

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 5 giugno 2018, n. 946

Società Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. – Indirizzi per la partecipazione all'Assemblea del 11 giugno 2018.

Il Presidente della Giunta, dott. Miche Emiliano, sulla base dell'istruttoria espletata dal funzionario istruttore come da relazione tecnica allegata (allegato 1), parte integrante del presente provvedimento, e confermata dal Dirigente vicario della Sezione Raccordo al Sistema regionale, dal Direttore del Dipartimento Risorse Finanziarie e Strumentali, Personale e Organizzazione e dal Segretario Generale della Presidenza, riferisce quanto segue.

Con Deliberazione n. 812 del 5 maggio 2014 la Giunta Regionale ha approvato le *"Linee di indirizzo ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 26/2013 per l'esercizio delle azioni di coordinamento, programmazione e controllo da parte della Regione Puglia delle Società controllate e delle Società in house"* individuando espressamente le Società controllate e le Società in house, tra le quali Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. (di seguito anche Puglia Valore Immobiliare), società controllata a socio unico Regione Puglia e identificando le relative Direzioni di Area competenti *ratione materiae*.

Nelle su richiamate Linee di indirizzo all'art. 3, comma 2, sono identificate le c.d. "operazioni rilevanti" delle Società controllate e delle Società in house, definite operazioni *"che determinano un impatto significativo sull'andamento economico, patrimoniale e finanziario della società"*. Il successivo comma 3 dell'articolo 3 citato individua le operazioni rilevanti in una serie di atti tra i quali è elencato alla lettera a) il bilancio di esercizio.

Da ultimo, il comma 6 dell'art. 3, su richiamato, stabilisce che con riferimento alle Società controllate la Giunta Regionale approva preventivamente gli atti di cui al comma 3, lettere a), b), c), d), sulla base dell'istruttoria svolta dalla Direzione di Area competente *ratione materiae*, identificata per Puglia Valore Immobiliare, nell'Area Finanze e Controlli in raccordo, ove necessario, con il Servizio Controlli.

In questo contesto, la Società è tenuta a trasmettere gli atti inerenti le operazioni elencate nel comma 3 alla Direzione competente che provvede nei dieci giorni successivi.

Con DGR n. 1518 del 31 luglio 2015 è stato adottato il nuovo modello organizzativo denominato MAIA. Alla luce della riorganizzazione operata nonché sulla base delle disposizioni di cui alla DGR 812/2014, le funzioni di controllo sulla Società Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. competono ad oggi, al Dipartimento Risorse Finanziarie e Strumentali, Personale e Organizzazione in raccordo, ove necessario, alla Sezione Raccordo al Sistema Regionale, incardinata nella Segreteria Generale della Presidenza e istituita con DGR n. 458 del 08 aprile 2016, cui sono affidate, funzioni di vigilanza e controllo sulle Società partecipate e/o controllate dall'Amministrazione Regionale.

Tanto premesso, con nota prot. n. 85 del 24 aprile 2018, trasmessa a mezzo pec e acquisita agli atti della Sezione Raccordo al Sistema Regionale in data 24/04/2018 prot. n. AOO_092/0000674, è stata convocata, presso la sede della Società alla via Gentile, 52/A, c/o Regione Puglia - piano terra, l'Assemblea ordinaria di Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. per il 30 aprile 2018 alle ore 8:00 in 1^a convocazione e per il successivo 14 maggio 2018 alle ore 10:30 in 2^a convocazione, con il seguente ordine del giorno:

1. Approvazione Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2017 e relativa Relazione dell'Amministratore Unico. Relazione del Collegio Sindacale.

Successivamente con nota prot. n. 88 del 3 maggio 2018, trasmessa a mezzo pec e acquisita agli atti della Sezione Raccordo al Sistema Regionale in data 4 maggio 2018 al prot. n. AOO_092/0000717, l'Ordine del Giorno è stato così integrato:

- 1) Approvazione Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 e relativa Relazione dell'Amministratore Unico. Relazione del Collegio Sindacale.
- 2) Protocollo d'intesa tra PVI e Regione Puglia, Comune di Lecce, Arca sud Salento e MIBACT per la valorizzazione dell'immobile con destinazione a Social Housing.
- 3) Risoluzioni convenzioni relative alle gestioni degli immobili con le ASL.
- 4) Regolamento rimborso spese Organo Amministrativo.

Infine con nota prot. 93 del 14 maggio 2018, trasmessa a mezzo pec e acquisita agli atti della Sezione Raccordo al Sistema Regionale in pari data al prot. n. AOO_092/0000757, la Società Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. ha comunicato che l'Assemblea è rinviata al giorno 11 giugno p.v., ore 10:30, stesso luogo, per discutere e deliberare sul medesimo ordine del giorno.

Con pec del 1 giugno 2018, acquisita agli atti della Sezione Raccordo al Sistema Regionale in pari data con prot. AOO_92/0000882, Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. ha trasmesso la documentazione istruttoria necessaria per la partecipazione all'Assemblea, in particolare:

- Bilancio Esercizio al 31 dicembre 2017 (Stato patrimoniale, Conto economico e Nota Integrativa);
- Relazione dell'Amministratore Unico sullo stato dell'attività;
- Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2017;
- Relazione dell'Amministratore Unico sui punti all'Ordine del Giorno;
- Protocollo di intesa tra PVI - Regione Puglia, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di BR-LE-TA, Comune di Lecce e Arca sud Salento per la valorizzazione dell'"Ex sanatorio antitubercolare A. Galateo";
- Convenzione per la gestione temporanea a cura delle rispettive ASL di provenienza dei beni trasferiti alla Regione Puglia in attuazione della Deliberazione di Giunta Regionale n. 2427 del 15.12.2009;
- Regolamento per il rimborso delle spese dell'Organo amministrativo di Puglia Valore Immobiliare srl corredato dal parere positivo del Collegio Sindacale.

Con riferimento al punto 1) all'Ordine del Giorno "*Approvazione Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 e relativa Relazione dell'Amministratore Unico. Relazione del Collegio Sindacale*", la Sezione Raccordo al Sistema Regionale ha curato la Relazione tecnica istruttoria allegata al presente atto, a costituirne parte integrante, condivisa per quanto di competenza con il Dipartimento Risorse Finanziarie, Strumentali, Personal e Organizzazione, dalla quale non emergono elementi ostativi ai fini dell'approvazione del bilancio dell'esercizio 2017.

Il Collegio Sindacale esercente attività di revisione legale dei conti, nella Relazione del 30 maggio 2018, evidenzia che ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. C.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.. Nella parte prima "*Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. n. 39/2010*" il Collegio Sindacale esprime giudizio positivo senza rilievi sul bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Con riferimento al punto 2) all'ordine del giorno "*Protocollo d'intesa tra PVI e Regione Puglia, Comune di Lecce, Arca sud Salento e MIBACT per la valorizzazione dell'immobile con destinazione a Social Housing*", si rappresenta quanto segue.

Nel patrimonio immobiliare della società Puglia Valore Immobiliare, oggetto di dismissione/valorizzazione, è ricompreso il complesso ospedaliero denominato Ex Sanatorio Antitubercolare "A. Galateo", trattasi di un immobile pubblico, avente le caratteristiche di bene culturale, per il quale è in corso di perfezionamento la verifica dell'interesse culturale, avviata d'ufficio dalla Soprintendenza. Il Comune di Lecce ha inserito detto immobile e l'annesso Parco, all'interno del perimetro dell'*Ambito della Rigenerazione Urbana del Programma Integrato di via Leuca*. La Regione Puglia-Assessorato allo Sviluppo Economico, ha manifestato interesse alla valorizzazione del suddetto immobile ed in particolare dell'annesso Parco, tramite affidamento della gestione del parco all'Amministrazione comunale di Lecce, e ha stabilito di destinare un contributo di Euro 1.200.000,00 per l'attuazione da parte della Puglia Valore Immobiliare del "*Parco Urbano ex Galateo*".

Il 23 marzo 2018 è stato quindi sottoscritto un protocollo d'intesa tra la società Puglia Valore Immobiliare, Regione Puglia, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di BR - LE - TA, Comune di Lecce, Arca Sud Salento per la valorizzazione dell'"Ex Sanatorio Antitubercolare A.Galateo" che prevede il recupero del complesso ospedaliero attraverso la riconversione dell'attuale edificio affinché sia adibito a Edilizia Residenziale Sociale, *Social Housing*, nel rispetto della vocazione ad alto impatto sociale e storico testimoniale dell'immobile esistente. La Società Puglia Valore Immobiliare, in particolare, si impegna a costituire un'unica stazione appaltante con Arca Sud Salento per espletare direttamente tutte le attività inerenti le procedure

di evidenza pubblica per l'affidamento dei lavori di recupero dell'immobile. Inoltre è previsto che le parti si impegnano reciprocamente ad attivare qualsiasi procedura e analisi per l'ottenimento di finanziamenti (privati o pubblici) per l'intera operazione.

In tal senso Puglia Valore Immobiliare, per la copertura dei costi che dovrà sostenere per l'attività di valorizzazione dell'immobile ex Galateo, richiede l'autorizzazione della Regione Puglia ad utilizzare, le somme già incassate derivanti dalla dismissione degli immobili pari a euro 2.820.761,36 e le somme ancora da incassare pari a circa euro 5,5 milioni.

A riguardo si evidenzia che il bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2018 e pluriennale 2018-2020 della Regione approvato con L.R. n. 41 del 30/12/2016 e relativa DGR n. 16 del 17/01/2017 di approvazione del Documento tecnico di accompagnamento e del Bilancio finanziario gestionale 2017-2019, riporta al capitolo 2035777 "Entrate provenienti dalla vendita di immobili non strumentali delle Ausl", una previsione di entrata relativamente alla vendita degli immobili non strumentali delle ASL pari a 10 milioni di euro per il 2018, 10 milioni di euro per il 2019 e 15 milioni di euro per il 2020. Pertanto si ritiene che l'autorizzazione richiesta dalla Società ad utilizzare le somme derivanti dalla dismissione degli immobili oggetto di cartolarizzazione, per la copertura dei costi che dovrà sostenere per la valorizzazione dell'immobile ex Galateo, debba essere rinviata alla identificazione della corrispondente copertura finanziaria, in sede di prossimo assestamento e variazione al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2018 e pluriennale 2018-2020 della Regione.

Con riferimento al punto 3) all'ordine del giorno "*Risoluzioni convenzioni relative alla gestione degli immobili con le ASL*", si rappresenta quanto segue.

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 739 del 19 aprile 2011 veniva previsto di affidare alle ASL di rispettiva provenienza la gestione temporanea dei beni trasferiti alla Regione Puglia in attuazione della DGR n. 2427/2009, precisando che la gestione deve intendersi fino al definitivo trasferimento del patrimonio immobiliare al gestore individuato dalla Società veicolo e comunque non oltre il 31.12.2011, fatta salva la possibilità di prorogare ulteriormente, con apposito provvedimento della Giunta Regionale, la gestione di che trattasi fino alla suddetta individuazione.

In attuazione di tale previsione veniva sottoscritta il 18 ottobre 2011 apposita Convenzione tra Puglia Valore Immobiliare e le rispettive ASL con la quale queste ultime si impegnavano ad assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria, l'adeguamento a norma degli stessi nonché la gestione dei contratti e dei contenziosi in essere ottenendo come commissione l'incasso degli interi canoni ed altri frutti civili derivanti dalla gestione dei beni al netto dell'IVA nonché in caso di vendita degli stessi, con versamento del prezzo nel conto intestato alla società veicolo, l'incameramento del 3,5% del prezzo di vendita incassato al netto dell'IVA ed inclusivo di ogni onere e spesa.

Atteso che la Convenzione prevedeva che la gestione dovesse intendersi temporanea, e più precisamente fino al definitivo trasferimento del patrimonio immobiliare al gestore individuato dalla "società veicolo", la Asl Bari, con nota prot. 7336 del 20 marzo u.s. ha manifestato la necessità di risolvere tale convenzione con il conseguente trasferimento alla società Puglia Valore Immobiliare Srl di ogni onere, peso, obbligo e diritto legato alla proprietà dei beni immobili.

L'Amministratore Unico della Puglia Valore Immobiliare, nella relazione al bilancio chiuso al 31 dicembre 2017, evidenzia che appare necessario così come manifestato dalla Asl Bari risolvere la convenzione in oggetto, con il conseguente trasferimento alla Società veicolo, di ogni onere, peso obbligo e diritto legato al diritto di proprietà dei beni immobili, nelle more della selezione di un soggetto specializzato nello svolgimento di tali servizi connessi.

A riguardo, stante il fatto che il sostenimento degli oneri di gestione degli immobili da parte della società veicolo non trova copertura finanziaria nel bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2018 e pluriennale 2018-2020 della Regione, e considerato il quadro delle disposizioni di riferimento che pongono a carico del soggetto finanziatore/gestore finale il sostenimento dei suddetti oneri, si ritiene opportuno disporre la proroga dell'affidamento alle ASL di rispettiva provenienza della gestione dei beni trasferiti alla Regione Puglia in attuazione della DGR n. 2427/2009. Si ritiene altresì opportuno invitare la Società veicolo Puglia Valore Immobiliare, a provvedere, nel quadro della normativa relativa alla cartolarizzazione immobiliare, alla

identificazione del soggetto/finanziatore gestore finale, con procedura di evidenza pubblica, entro e non oltre il 31 dicembre 2018.

Con riferimento al punto 4) all'ordine del giorno "*Regolamento rimborso spese Organo amministrativo*", la Società Puglia Valore Immobiliare ha predisposto il Regolamento per il rimborso delle spese dell'organo amministrativo, sul quale è stato acquisito il parere del Collegio Sindacale.

Verificata la conformità del regolamento alle disposizioni di cui alla DGR n. 100/2018 e visto il parere favorevole del Collegio Sindacale non si ravvisano motivi ostativi alla sua approvazione.

Tutto quanto innanzi premesso e considerato, si propone alla Giunta di adottare il conseguente atto deliberativo.

Il presente provvedimento viene sottoposto all'esame della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 4 comma 4 lettera a) e g) della L.R. n. 7/1997.

