

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

Bilancio di esercizio al 31-12-2015

Dati anagrafici	
Sede in	VIA ANTONIO GRAMSCI, 4 - PESARO (PU) 61121
Codice Fiscale	02464720412
Numero Rea	PU 183883
P.I.	02464720412
Capitale Sociale Euro	10.000 i.v.
Forma giuridica	Soc.a responsabilita' limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	649940
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	SOGGETTA ALL'ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO CON SEDE IN PESARO VIA ANTONIO GRAMSCI, 4 - CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI PESARO: 00212000418

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Valore lordo	1.541	1.541
Ammortamenti	1.541	1.233
Totale immobilizzazioni immateriali	-	308
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Crediti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	35	-
Totale crediti	35	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	35	-
Totale immobilizzazioni (B)	35	308
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	8.619.353	8.835.835
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.161.284	190.045
Totale crediti	3.161.284	190.045
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	67.557	176.389
Totale attivo circolante (C)	11.848.194	9.202.269
D) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti (D)	191	815
Totale attivo	11.848.420	9.203.392
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.000	10.000
IV - Riserva legale	11	11
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	203	203
Versamenti in conto capitale	3.100.000	-
Varie altre riserve	5.292.951	5.292.949
Totale altre riserve	8.393.154	5.293.152
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(525.315)	(281.277)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	(443.672)	(244.037)
Utile (perdita) residua	(443.672)	(244.037)
Totale patrimonio netto	7.434.178	4.777.849
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.414.225	4.425.543
Totale debiti	4.414.225	4.425.543
E) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti	17	-
Totale passivo	11.848.420	9.203.392

Conto Economico

31-12-2015 31-12-2014

Conto economico

A) Valore della produzione:

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	96.100
---	---	--------

5) altri ricavi e proventi

altri	137.671	150.109
-------	---------	---------

Totale altri ricavi e proventi	137.671	150.109
--------------------------------	---------	---------

Totale valore della produzione	137.671	246.209
--------------------------------	---------	---------

B) Costi della produzione:

7) per servizi	29.812	41.068
----------------	--------	--------

10) ammortamenti e svalutazioni:

a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	308	308
---	-----	-----

a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	308	308
--	-----	-----

Totale ammortamenti e svalutazioni	308	308
------------------------------------	-----	-----

11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	216.482	93.303
--	---------	--------

14) oneri diversi di gestione	67.980	62.740
-------------------------------	--------	--------

Totale costi della produzione	314.582	197.419
-------------------------------	---------	---------

Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(176.911)	48.790
--	-----------	--------

C) Proventi e oneri finanziari:

16) altri proventi finanziari:

b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	1.786
--	---	-------

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	1.786
---	---	-------

d) proventi diversi dai precedenti

altri	10	17
-------	----	----

Totale proventi diversi dai precedenti	10	17
--	----	----

Totale altri proventi finanziari	10	1.803
----------------------------------	----	-------

17) interessi e altri oneri finanziari

altri	271.667	291.339
-------	---------	---------

Totale interessi e altri oneri finanziari	271.667	291.339
---	---------	---------

Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(271.657)	(289.536)
--	-----------	-----------

E) Proventi e oneri straordinari:

20) proventi

altri	5.701	-
-------	-------	---

Totale proventi	5.701	-
-----------------	-------	---

21) oneri

altri	805	3.291
-------	-----	-------

Totale oneri	805	3.291
--------------	-----	-------

Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	4.896	(3.291)
--	-------	---------

Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	(443.672)	(244.037)
---	-----------	-----------

23) Utile (perdita) dell'esercizio	(443.672)	(244.037)
------------------------------------	-----------	-----------

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2015

Nota Integrativa parte iniziale

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2015, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Detto bilancio è redatto in forma abbreviata in quanto non si sono realizzati i presupposti per l'obbligo di redazione in forma ordinaria di cui all'art. 2435-bis, ultimo comma.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917/1986 e successive modificazioni e integrazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

Principi generali di redazione del bilancio

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti principi generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- sono indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli artt. 2423-ter, 2424, 2425 e 2435-bis del C.C.;
- per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del C.C.;
- non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci;
- i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio;
- i valori delle voci di bilancio dell'esercizio in corso sono perfettamente comparabili con quelli delle voci del bilancio dell'esercizio precedente.

Il contenuto della presente Nota integrativa è formulato in applicazione dell'art. 2435-bis c.5 C.C.. Si ritiene tuttavia opportuno fornire le indicazioni di cui ai nn. 2 e 14 dell'art. 2427 c.1 C.C., in quanto ritenute significative per l'interpretazione del presente bilancio. Risultano pertanto omesse le indicazioni richieste dal n.10) dell'art. 2426, dai nn. 3), 7), 9), 10), 12), 13), 15), 16), 17) dell'art. 2427, dal n. 1) dell'art. 2427-bis e le indicazioni richieste dal n.6) dell'art. 2427 sono riferite all'importo globale dei debiti iscritti in bilancio.

Al pari, ai sensi dell'art. 2435-bis c.6 C.C., l'informativa di cui all'art. 2427 c. 1 n. 22-bis è limitata alle operazioni realizzate direttamente o indirettamente con i maggiori azionisti/soci e con i membri degli organi di amministrazione e controllo.

Ai sensi dell'art. 2435-bis c. 6 C.C., l'informativa di cui all'art. 2427 c. 1 n. 22-ter è limitata alla natura e all'obiettivo economico degli eventuali accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale.

La società si avvale inoltre della facoltà di esonero dalla redazione della Relazione sulla gestione prevista dall'art. 2435-bis C.C. in quanto sono riportate in Nota Integrativa le informazioni richieste dai nn. 3 e 4 dell'art. 2428.

La Nota integrativa contiene inoltre tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 e nelle altre norme del C.C. Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopracitate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali formulati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

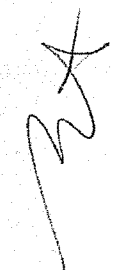
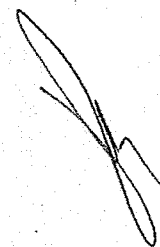
Si dà atto che le valutazioni di seguito illustrate sono state determinate nella prospettiva della continuazione dell'attività d'impresa e che, nel corso dell'esercizio, non sono stati erogati crediti, né sono state prestate garanzie a favore dei membri dell'Organo Amministrativo e dell'Organo di Controllo, come pure non ne esistono al termine dello stesso.

Attività

della

Società

La società è partecipata al 100% dalla Provincia di Pesaro e Urbino, rispetto alla quale si configura come una società veicolo di cui al D.L. 351 del 2001, convertito in legge n. 410 del 2001, e alla Legge n. 289 del 2002. La costituzione è stata finalizzata alla valorizzazione e successiva dismissione di parte del patrimonio immobiliare dell'Ente socio ed ha come oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare, mediante l'emissione di titoli e/o l'assunzione di finanziamenti.



Nota Integrativa Attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2015, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali iscritte nella voce B.I dell'attivo.

Saldo al 31/12/2015	
Saldo al 31/12/2014	308
Variazioni	-308

Le immobilizzazioni immateriali risultano iscritte al costo di acquisto o di realizzazione, comprensivo dei relativi oneri accessori.

Tali immobilizzazioni sono esposte in bilancio alla voce B.I. dell'attivo dello Stato patrimoniale e risultano completamente ammortizzate.

In presenza di oneri pluriennali non interamente ammortizzati, la società procede alla distribuzione di utili solo se residuano riserve sufficienti a coprire l'ammontare dei costi non ancora ammortizzati.

Ammortamento

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo in ogni caso non superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

Svalutazioni e ripristini

Ad ogni data di riferimento del bilancio, la società valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione immateriale possa aver subito una riduzione di valore.

