

Relazione sul Governo Societario ai sensi dell'articolo 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2016 n.175

Il Decreto Legislativo 19 agosto 2016 n. 175, "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica, è stato emanato in attuazione dell'articolo 18 della Legge 7 agosto 2015 n. 124 "Deleghe al governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche" e contiene un riordino della disciplina delle partecipazioni societarie delle amministrazioni pubbliche.

In particolare, l'articolo 6 - "Principi fondamentali sull'organizzazione e sulla gestione delle società a controllo pubblico" ha introdotto nuovi adempimenti in materia di governance delle società a controllo pubblico.

Più precisamente, i commi da 2 a 5 dell'art. 6 del T.U. dettano una serie di disposizioni finalizzate all'introduzione di best practice gestionali.

A tal proposito si precisa che la Società 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 e/o l'emissione di titoli.

La Governance

- Assemblea

<u>Socio</u>	<u>Codice fiscale socio</u>	<u>Percentuali</u>
Provincia di Pesaro e Urbino	00212000418	100%

- Organo amministrativo

Attualmente la Società è amministrata da un Amministratore Unico nella persona del Dott. Francesco Gennari, nominato dal Socio Unico con decreto ex art.2449 c.c. del 13 novembre 2017, con delibera del 29/06/2023 e in carica fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2025.

- Collegio Sindacale

Al collegio sindacale compete la vigilanza sull'osservanza della legge dello statuto, 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.

La carica di Sindaco unico è assegnata al Dott. Luca Ghironzi con atto di nomina in data 06/07/2021 ed in carica fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2023.

Organizzazione interna

Si evidenzia che la Società non ha alcun dipendente e, in conformità alla prassi di mercato per realizzare le operazioni di cartolarizzazione la Società si avvale di specifici:

- “services provider”, quali: il cedente e gestore degli immobili che si impegna a porre in essere tutte le azioni per consentire la migliore esecuzione delle attività oggetto della Società, si impegna a mantenere le polizze assicurative ed infine si impegna ad intervenire, dove si renda necessario, su richiesta della società, sia attraverso azioni di propria competenza, sia sollecitando l’adozione di atti e provvedimenti da parte di soggetti competenti.
- Servicer per altri servizi per la gestione contabile e amministrativa della Società. La Società deve svolgere tutte le attività finalizzate alla migliore valorizzazione e vendita degli immobili, la procedura di vendita in particolare comprende:
 - a) redazione della stima del bene da parte di professionista abilitato;
 - b) analisi di mercato e azioni di marketing;
 - c) predisposizione delle procedure di alienazione, dei documenti e certificazioni necessari;
 - d) eventuali atti di aggiornamento o variazione catastale necessari;
 - e) espletamento delle procedure ad evidenza pubblica di alienazione;
 - f) stipula degli atti di alienazione.

Adempimenti ex att.6, comma 2 -Programmi di valutazione del rischio

I principali fattori di rischio sono legati alla vendita degli immobili e alla conservazione dello stato di agibilità degli stessi.

Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall’art. 2423-bis, cod. civ., come richiamato dall’art. 2478 bis c.c. per le società a responsabilità limitata, che, in tema di principi di redazione del bilancio, al co. 1, n. 1, recita: “la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell’attività”. La nozione di continuità aziendale indica la capacità dell’azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo. Si tratta del presupposto affinché la Società operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

Adempimenti ex art.6, comma 3-Strumenti di governo societario

Si fa presente che la società Valore Immobiliare srl ha come oggetto la dismissione del patrimonio immobiliare della provincia di Pesaro e Urbino, la continuità aziendale è legata al raggiungimento del citato obiettivo. Vista la dimensione e l'attività della Società, al momento non si è ravvisata l'opportunità di procedere all'adozione degli strumenti di cui all'art. 6, comma 3.

Programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale ex articolo 6, comma 2, del d.lgs. 175/201

A. Attività di ricerca e sviluppo

In considerazione dell'attività esercitata non sono svolte attività di ricerca e sviluppo

B. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte a controllo di queste ultime.

La società non ha rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte a controllo di queste ultime.

C. Quote e/o azioni proprie e/o di società controllanti

La società non possiede né direttamente, né indirettamente quote proprie e/o azioni di società controllanti.

D. Gestione dei rischi

La valutazione del rischio aziendale è stata effettuata attraverso l'analisi di alcuni indici di bilancio in base alla conoscenza approfondita e diretta della Società con la finalità di contribuire a prevenire potenziali rischi patrimoniali, finanziari ed economici a danno dei Soci e della Società, nonché favorire la trasparenza dei meccanismi di raccolta e gestione delle informazioni necessarie al monitoraggio nei confronti dei soci.