Copertura finanziaria ai sensi del D.Lgs 118/2011 e s.m.i.

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del Bilancio regionale

Il Presidente della Giunta Regionale, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

- udita la relazione e la conseguente proposta del Presidente della Giunta Regionale;
- viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento;
- a voti unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

di approvare la relazione del Presidente proponente, che qui si intende integralmente riportata e, per l'effetto di:

- 1) partecipare all'assemblea ordinaria della Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l., convocata presso la sede della Società alla via Gentile 52, per l'11 giugno 2018 alle ore 10,30;
- 2) individuare quale rappresentante della Regione per la partecipazione alla predetta Assemblea il dott. Nicola Lopane, conferendo il seguente mandato:
 - a. con riferimento al punto 1) all'Ordine del Giorno, tenuto conto del parere favorevole del Collegio Sindacale, esprimere voto favorevole all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017, che, allegato 2) alla presente ne costituisce parte integrante, ivi compresa la proposta di destinazione dell'utile di esercizio;
 - b. con riferimento al punto 2) all'Ordine del Giorno, prendere atto del Protocollo d'Intesa sottoscritto tra Puglia Valore Immobiliare, Regione Puglia, Comune di Lecce, Arca Sud Salento e MIBACT per la valorizzazione del complesso immobiliare "*Ex Galateo*" con destinazione a *Social Housing* e della richiesta della Società Puglia Valore Immobiliare di essere autorizzata ad utilizzare delle somme derivanti dalla dismissione degli immobili oggetto di cartolarizzazione, per la copertura dei costi che dovrà sostenere per la valorizzazione dell'immobile "*Ex Galateo*", rinviando ogni decisione alla identificazione della corrispondente copertura finanziaria, in sede di prossimo assestamento e variazione al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2018 e pluriennale 2018-2020 della Regione;
 - c. con riferimento al punto 3) all'Ordine del Giorno, prorogare l'affidamento alle ASL di rispettiva

provenienza della gestione dei beni trasferiti alla Regione Puglia in attuazione della DGR n. 2427/2009 e invitare la Società Puglia Valore Immobiliare a procedere con la identificazione del soggetto/finanziatore gestore finale, entro e non oltre il 31 dicembre 2018;

- d. con riferimento al punto 4) all'Ordine del Giorno, approvare, tenuto conto del parere favorevole del Collegio Sindacale, il Regolamento per il rimborso spese dell'organo amministrativo della Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. che allegato 3) alla presente ne costituisce parte integrante;
- 3) disporre la pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
ROBERTO VENNERI

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
MICHELE EMILIANO

**REGIONE
PUGLIA**

SEGRETARIA GENERALE DELLA PRESIDENZA

SEZIONE RACCORDO AL SISTEMA REGIONALE

ALLEGATO 1)

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Società Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. – Indirizzi per la partecipazione all’Assemblea del 11 giugno 2018. Approvazione Bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2017.

Con Deliberazione n. 812 del 5 maggio 2014 la Giunta Regionale ha approvato le “Linee di indirizzo ai sensi dell’art. 25 della L.R. n. 26/2013 per l’esercizio delle azioni di coordinamento, programmazione e controllo da parte della Regione Puglia delle Società controllate e delle Società in house” individuando espressamente le Società controllate e le Società in house, tra le quali Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l., società controllata a socio unico Regione Puglia e identificando le relative Direzioni di Area competenti *ratione materie*.

Nelle su richiamate Linee di indirizzo all’art. 3, comma 2, sono identificate le cd. “operazioni rilevanti” delle Società controllate e delle Società in house, definite operazioni “che determinano un impatto significativo sull’andamento economico, patrimoniale e finanziario della società”. Il successivo comma 3 dell’articolo 3 citato individua le operazioni rilevanti in una serie di atti tra i quali è elencato alla lettera a) il bilancio di esercizio.

Da ultimo, il comma 6 dell’art. 3, su richiamato, stabilisce che con riferimento alle Società controllate la Giunta Regionale approva preventivamente gli atti di cui al comma 3, lettere a), b), c), d), sulla base dell’istruttoria svolta dalla Direzione di Area competente *ratione materiae*, identificata per Puglia Valore Immobiliare, nell’Area Finanze e Controlli in raccordo, ove necessario, con il Servizio Controlli. In questo contesto, la Società è tenuta a trasmettere gli atti inerenti le operazioni elencate nel comma 3 alla Direzione competente che provvede nei dieci giorni successivi.

Con DGR n. 1518 del 31 luglio 2015 è stato adottato il nuovo modello organizzativo denominato MAIA. Alla luce della riorganizzazione operata nonché sulla base delle



**REGIONE
PUGLIA**

SEGRETERIA GENERALE DELLA PRESIDENZA

SEZIONE RACCORDO AL SISTEMA REGIONALE

disposizioni di cui alla DGR 812/2014, le funzioni di controllo sulla Società Puglia Valore Immobiliare S.r.l. competono ad oggi, al Dipartimento Risorse Finanziarie e Strumentali, Personale e Organizzazione in raccordo, ove necessario, alla Sezione Raccordo al Sistema Regionale, incardinata nella Segreteria Generale della Presidenza e istituita con DGR n. 458 del 08 aprile 2016, cui sono affidate, funzioni di vigilanza e controllo sulle Società partecipate e/o controllate dall'Amministrazione Regionale.

Tanto premesso, con nota prot. n. 85 del 24 aprile 2018, trasmessa a mezzo pec e acquisita agli atti della Sezione Raccordo al Sistema Regionale in data 24/04/2018 prot. n. AOO_092/0000674, è stata convocata, presso la sede della Società alla via Gentile, 52/A, c/o Regione Puglia –piano terra, l'Assemblea ordinaria di Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. per il 30 aprile 2018 alle ore 8:00 in 1^a convocazione e per il successivo 14 maggio 2018 alle ore 10:30 in 2^a convocazione, con il seguente ordine del giorno:

1. Approvazione Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2017 e relativa Relazione dell'Amministratore Unico. Relazione del Collegio Sindacale.

Successivamente con nota prot. n. 88 del 3 maggio 2018, trasmessa a mezzo pec e acquisita agli atti della Sezione Raccordo al Sistema Regionale in data 4 maggio 2018 al prot. n. AOO_092/0000717, l'Ordine del Giorno è stato così integrato:

- 1) Approvazione Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 e relativa Relazione dell'Amministratore Unico. Relazione del Collegio Sindacale.
- 2) Protocollo d'intesa tra PVI e Regione Puglia, Comune di Lecce, Arca sud Salento e MIBACT per la valorizzazione dell'immobile con destinazione a Social Housing.
- 3) Risoluzioni convenzioni relative alle gestioni degli immobili con le ASL.
- 4) Regolamento rimborso spese Organo Amministrativo.

Infine con nota prot. 93 del 14 maggio 2018, trasmessa a mezzo pec e acquisita agli atti della Sezione Raccordo al Sistema Regionale in pari data al prot. n. AOO_092/0000757, la Società Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. ha comunicato che l'Assemblea è rinviata al giorno 11 giugno p.v., ore 10:30, stesso luogo, per discutere e deliberare sul medesimo ordine del giorno.



**REGIONE
PUGLIA**

SEGRETERIA GENERALE DELLA PRESIDENZA

SEZIONE RACCORDO AL SISTEMA REGIONALE

Con pec del 1 giugno 2018, acquisita agli atti della Sezione Raccordo al Sistema Regionale in pari data con prot. AOO_92/0000882, Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. ha trasmesso, tra l'altro, la documentazione istruttoria necessaria per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017, in particolare:

- Bilancio Esercizio al 31 dicembre 2017 (Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa);
- Relazione dell'Amministratore Unico sullo stato dell'attività;
- Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2017.

Con riferimento al punto 1) all'Ordine del Giorno "Approvazione Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 e relativa Relazione dell'Amministratore Unico. Relazione del Collegio Sindacale." si rappresenta quanto di seguito.

Come evidenziato nella nota integrativa il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato redatto in forma abbreviata, ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 1 del c.c., poiché i limiti previsti dallo stesso articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi. L'Amministratore Unico non ha predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c. avendone la facoltà, ha invece redatto una sintetica informativa sull'attività svolta nell'anno 2017, aggiornata ad aprile 2018.

L'art. 6 del D.Lgs. 175/2016 (cd. "Decreto Madia") prevede che le società a controllo pubblico predispongano annualmente a chiusura dell'esercizio sociale e pubblichino contestualmente al bilancio d'esercizio, una relazione sul governo societario nell'ambito della quale informano l'assemblea dei programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale predisposti ai sensi del comma 2 e diano conto delle ragioni per le quali non hanno provveduto all'integrazione degli strumenti di governo societario con quelli previsti dal comma 3 del medesimo articolo 6. Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. ha integrato l'informativa richiesta dall'art. 6 comma 2, D.Lgs. 175/2016 in nota integrativa, dove ha dato atto di aver ottemperato a tale obbligo ponendo sotto controllo i principali indicatori dello stato di salute della società sul fronte finanziario ed economico patrimoniale e che dall'analisi delle risultanze emerge una sostanziale stabilità dell'assetto economico patrimoniale della società,





**REGIONE
PUGLIA**

SEGRETERIA GENERALE DELLA PRESIDENZA

SEZIONE RACCORDO AL SISTEMA REGIONALE

concludendo che non si ravvisano elementi di possibile crisi aziendale nel breve-medio periodo.

In ordine all'informativa richiesta dal comma 3 del richiamato art. 6, nella nota integrativa si da atto che la società in considerazione delle sue dimensioni e caratteristiche organizzative ed in riferimento all'attività attualmente svolta, non necessita di ulteriori strumenti di controllo di governo societario ritenendo sufficiente la struttura organizzativa attualmente in essere.

Passando all'analisi del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, come riportato nella nota integrativa, esso è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile così come modificata dal D.Lgs. 139/2016, interpretata ed integrata dai principi contabili aggiornati.

Di seguito si riporta l'esame dei valori dello Stato Patrimoniale 2017, confrontati con i corrispondenti valori dell'esercizio 2016:

Stato Patrimoniale

Attività	2017	2016	Differenze
Immobilizzazioni	0	(1.020)	1.020
Rimanenze	0	0	0
Crediti	514.720	293.737	220.983
Disponibilità liquide	285.877	81.895	203.982
Ratei e risconti	0	0	0
Totale Attività	800.597	374.612	425.985
Passività	2017	2016	Differenze
Patrimonio netto	85.161	79.705	5.456
Fondi rischi e oneri	7.446	8.606	(1.160)
TFR	10.522	6.824	3.698
Debiti	497.468	279.477	217.991
Ratei e risconti	200.000	0	200.000
Totale passività	800.597	374.612	425.985

Sulla base delle informazioni desunte dalla Nota integrativa si evidenzia quanto di seguito:

- la società non detiene immobilizzazioni proprie, ma svolge attività di cartolarizzazione del credito con cessione di immobili per conto della Regione Puglia; l'importo aggiornato relativo al valore nominale degli immobili "cartolarizzati" al netto delle vendite effettuate nell'esercizio 2017 ammonta ad euro 53.725.286,00, come riportato in nota integrativa; la società detiene





**REGIONE
PUGLIA**

SEGRETERIA GENERALE DELLA PRESIDENZA

SEZIONE RACCORDO AL SISTEMA REGIONALE

disponibilità liquide sul conto corrente acceso presso Monte dei Paschi di Siena, dedicato esclusivamente alle operazioni di cartolarizzazione, pari a 2.188.723,00 euro oltre ad assegni circolari da versare sul citato conto corrente pari a 21.343,00 euro. Ha incassato caparre per operazioni di dismissione da perfezionare nel corso del 2018 per 620.212,00 euro.

- i crediti sono rappresentati, principalmente, dal credito di 470.000 euro vantato nei confronti della Regione Puglia giusta DD n. 68/2017 e nota n. AOO_092670/2018 e dal credito IVA emergente dalla dichiarazione annuale;
- il patrimonio netto si incrementa per effetto del risultato dell'esercizio 2017;
- i debiti registrano un incremento rispetto all'esercizio precedente legato all'incremento dei debiti per costi sostenuti per le attività inerenti le operazioni di cartolarizzazione, pari a complessivi 468.387,00 euro.
- i ratei e risconti passivi, pari a 200.000,00 euro riguardano ricavi di competenza dell'esercizio successivo, giusta Determina Dirigenziale n. 68 del 15.12.2017.

Di seguito si riporta l'esame dei valori del Conto Economico 2017, confrontati con i corrispondenti valori dell'esercizio 2016:

Conto economico

Valori per anno	2017	2016	Differenza
Valore della produzione	270.240	323.152	(52.912)
Costi della produzione	254.301	236.047	18.254
Differenza tra valore e costi della produzione	15.939	87.105	(71.166)
Proventi e oneri finanziari	(3.037)	(68.849)	65.812
Risultato prima delle imposte	12.902	18.256	(5.354)
Imposte dell'esercizio	7.446	15.424	(7.978)
Utile dell'esercizio	5.456	2.832	2.624

Sulla base delle informazioni desunte dalla Nota integrativa si evidenzia quanto di seguito:

- il valore della produzione è rappresentato principalmente dai contributi ricevuti dalla Regione Puglia, pari a 270.000,00 euro, a reintegro dei costi sostenuti per lo svolgimento dell'attività;
- i costi della produzione comprendono principalmente:



**REGIONE
PUGLIA**

SEGRETERIA GENERALE DELLA PRESIDENZA

SEZIONE RACCORDO AL SISTEMA REGIONALE

- costi per servizi pari a 170.947 euro, i cui costi principali sono relativi al compenso amministratore per 40.500 euro, compenso sindaci per 27.237 euro, tenuta paghe/contabilità per 17.992 euro, costi per la realizzazione delle attività di cartolarizzazione per 83.601 euro; l'incremento di tali costi rispetto all'esercizio precedente è legato ai maggiori costi sostenuti per attività legate alla progettazione e riaccatastamento di alcuni fabbricati;
- costi per il personale pari a 82.265 euro, sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente. Relativamente ai costi del personale si fa presente che con nota prot. n. 71 del 12 aprile 2018, acquisita agli atti della Sezione Raccordo al Sistema Regionale al prot. n. AOO_092/0000614 del 17 aprile 2018, la società Puglia Valore Immobiliare Srl ha trasmesso la "Relazione sulla razionalizzazione e contenimento della spesa per il personale" per gli esercizi 2016 e 2017 ai sensi della DGR 1036/2015, asseverata dal Collegio Sindacale; dalla stessa si evince che al 31.12.2017 la forza lavoro societaria è costituita da due unità con contratto di lavoro a tempo determinato, che la spesa per gli incarichi di consulenza non è variata, che il compenso dell'Amministratore Unico non supera l'80% del costo complessivamente sostenuto nel 2013. Le ulteriori previsioni contenute nella DGR 1036/2015 non sono applicabili.
- oneri finanziari pari a 3.053 euro, in decremento rispetto all'esercizio precedente di euro 65.956; le risorse finanziarie messe a disposizione della Regione Puglia per lo svolgimento delle ulteriori attività previste dalla DGR n. 320/2016 hanno consentito di ricorrere in misura ridotta alle anticipazioni bancarie, realizzando un notevole risparmio;

L'utile dell'esercizio, pari a 5.456 euro al netto delle imposte pari a 7.446 euro, è sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente e denota una gestione che punta all'equilibrio tra costi e ricavi. L'Amministratore Unico propone all'Assemblea dei soci che l'utile dell'esercizio venga destinato interamente a riserva straordinaria.