Se tale indicatore sussiste, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Se esiste un'indicazione che un'attività possa aver subito una perdita durevole di valore, ciò potrebbe rendere opportuno rivederne la vita utile residua, il criterio di ammortamento o il valore residuo e rettificarli conformemente, a prescindere dal fatto che la perdita venga effettivamente rilevata.

L'eventuale svalutazione per perdite durevoli di valore è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

Per quanto concerne le singole voci, si sottolinea che sono state iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale sulla base di una prudente valutazione della loro utilità pluriennale e si forniscono i dettagli che seguono.

Costi di impianto e ampliamento

La voce accoglie oneri sostenuti in modo non ricorrente dalla società in precisi e caratteristici momenti della vita dell'impresa, quali la fase pre-operativa o quella di accrescimento della capacità operativa esistente. La patrimonializzazione discende da una verifica specifica circa la futura utilità di ogni componente di costo. I costi d'impianto e ampliamento risultano completamente ammortizzati alla data di chiusura dell'esercizio pertanto la società non è soggetta alla limitazione dell'art.2426 del C.C. primo comma n.5 secondo periodo, e quindi gli utili possono essere distribuiti.

Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C . . . C . . .)

Si precisa che nessuna delle immobilizzazioni immateriali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Non risultano iscritte alla data di chiusura dell'esercizio immobilizzazioni materiali.

Operazioni di locazione finanziaria

Informazioni sulle operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, alcuna operazione di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2015, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2015	35
Saldo al 31/12/2014	
Variazioni	35

Esse risultano composte da crediti per depositi cauzionali relativi ad utenze.

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Crediti vs. Controllate, collegate, controllanti e altri

I crediti classificati nelle immobilizzazioni finanziarie sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, ossia i criteri di valutazione adottati sono analoghi a quelli utilizzati per i crediti iscritti nell'attivo circolante.

Informazioni sulle partecipazioni in imprese controllate

La società non detiene partecipazioni in imprese controllate.

Informazioni sulle partecipazioni in imprese collegate

La società non detiene partecipazioni in imprese collegate.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 c. 1 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti immobilizzati presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

In ossequio al disposto dell'art. 2427-bis c. 1, n. 2 C.C., si segnala che non sono presenti nel patrimonio immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

Attivo circolante

Voce C – Variazioni dell'Attivo Circolante

L'attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti voci della sezione "attivo" dello stato patrimoniale:

- Voce I - Rimanenze;
- Voce II - Crediti;
- Voce III - Attività Finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni;
- Voce IV - Disponibilità Liquide.

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2015 è pari a 11.848.194.

Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento, pari a 2.645.925.

Tale variazione trova ragionevole spiegazione nell'iscrizione tra i crediti v/altri del credito verso la Provincia di Pesaro e Urbino per l'impegno sottoscritto dalla medesima per il versamento conto capitale pari ad €. 3.100.000,00.=

Di seguito sono forniti, secondo lo schema dettato dalla tassonomia XBRL, i dettagli (criteri di valutazione, movimentazione, ecc.) relativi a ciascuna di dette voci.

Rimanenze

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Rimanenze di magazzino

Le rimanenze di magazzino sono costituite esclusivamente degli immobili (terreni e fabbricati) ceduti-conferiti dal socio unico "Provincia di Pesaro e Urbino", della cui proprietà è titolare la società e che sono oggetto dell'attività di cartolarizzazione; sono valutate al costo d'acquisto-conferimento, inclusivo degli oneri accessori.

Voce CI - Variazioni delle Rimanenze

Le rimanenze di magazzino sono iscritte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla voce "C.I." per un importo complessivo di 8.619.353.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle varie tipologie di rimanenze che compongono la voce C.I.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	-	0	-
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	0	-
Lavori in corso su ordinazione	-	0	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	8.835.835	(216.482)	8.619.353
Acconti (versati)	-	0	-
Totale rimanenze	8.835.835	(216.482)	8.619.353

Si precisa altresì che, per quanto riguarda le rimanenze, è stato effettuato nell'esercizio in esame un accantonamento prudenziale al fondo svalutazione per un importo pari ad €. 216.482,00. Il suddetto fondo risulta iscritto per adeguare il valore di parte del compendio immobiliare situato nel Comune di Pesaro in zona Parco San Bartolo, denominato ex "Podere Bruscia - Pesaro", all'eventuale minor valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato rispetto al costo di iscrizione.

Attivo circolante: crediti

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

I crediti iscritti in bilancio rappresentano validi diritti ad esigere ammontari di disponibilità liquide da clienti o da altri terzi. I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazione di servizi sono stati rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione.

I crediti originatisi per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo qualora essi rappresentano effettivamente obbligazione di terzi verso l'impresa.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra crediti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

La classificazione dei crediti nell'attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

Crediti commerciali

I crediti commerciali sono iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione che coincide con il valore nominale.

Si precisa che tra i crediti verso clienti risultano iscritti crediti per fatture da emettere per €. 61.221,10 che consistono in crediti a titolo di indennizzo da riscuotere e maturati nei confronti dei soggetti che occupano parte degli immobili oggetto dell'attività di cartolarizzazione; trattasi precisamente del fabbricato situato in Comune di Pesaro, Via O.Flacco angolo Via Giusti denominato "Caserma di Polizia Stradale - Pesaro".

Altri Crediti

Gli altri crediti iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Voce CII - Variazioni dei Crediti

L'importo totale dei Crediti è collocato nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla voce "C.II" per un importo complessivo di euro 3.161.284.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle varie tipologie di crediti che compongono la voce C.II.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	183.761	(122.540)	61.221	61.221

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	0	-	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	6.284	3.093.779	3.100.063	3.100.063
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	190.045	2.971.239	3.161.284	3.161.284

Non esistono crediti iscritti nell'Attivo Circolante aventi durata residua superiore a cinque anni.
Gli altri crediti sono rappresentati da:

- € 3.100.000,00 dal credito verso il socio unico Provincia di Pesaro e Urbino che ha disposto verso la propria partecipata, con determinazione dirigenziale n. 2703 del 31/12/2015, un trasferimento di risorse destinato all'estinzione del debito residuo contratto con l'istituto bancario Intesa Sanpaolo Spa sottoforma di apertura di credito non rotativa con garanzia ipotecaria. Si precisa che in data 11/02/2016 si è perfezionata l'estinzione anticipata dell'affidamento contratto con il suddetto Istituto bancario.
- € 63,00 per una nota di credito da ricevere dal fornitore Marche Multiservizi Spa.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti dell'attivo circolante presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Area geografica	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
ITALIA	3.161.284
Totale	3.161.284

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione (art. 2427 n. 6-ter C. C.)

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Attivo circolante: attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società non detiene alcuna tipologia di attività finanziarie non immobilizzate.

Attivo circolante: disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla voce "C.IV per euro 67.557, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle varie tipologie di disponibilità liquide che compongono la voce C.IV.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	176.240	(108.907)	67.333
Assegni	-	0	-
Denaro e altri valori in cassa	149	74	223
Totale disponibilità liquide	176.389	(108.832)	67.557

Ratei e risconti attivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella voce D. "Ratei e risconti attivi", esposta nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In tali voci sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 ammontano a euro 191. Rispetto al passato esercizio si riscontrano le variazioni esposte nel seguente prospetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Disaggio su prestiti	-	0	-
Ratei attivi	-	0	-
Altri risconti attivi	815	(624)	191
Totale ratei e risconti attivi	815	(624)	191

Le variazioni intervenute sono relative a normali fatti di gestione.