I parametri di valutazione e gli indicatori di rischio di impresa sono i seguenti:

- 1 gestione operativa della società;
- 2 la relazione redatta dal collegio sindacale evidenzia criticità sulla continuità aziendale; (si rimanda alla relazione del sindaco unico l'analisi delle criticità della società)

- 3 L'indice di struttura finanziaria sia inferiore a 0,85
- 4 Il peso degli oneri finanziari, misurato come oneri finanziari su fatturato sia superiore al 10%;
- 5 gli indici di durata dei crediti e dei debiti a breve termine superino rispettivamente i 270 e 200 giorni;

1 Gestione operativa della società

Il reddito operativo è costituito dalla differenza tra il valore della produzione ed i costi della produzione. Si ha una prima soglia di criticità in caso di differenza negativa in un esercizio. Si ha la soglia di allarme in caso di differenza negativa per tre anni consecutivi superiore al 10% della media del valore della produzione in tale periodo.

Il risultato operativo conseguito negli esercizi 2023 - 2022 - 2021 è positivo, non vi è nulla da segnalare.

	2023	2022	2021
<u>RO-reddito operativo (A-B)</u>	19.778	10.148	71.558
<u>RO/VP</u>	<u>14,22%</u>	<u>7,85%</u>	<u>13,26%</u>

3 Indice di struttura finanziaria

L'indice di struttura finanziaria rappresenta il rapporto tra patrimonio più debiti a medio lungo termine e attivo immobilizzato. La società non presenta attivo immobilizzato.

4 Peso degli oneri finanziari su fatturato sia superiore al 10%

La società non presenta oneri finanziari di importo rilevante.

6 Indice di durata dei crediti e dei debiti a breve termine superino

rispettivamente i 270 e 200 giorni.

La società non presenta crediti di durata superiore a 270 giorni e debiti a breve termine di durata superiore ai 200 giorni.

Sono state analizzate anche le seguenti criticità e rischi:

Perdite di esercizio che erodono il patrimonio netto

L'indicatore di riferimento è dato dal risultato dopo le imposte. Si ha una prima soglia di criticità in caso di perdita in un esercizio. Si ha una prima soglia di allarme in caso di perdita per tre anni consecutivi il cui valore cumulato sia superiore al 30% del patrimonio netto.

Il risultato conseguito negli esercizi 2023 - 2022 - 2021 è positivo, non vi è nulla da segnalare.

	2023	2022	2021
<u>Risultato netto</u>	19.720	10.103	71.558
<u>PN</u>	5.055.992	5.036.272	5.296.168

Rischio di liquidità

La Società ad oggi dispone di disponibilità liquide sufficienti a far fronte alle scadenze previste e di tutti gli impegni finanziari.

Rischi o tasso di interesse

La Società non ha attività e passività finanziarie che la esponano a significativi tassi di interesse

Rischio di cambio

La Società è attiva solo a livello nazionale e non risulta conseguentemente esposta a rischio di cambio.

Rischio di prezzo

Il valore della produzione aziendale è principalmente legato all'andamento del mercato immobiliare che sono conseguenza dell'andamento delle aste pubbliche.

Rischio di credito

La Società non presenta crediti irrecuperabili nel proprio patrimonio.

F. Direzione e coordinamento

La Società è sottoposta a direzione e coordinamento, da parte della Provincia di Pesaro e Urbino ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del codice civile.

G. Altre informazioni

Si segnala che la Società ha seguito l'orientamento prevalente fondato sul provvedimento di Banca d'Italia n.14890 del 29/03/2000, confermato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate 8/E del 06.02.2003, avente come oggetto il trattamento fiscale del patrimonio separato delle società costituite per la cartolarizzazione dei crediti, secondo la quale i risultati economici derivanti dalla gestione del patrimonio cartolarizzato, nel corso delle realizzazioni delle operazioni in esame, non rientrano nella disponibilità della società, e di conseguenza rimanendo quest'ultima estranea ad essi, viene esclusa l'imponibilità in capo alla società stessa di eventuali spread. Tale assunto risulta in linea con quanto disposto dalla Banca D'Italia nel citato provvedimento del 29.03.2000. Rimane fermo il concetto che l'eventuale risultato di gestione che residui una volta soddisfatti tutti i creditori del patrimonio separato, e di cui la società risulti destinataria, deve essere attratto a tassazione, in quanto rientrerà nella disponibilità giuridica della società e quindi concorrerà a formare il suo reddito imponibile.

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 che chiude con un utile di euro 19.720, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico, corredato dalla relativa Nota Integrativa, nonché dalla presente Relazione sul governo societario

Pesaro 08/03/2024

L'Amministratore Unico

Gennari Francesco

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