

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.

Società Unipersonale

Sede in Pesaro – PU 61121, Viale Antonio Gramsci n°4

Capitale Sociale Euro 10.000,00 interamente versato

Codice Fiscale e Numero Iscrizione

Registro Imprese di Pesaro e Urbino: 02464720412

Nr. R.E.A. Pesaro e Urbino: PU 183883

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di "PROVINCIA DI PESARO E URBINO" con sede in Pesaro Viale Gramsci n°4 - Codice Fiscale e Numero Iscrizione al Registro Imprese di Pesaro e Urbino: 00212000418.

RELAZIONE UNITARIA DEL SINDACO E REVISORE UNICO **ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI** **AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2023**

Al Socio Unico della Società **VALOREIMMOBILIARE S.r.l.**

Premessa

Il Sindaco e Revisore Unico è stato nominato dall'Assemblea dei soci in data 06 luglio 2021 e, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. sia quelle previste dall'art. 2477 c.c.

Il Sindaco e Revisore Legale Unico, premesso che la società:

1. come risulta dallo Statuto sociale, è stata costituita in data 16 novembre 2011, ai sensi dell'art. 2463 cod. civ. e dell'art. 84 della Legge 27 dicembre 2002, n. 289 visto il D.L. n. 351 del 2001 ed ha per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare del socio unico Provincia di Pesaro e Urbino, ai sensi dell'articolo 84 della legge 27 dicembre 2002 n. 289 e delle disposizioni ivi richiamate, mediante l'assunzione di finanziamenti;
2. è a capitale interamente pubblico (c.d. *partecipazione pubblica totalitaria*);
3. svolge la propria attività a favore del socio unico Provincia di Pesaro e Urbino (c.d. *prevalenza dell'attività*);
4. è sottoposta ad un controllo, da parte del proprio socio pubblico, analogo a quello che il medesimo socio stesso esercita sui propri servizi (c.d. *controllo analogo*),

dà atto del rispetto, nel corso dell'esercizio 2023, della vigente normativa in ordine a:

- Adeguamento dello statuto e osservanza del D.Lgs. n. 175 del 2016 come modificato ed integrato ("TUSP" - testo unico in materia di società a partecipazione pubblica);

- osservanza degli obblighi di cui al D.Lgs. n. 39/2013 in materia di inconferibilità e incompatibilità di incarichi presso le pubbliche amministrazioni e presso gli enti privati in controllo pubblico per gli organi di indirizzo;
- osservanza in materia di corruzione ai sensi della L. 190/2012, come integrato dal D.Lgs. 97/2016 e ss, dell'obbligo di redazione del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza e osservanza dell'obbligo di nomina del Responsabile Unico della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza;
- Osservanza della L. 130/99 e ss.mm. in relazione alla costituzione di un patrimonio separato in merito agli immobili oggetto di cartolarizzazione con dettaglio delle relative informazioni quantitative e qualitative.

* * * * *

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la *“Relazione del revisore indipendente ai sensi dell’art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39”* e nella sezione B) la *“Relazione ai sensi dell’art. 2429, comma 2, c.c.”*

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell’art. 14 del D.Lgs. n. 39 del 27.01.10

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d’esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d’esercizio della società ValoreImmobiliare Srl unipersonale, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico e dalla relazione sul governo societario per l’esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa, essendo redatto in forma abbreviata ai sensi dell’art. 2435-bis del Codice Civile.

A mio giudizio, il bilancio d’esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della ValoreImmobiliare Srl unipersonale al 31 dicembre 2023 e del risultato economico per l’esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d’esercizio* della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell’ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Richiamo di informativa

Nel presente paragrafo, come espressamente previsto dal principio (ISA Italia) 706, si ritiene utile portare all’attenzione degli utilizzatori del presente bilancio, alcuni aspetti -

correttamente trattati nella redazione dello stesso da parte dell'Organo Amministrativo - sui quali il revisore non ha nulla da eccepire nella formulazione del proprio giudizio finale.

Rimanenze di immobili

A titolo di richiamo di informativa, come già indicato nella precedente relazione e come adeguatamente illustrato e motivato in nota integrativa nel paragrafo "Rimanenze di Magazzino", il Sindaco e Revisore Unico richiama l'attenzione del lettore sul fatto che la società, in merito alla valorizzazione dei beni immobili iscritti tra le rimanenze, ha proceduto prudenzialmente ad accantonare un apposito "*fondo svalutazione*" per adeguare il relativo ammontare al valore di presumibile realizzo.

Si evidenzia che il mio giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

Responsabilità degli amministratori e del sindaco unico per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Sindaco Unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'organo amministrativo, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'assenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione e non sussistono eventi o circostanze successivi che possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Si segnala che la società è esonerata dalla redazione della relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 7, c.c. come risulta dalla nota integrativa.

Relazione sul governo societario ai sensi dell'art. 6 D.Lgs. 175/2016 (TUSP)

Gli Amministratori della Società sono responsabili per la predisposizione della relazione sul governo societario per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'art. 6 D.Lgs.

175/2016 (TUSP), incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Ho partecipato alle Assemblee del Socio e ho incontrato l'Amministratore Unico, e sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Ho acquisito dall'amministratore unico e legale rappresentante, anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e ho vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche tramite la raccolta di informazioni dal responsabile delle funzioni e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire, ad eccezione dell'implementazione dell'assetto organizzativo in merito agli adempimenti in materia di trasparenza ai sensi del D.Lgs. 33/2013, come integrato dal D.Lgs. 97/2016.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non ho osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'esercizio:

- non sono dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- non ho effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.
- non ho ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14;

- non ho ricevuto segnalazioni da parte di banche o intermediari finanziari ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-decies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14;
- non ho rilasciato pareri e osservazioni previsti dalla legge;
Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a mia conoscenza, l'Amministratore Unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.
Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c. non risultano iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale alcun costo a titolo di costi impianto e di ampliamento o costi di sviluppo.
Ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. non risulta iscritto nell'attivo dello stato patrimoniale alcun costo a titolo di un avviamento.
I risultati della revisione legale del bilancio da me svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio di esercizio

Considerando le risultanze dell'attività svolta da me svolta, **non rilevo motivi ostativi all'approvazione, da parte del Socio Unico Provincia di Pesaro e Urbino, del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dall'Amministratore Unico.**

Il Sindaco e Revisore Unico concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'Amministratore Unico in nota integrativa e consistente nella destinazione dell'utile di esercizio pari ad Euro 19.720, interamente alla riserva straordinaria, in quanto la riserva legale ha già raggiunto il quinto del capitale sociale a norma dell'art 2430 del C.C.

Pesaro, lì 09 aprile 2024

Il Sindaco e Revisore Unico

Dott. Luca Ghironzi



Il sottoscritto Dott./Rag. GENNARI FRANCESCO, ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di commercio di PESARO E URBINO - PS: prot. AGEDRMAR n. 0009611 del 15.04.2019