Durata ratei e risconti attivi

Di seguito viene riportata la ripartizione dei ratei e risconti attivi aventi durata entro ed oltre l'esercizio nonché oltre i cinque anni:

Descrizione	Importo entro l'esercizio	Importo oltre l'esercizio	Importo oltre cinque anni
Ratei attivi			
Risconti attivi	191		
Disaggi su titoli			

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale.

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2015, compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

Patrimonio netto

Il principio contabile nazionale OIC 28, dopo aver definito il patrimonio netto come la differenza tra le attività e le passività di bilancio in grado di esprimere la capacità della società di soddisfare i creditori e le obbligazioni "in via residuale" attraverso le attività, precisa che:

- le riserve di utili sono generalmente costituite in sede di riparto dell'utile netto risultante dal bilancio d'esercizio approvato, mediante esplicita destinazione a riserva, o mediante semplice delibera di non distribuzione, in modo che l'eventuale utile residuo venga accantonato nella voce AVIII "Utili (perdite) portati a nuovo" del passivo dello Stato patrimoniale;
- le riserve di capitale rappresentano le quote di patrimonio netto che derivano, per esempio, da ulteriori apporti dei soci, dalla conversione di obbligazioni in azioni, dalle rivalutazioni monetarie o dalla rinuncia di crediti da parte dei soci.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Voce A – Variazioni del Patrimonio Netto

Il patrimonio netto ammonta a euro 7.434.178 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 2.656.329. Di seguito si evidenziano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del patrimonio netto, come richiesto dall'art. 2427 c.4 C.C., nonché la composizione della voce "Varie Altre riserve".

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	10.000	-		10.000
Riserva legale	11	-		11
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	203	-		203
Versamenti in conto capitale	-	3.100.000		3.100.000
Varie altre riserve	5.292.949	-		5.292.951
Totale altre riserve	5.293.152	-		8.393.154
Utili (perdite) portati a nuovo	(281.277)	244.037		(525.315)
Utile (perdita) dell'esercizio	(244.037)	-	(443.672)	(443.672)
Totale patrimonio netto	4.777.849	-	(443.672)	7.434.178

Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva da Conferimento	5.292.950
Riserva di arrotondamento	1
Totale	5.292.951

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibilità della riserva può non coincidere con quella di disponibilità. La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva. Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno. L'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità, nonché l'avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, relativamente a ciascuna posta del patrimonio netto contabile, risultano evidenziate nel prospetto che segue.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	10.000	CAPITALE SOCIALE		-
Riserva legale	11	RISERVA DI UTILI	B	11
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	203	RISERVA DI UTILI	A,B,C	203
Versamenti in conto capitale	3.100.000	RISERVA DI CAPITALE	A,B,C	3.100.000
Varie altre riserve	5.292.951	RISERVA DA CONFERIMENTO	A,B,C	5.292.951
Totale altre riserve	8.393.154	TOTALE ALTRE RISERVE	A,B,C	8.393.154
Totale	8.403.165			-
Quota non distribuibile				11
Residua quota distribuibile				8.393.143

legenda:

A= per aumento capitale

B= per copertura perdite

C=per distribuzione soci

Si precisa che il valore " Residua quota distribuibile" per complessivi Euro 8.393.143 va ulteriormente decurtata di un importo pari alla perdita di esercizio pari ad Euro 443.671,86 e delle perdite di esercizi precedenti pari ad €. 525.314,79.

Riserva da arrotondamento all'unità di euro

Al solo fine di consentire la quadratura dello Stato patrimoniale, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 è stata iscritta una Riserva da arrotondamento pari a euro 1. Non essendo esplicitamente contemplata dalla tassonomia XBRL relativa allo Stato patrimoniale, detta riserva è stata inserita nella sotto-voce Varie altre riserve.

Debiti

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

I debiti presenti nella sezione del passivo di Stato patrimoniale sono stati valutati al loro valore nominale. In particolare, l'ammontare esposto in bilancio per i debiti verso soci per finanziamenti, per i debiti verso banche e per i debiti verso altri finanziatori, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati al 31/12/2015 e i debiti verso fornitori, rilevati sempre al loro valore nominale, sono stati iscritti, ove presenti, al netto degli sconti commerciali.

Poiché di ammontare rilevante, si evidenzia che:

- i debiti di conto corrente sono pari a euro 3.097.376, trattasi di debiti relativi al conto corrente ipotecario;
- i debiti per finanziamenti a breve termine sono evidenziati per euro 1.253.950, trattasi di debiti relativi ad un finanziamento infruttifero di interessi del socio unico Provincia di Pesaro e Urbino.

Non si rilevano debiti per finanziamenti a medio e lungo termine.

Altri debiti

Gli altri debiti di bilancio sono stati rilevati al loro valore nominale.

Variazioni e scadenza dei debiti

L'importo totale dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla voce "D" per un importo complessivo di euro 4.414.225.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle varie tipologie di debiti che compongono la voce D.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Obbligazioni	-	0	-	-
Obbligazioni convertibili	-	0	-	-
Debiti verso soci per finanziamenti	1.123.950	130.000	1.253.950	1.253.950
Debiti verso banche	3.267.983	(170.607)	3.097.376	3.097.376
Debiti verso altri finanziatori	-	0	-	-
Acconti	-	0	-	-
Debiti verso fornitori	17.688	4.032	21.720	21.720
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	0	-	-
Debiti verso imprese controllate	-	0	-	-
Debiti verso imprese collegate	-	0	-	-
Debiti verso controllanti	-	0	-	-
Debiti tributari	800	1.090	1.890	1.890
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	0	-	-
Altri debiti	15.122	24.168	39.290	39.290
Totale debiti	4.425.543	(11.318)	4.414.225	4.414.225

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 6 C.C., si evidenzia che non esistono debiti di durata residua superiore a cinque anni.

Suddivisione dei debiti per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 c. 1 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all' indicazione della ripartizione per aree geografiche dei debiti, si precisa che tutti i debiti presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Area geografica		Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	1.253.950	1.253.950
Debiti verso banche	3.097.376	3.097.376
Debiti verso fornitori	21.720	21.720
Debiti tributari	1.890	1.890
Altri debiti	39.290	39.290
Debiti	4.414.225	4.414.225

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del c. 1 n. 6 dell'art. 2427 C.C., si segnala che in relazione ai debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali si rimanda al capitolo "INFORMAZIONI RELATIVE ALLE OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE".

Il debito assistito da garanzia reale si riferisce all'apertura di credito in conto corrente non rotativa e risulta garantito da ipoteca di primo grado sui beni immobili acquisiti dalla società con atto di vendita a rogito del notaio Dott. Cesare Licini in data 11/12/2012, nonché sugli immobili conferiti dal socio unico, come da verbale di assemblea dei soci del 11/12/2012, per complessive Euro 9.170.000,00. Si precisa che non si rilevano alla data di chiusura dell'esercizio restrizioni ipotecarie e che in data 11/02/2016 si è perfezionata la revoca anticipata del finanziamento contratto con la Banca Intesa San Paolo Spa al quale contestualmente è stata richiesta l'estinzione della suddetta ipoteca.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti non assistiti da garanzie reali	
Debiti verso soci per finanziamenti	-	1.253.950	1.253.950
Debiti verso banche	3.097.376	-	3.097.376
Debiti verso fornitori	-	21.720	21.720
Debiti tributari	-	1.890	1.890
Altri debiti	-	39.290	39.290
Totale debiti	3.097.376	1.316.849	4.414.225

Nel rispetto delle informazioni richieste dal principio contabile OIC 19, il seguente prospetto fornisce i dettagli in merito ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali:

Creditore	Tipologia di debito	Scadenza	Durata residua capitale finanziato superiore ai 5 anni (SI-NO)	Garanzia reale prestata	Modalità di rimborso
Intesa SanPaolo Spa:sede legale piazza San Carlo n°156 10121 Torino	conto corrente ipotecario n.1570	n o n determinabile	No	Ipoteca su immobili oggetto di: -acquisizione con atto di vendita del 11/12/12 notaio Licini - conferimento del socio unico "Provincia di Pesaro e Urbino" come da verbale assemblea dei soci 11/12/12	Effettuato tramite versamento in c/capitale dall'unico socio Provincia di Pesaro e Urbino in data 27/01/2016

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Finanziamenti effettuati dai soci alla società (Art. 2427 c. 1 n. 19-bis C.C.)

