

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.

RELAZIONE UNITARIA DEL SINDACO E REVISORE UNICO
ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI
AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2016

All'Assemblea dei Soci della Società
VALOREIMMOBILIARE S.r.l. Unipersonale

Premessa

Il Sindaco e Revisore Legale Unico, nominato dall'Assemblea dei soci in data 7 maggio 2015, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

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

1. come risulta dallo Statuto sociale, è stata costituita in data 16/11/2011, 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, analogo a quello che il socio stesso esercita sui propri servizi (c.d. *controllo analogo*),

dà atto del rispetto, nel corso dell'esercizio 2016, della vigente normativa in ordine a:

- osservanza del limite numerico dei componenti dell'Organo Amministrativo, ex art. 1, comma 729, Legge 296/2006;
- osservanza del limite dei compensi attribuibili ai componenti dell'Organo Amministrativo delle società a totale partecipazione di comuni e provincie, ex art. 1, comma 725, Legge 296/2006, non essendo previsti compensi per l'organo amministrativo della società;

- osservanza degli obblighi di cui al D.Lgs. n. 39/2013 in materia di inconfiribilità e incompatibilità di incarichi presso le pubbliche amministrazioni e presso gli enti privati in controllo pubblico, a norma dell'art. 1, c. 49 e 50 della L. n. 190/2012;
- osservanza degli obblighi di cui al DPR 30 novembre 2012 n. 254, attuativo dell'art. 3 comma 2 L.120/2011, in materia di equilibrata proporzione tra i generi ("parità di genere");
- osservanza delle disposizioni di cui alla L. 190/2014, commi 611 e ss. (Legge di Stabilità 2015), in materia di razionalizzazione delle partecipazioni societarie dirette ed indirette, non essendo previsti compensi per l'organo amministrativo della società, interamente composto da dipendenti della Provincia (comma 611, lettera b).

Il Sindaco e Revisore Unico prende atto, come anche rilevato dall'organo amministrativo della società nella Nota integrativa, che sono stati effettuati approfondimenti in merito alle disposizioni del D.Lgs n. 175/2016 "*Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica*", entrato in vigore il 23/09/16: su alcune tematiche (adeguamenti statutari, incompatibilità e composizione organo amministrativo, proseguo dell'attività), la società ha richiesto specifiche indicazioni al Socio Unico per definire le linee guida della futura gestione aziendale anche in relazione al correlato nuovo Piano di Razionalizzazione delle Partecipate.

Il Sindaco e Revisore Unico prende atto, come peraltro evidenziato dall'organo amministrativo, che sia l'applicabilità della normativa in oggetto, sia la cogenza o meno delle relative tempistiche non risultano di chiara interpretazione stante l'attuale situazione di evoluzione normativa derivante dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 251/2016, dalla correlata bozza di Parere al Decreto Correttivo pendente presso la Commissione Affari Costituzionali del Senato, nonché dalla proposta di modifica promanante dalla Conferenza Unificata Stato-Regioni e che tali incertezze normative, anche in considerazione del prospettato slittamento al 30/09/2017 dei termini per l'avvio dei nuovi Piani di Razionalizzazione delle Partecipate, hanno indotto il Consiglio di Amministrazione a non proporre alcuna modifica di natura statutaria e/o amministrativa, al fine di evitare i correlati oneri in assenza di definitivo assetto normativo.

Il Sindaco e Revisore Unico prende atto, come da nota della Provincia di Pesaro e Urbino n. 81943/2015 del 29 dicembre 2015 che in relazione alla normativa anticorruzione L. n. 190/2012, la società è sottoposta alla totale vigilanza del Socio Unico e non è tenuta, pertanto, alla redazione di un proprio ed autonomo Piano di Prevenzione della Corruzione, fermo restando il rispettato obbligo di nomina del Responsabile della Prevenzione della Corruzione.

In materia di trasparenza ai sensi del D.Lgs. 33/2013, il Sindaco e Revisore Unico prende atto che la società ha provveduto ai relativi obblighi mediante pubblicazione, sulla pagina "Amministrazione Trasparente" del sito internet della società, delle informazioni e dei dati richiesti dalla norma in oggetto, anche alla luce delle Linee Guida Anac del 15.03.2017 in relazione agli obblighi di pubblicazione dei titolari di incarichi di direzione o di governo di cui all'art. 14 del D.Lgs. 33/2013 e art. 13 del D.Lgs. 97/2016.

* * * * *

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 sul bilancio d'esercizio

Il sottoscritto Revisore Unico ha svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Valore Immobiliare Srl costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico 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.

Responsabilità degli amministratori 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.

Responsabilità del revisore

È responsabilità del Revisore Unico esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. La revisione legale è stata svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Si ritiene di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il proprio giudizio.

Giudizio

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Valore Immobiliare Srl al 31 dicembre 2016 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

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.

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 illustrato in nota integrativa a pag. 08, il Sindaco e Revisore Unico segnala che la società, in merito alla valorizzazione di alcuni dei beni immobili iscritti tra le rimanenze, ha proceduto prudenzialmente ad un ulteriore accantonamento in apposito fondo svalutazione per adeguare il relativo ammontare al valore di presumibile realizzo, come risultante da recenti perizie tecniche.

Le motivazioni e gli effetti di tale appostazione contabile sono adeguatamente illustrate nella nota integrativa.

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

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

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il Sindaco Unico dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

i) la tipologia dell'attività svolta;

ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;

- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;

- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2016) e quello precedente (2015). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2016 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i miei controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal Sindaco Unico hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le verifiche periodiche e di tali verifiche sono stati redatti appositi verbali.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il Sindaco Unico ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il Sindaco Unico ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura – amministratori e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Sindaco Unico.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della gestione amministrativa non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, e societaria non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, sono state fornite dagli amministratori periodicamente le informazioni inerenti la gestione aziendale e ciò sia in

occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi del Sindaco Unico presso il luogo di tenuta delle scritture contabili ed anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici con i membri del consiglio di amministrazione: da tutto quanto sopra deriva che gli amministratori hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto richiesto dalla normativa civilistica.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il Sindaco Unico può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge;

- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;

- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;

- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;

- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;

- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;

- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;

- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato alcun parere previsto dalla legge.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Tali documenti sono stati consegnati al Sindaco Unico in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;

- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;

- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5;

- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici dell'organo di controllo e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;

- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione esposta in chiusura della nota integrativa circa la copertura della perdita di esercizio e di quella degli esercizi precedenti tramite l'utilizzo della capiente riserva da conferimento, il Sindaco Unico non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'Assemblea dei Soci.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere negativo per Euro 952.484.

Il Sindaco Unico concorda con la proposta di copertura della perdita dell'esercizio e di quella degli esercizi precedenti tramite l'utilizzo della capiente riserva da conferimento.

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

Considerando le risultanze dell'attività di controllo e vigilanza, il Sindaco Unico propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, così come redatto dagli Amministratori.

Pesaro, li 13 aprile 2017

Il Sindaco e Revisore Legale Unico


Dott. Luca Ghironzi

