	(300.526)
Altre passività a medio e lungo termine	6.178.689	3.844.676	2.334.013
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>7.819.657</b>	<b>5.815.570</b>	<b>2.004.087</b>
<b>E) Capitale investito</b>	<b>11.964.065</b>	<b>14.161.256</b>	<b>(2.197.192)</b>
Patrimonio netto	(12.126.447)	(11.128.397)	(998.050)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine			
Posizione finanziaria netta a breve termine	162.382	(3.032.856)	3.195.238
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(11.964.065)</b>	<b>(14.161.253)</b>	<b>52.812</b>

Per quanto riguarda la posizione debitoria la stessa è fortemente condizionata dalla presenza dei contributi ricevuti dalla Regione Puglia per effetto degli accordi di programma quadro inerenti gli investimenti tutt'ora in corso di realizzazione. Tali contributi, ora riclassificati tra gli Altri debiti, una volta completati e collaudati gli interventi infrastrutturali saranno, di volta in volta, considerati come contropartita finanziaria degli investimenti.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che alla composizione delle fonti di finanziamento. Nella determinazione di tali indici "adjusted" al totale delle immobilizzazioni sono stati portati in detrazione sia i risconti passivi relativi ai contributi in c/impianti, sia gli ulteriori contributi in c/impianti attualmente appostati tra i debiti, relativi alle immobilizzazioni in corso e che verranno in parte redditualizzati, in parte appostati nei risconti passivi, nel momento in cui con l'entrata in funzione delle immobilizzazioni in corso, ne comincerà il processo di ammortamento.

	31/12/2021	31/12/2020
Margine primario di struttura	(39.472.154)	(42.219.797)
Quoziente primario di struttura	0,24	0,21
Margine secondario di struttura	(31.652.497)	(36.404.227)
Quoziente secondario di struttura	0,39	0,32

### Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2021, era la seguente (in Euro):

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Depositi bancari	677.075	154.885	522.190
Denaro e altri valori in cassa			
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>677.075</b>	<b>154.885</b>	<b>522.190</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	514.693	3.187.741	(2.673.048)
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>514.693</b>	<b>3.187.741</b>	<b>(2.673.048)</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>162.381</b>	<b>(3.032.856)</b>	<b>3.195.237</b>
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	2.250.000	-	(2.250.000)
<b>Debiti finanziari a medio-lungo termine</b>	<b>(2.250.000)</b>	<b>-</b>	<b>(2.250.000)</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(2.087.619)</b>	<b>(3.032.856)</b>	<b>945.237</b>

### Evoluzione prevedibile della gestione

Occorre evidenziare che in data 31 marzo 2022, col cessare dello stato di emergenza sanitaria, ha esaurito la propria efficacia il decreto di requisizione d'uso emanato in data 25.11.2020 dal Prefetto della provincia di Bari.

In tale circostanza, la Regione Puglia considerato non esaurito il fabbisogno di presidi ospedalieri e vaccinali per fronteggiare la, perdurante epidemia da SARS - Covid 19, ha inteso richiedere la stipula di un accordo per la concessione in uso temporaneo dei padiglioni già requisiti ed utilizzati per l'allestimento del cosiddetto Ospedale Covid e l'hubb vaccinale.

La stipula del predetto accordo ha richiesto la preventiva sottoscrizione di un collaterale accordo con la concessionaria Nuova Fiera del Levante S. r. L. nel frattempo ritornata nella disponibilità dei padiglioni già oggetto di requisizione d'uso. Ciò in quanto, i beni in questione sono contemplati nel contratto di concessione e conseguentemente non sono nella disponibilità dell'Ente. Nel contempo Nuova Fiera del Levante S. r. L. per effetto dei contenuti del contratto di concessione, può destinare i beni in questione al solo svolgimento della attività ivi indicate e non può autonomamente concederne l'utilizzo temporaneo per lo svolgimento di attività non previste dalla concessione.

Si è pertanto addivenuti alla stipula di un accordo tra Ente e Concessionaria, nel quale le parti hanno espresso il proprio consenso alla concessione in uso temporanea alla Regione Puglia del compendio

immobiliare già oggetto di requisizione, convenendo che la relativa indennità sia suddivisa a metà tra Ente e Concessionaria.

Successivamente, l'Ente a ciò anche delegato dalla Concessionaria, ha sottoscritto il proposto accordo di concessione in uso temporanea alla Regione Puglia del compendio immobiliare già oggetto di requisizione, alle medesime condizioni economiche regolanti la requisizione e fino alla data del 31.12.2022.

Al momento della redazione della presente relazione, risulta definita in via transattiva la controversia sorta successivamente alla comunicazione da parte di Eataly del recesso dal contratto di locazione in essere per gravi motivi sopravvenuti, ritenuti insussistenti da parte dell'Ente.

Nel contempo, è stata accettata l'offerta irrevocabile proposta da Deloitte Next Hub S.r.l. S.B., società del network Deloitte Touche Tohmatsu Limited, per locazione dei padiglioni precedentemente locati ad Eataly.

#### Destinazione del risultato di esercizio

L'esercizio chiuso al 31/12/2021 riporta un utile di €. 998.045 che si propone di destinare a parziale copertura delle perdite pregresse.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

**Il Presidente del Consiglio di amministrazione**  
**Dr. Pasquale Casillo**