Tra i debiti di Stato patrimoniale sono iscritti i finanziamenti ricevuti:

- dalla società-socio unico, che esercita attività di direzione e coordinamento, ossia dall'ente "Provincia di Pesaro e Urbino" per complessivi euro 1.253.950

I predetti finanziamenti sono riepilogati nel prospetto sottostante, nel quale è inoltre indicato se si tratta di finanziamenti per i quali è stato contrattualmente previsto il rimborso postergato rispetto alla soddisfazione degli altri creditori "non soci".

Scadenza	Quota in scadenza	Quota con clausola di postergazione in scadenza
	1.253.950	0
Totale	1.253.950	0

Il finanziamento ricevuto dal socio è infruttifero di interessi.

Ratei e risconti passivi

Nella voce E. "Ratei e risconti passivi" sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

In tali voci sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 ammontano a euro 17.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le variazioni esposte nel prospetto che segue.

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	17	17
Aggio su prestiti emessi	0	-
Altri risconti passivi	0	-
Totale ratei e risconti passivi	17	17

La variazione intervenuta è relativa a normali fatti di gestione.

Di seguito viene riportata la ripartizione dei ratei e risconti passivi aventi durata entro ed oltre l'esercizio nonché oltre i cinque anni:

Descrizione	Importo entro l'esercizio	Importo oltre l'esercizio	Importo oltre cinque anni
Ratei passivi	17,00		
Risconti passivi			
Aggi su prestiti			



Nota Integrativa Conto economico

Il Conto economico è basato sulla distinzione tra attività ordinaria e attività straordinaria, considerando la prima quale attività tipica della società, costituita dalle operazioni che si manifestano in via continuativa (include anche l'attività accessoria e finanziaria), e la seconda caratterizzata dai proventi e dagli oneri la cui fonte è estranea all'attività ordinaria della società. Si precisa che non sono mai considerati straordinari:

- scioperi, anche se di rilevante entità, in quanto rientranti nel rischio di impresa;
- utili o perdite derivanti da variazioni di cambi;
- perdite su crediti, anche se di rilevante entità (per insolvenza del creditore);
- definizione di controversie, se di natura ricorrente e/o pertinenti all'ordinaria gestione della società.

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2015, compongono il Conto economico.

Costi della produzione

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.

Non si rilevano costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci. Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni. Sono stati imputati alle voci B.7 e B.8, non solo i costi di importo certo risultanti da fatture ricevute dai fornitori, ma anche quelle di importo stimato non ancora documentato, per i quali sono stati effettuati degli appositi accertamenti.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2015, al netto dei resi, degli sconti e degli abbuoni, ammontano a euro 314.582.

Proventi e oneri finanziari

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.

I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale, inoltre gli interessi e altri oneri finanziari sono iscritti alla voce C.17 di Conto economico sulla base di quanto maturato nell'esercizio al netto dei relativi risconti.

Determinazione imposte a carico dell'esercizio

Non risultano alla data di chiusura dell'esercizio debiti per imposte nè ai fini IRES nè ai fini Irap, anche in applicazione della normativa inerente alla cartolarizzazione immobiliare.

Nota Integrativa Altre Informazioni

Compensi revisore legale o società di revisione

Corrispettivi spettanti per revisione legale, altri servizi di verifica, consulenza fiscale e servizi diversi (art. 2427 c. 1 n. 16-bis C.C.)

I corrispettivi corrisposti al revisore legale per i servizi forniti di cui all'art. 2427 n. 16-bis C.C. risultano dal seguente prospetto:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	3.458
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	3.458

Titoli emessi dalla società

Azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli o valori simili emessi dalla società (art. 2427 c. 1 n. 18 C.C.)

La società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili, titoli o altri valori simili.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

Numero e caratteristiche degli altri strumenti finanziari emessi dalla società (art. 2427 c. 1 n. 19 C.C.)

La società non ha emesso alcun tipo di strumento finanziario.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Informazioni sulla società o l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497-bis C.C.)

A partire dall'esercizio 2012, anno di costituzione, la società è soggetta alla direzione e al coordinamento da parte dell'ente "Provincia di Pesaro e Urbino", la quale, in forza del controllo della società ai sensi dell'articolo 2359 C. C., realizzato mediante il possesso di una partecipazione al capitale sociale della medesima pari al 100%, imprime un'attività di indirizzo alla società, influenzando sulle decisioni prese dalla medesima. Ai fini di una maggiore trasparenza in merito all'entità del patrimonio posto a tutela dei creditori e degli altri soci della società, nell'eventualità che dall'attività di direzione e coordinamento dell'ente "Provincia di Pesaro e Urbino" derivi un pregiudizio all'integrità del patrimonio della società, ovvero alla redditività e al valore della partecipazione sociale, si riportano di seguito i prospetti riepilogativi dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dall'ente "Provincia di Pesaro e Urbino" e riferito all'esercizio 2014.

Prospetto riepilogativo dello Stato Patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2014	31/12/2013
B) Immobilizzazioni	270.599.898	271.038.544
C) Attivo circolante	79.366.777	100.863.511
Totale attivo	349.966.675	371.902.055
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	92.520.919	119.649.686
Riserve	144.762.574	117.516.206
Utile (perdita) dell'esercizio	5.430.497	-
Totale patrimonio netto	242.713.990	-
D) Debiti	101.519.989	108.920.024
E) Ratei e risconti passivi	5.732.696	25.816.139
Totale passivo	349.966.675	371.902.055
Garanzie, impegni e altri rischi	-	102.021.277

Prospetto riepilogativo del Conto Economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2014	31/12/2013
A) Valore della produzione	87.100.675	84.023.666
B) Costi della produzione	85.242.928	(75.686.325)
C) Proventi e oneri finanziari	(1.775.579)	(3.236.819)
E) Proventi e oneri straordinari	6.713.037	(3.763.813)
Imposte sul reddito dell'esercizio	(1.364.708)	-
Utile (perdita) dell'esercizio	5.430.497	1.336.709

Azioni proprie e di società controllanti

Si precisa che:

- la società non possiede azioni proprie, neppure indirettamente;
- la società non possiede, direttamente o indirettamente, azioni o quote di società controllanti;
- nel corso dell'esercizio la società non ha posto in essere acquisti o alienazioni di azioni proprie e azioni o quote di società controllanti, anche per il tramite di società fiduciaria o interposta persona.

Oltre a completare le informazioni previste dall'art. 2427 C.C., di seguito si riportano anche ulteriori informazioni obbligatorie in base a disposizioni di legge, o complementari, al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

Patrimoni destinati a uno specifico affare (art. 2427 c. 1 n. 20 C.C.)

La Società al fine di adempiere all'espletamento delle funzioni previste dal proprio oggetto sociale nonché al raggiungimento degli obiettivi delle società veicolo di cui al D.L. 351 del 2001, convertito in legge n. 410 del 2001, e alla Legge n. 289 del 2002, ha provveduto alla costituzione di un patrimonio (definito "Patrimonio separato") destinato ad uno specifico affare così come previsto dall' Art. 2427, c.1 n. 20 Codice Civile, nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione.