Infine in nota integrativa e nella relazione dell'Amministratore Unico sulle attività svolte viene data ampia informativa sulle operazioni di cartolarizzazione realizzate



**REGIONE
PUGLIA**

SEGRETERIA GENERALE DELLA PRESIDENZA

SEZIONE RACCORDO AL SISTEMA REGIONALE

31 dicembre 2017 sono stati posti in vendita all'asta complessivamente 69 unità immobiliari delle quali 23 sono state aggiudicate e sono state definite 71 opzioni, di cui 23 concluse e 48 in corso.

In relazione alle ulteriori attività poste in carico alla società ai sensi della DGR 320/2016 e 2190/2016 di ricognizione degli ulteriori beni non strumentali delle ASL pugliesi, queste ultime hanno fornito a Puglia Valore Immobiliare srl gli elenchi dei beni non strumentali, il cui numero si attesta in circa ulteriori 250 cespiti. La società ha attivato le procedure per effettuare le operazioni di valutazione tecnico-giuridica ed estimativa di tali cespiti, con la predisposizione di avviso di selezione pubblica per la ricerca di un Valutatore Terzo.

Il Collegio Sindacale esercente attività di revisione legale dei conti, nella Relazione del 30 maggio 2018, evidenzia che ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. C.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c..

Nella parte prima "Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. n. 39/2010 del 6 giugno 2017" il Collegio Sindacale esprime giudizio positivo senza rilievi sul bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017. Nella parte seconda "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2 c.c." il Collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dall'Amministratore Unico ed evidenzia l'opportunità che la Società si doti di un modello organizzativo ex D.lgs. 231/2002 .

Si evidenzia da ultimo che con nota prot. AOO_092/0000308 del 1 Marzo 2018 è stata attivata la procedura di riconciliazione dei rapporti debito-credito ai sensi dell'art. 11, comma 6, lett j) del D.lgs. 118/2011 e s.m.i., che la Società Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. ha riscontrato con pec del 4 maggio 2018 inviando il dettaglio delle partite creditorie e debitorie nei confronti della Regione Puglia al 31 dicembre 2017, asseverato dal collegio sindacale, documentazione acquisita agli atti della Sezione Raccordo al Sistema Regionale al prot. n. AOO_092/0000718 del 4 maggio 2018. Gli esiti della procedura di riconciliazione dei rapporti debito-credito, ai sensi dell'art. 11, comma 6, lett j) del D.lgs. 118/2011 e s.m.i., sono esposti nella Relazione sulla gestione allegata al Rendiconto 2017 dell'Amministrazione regionale.





**REGIONE
PUGLIA**

SEGRETERIA GENERALE DELLA PRESIDENZA

SEZIONE RACCORDO AL SISTEMA REGIONALE

Tanto si rappresenta ai fini dell'approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 della Società Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l..

Bari, 1 giugno 2018

Cordialità.

Il funzionario Istruttore

dott.ssa Eleonora De Giorgi

Il Dirigente Vicario della Sezione

Nicola Lopane



8

ALLEGATO 2)

PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720 – Partita iva 07001290720

VIA GENTILE 52 - 70126 BARI BA

Numero R.E.A 524516

Registro Imprese di BARI n. 07001290720

Capitale Sociale € 10.000,00 i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2017

Gli importi presenti sono espressi in unita' di euro

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2017	31/12/2016
A) CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0	0
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	0	0
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0	(1.020)
B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	0	(1.020)
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE	0	0
) Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	0	0
II) CREDITI :		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	514.720	293.737
II TOTALE CREDITI :	514.720	293.737
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	0	0
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE	285.877	81.895
C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	800.597	375.632
D) RATEI E RISCONTI	0	0
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	800.597	374.612



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/2017	31/12/2016
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	10.000	10.000
II) Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0
IV) Riserva legale	2.301	2.301
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Altre riserve	67.404	64.572
VII) Ris. per operaz. di copert. dei flussi fin. attesi	0	0
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX) Utile (perdita) dell' esercizio	5.456	2.832
) Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
A TOTALE PATRIMONIO NETTO	85.161	79.705
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	7.446	8.606
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	10.522	6.824
D) DEBITI		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	497.468	279.477
D TOTALE DEBITI	497.468	279.477
E) RATEI E RISCONTI	200.000	0
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	800.597	374.612

CONTO ECONOMICO	31/12/2017	31/12/2016
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	960
5) Altri ricavi e proventi		
<i>b) Altri ricavi e proventi</i>	270.240	322.192
5 TOTALE Altri ricavi e proventi	270.240	322.192
A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	270.240	323.152

Bilancio di esercizio al 31/12/2017



Pagina 2 di 3

PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

7) per servizi	170.947	130.709
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	54.415	57.128
b) oneri sociali	22.109	23.486
c) trattamento di fine rapporto	3.698	3.949
e) altri costi	2.043	1.349
9 TOTALE per il personale:	82.265	85.912
14) oneri diversi di gestione	1.089	19.426
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	254.301	236.047

A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE

15.939 87.105

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)		
d) proventi finanz. diversi dai precedenti:		
d5) da altri	16	160
d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti:	16	160
16 TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)	16	160
17) interessi e altri oneri finanziari da:		
e) altri debiti	3.053	69.009
17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	3.053	69.009
15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(3.037)	(68.849)

D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIV. E PASSIV. FINANZIARIE**A-B±C±D TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE** 12.902 18.256

20) Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate		
a) imposte correnti	7.446	15.424
20 TOTALE Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate	7.446	15.424
21) Utile (perdite) dell'esercizio	5.456	2.832

Il presente bilancio e' reale e corrisponde alle scritture contabili.



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2017

Signori Soci,

la società svolge esclusivamente l'attività di cartolarizzazione del credito con cessione di immobili.

Il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del codice civile e si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Nota integrativa.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.

Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, ultimo comma, c.c.:

- lo stato patrimoniale e il conto economico sono predisposti in unità di euro
- i dati della nota integrativa sono espressi in migliaia di euro.

Ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 1, del codice civile il bilancio è stato redatto in forma abbreviata poiché i limiti previsti dallo stesso articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi.

PRINCIPI DI REDAZIONE

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile, così come modificata dal D. Lgs. 139/2016 (il "Decreto"), interpretata ed integrata dai principi contabili italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC") in vigore dai bilanci con esercizio avente inizio a partire dal primo gennaio 2016. In merito si precisa che nel corso del 2016 sono stati modificati ed aggiornati molteplici principi contabili nell'ambito del processo di revisione avviato dall'OIC a seguito dell'avvenuto recepimento nella normativa nazionale, tramite il Decreto, della Direttiva 2013/34/UE (c.d. "Direttiva Accounting").

Le principali modifiche che hanno interessato l'informativa finanziaria della Società riguardano:

- L'introduzione del rendiconto finanziario come schema obbligatorio di bilancio,
- L'introduzione del criterio del costo ammortizzato per la valutazione dei crediti, debiti e titoli;
- L'eliminazione dello schema di conto economico della sezione straordinaria, con riattribuzione nella parte ordinaria per natura delle voci precedentemente classificate negli oneri e proventi straordinari;
- L'eliminazione dei conti d'ordine, con integrazione dell'informativa fornita in



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

nota integrativa in merito ad impegni, rischi e garanzie prestate.

Sono state rispettate : la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- La valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- La rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- I proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incarico o del pagamento;
- I rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- Gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- Per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter c.c.;
- Gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

- ai sensi dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;
- la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, di cui si fa rinvio alle singole voci di bilancio, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento;
- la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale,
- non si segnalano, inoltre fatti di rilievo la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci del presente bilancio e quelle del bilancio precedente.

Per quanto concerne le informazioni aggiuntive sulla situazione patrimoniale della Società e sull'andamento e sul risultato dei principali rischi ed incertezze e prospettive progettuali della società, si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione dell'Amministratore Unico.



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

La presente nota integrativa, relativa al bilancio chiuso al 31.12.2017 è parte integrante del bilancio di esercizio ai sensi dell'articolo 2423, comma 1 codice civile.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

CRITERI DI VALUTAZIONE (art. 2426 c.c.)

Con specifico riferimento alle singole poste che compongono lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico, vengono esposti di seguito i criteri adottati per la valutazione delle voci più significative.

Crediti

I crediti sono stati valutati al valore di presumibile realizzo senza applicazione del criterio di valutazione del costo ammortizzato e dell'attualizzazione e senza l'utilizzo del fondo svalutazione crediti.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate secondo i seguenti criteri:

- i depositi bancari, i depositi postali e gli assegni (di conto corrente, circolari e assimilati), costituendo crediti, sono valutati al presumibile valore di realizzo. Tale valore, normalmente, coincide col valore nominale, mentre nelle situazioni di difficile esigibilità è esposto lo stimato valore netto di realizzo;
- il denaro ed i valori bollati in cassa sono valutati al valore nominale;
- le disponibilità in valuta estera sono valutate al cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio.

Patrimonio netto

Il Patrimonio netto rappresenta, in via fondamentale, l'entità monetaria dei mezzi apportati dalla proprietà o autogenerati dalla società, indistintamente investita, insieme ai mezzi di terzi, nelle attività patrimoniali.

Il Patrimonio Netto non è determinabile indipendentemente dalle attività e passività, ne consegue che non può parlarsi di valutazione; oggetto di distinte valutazioni, in sede di redazione di bilancio, sono i singoli elementi attivi e passivi che compongono il patrimonio.

Fondi Rischi ed Oneri

Accolgono gli accantonamenti destinati a coprire perdite, oneri o debiti di natura determinata, di esistenza probabile o certa, dei quali tuttavia, alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati nell'ammontare o nella data di



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

sopravvenienza.

Le perdite connesse a passività potenziali sono rilevate in bilancio tra i fondi rischi quando sussistono le seguenti condizioni:

- la disponibilità al momento della redazione del bilancio di informazioni che facciano ritenere probabile il verificarsi degli eventi comportanti il sorgere di una passività o la diminuzione di un'attività;
- la possibilità di stimare l'entità dell'onere con sufficiente ragionevolezza.

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di costo di conto economico delle pertinenti classi (B, C o D). Tutte le volte in cui non è attuabile questa correlazione tra la natura dell'accantonamento ed una delle voci alle suddette classi, gli accantonamenti per rischi e oneri sono iscritti alle voci B12 e B13 del conto economico.

Trattamento di fine rapporto subordinato

Il TFR è determinato in conformità al disposto dell'articolo 2120 codice civile e dei contratti nazionali ed integrativi in vigore alla data di bilancio per le categorie di lavoro subordinato e considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Debiti

I debiti sono stati valutati al valore nominale senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Ratei e risconti

Sono iscritte in tali voci le quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, secondo il criterio della competenza economica e temporale. In base a tale criterio, la rilevazione di un rateo o di un risconto avviene quando sussistono le seguenti condizioni:

- il contratto inizia in un esercizio e termina in uno successivo;
- il corrispettivo delle prestazioni è contrattualmente dovuto in via anticipata o posticipata rispetto a prestazioni comuni a due o più esercizi consecutivi;
- l'entità dei ratei e risconti varia con il trascorrere del tempo.

Ricavi e costi

Ai sensi dell'art. 2423 e segg. c.c. sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza.

I ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi. I ricavi derivanti dall'esecuzione delle commesse pluriennali sono iscritti alla data di maturazione dei corrispettivi.

Proventi e oneri finanziari

Includono tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria della Società e vengono valutati



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

base alla competenza temporale di maturazione.

Imposte

Le imposte correnti sul reddito dell'esercizio sono state valutate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte, nell'ambito della situazione patrimoniale, al netto degli acconti versati.

Si riporta nel seguito una dettagliata descrizione delle voci che compongono lo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017.

Attivo

Crediti

Il saldo dei crediti esigibili entro l'esercizio, pari ad € 514.720,00 al netto dell'importo di € 1.020,00 che si è ritenuto, di concerto col collegio Sindacale, più propriamente opportuno imputare al conto patrimoniale di crediti per "depositi cauzionali incassati" piuttosto che continuare ad esporlo nelle Immobilizzazioni Finanziarie, è costituito dal credito IVA pari ad € 45.732,00 emergente dalla dichiarazione annuale, dal credito vantato nei confronti del socio unico per € 470.000,00 giusta determina dirigenziale n. 68 del 15.12.2017 (€ 450.000,00) e nota proc. N. A00-092/670 del 24.04.2018 (€ 20.000,00); dal credito c/Inail pari ad € 8,00.

L'incremento di tale voce rispetto al saldo esposto nel bilancio chiuso al 31.12.2016 è dato dal maggior credito vantato nei confronti del socio unico di € 220.000,00, dal maggior credito IVA (€ 1.995,00) credito c/Inail (€ 8,00) al netto di € 1.020,00.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide pari complessivamente ad € 285.877,00 sono costituite da fondi realmente esistenti e si distinguono in:

- Depositi bancari € 284.030,87
- Denaro e valori bollati in cassa € 1.846,38.

