

**VALOREIMMOBILIARE S.R.L. Società Unipersonale**  
Sede in Pesaro Viale Antonio Gramsci n°4  
Capitale Sociale Euro 10.000,00 interamente versato  
Codice Fiscale e Numero Iscrizione al Registro Imprese di Pesaro e Urbino: 02464720412  
Nr. R.E.A. Pesaro e Urbino: 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.*

## DETERMINA DELL'AMMINISTRATORE UNICO

---

Il giorno **29 Marzo 2018**, alle ore 10,00 presso la sede sociale in Pesaro Viale Antonio Gramsci n°4, si è riunito l'Amministratore Unico della Società unitamente ai soggetti sotto indicati, al fine di analizzare i documenti predisposti per il bilancio di fine esercizio 2017 e quindi per discutere e deliberare sul seguente:

### ORDINE DEL GIORNO

- 1) Esame ed approvazione del progetto del bilancio di esercizio chiuso al 31 Dicembre 2017 con annessi documenti accompagnatori;
- 2) Fissazione dei termini per la convocazione della decisione dei soci per l'approvazione del bilancio medesimo;
- 3) Varie ed eventuali.

Per unanime designazione degli intervenuti assume la presidenza della riunione il Sig. Dott. **FRANCESCO GENNARI** il quale constata e dà atto che:

- la riunione è da ritenersi valida partecipando l'organo amministrativo al completo nelle persone di sé stesso;
- è presente altresì il sindaco revisore, Dott. Luca Ghironzi;
- su invito del Presidente, sono altresì presenti il Rag. Massimiliano Canestrari della Società "ELDA S.r.l." tenutaria delle scritture contabili della Società, il Rag. Marcello Tecchi, professionista collaboratore dello Studio Professionale "Dott. Agostino Cesaroni, Dott. Arnaldo Cappellini e del Dott. Guido Cesaroni - Commercialisti Associati" con studio in Pesaro Via Marcolini n°6;
- è presente altresì il Dott. Marco Domenicucci, Direttore Generale della Provincia di Pesaro ed Urbino, in rappresentanza del socio Unico;
- previo accertamento dell'identità e della legittimazione degli intervenuti a partecipare, come da foglio presenze all'uopo predisposto, la riunione si è quindi costituita regolarmente;
- assume il Presidente medesimo le funzioni di segretario verbalizzante e viene aperta la seduta.

Aperta la discussione sui punti indicati all'ordine del giorno ed in relazione ai quali tutti gli intervenuti si dichiarano sufficientemente informati, prende la parola l'Amministratore Unico e come tale Legale Rappresentante della Società, Dott. Francesco Gennari, per iniziare l'esame della contabilità aziendale dell'esercizio 2017 proponendo una prima bozza del bilancio al 31.12.2017 preliminarmente predisposta; sulle poste di bilancio si aprono approfondite discussioni in cui tra l'altro sono chieste e fornite le necessarie delucidazioni.

L'organo amministrativo procede dunque alla redazione definitiva del progetto di bilancio da trasmettere al componente dell'organo di controllo e da depositare presso la sede sociale, dandone lettura integrale agli intervenuti, ponendolo quindi in votazione e

### DELIBERA

- di approvare il progetto di bilancio al 31 dicembre 2017 da presentare all'Assemblea dei Soci;
- di convocare l'Assemblea dei Soci per la relativa approvazione del bilancio in prima convocazione per il giorno 30 Aprile 2018 alle ore 10,00 presso la sede sociale ed occorrendo in seconda convocazione per il giorno 16 Maggio 2018, alla stessa ora e luogo.

Riprende la parola il Presidente sulle "Varie ed eventuali" per aggiornare i presenti su alcune operazioni intervenute nel recente periodo e comunque di operazioni da porre in essere; nello specifico:

- il Presidente riferisce di avere trasmesso in data 21 marzo u.s. via pec al Comune di Pesaro, all'attenzione dell'Assessore Urbanistica, domanda per richiesta di variante urbanistica ai sensi L.R.