Finanziamenti destinati a uno specifico affare (art. 2427 c. 1 n. 21 C.C.)

La Società al fine di adempiere all'espletamento delle funzioni previste dal proprio oggetto sociale nonché al raggiungimento degli obiettivi delle società veicolo di cui al D.L. 351 del 2001, convertito in legge n. 410 del 2001, e alla Legge n. 289 del 2002, si è avvalsa della facoltà di costituire finanziamenti destinati ad uno specifico affare così come previsto dall' Art. 2427, c.1 n. 21 Codice Civile, nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione.

Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti/soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter C.C.)

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 C. C.

Eventuali effetti significativi delle variazioni nei cambi valutari verificatesi successivamente alla chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 6-bis C.C.)

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevate variazioni nei cambi valutari tali da ingenerare effetti significativi sulle attività e passività in valuta. Si segnala che nel bilancio in esame non esistono partite in valuta.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2428 c. 3 n. 5 C.C.)

Si fa presente che con determinazione dirigenziale n. 2703 del 31/12/2015 il socio unico Provincia di Pesaro e Urbino ha disposto verso la propria partecipata un trasferimento di risorse destinato all'estinzione del debito residuo contratto con l'istituto bancario Intesa Sanpaolo Spa sottoforma di apertura di credito non rotativa con garanzia ipotecaria, contabilizzato nel presente bilancio a titolo di versamento in conto capitale per euro 3.100.000,00.=.

Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati.

OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE

La rappresentazione contabile dell'attività di cartolarizzazione immobiliare è stata realizzata nel rispetto della previsione della Legge 130/99, laddove viene indicato che " gli attivi cartolarizzati relativi a ciascuna operazione costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello della società e da quello relativo alle altre operazioni". Con il provvedimento del 29 marzo 2000, tenuto anche conto del principio della prevalenza della sostanza sulla forma, previsto dal D. Lgs. 87/1992 e con riferimento alle operazioni della specie, la Banca d'Italia ha espressamente previsto che :

- le operazioni contabili relative a ciascuna operazione di cartolarizzazione trovino separata evidenza in appositi allegati alla nota integrativa;
- gli allegati debbano contenere tutti i dati di carattere qualitativo e quantitativo necessari per una rappresentazione chiara e completa di ciascuna operazione.

Ne risulta che i dati quantitativi e qualitativi esclusivamente inerenti alle operazioni di cartolarizzazione sono stati successivamente estrapolati rispetto ai dati complessivi della contabilità societaria e sono stati separatamente riportati in calce alla presente nota integrativa ed esposti nel capitolo "INFORMAZIONI RELATIVE ALLE OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE".

INFORMAZIONI RELATIVE ALLE OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE

INFORMAZIONI QUANTITATIVE

Le poste indicate, collegate al portafoglio inerente all'attività di cartolarizzazione, corrispondono ai valori desunti dalla contabilità e/o informazioni ricevute dalla Provincia di Pesaro e Urbino, incaricato della gestione ordinaria e straordinaria del patrimonio immobiliare.

RICAVI / COSTI DA CARTOLARIZZAZIONE

CONTO	euro
INDENNITA' DI OCCUPAZIONE PESARO	€ 122.442,20
INDENNITA' DI OCCUPAZIONE COMUNE DI NOVAFELTRIA	€ 6.819,96
AFFITTI ATTIVI	€ 7.618,96
ALTRI RICAVI E PROVENTI	€ 789,78
PROVENTI STRAORDINARI	€ 5.701,28
RIMANENZE FINALI	€ 8.835.835,05
SVALUTAZIONE	-€ 216.482,00
COSTI PATRIMONIO SEPARATO	-€ 338.959,66
RIMANENZE INIZIALI	-€ 8.835.835,05
PERDITA DA CARTOLARIZZAZIONE	-€ 412.069,48

DETTAGLIO COSTI CARTOLARIZZAZIONE

conto	euro
utenze energia elettrica	€ 232,65
utenze acquedotto	€ 825,36
servizio postale	€ 1,50
oneri e commissioni servizi bancari	€ 128,70
assicurazioni diverse	€ 1.248,21
servizi vari	€ 4.812,36
spese bolli/rivalsa fornitori	€ 2,00
imposte e tasse deducibili	€ 36,57
imposte di bollo	€ 66,10
imposta di registro	€ 3.298,18
i.m.u.	€ 42.553,40
abbuoni passivi	€ 0,12
costi indeducibili	€ 23,47
spese varie documentate	€ 6.199,55
t.a.s.i.	€ 7.070,63
interessi passivi bancari	€ 271.655,91
sopravvenienze passive	€ 804,95
	€ 338.959,66

INFORMAZIONI QUALITATIVE

Nel corso del 2015, la società ha posto in vendita, tramite avviso pubblico di procedura negoziata ad offerte segrete senza vincolo di prezzo a base di gara, i seguenti immobili:

1. LOTTO 1 - "Ex Fabbricato Rurale Gasparri" – immobile in Comune di Pesaro: € 325.000,00 (euro trecentocinquemila/00).
2. LOTTO 2 A. - "Ex Centro Allevamento Selvaggina – Fabbricato ex custode": € 660.000,00 (euro seicentosessantamila/00).
3. LOTTO 2 B. - "Ex Centro Allevamento Selvaggina – Fabbricato ex sala riunioni con annessi e voliera": € 264.000,00 (euro duecentosessantaquattromila/00).
4. LOTTO 3 - "Palazzina alloggio ufficiali – Edificio intero": € 805.000,00 (euro ottocentocinquemila/00).

5. LOTTO 3 A – “Palazzina alloggio ufficiali - Appartamento piano terra”: €. 215.000,00 (euro duecentoventicinquemila/00).
6. LOTTO 3 B – “Palazzina alloggio ufficiali - Appartamento piano primo”: €. 330.000,00 (euro trecentotrentamila/00).
7. LOTTO 3 C – “Palazzina alloggio ufficiali - Appartamento piano secondo”: €. 260.000,00 (euro duecentosessantamila/00).
8. LOTTO 4 A – “Ex Fabbricato Rurale Podere Bruscia - parte Fronte”: €. 777.000,00 (euro settecentosettantasette/00).
9. LOTTO 4 B – “Ex Fabbricato Rurale Podere Bruscia - parte Retro”: €. 600.000,00 (euro seicentomila/00).

ricevendo offerte per il solo lotto 4 A, “Ex Fabbricato Rurale Podere Bruscia - parte Fronte”, per il quale è stata avviata un’ulteriore fase di negoziazione finalizzata al miglioramento di una delle due offerte pervenute, quella risultata più conveniente, attualmente in corso, con buone prospettive di esito favorevole, in considerazione anche di alcune valorizzazioni che si stanno portando a termine con i proprietari confinanti.

In ogni caso, in considerazione della notevole contrazione del mercato immobiliare consolidatasi negli ultimi anni – peraltro rispecchiata dal numero di procedure eseguite senza esito e dalla presentazione di recenti offerte di entità notevolmente inferiore all’importo a base di gara - il valore di mercato della suddetta unità immobiliare, a seguito di frazionamento, risulta ridimensionato rispetto al valore di acquisto (euro 777.000,00.=) ed all’attuale valore contabile di bilancio (euro 786.482,00) con una stima che attualmente risulta pari ad euro 570.000,00.=, che genera pertanto una conseguente svalutazione pari ad euro 216.482,00.=

Pur non avendo perfezionato alienazioni, a fronte della procedura pubblica esperita, andata deserta per quasi tutti i lotti, è stato possibile, inoltre, dare il via a procedure semplificate finalizzate all’ottenimento di manifestazioni di interesse per esperire una procedura negoziata ad inviti, come previsto dall’art.10 del vigente Regolamento provinciale per le alienazioni patrimoniali, al quale la società si conforma.