L'incremento di tale voce è determinato dalla sommatoria del saldo del conto corrente acceso il 02.02.2017 presso la BNL pari ad € 162.756,00 e dal saldo del conto corrente acceso presso il Banco di Napoli che riporta un saldo di € 121.275,00 (al 31.12.2016 il saldo era di € 79.799,00).

Passivo

Patrimonio netto



PUGLIA VALORE IMMOB. SOC. CART. SRL

Codice fiscale 07001290720

Il capitale sociale, pari ad euro 10.000,00, interamente sottoscritto e versato e non ha subito alcuna variazione nell'esercizio.

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

a) classificazione delle riserve secondo la disponibilità per la distribuzione:

Riserve	Libere	Vincolate per legge	Vincolate per statuto	Vincolate dall'assemblea
Riserva Legale	2.301,00			
Altre Riserve	67.404,00			
TOTALE	69.705,00			

Trattamento di fine rapporto subordinato

Valore di inizio esercizio	€ 6.824,00
Accantonamento nell'esercizio	€ 3.698,00
Valore di fine esercizio	€ 9.522,00

L'importo accantonato rappresenta l'effettivo debito per TFR della società alla fine dell'esercizio verso i dipendenti in forza a tale data, al netto di eventuali anticipi corrisposti.

Ratei e risconti passivi

I risconti passivi che ammontano ad € 200.000,00 riguardano futuri ricavi a maturare per l'esercizio 2018 e sono stati deliberati con determina dirigenziale n. 68 del 15.12.2017.

Debiti

I debiti esigibili entro l'esercizio successivo, il cui saldo ammonta ad € 497.468,00 sono riferiti al debito p/acconti ricevuti € 26.232,00; debiti v/fornitori € 24.111,00; debiti p/fatture da ricevere € 21.776,00; debiti tributari € 12.983,00; debiti previdenziali e assistenziali € 7.998,00; debiti diversi € 473.810,00 (di cui dipendenti c/retribuzioni € 5.424,00 e debiti per costi sostenuti per le operazioni di cartolarizzazione € 468.387,00) decurtati da crediti v/erario p/acc. Ires €



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

6325,00; crediti v/erario p/acc. Irap € 9.057,00; crediti p/ritenute subite € 4,08; note credito da ricevere € 2.078,00; Amministratori c/compensi € 5.132,00; crediti p/anticipi a fornitori € 46.848,00 (in relazione a compensi professionali già pagati la cui competenza economica è stata trasferita al prossimo esercizio).

Conto economico

Il valore della produzione è esclusivamente formato dal contributo che la Regione Puglia ha stanziato per l'anno 2017 in misura di € 270.000,00 rispetto a quanto stanziato per l'anno 2016 pari ad € 322.192,00 e, da € 240,00 corrispondenti a quote versate da potenziali acquirenti per la partecipazione alle gare di aggiudicazione.

I costi della produzione che ammontano complessivamente ad € 254.301,00 sono anche per l'esercizio 2017 rimasti sostanzialmente invariati rispetto all'anno precedente per quanto riguarda il costo del personale (leggermente decrementato), mentre hanno subito un leggero incremento i costi relativi ai professionisti per attività legate alla progettazione e riaccatastamento di alcuni fabbricati.

Nel dettaglio i costi per servizi sono stati sostenuti come di seguito dettagliato: Comp. Amm.re/CO.CO. non socio € 40.500,00; Comp. Sindaci/Professionisti € 27.237,00;; Oneri bancari € 638,00; Formalità amministrative € 250,00; Tenuta paghe/contabilità/dich. Lav. Aut. € 17.992,00; Rimborsi a dipendenti a tempo indeterminato € 728,00; costi sostenuti per l'attività di cartolarizzazione funzionali alle vendite stesse (pagamenti per spese di pubblicazione dei bandi di vendita, pagamenti di parcelle professionali di geometri, ingegneri ed avvocati) costituiti nel dettaglio da Comp. Professionali attinenti l'attività per € 56.507,00 e Servizi commerciali immobili per € 27.094,00.

Infine sono stati sostenuti costi per € 3.053,00 relativi a interessi passivi su anticipazioni concesse dalla Banca Monte dei Paschi di Siena per lo svolgimento dell'attività di cartolarizzazione.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

Al 31.12.2017 non vi sono imposte differite e non sono state iscritte attività per imposte anticipate nel rispetto del principio della prudenza in quanto non si ritiene che vi sia la ragionevole certezza del loro futuro recupero.



PUGLIA VALORE IMMOB. SOC. CART. SRL

Codice fiscale 07001290720

Le imposte ammontano ad € 7.446,00 (Ires € 1.335,00; Irap € 6.111,00).

Altre Informazioni

Rapporti con parti correlate

La società non ha avuto rapporti di debiti e crediti nei confronti di imprese sottoposte al controllo delle controllanti.

Si evidenzia un credito nei confronti di Regione Puglia di € 470.000,00.

Nell'anno i ricavi contabilizzati relativi alle erogazioni della Regione Puglia sono stati complessivamente pari a € 270.000,00.

Informativa ai sensi dell'art. art. 6, comma 2 e comma 3 del D. Lgs 175/2016

Con riferimento all'obbligo introdotto dall'art. 6, comma 2 del D. Lgs 175/2016 – Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica – di predisporre specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e di informare al riguardo l'Assemblea nell'ambito della relazione annuale sul governo societario si sottolinea che la ns società non è dotata di immobilizzazioni proprie.

Si evidenzia come la società tenga costantemente sotto controllo i principali indicatori dello stato di salute sul fronte finanziario ed economico patrimoniale.

Di seguito si riportano per il 2017 con raffronto con l'esercizio precedente i principali indicatori di redditività riportati col ROE netto e lordo e gli indici di solvibilità.

	Indicici di redditività	2017	2016
ROE netto	▣ Risultato netto/mezzi propri medi	6,62 %	3,68 %
ROE lordo	Risultato lordo/mezzi propri medi	15,65 %	23,75 %
	Indicatori di solvibilità		
Margine di disponibilita	Attivo circolante – passività correnti	303.129,00	72.833,61
Quoziente di disponibilita	Attivo circolante / passività correnti	1,61	1,24
Margine di tesoreria	(liquidità differite+liquidità immediate) – passività correnti	303.129,00	-9.061,43



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

Quoziente di tesoreria	(liquidità differite+liquidità immediate) / passività correnti	1,61	0,97
------------------------	--	------	------

Le risultanze che emergono dal complesso dell'analisi dell'andamento della gestione svolta nella presente relazione evidenziano una sostanziale stabilità dell'assetto economico patrimoniale della società, tanto più confortate dalle auspiccate prospettive di alimentazione di attività da parte dell'amministrazione nell'immediato futuro, nonché un tendenziale miglioramento anche sul fronte della disponibilità finanziaria.

Tanto è stato altresì possibile, grazie alla disponibilità del credito IVA utilizzabile in compensazione "orizzontale". E' stata infatti presentata la Dichiarazione IVA per l'anno 2017 asseverata dal professionista incaricato.

Non si ravvisano elementi di possibili crisi aziendale a breve-medio termine.

La società intende comunque dotarsi nel corso del corrente esercizio di ulteriori procedure di monitoraggio dell'andamento della gestione che consentano di valutare ex ante l'insorgenza di possibili fattori di crisi.

Con riferimento all'obbligo introdotto dall'art. 6, comma 3 del D.Lgs 175/2016, lo scrivente fatte salve le funzioni degli organi di controllo già previsti dalla legge e dallo statuto ritiene che la società in considerazione delle sue dimensioni e caratteristiche organizzative ed in riferimento all'attività attualmente svolta, non necessiti di ulteriori strumenti di controllo di governo societario ritenendo sufficiente la struttura organizzative attualmente in essere.

Compensi amministratore ed organo di controllo

Si evidenzia che nell'esercizio 2017 sono maturate competenze in favore dell'Amministratore Unico per € 36.450,00 e del Collegio Sindacale in misura di € 24.000,00 (€ 10.000,00 Presidente ed € 7.000,00 ciascun componente).

Importo complessivo degli impegni delle garanzie e delle passività potenziali

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile e dell'art. 12, DLgs. 139/15 (abrogazione dell'OIC 22 – Conti d'ordine) si fornisce l'importo aggiornato relativo al valore nominale degli "cartolarizzati" al netto delle vendite effettuate nell'esercizio 2017 ammontante ad € 53.725.286,00.

Si evidenzia altresì, che il saldo del conto corrente bancario acceso presso la Banca Monte Paschi di Siena ammonta ad € 2.188.722,94; le disponibilità liquide rappresentate da assegni circolari ammontano ad € 21.343,50 e le caparre versate ammontano ad € 620.211,88.



PUGLIA VALORE IMMOB. SOC. CART. SRL

Codice fiscale 07001290720

OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE

L'operazione di cartolarizzazione rispetta la disciplina indicata nelle "istruzioni per la redazione dei Bilanci degli intermediari Finanziari iscritti nell'elenco speciale, degli Imel, delle Sgr e delle Sim" emanate da Banca d'Italia con il Provvedimento del 16 dicembre 2009.

Essa appare in linea con il contenuto del precedente Provvedimento dell'aprile del 2000 e con la previsione della Legge 130/99 (la "Legge sulla Cartolarizzazione") laddove viene indicato che i "i crediti relativi a ciascuna operazione costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello della Società e da quello relativo alle altre operazioni".

Le informazioni relative all'operazione di cartolarizzazione sono presentate anche nell'apposita relazione sulla gestione d'esercizio dell'Amministratore Unico.

Con riferimento alle operazioni della specie, la Banca d'Italia ha espressamente previsto che:

- a) Le informazioni contabili relative a ciascuna operazione di cartolarizzazione trovino separata evidenza nella Nota Integrativa;
- b) Le informazioni debbano contenere tutti i dati di carattere qualitativo e quantitativo necessari per una rappresentazione chiara e completa di ciascuna operazione.

In particolare, la Banca d'Italia richiede che nella Nota Integrativa siano riportate un quantitativo minimo di informazioni di seguito specificato.

Nelle "Altre informazioni", deve essere predisposta una sezione in cui saranno inserite sinteticamente almeno le seguenti informazioni: importo dei crediti acquistati (valore nominale e di cessione); importo dei titoli emessi, distinguendo per classi di titoli con relativo grado di subordinazione.

Resta salva la previsione sulla base della quale devono essere fornite tutte le informazioni, anche se non espressamente richieste, per fornire un quadro completo della situazione, mentre devono essere omesse quelle che, per natura o per l'eccessivo contenuto, diminuiscono la chiarezza e l'immediatezza dell'informativa del documento.

Per ciascuna operazione effettuata deve essere predisposta una apposita sezione nella quale devono essere riportate almeno le seguenti informazioni.

Informazioni qualitative:

- descrizione ed andamento dell'operazione;
- soggetti coinvolti;
- descrizione delle emissioni;
- operazioni finanziarie accessorie;
- facoltà operative della Società cessionaria e, se diversa, della Società emittente.

Informazioni quantitative

- situazione de crediti al momento della cessione;



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

- variazioni in aumento ed in diminuzione intervenute fino alla chiusura dell'Esercizio;
- situazione dei crediti al termine dell'Esercizio;
- evoluzione dei crediti scaduti;
- flussi di liquidità dell'Esercizio;
- situazione delle garanzie e delle linee di liquidità;
- ripartizione dell'attivo e del passivo cartolarizzato per via residua;
- ripartizione dell'attivo cartolarizzato per localizzazione territoriale;
- indicazioni riguardanti il grado di frazionamento del portafoglio.

AVVIO CARTOLARIZZAZIONE

Al fine di dare avvio operativo alla procedura di cartolarizzazione, a **ottobre del 2012** è stata indetta apposita Procedura aperta per l'affidamento dei Servizi di gestione e assistenza tecnica, a fini della valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare oggetto di cartolarizzazione di proprietà della Società PVI.

Con tale Bando di Gara "Puglia Valore Immobiliare" intendeva individuare soggetto specializzato cui affidare attività di assistenza tecnica qualificata per la cartolarizzazione del patrimonio immobiliare non strumentale delle ASL pugliesi e al contempo individuare il partner finanziario che si doveva occupare dell'erogazione del finanziamento.

Allo scadere del termine per la presentazione delle offerte, nessuna offerta perveniva alla società, in quanto la procedura risultava essere economicamente svantaggiosa, poiché lo stesso operatore doveva occuparsi della parte commerciale e della parte finanziaria che, dato il periodo di congiuntura economica, risultava essere alquanto oneroso.

SCISSIONE DELLA PARTE COMMERCIALE E FINANZIARIA

In tale situazione, poiché l'art. 57 del D.Lgs. 163/2006 consentiva alle Stazioni Appaltanti di aggiudicare contratti pubblici, relativi a lavori, forniture, e servizi, mediante procedura negoziata, senza previa pubblicazione di un bando di gara, qualora, fra le altre ipotesi, in esito all'esperimento di una procedura aperta o ristretta, non sia stata presentata alcuna offerta (comma 2 lett. a); ad aprile 2013, è stata formalmente avviata apposita procedura negoziata e si è proceduto alla trasmissione dell'invito a tutti coloro che a qualsiasi titolo avevano manifestato interesse alla procedura.

Allo scadere del termine per la presentazione delle offerte, la commissione di valutazione ha ritenuto l'unica offerta pervenuta non ammissibile.

Successivamente, a seguito del reiterato esito negativo delle procedure poste in essere e in considerazione del comma 9 dell'art. 125 D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 (c.d. Codice degli Appalti) che consentiva alle Stazioni

Appaltanti l'acquisizione in economia di beni, servizi, lavori mediante procedura di cottimo fiduciario, qualora l'importo dei servizi fosse inferiore ad € 200.000,00; ed altresì, in considerazione di quanto espresso dalla Corte dei Conti, Sezione Regionale di Controllo per la Puglia, nel Giudizio di Parifica del Rendiconto Generale della Regione Puglia per l'esercizio 2012, in cui la Corte ha manifestato la necessità che la società "Puglia Valore immobiliare – Società di cartolarizzazione s.r.l." procedesse alla dismissione del proprio patrimonio immobiliare in tempi rapidi.