34/92 e S.M.I. relativa all'area di proprietà della società Valoreimmobiliare S.r.l. ubicata in Via Barsanti 18, sede del Centro Ricerche Floristiche Marche, foglio 48, mappale 246. Più in particolare, alla luce di motivazioni specificatamente illustrate nella comunicazione che si allega alla presente determina, è stata chiesta l'attivazione della variante urbanistica in modo da attribuire all'area un indice fondiario congruo a consentire l'ampliamento pari a 100 mq. di superficie coperta; non appena l'ufficio avrà assunto la propria decisione in merito, si porteranno a conoscenza gli intervenuti della relativa risposta;

- il Presidente, alla luce dell'attuale situazione finanziaria aziendale ed in considerazione della possibilità di procedere, almeno parzialmente, alla restituzione al socio unico Provincia di Pesaro ed Urbino del finanziamento attualmente in essere che residua ad euro 150.000,00, tenendo conto degli impegni di spesa programmati ed i previsti incassi di crediti maturati da realizzarsi nel corso del corrente anno, riferisce di avere assunto la determinazione di rimborsare un importo complessivo di euro 75.000,00 (settantacinquemila/00). Al fine di non determinare carenza ai normali flussi finanziari previsti, è dell'avviso di procedere per quanto ad euro 40.000,00 (quarantamila/00) con immediatezza, rinviando invece a luglio prossimo la restituzione dei restanti 35.000,00 (trentacinquemila/00) dell'importo complessivamente previsto; il Sindaco e Revisore dott. Luca Ghironzi, prende atto della ricostruzione dei flussi finanziari esistenti ed attesi nel corso del corrente esercizio 2017, concordando sulla opportunità di rimborsare il debito verso il socio Provincia di Pesaro fermo restando la necessità di non creare nocumento alle disponibilità finanziarie aziendali;
- il Presidente, anche in considerazione delle precedenti determine, riferisce agli intervenuti che alla luce della necessità di procedere ad aggiornare le valutazioni delle unità immobiliari di proprietà al fine poi di procedere alla loro messa a bando per la vendita, ha chiesto al socio unico Provincia di Pesaro ed Urbino la possibilità di avvalersi, come per il passato, di tecnici dipendenti della stessa, nell'ambito della convenzione in essere. Riferisce che la Provincia di Pesaro ed Urbino Direzione Generale, con propria decisione trasmessa via pec in data 22 febbraio 2018, a seguito di una verifica interna in merito alla richiesta, ha comunicato che il personale, tenuto conto dei carichi di lavoro, non può essere disponibile per assolvere alle perizie estimative. Il Presidente riferisce agli intervenuti, ritenendo indispensabile effettuare un'attenta verifica catastale ed urbanistica delle unità immobiliari di proprietà al fine di dar corso a tutte le operazioni di valorizzazione immobiliare che possano consentire alla società un migliore raggiungimento dei propri obiettivi, di individuare soggetti e/o organismi in grado di assolvere alla necessità, ovviamente rivolgendosi al mercato. A tale proposito ritiene di mettere a budget per la corrente annualità una somma fino ad un ammontare massimo di euro 20.000,00 (ventimila/00) per adempiere alla necessità; riferisce altresì che si attiverà quanto prima per ottenere più preventivi ad organismi in grado di fornire il servizio di cui la società necessita e riferirà circa gli esiti successivamente con propria determina.  
Il Sindaco e Revisore Dott. Luca Ghironzi concorda sulla opportunità di richiedere almeno tre distinti preventivi da parte di altrettanti soggetti professionali in grado di fornire una valorizzazione degli immobili che rappresentano il patrimonio della società (ad oggi pari a nr. 10 unità), fermo restando la necessità di richiedere oltre alla redazione della perizia estimativa de quo anche una espressa indicazione professionale in merito agli adempimenti urbanistici ed ai relativi oneri necessari per garantire la conformità urbanistica di tali immobili e rendere pertanto più appetibili gli stessi ai potenziali acquirenti. Ritiene, infine, la somma a budget adeguata ipotizzando un importo medio del costo della perizia di circa Euro 2.000,00 per i nr. 10 immobili da valorizzare.
- Su esplicita richiesta formulata dal dott. Luca Ghironzi, Sindaco Unico e Revisore, il Presidente riferisce di non avere ricevuto ad oggi alcuna risposta per il tramite del Socio Unico Provincia di Pesaro ed Urbino in merito all'istanza di interpello a suo tempo dalla medesima presentata alla Direzione Compartimentale dell'Agenzia delle Entrate; a tale proposito, nella considerazione che l'istanza presentata si riferiva alle modalità eventuali con cui il socio unico sarebbe potuto rientrare in possesso del compendio immobiliare ad oggi non ancora venduto dalla società di scopo appositamente costituita e quindi le sue ricadute tributarie, il Sindaco Unico e Revisore invita il Presidente a richiedere copia dell'istanza a suo tempo presentata, per conservarla anche tra i documenti della società Valoreimmobiliare S.r.l., chiedendo di poterne prendere visione. Il Presidente si adopera per assolvere alla richiesta quanto prima.
- Da ultimo e sempre su sollecito del dott. Luca Ghironzi, Sindaco e Revisore della Società, viene evidenziata la necessità di adeguarsi prontamente agli obblighi scaturenti dalle attuazioni disposizioni normative in materia di anticorruzione e trasparenza delle società a partecipazione pubblica. Nello specifico il Presidente rammenta di avere in data 2 gennaio u.s. trasmesso via pec all'Ufficio Affari Giuridici Anticorruzione presso l'ANAC, rappresentando la fattispecie specifica di Valoreimmobiliare S.r.l. Unipersonale evidenziando il proprio sistema di governance, richiedendo se, pur in assenza di struttura amministrativa e tecnica nonché in assenza di rapporti di lavoro dipendente, essendo unicamente presente una convenzione con il socio pubblico per la gestione tecnica, la società fosse tenuta ad

