

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.

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il giorno **15 Dicembre 2015**, alle ore 17.00 presso la sede sociale in Pesaro Viale Antonio Gramsci n°4, si è riunito in forma totalitaria, regolarmente convocato, il Consiglio di Amministrazione della Società, per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Verifica andamento delle vendite e programmazione interventi per il 2016;
- 2) Valutazione del piano finanziario 2016;
- 3) Dimissioni del Presidente del Consiglio di Amministrazione e deliberazioni conseguenti;
- 4) Varie ed eventuali.

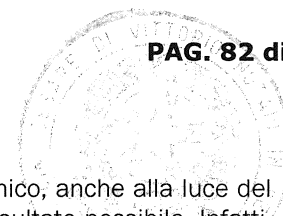
Per unanime designazione degli intervenuti assume la presidenza della riunione il Sig. Ing. **ADRIANO GATTONI** il quale constata e dà atto che:

- la riunione è da ritenersi valida partecipando l'organo amministrativo al completo nelle persone dei suoi componenti:
 - Ing. Adriano Gattoni – Presidente,
 - Avv. Fabio Baccheschi – Consigliere,
 - Sig.ra Patrizia Omiccioli – Consigliere;
- 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, nonché il Rag. Enzo Fazi, già componente il Consiglio di Amministrazione della Società, quale responsabile del socio unico dell'Economato – Provveditorato e Patrimonio;
- 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 essendosi raggiunto il quorum costitutivo previsto;
- viene chiamato a fungere da Segretario il Sig. Avv. **FABIO BACCHESCHI** che accetta.

Aperta la discussione sul **primo e sul secondo punto all'ordine del giorno** che data la stretta attinenza verranno trattati simultaneamente ed in relazione ai quali tutti gli intervenuti si dichiarano sufficientemente informati, prende la parola il Presidente, Ing. Adriano Gattoni, per relazionare circa l'andamento delle vendite con relativa programmazione per il prossimo anno 2016.

Innanzitutto il Presidente riferisce che allo stato ci sono avanzate trattative da parte del socio unico Provincia di Pesaro ed Urbino per la vendita dell'immobile di loro proprietà ex Bramante alla Cassa Depositi e Prestiti che lo acquisterebbe attraverso il Fondo Investimenti per la Valorizzazione (FIV), quale fondo multicomparto dedicato alla valorizzazione degli immobili pubblici. L'operazione, se ed una volta realizzata, per esplicita previsione già formalizzata in atti da parte della Provincia di Pesaro e Urbino, consentirebbe alla nostra società veicolo di ricevere a breve termine risorse finanziarie adeguate per provvedere alla integrale estinzione del conto corrente ipotecario in essere, cessando quindi lo stesso di generare pesanti ed ingenti oneri finanziari annuali. Questo percorso, una volta realizzato, consentirebbe alla nostra società veicolo di proseguire in maniera più efficace ed efficiente, senza urgenze impellenti, nell'opera di valorizzazione e vendita degli immobili ricevuti in dotazione dal socio unico (acquistati e conferiti), con una previsione ottimale circa il ritorno al socio unico di tutte le somme ricevute dal medesimo nel tempo per il finanziamento dell'attività.

Nel recente periodo sono state esplorate da parte di questa amministrazione soluzioni diverse ed alternative per addivenire nel medio termine ad una efficace riduzione degli oneri finanziari maturati e maturandi sul conto corrente ipotecario in essere con Intesa SanPaolo. Una delle possibili soluzioni era data dalla possibilità di rinegoziare il tasso passivo mediante l'assunzione del rating della Provincia di Pesaro e Urbino attivando una



procedura di garanzia fideiussoria, ma l'eventuale intervento diretto da parte del socio unico, anche alla luce del deliberato della Corte dei Conti – Sezione delle autonomie del 23 ottobre 2015, non è risultato possibile. Infatti, pur valutando la possibilità di far concedere alla Provincia di Pesaro e Urbino a favore di Intesa SanPaolo le garanzie fideiussorie indispensabili per favorire la rivisitazione delle condizioni del finanziamento, proprio alla luce della richiamata disposizione della Corte dei Conti che ha previsto l'assunto secondo il quale *"i trasferimenti in conto capitale non costituiscono spese di investimento e, pertanto, non possono essere finanziati attraverso l'assunzione di debiti e dismissioni patrimoniali"* con l'ulteriore considerazione *"il rilascio di garanzie a favore di partecipate in perdita da tre anni"* non è possibile, hanno reso impraticabile tale strada.

Pur tuttavia, per quanto con le difficoltà che il comparto immobiliare presenta sia a livello nazionale, sia a livello locale, stanno proseguendo le diverse trattative per procedere in maniera spedita alla alienazione di taluni immobili di proprietà, quali quelli ex Cral, Palazzina di Via Flacco, etc. immobili per i quali sono in corso di ricevimento in quanto preannunciate, diverse manifestazioni d'interesse o comunque inviti a formalizzare proposte migliorative di precedenti offerte già presentate.

In questo scenario viene conferito mandato al Presidente di realizzare con immediatezza un programma temporale di procedure e adempimenti che a stretto giro possa consentire, entro il 31 gennaio 2016, la ricezione da parte della Società della documentazione idonea per sottoporre al Consiglio la deliberazione in merito alla migliore trattativa di vendita delle unità immobiliari per le quali ad oggi risultano già in essere manifestazioni d'interesse, ivi comprendendo la messa a bando di gara dell'immobile ex Caserma per un valore di circa 2,8 milioni di euro, con riserva da parte del Consiglio, eventualmente sentita la proprietà, di valutare eventuali offerte a riduzione.