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

SUDDIVISIONE IN PORTAFOGLI

Pertanto, con Delibera dell'Amministratore Unico n. 14 del 14 ottobre 2013, si è deciso di procedere alla dismissione del patrimonio della società "Puglia Valore immobiliare – Società di cartolarizzazione s.r.l." mediante suddivisione in lotti, riservandosi di definire l'individuazione dei lotti sulla base dello stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari in dismissione, ed alla connessa esigenza di liquidità da parte della Regione Puglia; di separare la procedura di scelta del partner preposto ai servizi di commercializzazione dei beni immobili da quella relativa alla selezione del partner preposto ai servizi di natura finanziaria. In conseguenza sono state esperite le procedure di gara e sono stati individuati i due partner dell'operazione, commerciale, Sovigest S.p.A. e finanziario, Banca Monte dei Paschi di Siena.

Nell'individuazione degli immobili facenti parte di ciascun Portafoglio è opportuno esaminare come vengono definiti i valori di vendita di ciascun immobile ai sensi del D. Lgs 351/2001.

Per quanto riguarda gli immobili venduti tramite asta pubblica, se trattasi di fabbricati il valore da considerare come base d'Asta è quello determinato dall'Agenzia del Territorio; se trattasi di terreni il valore da considerare è quello dell'Agenzia del Territorio decurtato del 30%. Per tutte le vendite all'asta è previsto un incremento minimo del 2% per la sola partecipazione.

Qualora gli immobili restino invenduti si proporranno in vendita nelle aste successive con lo stesso importo fino alla terza asta, dove subiranno una riduzione del 10% ai sensi della L.R. 27/95 ed entreranno a far parte successivamente di un Bando (c.d. a trattativa privata).

Per quanto riguarda gli immobili venduti tramite opzione ovvero ai legittimi conduttori, in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori e sempre che non sia stata accertata l'irregolarità dell'affitto o della locazione, se trattasi di fabbricati il valore da considerare è quello determinato dall'Agenzia del Territorio decurtato del 30%; se trattasi di terreni il valore da considerare è quello dell'Agenzia del Territorio decurtato del 38%.

Poiché le vendite in opzione seguono tempistiche diverse rispetto alle vendite in asta, per semplicità si considereranno separatamente.

ASTE

A gennaio del 2015 è stato pubblicato il Bando relativo alla vendita all'Asta del **Primo Portafoglio**

Il Bando all'Asta Primo Portafoglio senza decurtazioni di 12 unità immobiliari è stato pari ad € 1.328.319,12;

Il Bando all'Asta Primo Portafoglio con decurtazioni delle stesse unità immobiliari è stato pari ad € 1.060.468,38 quelli aggiudicati sono stati pari a 9 unità immobiliari con un valore a base d'asta pari ad € 920.661,00 per i quali si è realizzato un importo pari ad € 978.402,80;

Proposta Vendite in Opzione Primo Portafoglio senza decurtazioni è stato pari ad € 2.204.490,88

Proposta Vendite in Opzione Primo Portafoglio con decurtazioni di 26 unità immobiliari è



PUGLIA VALORE IMMOB. SOC. CART. SRL

Codice fiscale 07001290720

stato pari ad €1.477.676,35; di tali unità immobiliari ne sono stati opzionati soltanto 16 ottenendo un valore di realizzo pari ad €1.010.080,35.

Quindi la società ha effettuato un primo versamento alla Regione corrispondente ad € 1.591.798,43.

Ad agosto 2015 è stato pubblicato il bando relativo alla vendita all'Asta di un **Secondo Portafoglio** di immobili.

All'Asta del Secondo Portafoglio sono state individuate 18 unità immobiliari per un totale senza decurtazioni di € 4.610.344,40.

Il Bando all'Asta Secondo Portafoglio con decurtazioni è stato pari ad € 4.038.240,44 di cui quelli aggiudicati sono stati pari a 2 unità immobiliari con un valore a base d'asta pari ad € 21.070,00 per i quali si è realizzato un importo pari ad € 54.150,00.

A marzo 2016 è stato pubblicato il bando relativo alla vendita all'Asta di un **Terzo Portafoglio** di immobili e sono state individuate 24 unità immobiliari per un totale senza decurtazioni € 5.749.712,50

Il Bando all'Asta Terzo Portafoglio con decurtazioni è stato pari ad € 4.211.080,44 di cui quelli aggiudicati sono stati pari a 8 unità immobiliari con un valore a base d'asta pari ad € 2.312.240,00 per i quali si è realizzato un importo pari ad € 2.705.023,00.

Quindi la società ha effettuato un secondo versamento alla Regione corrispondente ad € 1.350.000,00.

A maggio 2017 è stato pubblicato il bando relativo alla vendita all'Asta di un **Quarto Portafoglio** di immobili e sono state individuate 45 unità immobiliari per un totale senza decurtazioni € 5.931.964,40

Il Bando all'Asta Quarto Portafoglio con decurtazioni è stato pari ad € 5.170.398,44 di cui quelli aggiudicati sono stati pari a 4 unità immobiliari con un valore a base d'asta pari ad € 1.171.870,44 per i quali si è realizzato un importo pari ad € 1.224.124,00.

In conclusione è opportuno segnalare che sono stati posti in vendita all'asta complessivamente in tutti i Portafogli 69 unità immobiliari (considerando che lotto immobili, qualora resti invenduto viene riproposto nelle successive aste) di cui risultano essere stati aggiudicati 23 unità immobiliari.

OPZIONI

Per le vendite in opzione la società a seguito della proposta riceve all'accettazione un acconto e successivamente alla stipula dell'atto definitivo di compravendita il saldo. Pertanto al 31 dicembre 2017 abbiamo opzioni in corso e opzioni concluse.

La società ha posto in essere 71 opzioni di cui a dicembre 2017, 23 già concluse e 48 in corso.

Il valore degli immobili proposto in opzione senza decurtazione è stato pari ad € 8.851.412,57

Il valore degli immobili proposto in opzione con decurtazione è stato pari ad € 5.634.507,57 di cui già incassati al 31/12/2017 € 1.596.967,84.



PUGLIA VALORE IMMOB. SOC. CART. SRL

Codice fiscale 07001290720

Relativamente alle note specifiche circa le operazioni di realizzo poste in essere nell'esercizio 2017 la società PVI ha sempre proceduto alla conclusione della dismissione, mediante asta pubblica degli immobili contenuti nel lotto denominato "Quarto Portafoglio", e vendite in opzione.

Nei prospetti di seguito allegati si è proceduto all'elencazione per "unità immobiliari" dei singoli terreni o fabbricati aggiudicati o opzionati separatamente.

In particolare, relativamente alle unità immobiliari vendute in opzione, l'importo realizzato ammonta ad € 281.144,88.

Relativamente, invece, ai beni posti a bando d'asta "Quarto Portafoglio" la valutazione complessiva attribuita dall'Agenzia delle Entrate è stata di € 1.561.344,00 mentre il valore di realizzo è stato di € 1.224.124,00 di cui già versato nel 2017 € 310.407,07

Per maggiore chiarezza si inseriscono di seguito i prospetti relativi a tutte le vendite poste in essere dalla società suddivise per Portafogli per quanto riguarda le aste ed elencazione di tutte le vendite in opzione.

ASTA Primo Portafoglio

Numero progressivo	Descrizione Immobile	Stima Terzo Valutatore 2008- Agenzia Entrata	Prezzo a base d'asta decurtato	INCASSATO AL 2016
19	Fabbricato in Altamura	€ 29.150,00	€ 29.150,00	€ 32.500,00
22 bis	Fabbricato in Altamura	€ 7.200,00	€ 7.200,00	€ 7.400,00
89	Terreno in Carovigno(Br)	€ 443.000,00	€ 443.000,00	€ 452.000,00
94	Fabbricato in Ceglie M.	€ 130.000,00	€ 130.000,00	€ 156.000,00
104 bis	Fabbricato in Ceglie M.	€ 1.429,12	€ 1.001,00	€ 10.000,00
194	Terreno in Corsano	€ 71.500,00	€ 50.050,00	€ 55.000,00
199	Terreno in Ugento	€ 140.200,00	€ 98.140,00	€ 100.102,80
210	Terreno in	€ 215.600,00	€ 150.920,00	€ 153.950,00



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

	Grottaglie				
217	Terreno in Grottaglie	€ 16.000,00	€ 11.200,00	€ 11.450,00	
TOTALE		€1.054.079,12	€ 920.661,00	€ 978.402,80	
ASTA Secondo Portafoglio					
Numero progressivo	Descrizione Immobile	Stima Terzo Valutatore 2008- Agenzia Entrata	Prezzo a base d'asta decurtato	INCASSATO AL 2016	
213	Terreno in Grottaglie	€ 26.400,00	€ 18.480,00	€ 51.000,00	
215	Terreno in Grottaglie	€ 3.700,00	€ 2.590,00	€ 3.150,00	
TOTALE		€ 30.100,00	€ 21.070,00	€ 54.150,00	
ASTA Terzo Portafoglio					
Numero progressivo	Descrizione Immobile	Stima Terzo Valutatore 2008- Agenzia Entrata	Prezzo a base d'asta decurtato	INCASSATO AL 2016	
20	Fabbricato in Altamura	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.578,00	
22 ter B	Fabbricato in Altamura	€ 28.000,00	€ 28.000,00	€ 42.100,00	
31	Terreno in Altamura	€ 4.700,00	€ 3.290,00	€ 3.700,00	
133	Terreno in Ostuni	€ 526.000,00	€ 368.200,00	€ 391.150,00	
134	Terreno in Ostuni	€ 540.000,00	€ 378.000,00	€ 455.190,00	
154	Terreno in San Pietro Vernotico	€2.150.000,00	€ 1.505.000,00	€ 1.782.000,00	
155	Terreno in San Pietro Vernotico	€ 19.000,00	€ 13.300,00	€ 13.570,00	
209	Terreno in Grottaglie	€ 13.500,00	€ 9.450,00	€ 9.735,00	
TOTALE		€3.288.200,00	€ 2.312.240,00	€ 2.705.023,00	
ASTA Quarto Portafoglio					
Numero progressivo	Descrizione Immobile	Stima Terzo Valutatore 2008- Agenzia Entrata	Prezzo a base d'asta decurtato	INCASSATO AL 2017	DA INCASSAR
80	Terreno in Monopoli	€ 43.500,00	€ 30.450,00	€ 35.000,00	
84	Fabbricato in Brindisi	€ 118.000,00	€ 106.200,00	€ 120.124,00	



PUGLIA VALORE IMMOB. SOC. CART. SRL

Codice fiscale 07001290720

172	Fabbricato in Nardo	€ 156.000,00	€ 156.000,00	€ 23.400,00	€ 148.600,0
200 bis	Terreni in Castellaneta	€ 1.243.844,40	€ 879.220,44	€ 131.883,07	€ 765.116,9
TOTALE		€ 1.561.344,40	€ 1.171.870,44	€ 310.407,07	€ 913.716,9

VENDITE OPZIONE					
Descrizione Immobile	Valutazione Agenzia Entrata	IMPORTO OPZIONE (DLGS 351/2001)	INCASSATO AL 2016	INCASSATO NEL 2017	RESIDUO DA INCASSARE
Fabbricato in Altamura	€ 5.600,00	€ 5.600,00	€ 5.600,00		
Terreno in Mola di Bari	€ 86.270,00	€ 53.457,40	€ 53.487,40		
Terreno in Ceglie Messapica	€ 149.570,88	€ 92.733,95	€ 92.733,95		
Terreno in Castellana	€ 111.800,00	€ 69.316,00	€ 69.316,00		
Terreno in Castellana	€ 56.200,00	€ 34.840,00	€ 34.840,00		
Terreno in Castellana	€ 34.950,00	€ 21.669,00	€ 21.669,00		
Terreno in Ceglie Messapica	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00		
Terreno in Ceglie Messapica	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00		
Terreno in Ceglie Messapica	€ 11.900,00	€ 11.900,00	€ 11.900,00		
Terreno in Ceglie Messapica	€ 29.200,00	€ 29.200,00	€ 29.200,00		
Fabbricato in Altamura	€ 26.800,00	€ 18.760,00	€ 18.760,00		
Terreno in Altamura	€ 722.700,00	€ 448.074,00	€ 448.074,00		



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

Terreno in Fasano	€ 126.000,00	€ 88.200,00	€ 88.200,00		
Terreno in Ostuni	€ 134.000,00	€ 93.800,00	€ 93.800,00		
Fabbricato in Mesagne	€ 27.200,00	€ 27.200,00	€ 27.200,00		
Fabbricato in Ostuni	€ 16.500,00	€ 11.550,00	€ 11.550,00		
Fabbricato in Altamura	€ 69.650,00	€ 48.755,00	€ 48.755,00		
Terreno in Altamura	€ 12.600,00	€ 8.820,00	€ 8.820,00		
Fabbricato in Ostuni	€ 16.500,00	€ 11.550,00		€ 11.550,00	
Terreno in Santeramo	€ 19.169,00	€ 11.884,78	€ 1.782,72		€ 10.102,06
Terreno in Santeramo	€ 26.100,00	€ 16.182,00	€ 2.427,00		€ 13.755,00
Terreno in Santeramo	€ 18.705,00	€ 11.597,10	€ 1.740,00		€ 9.857,10
Terreno in Santeramo	€ 46.835,00	€ 29.037,70	€ 4.355,00		€ 24.682,70
Terreno in Santeramo	€ 62.543,75	€ 38.777,13	€ 5.816,57		€ 32.960,56
Terreno in Santeramo	€ 36.787,70	€ 22.808,37	€ 2.366,07		€ 20.442,30
Terreno in Santeramo	€ 19.142,00	€ 11.868,04	€ 1.780,21		€ 10.087,83
Terreno in Santeramo	€ 80.070,00	€ 49.643,40	€ 7.446,51		€ 42.196,89
Terreno in Santeramo	€ 107.033,60	€ 66.360,63	€ 3.243,24	€ 6.714,00	€ 56.403,39
Terreno in Santeramo	€ 20.880,00	€ 12.945,60	€ 6.084,99		€ 6.860,61
Terreno in Santeramo	€ 49.650,00	€ 30.781,00	€ 474,00	€ 30.307,00	
Terreno in Santeramo	€ 16.065,00	€ 9.960,30	€ 2.917,05		€ 7.043,25