In particolare, sono state ricevute manifestazioni di interesse per il fabbricato denominato “Palazzina Alloggio Ufficiali” di via Flacco – Pesaro”. Per detto fabbricato, composto da n. 3 unità immobiliari indipendenti, la società ha provveduto ad inoltrare le formali disdette contrattuali e sta perfezionando la liberazione dei locali. Si è provveduto inoltre a richiedere un nuovo accatastamento delle proprietà nell’intento di valorizzare le singole unità, rendendole più appetibili. Da ultimo, è stata richiesta alle autorità comunali la variazione dei vincoli di ristrutturazione presenti, rendendo di fatto molto più appetibile il complesso: l’iter amministrativo è in via di definizione, a quanto consta, con esito positivo.

La Società ha inoltre proseguito, intensificandola, l’attività di valorizzazione del proprio patrimonio. In particolare, per quanto riguarda l’edificio “Ex Caserma Polizia stradale, via Flacco/via Giusti - Pesaro”, adibito oggi in parte a divisione del personale della Questura di Pesaro ed a Ufficio immigrazione, raggiunto nel 2014 l’obiettivo dell’ottenimento del definitivo provvedimento giudiziario di rilascio nei confronti della Prefettura di Pesaro e Urbino per conto del Ministero dell’Interno, sono state compiute alcune verifiche relative alla struttura oltre che sopralluoghi con ditte potenzialmente interessate all’acquisto. Si segnala che, nelle more dell’intimato rilascio dei locali – ad oggi fissato al 30/06/2016, su espressa richiesta di proroga della Prefettura - la società ha da tempo concordato con la stessa un’indennità di occupazione extra-contrattuale annua di € 122.442,20.=

Con determinazione dirigenziale n. 2703 del 31/12/2015 il socio unico Provincia di Pesaro e Urbino ha disposto verso la propria partecipata un trasferimento di risorse destinato all’estinzione del debito residuo contratto con l’istituto bancario Intesa Sanpaolo Spa sottoforma di apertura di credito non rotativa con garanzia ipotecaria, contabilizzato nel presente bilancio a titolo di versamento in conto capitale per euro 3.100.000,00.=

La revoca anticipata del finanziamento si è perfezionata in data 11/2/2016 come comunicato dall’istituto finanziatore, con oneri complessivi di chiusura stimati in euro 20.000,00.= circa

Contemporaneamente è stata chiesta l’estinzione semplificata, ai sensi c.d. “Legge Bersani”, dell’ipoteca immobiliare costituita a suo tempo a garanzia del finanziamento pari ad euro 9.170.000,00.=

In merito poi al fabbricato ubicato in Pesaro, Loc. Muraglia, denominato “Centro Ricerche Floristiche”, ceduto attualmente in comodato all’Amministrazione Provinciale – e per il quale si sono avute già alcune richieste di informazioni - si è provveduto nel 2015 a concordare con il socio l’accantonamento di risorse necessarie alla predisposizione di locali idonei ad accogliere gli attuali uffici e gli archivi contenenti una preziosa raccolta di erbe e piante, in modo anche da renderle più fruibili e consultabili per la collettività, e potendo così liberare il complesso e renderlo disponibile per la vendita.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che la società – pur in una fase di notevole contrazione del mercato immobiliare - abbia pianamente ottemperato all’indirizzo gestionale proposita, avendo proceduto, in particolare, ad estinguere il debito verso l’Istituto creditizio finanziatore, e a porre in essere le azioni di valorizzazione ritenute essenziali per poter ipotizzare a breve/medio termine, il ripiano di buona parte del debito attualmente in essere nei confronti del socio unico.

Alla data del 1 gennaio 2015 il patrimonio separato, formatosi grazie ad atti di conferimento e di acquisto, era costituito dai seguenti terreni e fabbricati:

terreni e fabbricati oggetto di atto di acquisizione a titolo oneroso:

- Fabbricato situato in Comune di Pesaro, Via Giusti angolo via O.Flacco denominato "Caserma di Polizia Stradale – Pesaro" identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pesaro al Foglio 28- mappale 1217 (ex.924): prezzo attribuito euro 3.136.500,00 (tremilionicentotrentaseimilacinquecento/00);
- Compendio immobiliare situato in Comune di Pesaro in zona parco San Bartolo, denominato ex "Podere Bruscia – Pesaro" identificato al Catasto Fabbricati di Pesaro al Foglio 18 mappale 919 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6: prezzo attribuito al bene in oggetto : euro 1.377.000,00 (unmilionetrecentosettantasettemila/00) Il prezzo complessivo è di euro 4.513.500,00 (quattromilionicinquecentotredicimilacinquecento/00).

L'atto di compravendita è dell'11 dicembre 2012 con atto a rogito Notaio Cesare Licini di Pesaro. In tale sede le parti hanno dichiarato che il convenuto prezzo debba essere pagato entro il 31 dicembre 2012, mediante bonifico bancario di pari importo a favore della parte venditrice presso la Tesoreria di competenza. La società Valoreimmobiliare S.r.l. per addivenire al rispetto degli impegni contrattuali di cui sopra, ha stipulato, in data dell'11 dicembre 2012, con "Intesa Sanpaolo S.p.A., società capogruppo del gruppo Bancario Intesa Sanpaolo, con sede legale in Torino, Piazza San Carlo 156, un contratto di apertura di credito non rotativa con garanzia ipotecaria di complessivi euro 4.500.000,00 (euro quattromilionicinquecentomila/00). Il contratto di finanziamento in oggetto prevede l'iscrizione di ipoteca di primo grado in favore della banca finanziatrice sugli immobili di seguito elencati:

1. fabbricato situato in Comune di Pesaro, Via Giusti angolo via O.Flacco denominato "Caserma di Polizia Stradale – Pesaro" identificato al Catasto terreni del Comune di Pesaro al Foglio 28- mappale 1217;
2. fabbricato situato in Comune di Pesaro, via Barsanti n. 24 denominato "Clolonia ex Gasparri", censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 48 mappale 456;
3. compendio immobiliare situato in Comune di Pesaro in zona parco San Bartolo, denominato ex "Podere Bruscia – Pesaro" identificato al Catasto Fabbricati di Pesaro al Foglio 18- mappale 919 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6;
4. fabbricato situato in Comune di Pesaro, Via Orazio Flacco, denominato "Palazzina Alloggio Ufficiali" censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n. 28 mappale 1216 sub 1, mappale 1216 sub 2, mappale 1216 sub 3;
5. complesso immobiliare situato in Comune di Pesaro, Strada San Bartolo, denominato "Centro Allevamento Selvaggina" censito al Catasto fabbricati del Comune di Pesaro al Foglio n. 18 , mappale 929 sub 1;
6. unità immobiliare denominata "Ex Casa Bonci" censito al Catasto Fabbricati al foglio 18 mappale 940 e mappale 936;
7. fabbricato Situato in Comune di Pesaro, località Muraglia Via Barsanti n. 18, denominato " Centro Ricerche Floristiche", censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 48 mappale 246;
8. fabbricato situato in Comune di Cagli, località Peperia, Strada Statale Flaminia n. 16, denominato "Ex casa cantoniera Cagli Peperia" censito al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 126 mappale 202;
9. fabbricato situato in Comune di Fano, località Rosciano, denominato "Ex casa cantoniera Rosciano" censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 61 mappale 180;
10. porzione del fabbricato situato nel Comune di Fossombrone, denominato "Palazzo ex Sorbolonghi", composto dalle seguenti unità immobiliari censite al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 115 mappale 436 sub 18, mappale 436 sub 19, mappale 436 sub 24, mappale 436 sub 26, mappale 436 sub 30, mappale 436 sub 38;
11. fabbricato situato in Comune di Mercatello sul Metauro, località Casella n. 36, denominato "Fabbricato Rurale ex vivaio", censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 18 mappale 677;
12. fabbricato situato in Comune di Novafeltria, Via Trieste, denominato "Ex Caserma Carabinieri Peticara", censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2 mappale 349 sub 7, mappale 349 sub 8, mappale 349 sub 9, mappale 349 sub 10, mappale 349 sub 11;
13. fabbricato situato in Comune di Petriano, via Ponte Armellina n. 43, denominato "Ex Casa Cantoniera Gallo Petriano", censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 5 mappale 616 sub 1, mappale 616 sub 2, mappale 616 sub 3;
14. complesso immobiliare situato in Comune di Sassocorvaro, località Ripa Cavagna, Strada Provinciale n. 3 Fogliense, censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 11 mappale 243 sub 2 , mappale 243 sub 3, mappale 329.