Sul **terzo punto all'ordine del giorno**, il Presidente rammenta ai componenti del Consiglio di Amministrazione la imminenza della data entro la quale risulta necessario sottoporre alla decisione del socio unico, da assumersi in assemblea, circa la variazione del legale rappresentante della Società, dal momento che l'attuale, per motivi esclusivamente legati alla impossibilità di continuare ad esercitare la carica in conseguenza del pensionamento da dirigente/dipendente del socio unico a far data dal 1° gennaio p.v.; previ opportuni contatti con il rappresentante del socio unico, si conviene di convocare la decisione dei soci per il giorno 22 dicembre 2015, alle ore 11,45 presso la sede legale.

Esaurita la discussione in ordine ai punti posti all'ordine del giorno, sulle **"Varie ed eventuali"** vengono affrontate le questioni operative che seguono che hanno interessato il recente periodo.

1) si dà atto che in data 26 novembre u.s., previo incameramento della somma annuale a valere per il corrente anno 2015 da parte del socio unico Provincia di Pesaro ed Urbino ed ammontante ad euro 380.000,00, si è provveduto ad accreditare il conto pegnato intestato a Valoreimmobiliare S.r.l. Unipersonale dell'importo di euro 87.000,00 quale somma riferibile agli oneri finanziari dovuti per il quarto ed ultimo trimestre anno 2015, nonché a restituire al socio unico Provincia di Pesaro e Urbino la somma di euro 250.000,00 quale parziale restituzione dei finanziamenti a suo tempo erogati alla nostra società;

2) si dà altresì atto di avere ricevuto dal socio unico Provincia di Pesaro e Urbino, via pec in data 14 dicembre u.s., missiva con cui la nostra società con Decreto Presidenziale n. 222 del 9/12/2015 è stata inserita nel gruppo di consolidamento per la redazione del bilancio consolidato della Provincia di Pesaro e Urbino a partire dal 2014; pertanto, ci viene comunicato che nella redazione del bilancio annuale la nostra Società è chiamata ad adottare criteri contabili uniformi a quelli adottati per la redazione del conto economico e stato patrimoniale della Provincia, ai sensi dell'allegato 4/4 al D.Lgs. n. 118/2011;

3) in relazione all'attuazione del piano triennale della prevenzione della corruzione e del piano per la trasparenza e l'integrità, facendo seguito a precedente comunicazione trasmessa via mail dal socio unico in data 1° luglio u.s. e fermo restando quanto già verbalizzato nella precedente deliberazione del CDA anche alla luce delle considerazioni del Sindaco e Revisore Unico, sono state espresse già alcune valutazioni di massima circa l'eventuale assoggettamento di Valoreimmobiliare S.r.l. alla normativa in oggetto.

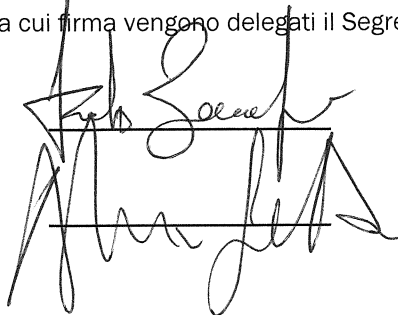
Stante la particolare natura della società e le limitate risorse umane a disposizione, il Cda ritiene indispensabile richiedere formalmente alla Provincia di Pesaro e Urbino di esprimersi circa l'eventuale obbligo dell'adozione di un autonomo Piano Anticorruzione da parte della nostra società e alla nomina di un autonomo Responsabile della Prevenzione della corruzione, evidenziando peraltro che la società di scopo non ha dipendenti ed i suoi amministratori non sono retribuiti, in quanto vincoli normativi lo impedirebbero. Per quanto alla nomina del Responsabile, si ritiene di suggerire al socio unico che tale figura possa eventualmente essere rivestita dal soggetto che già ricopre il suddetto ruolo presso il socio unico, in considerazione del controllo totalitario svolto dall'Ente sulla società veicolo.

In relazione ai termini di legge previsti dalle Linee Guida ANAC, fermo restando la nomina odierna del RPC nella persona del Dott. Fabio Baccheschi, si dà incarico al Presidente di formalizzare al più presto tale richiesta al socio unico al fine di poter riferire al Cda le procedure al riguardo suggerite dallo stesso e, come anche segnalato dal Sindaco e Revisore Unico, fermo restando la possibilità, in ultima istanza, di proporre eventuale identico quesito anche all'Autorità ANAC, al fine di eliminare qualsiasi incertezza giuridica.

Al termine, null'altro essendovi da discutere e deliberare e nessuno degli intervenuti chiedendo ulteriormente la parola su altri argomenti, il Presidente dichiara sciolta la riunione alle ore 19,00 previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale alla cui firma vengono delegati il Segretario ed il Presidente.

IL SEGRETARIO
Avv. FABIO BACCHESCHI

IL PRESIDENTE
ING. ADRIANO GATTONI

The image shows two handwritten signatures in black ink. The top signature is written over a horizontal line and appears to be 'Fabio Baccheschi'. The bottom signature is also written over a horizontal line and appears to be 'Adriano Gattoni'. The signatures are fluid and cursive.