adempiere ai gravosi adempimenti chiedendo conferma nel contempo circa la coerenza con la medesima normativa della nomina di responsabile anticorruzione e trasparenza da parte dell'Amministratore Unico. Il dott. Luca Ghironzi, pur apprezzando l'iniziativa a suo tempo avviata dall'Amministratore Unico, evidenzia che la sola comunicazione di per sé non autorizza la società ad attendere una risposta in merito che potrebbe anche non arrivare ed anzi si rende indispensabile avviare quei processi di adeguamento alla normativa, per non correre il fondato rischio di essere sanzionati. Il Sindaco e Revisore unico rammenta, infatti, la recente delibera ANAC n. 141 del 21/02/2018, anche e soprattutto in relazione alle prossime scadenze del 31/03/2018 e del 30/04/2018 in materia di "Attestazioni sull'assolvimento degli obblighi di pubblicazione al 31 marzo 2018 e attività di vigilanza dell'Autorità" che debbono essere rilasciate dal legale rappresentante della società e pubblicate nell'apposita sezione Amministrazione Trasparente del sito della società e formula l'invito ad un aggiornamento dello stesso sito con i dati richiesti da tale normativa.

Dopo esauriente discussione è emersa la comune intenzione di avviare i contatti con il socio unico Provincia di Pesaro ed Urbino al fine di richiedere un'integrazione dell'attuale convenzione di servizi in essere tra la stessa e la nostra società che si ricorda essere la società di scopo della medesima, per affidare alla struttura del socio unico già organizzata in tal senso essendo ente pubblico, l'esecuzione degli adempimenti previsti dalla normativa in discorso, ovviamente dichiarandosi ben disposti a corrispondere un compenso per tale servizio aggiuntivo rispetto ai servizi forfettariamente rientranti nella convenzione in essere. A tale proposito l'Amministratore Unico riferisce che si adopererà nel più breve tempo possibile a richiedere al socio unico l'integrazione del contratto di servizi in convenzione, dovendosi preoccupare il personale dell'Ente Pubblico sia degli obblighi correlativi alle linee guida dell'anticorruzione e trasparenza per la specifica consulenza necessaria nonché un operatore ced che formalizzi l'aggiornamento degli adempimenti online, il tutto previa approvazione ed assenso da parte del responsabile della trasparenza e della corruzione che è e resterà nella figura dell'attuale Amministratore Unico della Società, dott. Francesco Gennari. Il Presidente si riserva pertanto di aggiornare i presenti non appena ci saranno novità procedurali, ben conoscendo i tempi tecnici decadenziali entro i quali gli adempimenti andranno posti in essere.

Al termine, null'altro essendovi da discutere e deliberare e nessuno degli intervenuti chiedendo la parola su altri argomenti, il Presidente dichiara sciolta la riunione alle ore 12,30 previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale alla cui firma vengono delegati il Segretario verbalizzante ed il Presidente nella persona dell'unico soggetto.

IL PRESIDENTE E SEGRETARIO VERBALIZZANTE

**Dott. FRANCESCO GENNARI**



---