terreni e fabbricati oggetto di atto di conferimento:

I beni oggetto di conferimento sono i seguenti:

- a) Complesso immobiliare denominato "CENTRO ALLEVAMENTO SELVAGGINA" situato in Comune di Pesaro, Strada San Bartolo n. 55, censito al C.T. del Comune di Pesaro al foglio 18, particella 929.
- b) Fabbricato situato in Comune di Pesaro, Via O. Flacco denominato "Palazzina alloggio ufficiali", è distinto a catasto fabbricati di Pesaro al foglio 28: mappale 1216 sub 1, mappale 1216 sub 2, mappale 1216 sub 3.
- c) Unità immobiliare situata in Comune di Pesaro all'interno del Parco della Pace, denominata " EX CASA BONCI", distinto a Catasto Fabbricati di Pesaro al foglio 18 mappale 940, Foglio 18 mappale 936.
- d) Fabbricato denominato Colonia "Ex Gasparri" situato in Comune di Pesaro, località Muraglia, Via Barsanti n. 24 distinto a catasto fabbricati di Pesaro al foglio 48 mappale 456,
- e) Fabbricato denominato "CENTRO RICERCHE FLORISTICHE" situato in Comune di Pesaro, località Muraglia, Via Barsanti n. 18, distinto a Catasto Fabbricati di Pesaro foglio 48 mappale 246.

f) Fabbricato situato in Comune di Fano località Rosciano n. 105-106 denominato "EX CASA CANTONIERA" l'immobile è distinto a Catasto Fabbricati di Fano al foglio 61: mappale 180 sub 7, mappale 180 sub 8.

g) Porzione di fabbricato denominato "Palazzo Ex Sorbolonghi" situato nel Comune di Fossombrone, Via Roma n. 23, distinto a Catasto Fabbricati di Fossombrone al foglio 115: mappale 436 sub 18, mappale 436 sub 19, mappale 436 sub 24, mappale 436 sub 29, mappale 436 sub 38, mappale 436 sub 30;

h) Fabbricato e relativo scoperto esclusivo denominato "EX CASA CANTONIERA" situato in Comune di Cagli, località Peperia, Strada Statale Flaminia n. 16, distinto a Catasto Fabbricati di Cagli al foglio 126, mappale 202.

i) Unità immobiliare a destinazione abitativa denominata "FABBRICATO RURALE EX VIVAIO" situata in Comune di Mercatello sul Metauro, località Casella n. 36; distinto a Catasto Fabbricati di Mercatello sul Metauro al foglio 18 mappale 677.

l) Unità immobiliare a destinazione abitativa denominata "EX CASERMA DEI CARABINIERI", situata in Comune di Novafeltria, Viale Trieste n. 121, distinto a Catasto Fabbricati di Novafeltria al foglio 2 mappale 349 sub 7, mappale 349 sub 8, mappale 349 sub 9, mappale 349 sub 10, mappale 349 sub 11.

m) Unità immobiliare a destinazione abitativa con relativa pertinenza denominata "CASA CANTONIERA - PETRIANO" sita Comune di Petriano, Via Ponte Armellina n. 43, distinto a Catasto Fabbricati di Petriano in ditta al foglio 5 mappale 616 sub 2, mappale 616 sub 3, mappale 616 sub 1.

n) Complesso immobiliare situato nel Comune di Sassocorvaro, località Ripa Cavagna, Strada Provinciale n.3 Fogliense distinto a Catasto Fabbricati di Sassocorvaro al foglio 11, mappale 243 sub 3, mappale 329, mappale 243 sub 2.

L'atto di conferimento risale alla data dell' 11 dicembre 2012 a rogito Notaio Cesare Licini di Pesaro, mediante acquisizione a titolo di imputazione in conto capitale a fondo perduto senza obbligo di restituzione al socio, da iscrivere come "riserva da conferimento" all'interno del Patrimonio Netto per l'importo di euro 5.292.950,00 (cinquemilioniduecentonovantaduemilanovecentocinquanta virgola zero).

terreni e fabbricati oggetto di atto di vendita:

Nell'anno 2013 sono stati perfezionati, tramite indizione di bandi di vendita tramite asta, i seguenti atti di cessione dei seguenti immobili:

1- Vendita di un fabbricato e relativo scoperto esclusivo denominato "EX CASA CANTONIERA", come da atto stipulato in data 18/07/2013 presso il Notaio Manfucci di Cagli (Pu), unità immobiliare situata in Comune di Cagli Località Peperia, Strada Statale Flaminia n. 16 distinto al Catasto Fabbricati di Cagli al Fo 126, mapp. 202, categoria A/4, classe 4, vani 5,5 di Rendita catastale euro 196,00. Il prezzo di vendita pattuito ammonta a complessivi € 160.060,00

2-Vendita in data 18/07/2013 di complesso immobiliare situato in Comune di Sassocorvaro località Ripa Cavagna, Strada Provinciale, 3 così composto:

- appartamento censito al catasto fabbricati di Sassocorvaro al Fo 11 mapp. 243 sub 2 categoria A/2 classe 1 vani 6, rendita catastale euro 325,37.= ;
- opificio censito al catasto fabbricati di Sassocorvaro al Fo 11 mapp. 243 sub 3, categoria D/8, rendita catastale euro 2.844,00.= ;
- deposito censito al Fo 11 mapp. 329 categoria C/2 classe 1 mq. 99, rendita catastale euro 102,26.=;
- terreno circostante censito al C.T. di detto comune al Fo. 11 particella 243 di mq. 8852 ente urbano e particella 329 mq. 5870 ente urbano.

Il prezzo di vendita pattuito ammonta a complessivi € 230.100,00=

3- Vendita in data 5/11/2013 di unità immobiliare a destinazione abitativa denominata " FABBRICATO RURALE EX VIVAIO" e relativo scoperto esclusivo come da atto stipulato in data odierna presso il notaio De Martino di Fano (Pu), situato in Comune di Mercatello sul Metauro (Pu) Località Casella n. 36, distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al Fo 18, mapp. 677, categoria A/4, classe 1, vani 11- Rendita catastale euro 193,15.= Il prezzo di vendita pattuito ammonta a complessivi € 196.000,00=

4- Vendita di unità immobiliare a destinazione abitativa denominata "EX CASA BONCI" e relativo scoperto annesso come da atto stipulato in data 16/12/2013 presso il notaio Dario Nardi di Pesaro, situata in Comune di Pesaro, via Redipuglia s.c. distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al Fo 18, mapp. 940, categoria A/3, di classe 1, vani 6, zona censuaria 1- Rendita catastale euro 340,86. Il prezzo di vendita pattuito tramite regolare indizione di asta è di € 391.701,00=.