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

Terreno in Santeramo	€ 105.260,80	€ 65.261,70	€ 9.789,25		€ 55.472,45
Terreno in Santeramo	€ 37.423,60	€ 23.202,63	€ 3.480,39		€ 19.722,24
Terreno in Santeramo	€ 266.003,00	€ 155.403,86	€ 23.310,83		€ 132.093,03
Terreno in Santeramo	€ 43.271,70	€ 26.828,45	€ 4.024,27		€ 22.804,18
Terreno in Santeramo	€ 126.186,00	€ 78.230,99	€ 10.549,96	€ 1.185,19	€ 66.495,84
Terreno in Santeramo	€ 81.173,88	€ 50.327,99	€ 10.327,99		€ 40.000,00
Terreno in Santeramo	€ 39.457,00	€ 24.462,00	€ 3.670,00	€ 20.792,00	
Terreno in Santeramo	€ 26.688,00	€ 16.546,56	€ 2.481,98		€ 14.064,58
Terreno in Santeramo	€ 140.766,66	€ 86.893,00	€ 13.033,95		€ 73.859,05
Terreno in Santeramo	€ 45.036,00	€ 27.800,00	€ 4.170,00		€ 23.630,00
Terreno in Santeramo	€ 54.595,00	€ 24.362,90		€ 3.654,44	€ 20.708,46
Terreno in Santeramo	€ 60.860,00	€ 37.733,20		€ 5.659,98	€ 32.073,22
Terreno in Santeramo	€ 23.870,00	€ 14.800,00		€ 2.220,00	€ 12.580,00
Terreno in Santeramo	€ 29.483,10	€ 18.279,52		€ 2.750,00	€ 15.529,52
Terreno in Santeramo	€ 24.224,00	€ 15.018,88		€ 2.253,00	€ 12.765,88
Terreno in Santeramo	€ 22.729,00	€ 14.091,98		€ 2.113,80	€ 11.978,18
Terreno in Alessano	€ 10.000,00	€ 6.200,00	€ 930,00		€ 5.270,00
Terreno in Alessano	€ 10.000,00	€ 6.200,00	€ 930,00		€ 5.270,00
Terreno in Alessano	€ 30.000,00	€ 18.600,00	€ 2.790,00		€ 15.810,00



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

Terreno in Alessano	€ 38.000,00	€ 23.560,00	€ 3.534,00		€ 20.026,00
Terreno in Castrignano	€ 9.210,00	€ 18.110,00	€ 2.720,00		€ 15.390,00
Terreno in Gagliano	€ 27.100,00	€ 16.802,00	€ 2.520,30		€ 14.281,70
Terreno in Taurisano	€ 13.500,00	€ 8.370,00	€ 1.255,50		€ 7.114,50
Terreno in Taurisano	€ 58.500,00	€ 36.270,00	€ 5.440,50		€ 30.829,50
Terreno in Taurisano	€ 22.500,00	€ 13.950,00	€ 2.092,50	€ 11.857,50	
Terreno in Taurisano	€ 29.250,00	€ 18.135,00	€ 2.720,25		€ 15.414,75
Terreno in Taurisano	€ 15.750,00	€ 9.765,00	€ 2.929,50		€ 6.835,50
Terreno in Taurisano	€ 15.750,00	€ 9.765,00	€ 2.929,50		€ 6.835,50
Terreno in Gallipoli	€ 90.187,20	€ 55.916,06	€ 8.387,41		€ 47.528,65
Terreno in Taurisano	€ 69.750,00	€ 43.245,00	€ 6.486,75		€ 36.758,25
Terreno in Taurisano	€ 18.000,00	€ 11.160,00	€ 1.674,00	€ 9.486,00	€ -
Terreno in Taurisano	€ 13.500,00	€ 8.370,00	€ 1.255,50		€ 7.114,50
Fabbricato in Brindisi	€ 237.000,00	€ 237.000,00	€ 35.550,00		€ 201.450,00
Terreno in Cerignola	€3.069.306,50	€1.902.703,00		€ 110.000,00	€ 1.792.703,00
Terreno in Cerignola	€ 849.565,10	€ 526.730,36		€ 38.000,00	€ 488.730,36
Terreno in Cerignola	€ 726.490,00	€ 450.423,80		€ 7.000,00	€ 443.423,80
Terreno in Cerignola	€ 68.827,20	€ 42.673,00		€ 6.400,00	€ 36.273,00



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

Terreno in Cerignola	€ 31.846,50	€ 19.745,00		€ 2.932,00	€ 16.813,00
Terreno in Cerignola	€ 14.192,40	€ 8.799,29		€ 1.319,89	€ 7.479,40
Terreno in Cerignola	€ 53.238,00	€ 33.000,00		€ 4.950,00	€ 28.050,00
TOTALE	€8.851.412,57	€5.634.507,57	€1.315.823,04	€ 281.144,80	€ 4.037.569,73

Situazione dell'operazione al 31/12/2017
Progressivo riassuntivo delle attività cartolarizzate

Descrizione	Situazione al 31/12/2017	Situazione al 31/12/2016
ATTIVITA' CARTOLARIZZATE	53.725.286,00	54.316.838,00
Crediti verso la gestione societaria	53.725.286,00	54.316.838,00
DISPONIBILITA' RINVENIENTE DALLA GESTIONE DEI CREDITI	2.678.453,00	2.787.299,00
Disponibilità liquide	2.210.066,00	2.687.188,00
Crediti verso la gestione societaria	467.387,00	100.111,00
TOTALE ATTIVO	56.403.739,00	57.104.137,00
FINANZIAMENTI RICEVUTI PER ANT.NI C/C		719.389,00
ALTRE PASSIVITA'	620.212,00	273.565,00
Acconto c/caparre	620.212,00	273.565,00
TOTALE PASSIVO	620.212,00	992.954,00

In merito alle voci testè elencate si puntualizza quanto segue: l'importo dei Crediti verso la gestione societaria è riferito al valore nominale degli immobili "cartolarizzati" al netto delle vendite effettuate nell'esercizio 2017; le disponibilità liquide sono rappresentate dalla sommatoria del conto corrente acceso presso la banca Monte dei Paschi di Siena dedicato esclusivamente alle operazioni di cartolarizzazione (incassi dalle vendite e rimesse alla Regione Puglia) pari ad € 2.188.723,00 e da assegni circolari da versare sul citato conto corrente pari ad € 21.343,00; i crediti verso la gestione societaria sono relativi ad operazioni finanziariamente sopportate dalla gestione delle attività cartolarizzate, il cui



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

"impegno economico" è rimasto a carico della gestione ordinaria; i debiti per acconto caparre sono riferiti alle caparre temporaneamente incamerate quale impegno all'acquisto e che verranno stornate all'atto di vendita.

Si ribadisce infine, che i criteri di valutazione fin qui esposti utili per la redazione del bilancio sono conformi alla normativa civilistica e le risultanze del bilancio corrispondono ai saldi delle scritture contabili tenute in ottemperanza alle norme vigenti. La presente nota integrativa, così come l'intero bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

L'esposizione dei valori richiesti dall'art. 2427 del codice civile è stata elaborata in conformità al principio di chiarezza.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31.12.2017 e la proposta di destinazione dell'utile come sotto indicata.

Si rimane ovviamente a disposizione per fornire in assemblea i chiarimenti e le informazioni che si rendessero necessarie.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio, l'amministratore unico ne propone la destinazione a riserva straordinaria.

 **Puglia Valore Immobiliare**
 amministratore unico
 SOCIETÀ DI CARTOARIZZAZIONE s.r.l.
 (Cataldo Balducci)
 L'Amministratore Unico
 (Prof. Cataldo Balducci)

Dichiarazione di conformità

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, la nota integrativa e il rendiconto finanziario è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Il sottoscritto Cataldo Balducci, amministratore unico, dichiara che il presente documento informatico in formato XBRL è conforme a quello trascritto che verrà trascritto e sottoscritto a termini di legge sui libri sociali tenuti dalla società ai sensi di legge.

Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi degli articoli 38 e 47 del DPR 445/2000, che si trasmette ad uso Registro Imprese





RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

Oggetto: Stato dell'attività di Puglia Valore Immobiliare a dicembre 2017.

Con l'art. 84 della Legge 27 dicembre 2002 n. 289 (c.d. legge finanziaria per il 2003), la procedura di cartolarizzazione, di cui alla Legge 410/2001, è stata estesa anche al patrimonio immobiliare di Regioni, Province, e Comuni, nonché ai beni immobili delle aziende sanitarie locali e delle aziende ospedaliere. Questi ultimi Enti, tuttavia, non possono operare direttamente la dismissione del proprio patrimonio, ma i loro beni devono essere prima trasferiti agli enti territoriali di riferimento. Saranno poi questi ultimi, attraverso società appositamente costituite, a realizzare le operazioni di cartolarizzazione, con l'obiettivo di conseguire, ricorrendo a procedure competitive, il corrispettivo più alto possibile.

Nella Regione Puglia, la manovra di copertura del disavanzo sanitario 2006, di cui alla Legge Regionale n. 16 del 5 giugno 2007, ha previsto, tra l'altro, la dismissione del patrimonio immobiliare non strumentale delle ASL regionali per un importo minimo di Euro 60 milioni, corrispondente al valore complessivo degli immobili periziati dall'Agenzia del Territorio, ora Agenzia delle Entrate, in data 2008.

Con Delibera di Giunta Regionale n. 2427 del 15 dicembre 2009, la Regione Puglia ha definitivamente avviato la procedura di dismissione con la costituzione della società "Puglia Valore Immobiliare – Società di cartolarizzazione S.r.l.", in sigla "PVI", avvenuta il 18 gennaio 2010, per atto a rogito del Notaio Domenico Amoruso (rep. 4.558/3.276).

La società, interamente posseduta dalla Regione Puglia, quale società veicolo, ha per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare non strumentale già di proprietà delle Aziende Sanitarie Locali (ASL) e delle Aziende Ospedaliere Pugliesi.

La procedura individuata è, quindi, quella della cartolarizzazione ai sensi della Legge 27 dicembre 2002, n. 289, e successive integrazioni e/o modifiche, i cui passaggi procedurali, così come impostati e programmati per la realizzazione della procedura stessa, risultano essere i seguenti:

- 1) Costituzione della "Società Veicolo", con la Regione Puglia unico socio, avente ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione immobiliare dei proventi derivanti dalla dismissione di beni regionali;

Società assoggettata alla titolarità, direzione e controllo della Regione Puglia
Via Gentile, 52 - 70126 Bari
Telefono: +39 (0)80 5403014 / Fax: +39 (0)80 5403014
pugliavaloresrl@pec.it

Capitale sociale euro 10.000,00 (di cui euro 10.000,00 in contante)
Partita Iva e Codice Fiscale 07701250724
C.C. n. 127 - Bari n. 4524





2) Trasferimento dei beni (già censiti e valutati dall'Agenzia del Territorio – Direzione Regionale della Puglia) delle Aziende Sanitarie alla Regione Puglia e da questa, a titolo oneroso, alla Società Veicolo;

3) Selezione, a cura della Società Veicolo, attraverso procedure di evidenza pubblica, del soggetto che deve strutturare l'arrangement finanziario dell'operazione e, successivamente, affiancare la società per la gestione, valorizzazione, e vendita del patrimonio immobiliare, per la riscossione dei canoni di locazione, nonché veicolare i relativi flussi di cassa verso/dalla Società Veicolo, volta alla migliore e più rapida dismissione del patrimonio immobiliare pur nel rispetto delle procedure ad evidenza pubblica mediante assunzione di finanziamento secondo le modalità previste dalle leggi vigenti ed ai sensi dell'art.7 della L. 130/99, facendo riferimento alle valutazioni degli immobili effettuate dall'Agenzia del Territorio.

Con atto notarile del 1 febbraio 2011 i beni di proprietà delle Aziende Sanitarie, individuati dal prospetto predisposto dall'Agenzia del Territorio, sono stati trasferiti alla Regione Puglia.

Con successiva Delibera di Giunta Regionale del 19 aprile 2011, n. 739, veniva, tra l'altro, disposto:

- "Che i beni trasferiti alla Regione con atto notarile 1 febbraio 2011 vengano immediatamente trasferiti alla Società veicolo denominata "Puglia Valore Immobiliare, Società di cartolarizzazione - s.r.l." con la previsione del prezzo di vendita pari ad Euro 60 milioni come iscritto in bilancio o di quella maggiore o minore cifra risultante al termine dell'intera operazione ma con pagamento differito all'effettivo introito";
- "Che successivamente al trasferimento, la medesima Società veicolo attivi la procedura di evidenza pubblica per selezionare un progetto di finanziamento che consenta la più rapida ed efficace operazione di dismissione degli immobili cartolarizzandi e consenta il reperimento, nel tempo, della cifra di Euro 60 milioni già iscritta in bilancio o di quella maggiore o minore cifra risultante al termine dell'intera operazione";
- "Di affidare alle ASL di rispettiva provenienza la gestione temporanea dei beni trasferiti alla Regione Puglia, in attuazione della deliberazione di Giunta Regionale n. 2427 del 15 dicembre 2009, con rilascio alle stesse di procura generale e sottoscrizione di convenzione regolante i rapporti".

Con atto notarile del 18 ottobre 2011 i suddetti beni sono stati definitivamente trasferiti dalla Regione Puglia a "Puglia Valore Immobiliare".