Nell'anno 2014 si è proceduto alla vendita dell'unità immobiliare denominata "Ex Centro Allevamento Selvaggina" fabbricato ex voliera-deposito come da atto stipulato in data 22/12/2014 presso il Notaio Dario Nardi di Pesaro.

L'immobile di cui sopra è situato in Comune di Pesaro, Strada San Bartolo n. 55 distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fo. 18, Mapp. 1031, categoria C/2, classe 2, zona censuaria 1 - con rendita catastale euro 352,84=.

Il prezzo concordato di vendita è pari a complessivi euro 96.100,00.

Nell'anno 2015 non sono intervenute modifiche alcune.

REGIME IMPOSITIVO:

In base al disposto del 6° comma dell'art. 2 del Decreto legge 351/2001 il patrimonio separato non è soggetto alle imposte sui redditi né all'imposta regionale sulle attività produttive.

Nota Integrativa parte finale

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Sulla base di quanto esposto si propone di ripianare la perdita di esercizio, ammontante a complessivi euro 443.671,86.= come segue:

- riporto a nuovo dell'intera perdita di esercizio.

Pesaro, li 30 marzo 2016

Il Consiglio di Amministrazione

BACCCHESCHI FABIO

RAZI ENZO

OMICCIOLI PATRIZIA

Patrizia Omiccioli

Q

Handwritten signature

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 31/12/2015

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 2015, 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 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 province, 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 inconferibilità 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 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.

* * * * *

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 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

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, comma 3, 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 2015 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

Si segnala che la società, in merito alla valorizzazione di un bene iscritto tra le rimanenze, ha proceduto prudenzialmente all'accantonamento di un apposito fondo svalutazione per adeguare il relativo ammontare al valore di presumibile realizzo.

Le motivazioni e gli effetti di tale appostazione contabile sono adeguatamente illustrati 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 (2015) e quello precedente (2014). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2015 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, societaria e giuslavoristica 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 pareri previsti dalla legge.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il Sindaco Unico ha preso atto che l'organo di amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "tassonomia XBRL".

necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10 dicembre 2008.

Il Sindaco Unico ha, pertanto, verificato che le variazioni apportate alla forma del bilancio e alla nota integrativa rispetto a quella adottata per i precedenti esercizi non modificano in alcun modo la sostanza del suo contenuto né i raffronti con i valori relativi alla chiusura dell'esercizio precedente.

Poiché il bilancio della società è redatto nella forma cosiddetta "abbreviata", ex art. 2435-bis del C.C. è stato verificato che l'organo di amministrazione, nel compilare la nota integrativa ha compilato le tabelle previste dal relativo modello XBRL abbreviato ed ha utilizzato soltanto quelle che presentavano valori diversi da zero.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 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 4, c.c.12;

- 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 circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della nota integrativa, 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 2015, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere negativo per euro 443.672.

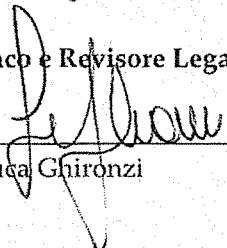
I risultati della revisione legale del bilancio da me svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

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 2015, così come redatto dagli amministratori.

Pesaro, lì 12 aprile 2016

Il Sindaco e Revisore Legale Unico


Dott. Luca Ghironzi

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.

DECISIONE DEI SOCI

Il giorno 25 Maggio 2016, alle ore 10.30 presso la sede sociale in Pesaro Viale Antonio Gramsci n° 4, in seconda convocazione essendo la prima andata deserta per mancanza di numero legale come risulta dal relativo verbale ed anche a seguito di rinvio della prevista seconda convocazione del 19 maggio 2016 per impegni del Presidente, unico soggetto che rappresenta il socio unico, a seguito quindi di rinvio trasmesso a tutti gli aventi diritto in data 3 Maggio 2016, si è riunita in forma totalitaria l'assemblea dei soci della Società, per discutere e deliberare, sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Esame ed approvazione del Bilancio di Esercizio chiuso al 31 Dicembre 2015 e documenti accompagnatori;
- 2) Varie ed eventuali.

Per unanime designazione degli intervenuti assume la presidenza della riunione il Sig. Avv. FABIO BACCCHESCHI il quale constata e dà atto che:

- la presente riunione è stata debitamente convocata mediante comunicazione inoltrata via pec e posta elettronica a tutti gli aventi diritto in data 12 Aprile u.s.;
- è presente il socio unico della Società, Provincia di Pesaro ed Urbino, nella persona del suo legale rappresentante pro-tempore, in qualità di Presidente, Sig. Tagliolini Daniele;
- sono altresì presenti i componenti al completo l'organo amministrativo nelle persone dei sigg.ri:
 - Avv. Fabio Baccheschi - Presidente,
 - Rag. Enzo Fazi - Consigliere, e
 - Sig.ra Patrizia Omiccioli - Consigliere;
- è altresì presente il sindaco unico e revisore Dott. Luca Ghironzi;
- su invito del Presidente è presente il Rag. Massimiliano Canestrari della Società "ELDA S.r.l." tenutaria delle scritture contabili della Società nonché il Rag. Marcello Tecchi dello Studio di Consulenza "Cesaroni & Cappellini Commercialisti Associati";
- 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. Rag. ENZO FAZI che accetta.

Aperta la discussione sul primo punto posto all'ordine del giorno in ordine al quale tutti gli intervenuti si dichiarano informati, prende la parola il Presidente il quale dopo avere riassunto l'andamento economico e finanziario dell'esercizio 2015, passa alla lettura del Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2015 così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Sindaco Unico e Revisore, Dott. Luca Ghironzi, legge la relazione dell'organo di controllo al Bilancio in esame.

Il Presidente invita quindi i partecipanti ad esprimere la propria manifestazione di voto in ordine alla proposta deliberazione di approvazione del bilancio in esame.

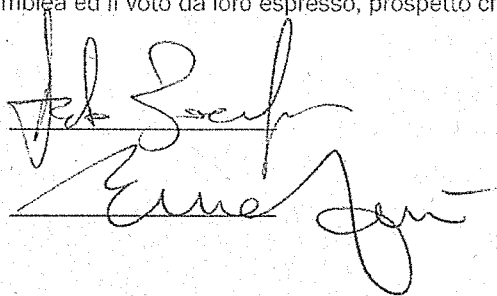
Previo accertamento dei risultati della votazione, il Presidente dà atto che l'Assemblea dei Soci, dopo breve discussione ha deliberato in merito al primo punto all'ordine del giorno sopraindicato nel seguente modo:

1. di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 Dicembre 2015 così come predisposto dall'organo amministrativo;
2. di approvare la relazione predisposta dall'organo di controllo;
3. di rinviare la perdita realizzata nell'esercizio in esame al futuro, in attesa di copertura.

Al termine, nessuno degli intervenuti chiedendo ulteriormente la parola e null'altro essendovi da discutere e deliberare, il Presidente dichiara sciolta la riunione alle ore 11.15, previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale nonché del prospetto redatto ai sensi del primo comma art. 2375 C.C., in cui sono identificati i soggetti partecipanti all'assemblea ed il voto da loro espresso, prospetto che viene acquisito agli atti sociali.

IL PRESIDENTE
Avv. FABIO BACCHESCHI

IL SEGRETARIO
Rag. ENZO FAZI

Two handwritten signatures are present. The top signature is in dark ink and appears to be 'Fabio Baccheschi'. The bottom signature is in a lighter ink and appears to be 'Enzo Fazi'. Both signatures are written over horizontal lines.