Dando, quindi, avvio operativo alla procedura di cartolarizzazione, in data 15 ottobre 2009, con determinazione dell'Amministratore Unico n. 03, veniva approvata la Documentazione di Gara (Bando

Società assoggettata alla titolarità, direzione e controllo della Regione Puglia
Via Gentile, 52 - 70126 Bari
Telefono: +39 (0)80 5403014 / Fax: +39 (0)80 5403014
pugliavaloresrl@pec.it

Capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila) i.v. a socio unico
Partita Iva e Codice Fiscale 07001290720
C.C.I.A.A. Bari BEA 52450





Capitolato d'oneri, e Disciplinare) per apposita Procedura aperta per l'affidamento dei Servizi di gestione e assistenza tecnica, ai fini della valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare oggetto di cartolarizzazione di proprietà della Società PVI.

Con tale Bando di Gara "Puglia Valore Immobiliare" intendeva individuare soggetto specializzato cui affidare attività di assistenza tecnica qualificata per la cartolarizzazione del patrimonio immobiliare non strumentale delle ASL pugliesi.

A gennaio 2013 veniva a scadere il termine per la presentazione delle offerte, ma nessuna offerta perveniva alla società, in quanto a detta delle società che avevano posto quesiti inerenti la procedura stessa, questa risultava essere economicamente svantaggiosa, poiché lo stesso operatore doveva occuparsi della parte commerciale e della parte finanziaria che, dato il periodo di congiuntura economica, risultava essere alquanto oneroso.

In tale situazione, poiché l'art. 57 del D.Lgs. 163/2006 consentiva alle Stazioni Appaltanti di aggiudicare contratti pubblici, relativi a lavori, forniture, e servizi, mediante procedura negoziata, senza previa pubblicazione di un bando di gara, qualora, fra le altre ipotesi, in esito all'esperimento di una procedura aperta o ristretta, non sia stata presentata alcuna offerta (comma 2 lett. a).

Ad aprile 2013, è stata formalmente avviata apposita procedura negoziata e si è proceduto alla trasmissione dell'invito a tutti coloro che a qualsiasi titolo avevano manifestato concreto interesse alla procedura suddetta, prevedendo il termine di scadenza di 90 giorni.

Allo scadere del termine per la presentazione delle offerte, la commissione di valutazione ha ritenuto l'unica offerta pervenuta non ammissibile, giusta verbale di Gara n. 1 di pari data, depositato presso la sede della società.

Successivamente, a seguito del reiterato esito negativo delle procedure poste in essere e in considerazione del comma 9 dell'art. 125 D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 (c.d. Codice degli Appalti) che consentiva alle Stazioni Appaltanti l'acquisizione in economia di beni, servizi, lavori mediante procedura di cottimo fiduciario, qualora l'importo dei servizi sia inferiore ad € 200,000,00; ed altresì, in considerazione di quanto espresso dalla Corte dei Conti, Sezione Regionale di Controllo per la Puglia, nel Giudizio di Parifica del Rendiconto Generale della Regione Puglia per l'esercizio 2012, in cui la Corte ha manifestato la necessità che la società "Puglia Valore immobiliare - Società di cartolarizzazione s.r.l." procedesse alla dismissione del proprio patrimonio immobiliare in tempi rapidi, e quindi con Delibera dell'Amministratore Unico n. 14 del 14 ottobre 2013, si è deciso di procedere alla dismissione del patrimonio della società "Puglia Valore immobiliare - Società di cartolarizzazione s.r.l." mediante suddivisione in lotti, riservandosi di definire

Società assoggettata alla titolarità, direzione e controllo della Regione Puglia
Via Gentile, 52 - 70126 Bari
Telefono: +39 (0)80 5403014 / Fax: +39 (0)80 5403014
pugliavaloresrl@pec.it

Capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila euro)
Partita Iva e Codice Fiscale 0991390726
C.C.I.A.A. n. REA 524516





l'individuazione dei lotti sulla base dello stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari in dismissione, ed alla connessa esigenza di liquidità da parte della Regione Puglia; di separare la procedura di scelta del partner preposto ai servizi di commercializzazione dei beni immobili da quella relativa alla selezione del partner preposto ai servizi di natura finanziaria.

Al fine di dare immediata attuazione a quanto innanzi e nelle more dell'adozione di apposita procedura aperta, anche sulla base di esperienze similari (v. Comune di Torino) si è ritenuto di individuare il primo lotto in quelle unità immobiliari del valore di Euro 5.015.820,00 (gruppo di beni che possono essere, anche tecnicamente, più facilmente ed immediatamente dismessi, stante la mancanza di condizioni ostative alla vendita - assenza di contenziosi, anche relativamente ad asserite usucapioni, c.d. "Primo portafoglio").

In conseguenza, per la procedura con codice CIG: 540515395A (Procedura Negoziata per l'affidamento del servizio di commercializzazione degli immobili oggetto di cartolarizzazione) sono pervenute entro il termine di scadenza n. 5 offerte da parte dei 12 soggetti invitati specializzati nel settore immobiliare.

A dicembre si è così proceduto all'apertura delle offerte per l'individuazione dell'aggiudicatario, individuato nella società "Sovigest S.p.A.", che ha puntualmente trasmesso la documentazione attestante il possesso dei requisiti di capacità economico-finanziaria richiesti dall'Invito, nonché la giustificazione dell'offerta al fine della valutazione di congruità.

L'aggiudicazione definitiva del servizio de quo è avvenuta in data 7 gennaio 2014 con determinazione dell'Amministratore Unico n. 18, decorsi i 35 giorni utili al fine di permettere le eventuali opposizioni dei controinteressati ed è stato possibile addivenire alla stipula del contratto di aggiudicazione del servizio di cui trattasi.

Per quanto concerne la procedura con Codice CIG: 540516968F (Procedura Negoziata per l'affidamento del servizio di tesoreria e di erogazione di linea di credito destinata al finanziamento dell'operazione di cartolarizzazione attuata da Puglia valore Immobiliare srl), volta all'individuazione di un partner finanziario, l'invito è stato spedito a 7 operatori specializzati nel settore finanziario, tuttavia per tale ultimo servizio non è stata presentata alcuna offerta, pertanto, come consentito dal Codice degli Appalti, si è ritenuto di procedere a trattativa privata.

In tale situazione, sono stati contattati gli Istituti di credito MPS e BNL, ai cui Comitati del Credito è stata inviata la relativa documentazione.

Successivamente, è stato aggiudicato anche il servizio di tesoreria e di erogazione di linea di credito per un importo pari all'85% del valore del Primo Portafoglio, all'Istituto di Credito Monte dei Paschi di Siena che ha presentato la migliore offerta e a settembre u.s., si è addivenuti alla stipula dei contratti definitivi di aggiudicazione di entrambi i servizi, strettamente connessi fra loro.

Società assoggettata alla titolarità, direzione e controllo della Regione Puglia
Via Gentile, 52 - 70126 Bari
Telefono: +39 (0)80 5403014 / Fax: +39 (0)80 5403014
pugliavaloresrl@pec.it

Capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila euro a socio unico)
Partita Iva e Codice Fiscale 07001290723
C.C.I.A.A. Bari - REA 024516





A seguito della separazione delle due procedure, finanziaria e di commercializzazione degli immobili, e della suddivisione in lotti dell'intero patrimonio da dismettere si è ritenuto di mantenere attiva, in accordo con le ASL, la convenzione sulla gestione degli stessi fino alla loro rivendita, in considerazione dell'impossibilità di individuare dettagliatamente le unità immobiliari da gestire corrispondenti all'importo aggiudicato e nell'incertezza di sapere i successivi soggetti aggiudicatari.

La procedura di cartolarizzazione del **Primo Portafoglio**, il cui Bando pubblicato del valore di Euro 3.532.810,00, comprende sia immobili da dismettere attraverso vendite all'asta, sia immobili da offrire in opzione ai locatari regolari nel pagamento dei canoni quindi, la società, sulla base dell'anticipazione riutilizzabile concessa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena, in qualità di arranger finanziario, per un ammontare di € 3,5 mln, ha espletato le vendite d'Asta Pubblica e le vendite in opzione che si sono concluse positivamente con la dismissione di 22 immobili per un valore complessivo di circa 2 mln; è stato quindi effettuato un primo versamento dalla società alla Regione per un ammontare pari a circa 1,6 mln.

Nell'Avviso di vendita sono stati concessi 45 gg dalla Pubblicazione sul BURP per permettere agli interessati di inviare le loro offerte; al contempo l'Avviso di vendita è stato pubblicato sul Corriere della Sera e sul Corriere del Mezzogiorno.

Ad agosto 2015 è stato pubblicato il bando relativo alla vendita all'Asta di un **Secondo Portafoglio** di immobili, considerando sempre anche le offerte in opzione.

Per quanto riguarda il bando di Vendita, la procedura si è conclusa con la stipula di due rogiti, mentre per quanto concerne le offerte in opzione, in considerazione della circostanza che vedeva coinvolti molti soggetti conduttori di terreni, in particolare siti in Santeramo e quindi in gestione all'asl Bari e siti in provincia di Lecce (Alessano, Castrignano e Taurisano) e quindi in gestione all'asl di Lecce, la procedura è ancora in corso, infatti si è provveduto alla riscossione delle caparre e si è in procinto di effettuare tutti gli atti definitivi di compravendita.

Tale procedura si è conclusa solo per la parte riguardante le vendite all'asta, con l'aggiudicazione di due soli immobili per i quali la società ha incassato € 54.150,00.

Per quanto riguarda le opzioni la società è in fase di sottoscrizione dei contratti preliminari per i quali ha incassato il 15 % del valore totale a titolo di caparra pari ad € 250.000,00 circa per i quali si presume un esito positivo e quindi un incasso certo a lordo dell'acconto pari ad € 1.100.000,00 circa.

Sulla base delle procedure in atto, al fine di ridurre i tempi complessivi delle operazioni di cartolarizzazione,

Società assoggettata alla titolarità, direzione e controllo della Regione Puglia
Via Gentile, 52 - 70126 Bari
Telefono: +39 (0)80 5403014 / Fax: +39 (0)80 5403014
pugliavaloresri@pec.it

Capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila euro) a titolo unico
Partita Iva e Codice Fiscale 0706123074
C.C.I.A.A. Bari REA 674516





ha richiesto ed ottenuto dalla Banca Monte dei Paschi di Siena un incremento del tetto dell'anticipazione pari ad € 8 MLN ed ha pubblicato un Bando di Vendita all'asta di un **Terzo Portafoglio** di immobili, stante le manifestazioni d'interesse all'acquisto giunte alla società per un valore complessivo di immobili pari ad € 4,2mln circa ed incassando un totale di € 2,7 mln circa; è stato quindi effettuato un altro versamento dalla società alla Regione per un ammontare pari a circa 1,350 mln.

Inoltre il proficuo svolgimento dell'attività di dismissione risulta anche utile al fine d'interrompere la carente e spesso inoperosa gestione degli immobili da parte delle Asl competenti, la quale espone al concreto rischio da un lato che possano svilupparsi e consolidarsi situazioni di abuso da parte di soggetti terzi che vantano sui medesimi beni presunti diritti reali, e dall'altro che maturino stati d'ingente indebitamento nei confronti degli enti riscossori dei tributi.

Inoltre con gli amministratori dell'Adisu Puglia (Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario) è stato sottoscritto un contratto di comodato di durata trentennale avente ad oggetto un altro immobile di pregio architettonico facente parte degli immobili in proprietà alla PVI, l'ex Istituto Nautico, sito in Bari alla via A. Gimma n. 291, per un valore di circa 4,5mln consentendone così, a loro cura, la valorizzazione e l'utilizzo come collegio universitario; in entrambe i casi, gli enti affidatari si accollerebbero tutti gli oneri fiscali e di manutenzione ordinaria e straordinaria inerenti a tali beni, oggi in capo alle Asl competenti.

Anche con la Provincia di Taranto è stata sottoscritto un contratto di comodato d'uso al fine della valorizzazione di un altro immobile del compendio immobiliare in dismissione e precisamente l'Ex istituto INAM sito in Castellaneta pari ad un valore di 1,4 mln.

Contestualmente all'attività di dismissione, la società sta anche promuovendo una notevole attività di valorizzazione degli immobili di maggior pregio storico ed architettonico; in particolare, si è sottoscritto un protocollo d'intesa con il Comune di Lecce per l'affidamento in gestione del parco urbano attiguo all'ex presidio ospedaliero "Galateo", di un valore complessivo pari a circa 15 mln, in stato di disuso ormai da diversi anni, per il cui recupero la Regione Puglia, ha già provveduto a stanziare un finanziamento di € 1.200.000,00 a favore di Puglia Valore Immobiliare.

Sulla base dei risultati dell'attività precedentemente svolta dalla società Puglia Valore Immobiliare Srl, nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione del patrimonio delle ex Asl pugliesi ed anche al fine di favorire processi di efficientamento e di specializzazione funzionale, e così come anche previsto dal DPGR 191/2015, la struttura della Puglia Valore Immobiliare srl, creata ad hoc per questa categoria di beni ha esteso gli ambiti di operatività ad immobili facenti capo sia ad altri servizi regionali, che ad altri immobili non più strumentali alle ASL che, effettuando un'operazione di ricognizione è emerso essere ancora nella disponibilità delle asl stesse, al fine di far incamerare alla Regione risorse finanziarie utili allo svolgimento delle attività istituzionali.

La Giunta Regionale, quindi, con DGR 320 del 22 marzo 2016 ha deliberato una ricognizione straordinaria

Società assoggettata alla titolarità, direzione e controllo della Regione Puglia
Via Gentile, 52 - 70126 Bari
Telefono: +39 (0)80 5403014 / Fax: +39 (0)80 5403014
pugliavaloresrl@pec.it

Capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila) a sporto unico
Partita Iva e Codice Fiscale 07001290720
C.C.I.A.A. Bari n. 254516





del patrimonio immobiliare della Regione e degli altri Enti controllati e vigilati, demandando l'attività alla società PVI ed anche le correlate attività funzionali a tale processo ricognitivo.

La DGR n. 320/2016 ha comportato ulteriori adempimenti in capo alla Società, che ha provveduto ad attivare le attività finalizzate alla ricognizione straordinaria, procedendo a verifiche e specifici incontri con gli Organismi interessati, ricevendo dagli Enti interpellati i relativi riscontri.

Nello specifico, le ex Asl pugliesi, ASL Foggia, ASL Taranto, ASL Brindisi, ASL Lecce, ASL Bari, ASL BT, hanno ad oggi fornito alla Società gli elenchi dei beni non strumentali, il cui numero si attesta in circa 250 cespiti, in uno con le relative Deliberazioni adottate dai competenti organi.

La DGR 2190/2016, predisposta a seguito delle Delibere fornite dalle rispettive Asl, ha fornito gli indirizzi alla società per lo svolgimento delle operazioni successive alla ricognizione effettuata, ovvero ha incaricato la società di provvedere all'espletamento della gara per la ricerca del terzo valutatore indipendente per periziare gli ulteriori immobili e procedere conseguentemente alla stipula degli atti di trasferimento.

Per attuare tali processi la Società ha effettuato una serie di attività.

AGGIORNAMENTO APRILE 2018

In data 4 maggio u.s. la società ha provveduto alla pubblicazione del Bando di Vendita all'Asta del "Quarto Portafoglio" per un valore corrispondente a circa 5 mln.

Tale procedura si è conclusa con l'aggiudicazione di quattro immobili per i quali la società incasserà € 1.224.124,00. E ad oggi abbiamo sottoscritto due atti di compravendita per un valore pari a euro 120.124,00.

Per quanto riguarda le altre vendite che seguono la procedura in opzione si sta provvedendo a ultimare le regolarizzazioni e di volta in volta a stipulare gli atti definitivi di compravendita.

Ad oggi la società, dopo aver pubblicato la procedura di gara per l'affidamento dei lavori del parco dell'ex presidio ospedaliero "Galateo, con scadenza per la presentazione delle offerte in data 27 dicembre p.v.", ha proceduto alla revoca del bando, in autotutela, per sopravvenute problematiche inerenti la verifica dell'eventuale apposizione di vincoli paesaggistici e architettonici, ex D.Lgs. 42/2004.

Il progettista sta provvedendo ad effettuare le opportune modifiche progettuali, condivise con la Soprintendenza di Lecce e con il Comune di Lecce per procedere con la pubblicazione di un nuovo bando.

Inoltre oggetto di attenzione ai fini della valorizzazione è anche l'immobile annesso al parco ovvero l'ex Sanatorio Antitubercolare A. Galateo, per il quale è stato sottoscritto a marzo un Protocollo d'Intesa tra la Regione Puglia, Città di Lecce, Arca Sud Salento, Sovrintendenza e PVI che prevede la ristrutturazione dell'immobile con destinazione a Social Housing.





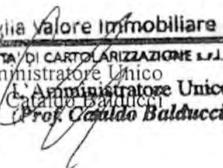
Puglia Valore Immobiliare
SOCIETÀ DI CARTOLARIZZAZIONE s.r.l.

Le parti ciascuna per la propria competenza si impegnano attraverso la riconversione dell'attuale edificio a collaborare per la riuscita dell'operazione. PVI, quale parte della Cabina di Regia si impegna a costituire un'unica stazione appaltante con l'Arca Sud Salento per espletare direttamente tutte le attività inerenti le procedure di evidenza pubblica per l'affidamento del progetto e dei lavori di recupero dell'immobile ed anche al recupero delle risorse finanziarie necessarie per portare a termine l'intervento, secondo gli indirizzi indicati dalla Regione nel Protocollo sottoscritto.

Inoltre a seguito della raccolta dei dati rivenienti dalla ricognizione, la Società ha attivato le procedure per effettuare le operazioni di valutazione tecnico-giuridica ed estimativa degli immobili e dei terreni di cui agli elenchi prodotti dalle Aziende sanitarie, con la predisposizione di avviso di selezione pubblica per la ricerca di un Valutatore Terzo. Tale procedura per essere attivata richiede un copertura finanziaria pari a circa euro 200.000,00, che la Regione Puglia, Sez. Raccordo al Sistema regionale ha provveduto a impegnare con Determina n. 68 del 15/12/2017. Infatti in data 20 aprile u.s. la società ha pubblicato la preliminare "Manifestazione di Interesse" per la ricerca di professionisti specializzati nella valutazione immobiliare con scadenza il 21 maggio p.v. a seguito della quale si procederà ad invitare coloro che risulteranno in regola con i requisiti di partecipazione richiesti nell'Avviso.

Con riferimento alla normativa sulla cartolarizzazione che prevede in capo alle Asl di provenienza degli immobili la gestione degli stessi, così come da Convenzione stipulata all'atto di trasferimento nel 2011, appare opportuno segnalare che tale rapporto è proseguito anche successivamente alla selezione del soggetto finanziatore/commerciale avvenuto a gennaio 2014, fino ad oggi, ma visto il carattere della temporaneità della convenzione, come messo in rilievo anche dalle Asl e vista anche la situazione tributaria, in quanto risultano dei mancati pagamenti, appare necessario così come manifestato dalla Asl Bari con nota Prot. 73366 del 20 marzo u.s. risolvere tale convenzione con il conseguente trasferimento alla PVI di ogni onere, peso obbligo e diritto legato al diritto di proprietà dei beni immobili, nelle more della selezione di un soggetto specializzato nello svolgimento di tali servizi connessi.

Cordiali saluti.



Puglia Valore Immobiliare
SOCIETÀ DI CARTOLARIZZAZIONE s.r.l.
Amministratore Unico
Prof. Gaetano Balducci
(Prof. Gaetano Balducci)

Società assoggettata alla titolarità, direzione e controllo della Regione Puglia
Via Gentile, 52 - 70126 Bari
Telefono: +39 (0)80 5403014 / Fax: +39 (0)80 5403014
pugliavaloresrl@pec.it

Capitale sociale euro 10.000,00 (di cui €10000,00 i.v. da socio versato)
Partita Iva e Codice Fiscale 07001497200
C.C.I.A.A. n. 07001497200
C.C.I.A.A. n. 07001497200



PUGLIA VALORE IMMOBILIARE SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE SRL

VIA GENTILE,52-70126 BARI

R.E.A. N.524516

REGISTRO IMPRESE DI BARI N.07001290720

C.F. e PARTITA IVA 07001290720

CAPITALE SOCIALE € 10.000,00 i.v.

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'Assemblea del Socio Unico della Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione srl

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c. Il collegio è stato nominato con verbale di assemblea dei soci del 17 luglio 2017.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 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. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione srl, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria della società al 31 dicembre 2017 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.



Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

L' Amministratore Unico è responsabile 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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'Amministratore Unico è responsabile per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;



92

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell' Amministratore Unico del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato al responsabile delle attività di *governance*, identificato ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

La responsabilità del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 compete all'Amministratore Unico della Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione srl. La società non ha redatto la relazione sulla gestione rientrando nei parametri di cui all'art.2435 bis del C.C. Ha redatto una informativa sintetica sull'attività svolta nel corso dell'anno 2017.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione srl al 31/12/2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

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

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo ricevuto notizie dall'Amministratore Unico in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Durante le verifiche periodiche presso la sede dello studio professionale del consulente della società, il collegio ha preso atto dell'attività svolta dalla società. Ha preso atto anche dei verbali delle riunioni del precedente collegio sindacale per il periodo dal 1° gennaio 2017 al 17.07.2017, vale a dire fino alla data di nomina del nuovo collegio sindacale.

Non sono pervenute denunce dal socio unico ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiedere la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni In ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, l'Amministratore Unico nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

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

Questo collegio ritiene che la società si doti di un modello organizzativo ex D.Lgs 231/2002.

B3) Osservazioni e proposte In ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dall'Amministratore Unico.

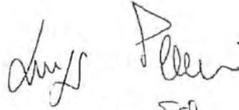
Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'Amministratore Unico in nota integrativa.

  
69

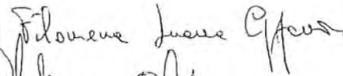
Bari 30 maggio 2018

Il collegio sindacale

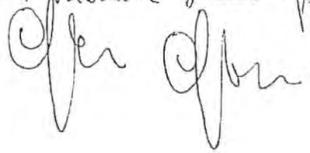
Dott. Luigi PERRINI (Presidente)



Dott.ssa Filomena Luana GIGANTE (Sindaco effettivo)



Dott. Giuseppe GIANFREDA (Sindaco effettivo)



45



ALLEGATO 3)

REGOLAMENTO PER IL RIMBORSO DELLE SPESE DELL'ORGANO AMMINISTRATIVO DI PUGLIA VALORE IMMOBILIARE SRL

Art. 1 - Oggetto del regolamento

1.1 Il presente Regolamento, ha come scopo quello di disciplinare il rimborso delle spese sostenute dall'Organo Amministrativo (d'ora innanzi A.U.) di Puglia Valore Immobiliare srl (di seguito "Società" o "PVI"), in ragione dell'esercizio dell'incarico allo stesso conferito.

1.2 Detto Regolamento si applica anche nei casi in cui i costi siano anticipati dall'A.U. e non siano sostenuti direttamente da PVI.

Art. 2 - Rimborsi Spese

2.1 L'A.U. ha diritto al rimborso di tutte le spese relative alle proprie trasferte atte a:

- a) partecipare alle Assemblee dei Soci;
- b) intervenire ad incontri e riunioni in qualità di Legale Rappresentante;
- c) partecipare a congressi, convegni, seminari ed altre manifestazioni a carattere ufficiale nella veste di relatore in rappresentanza della Società.

2.2 In tutte queste ipotesi all'A.U. spetta il rimborso delle spese documentate sostenute per l'esercizio del suo incarico, comprese quelle relative alle trasferte dalla dimora abituale necessarie per raggiungere la sede della Società o altro luogo di destinazione per svolgere l'attività di cui sopra.

Art.3 - Trasferte

3.1 Ai soli fini dell'applicazione del presente regolamento, le trasferte dell'A.U. si distinguono in:

- a) trasferte nell'ambito del territorio nazionale;
- b) trasferte all'estero.

Art.4 - Utilizzo mezzo proprio

4.1 L'A.U. in trasferta può utilizzare il mezzo proprio se:

- a) la trasferta prevede nello stesso giorno il trasferimento in più sedi;
- b) si evitano ulteriori costi a carico della società, quali ad esempio pernottamenti;
- c) non è disponibile il servizio di trasporto pubblico ovvero l'utilizzo di mezzi pubblici non è funzionale allo svolgimento delle attività previste al precedente art. 2.1.

Società assoggettata alla titolarità, direzione e controllo della Regione Puglia
Via Gentile, 52 - 70126 Bari
Telefono: +39 (0)80 5403014 / Fax: +39 (0)80 5409256
www.pugliavalore.it

Capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila) i.v. a socio unico
Partita Iva e Codice Fiscale 07201990720
C.C.I.A.A. Bari n° REA 524516





4.2 Nei predetti casi all'A.U. spetta il rimborso chilometrico per i chilometri necessari all'espletamento della trasferta nella misura di 25 centesimi di euro per chilometro percorso. Le distanze chilometriche percorse vengono determinate sulla base delle tabelle ACI e dovranno essere autocertificate dall'A.U..

Art.5 - Modalità di rimborso

5.1 trasferte in ambito nazionale:

- a) nel limite del costo del biglietto di 1A classe, eventualmente con cuccetta di 1A classe, per il treno, di classe economica per l'aereo e di classi corrispondenti per altri mezzi, compresi supplementi, diritti di prenotazione o altri costi accessori;
- b) rimborso delle spese di taxi e di mezzi di trasporto urbano, nei limiti della ricevuta rilasciata dal vettore;
- c) rimborso delle spese per pedaggi autostradali o diversi, parcheggio o custodia del mezzo, debitamente documentate;
- d) rimborso delle spese sostenute per il pernottamento in albergo fino a una spesa massima di euro 160,00 a notte per trasferte di durata superiore a 12 ore;
- e) rimborso spese pasti nel limite di complessive euro 61,00 al giorno in caso di trasferta di durata superiore a 12 ore e di euro 30,55 per quelle di durata inferiore;

5.2 Trasferte all'estero:

Il rimborso delle spese, nel caso di trasferte all'estero, verrà riconosciuto dal giorno in cui si passa il confine o ci si imbarca, fino al giorno in cui si ripassa il confine o ci si imbarca per il ritorno, secondo il seguente trattamento:

- a) rimborso delle spese sostenute per il pernottamento in albergo fino ad una spesa massima di euro 180,00 a notte, aumentato del 20% in caso di pernottamento in capitali europee;;
- b) rimborso per pasti nel limite complessivo di 80,00 euro al giorno.

5.3 In caso di emissione fattura sui rimborsi per spese sostenute a nome proprio dall'A.U., ma riconducibili all'espletamento del mandato, le stesse dovranno essere assoggettate a Cassa Previdenziale, ritenuta d'acconto e I.V.A.

Art. 6 - Documentazione necessaria per il rimborso delle spese di viaggio

6.1 La documentazione inerente le spese di viaggio effettivamente sostenute, necessaria per ottenere il rimborso, deve essere presentata in originale o laddove non possibile in copia.

6.2 Per i percorsi compiuti con i mezzi propri è necessaria apposita dichiarazione sottoscritta dall'A.U., dalla quale risultino indicate le date dei singoli viaggi compiuti e i chilometri percorsi di volta in volta.

Società assoggettata alla titolarità, direzione e controllo della Regione Puglia
Via Gentile, 52 - 70126 Bari
Telefono: +39 (0)80 5403014 / Fax: +39 (0)80 5409256
www.pugliavalore.it

Capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila euro) a socio unico
Partita Iva e Codice Fiscale 07001290720
C.C.I.A.A. Bari n. REA 524516





Art. 7 - Modalità di liquidazione delle spese

7.1 Alla liquidazione delle spese di viaggio si provvederà a seguito di presentazione da parte dell'interessato di apposita richiesta dettagliata sottoscritta, corredata della documentazione delle spese di viaggio e soggiorno effettivamente sostenute ovvero a seguito di presentazione fattura ove applicabile.

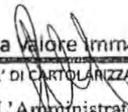
7.2 La liquidazione del rimborso delle spese sarà effettuata dal competente consulente di PVI in conformità alle procedure vigenti e in base al presente Regolamento le cui disposizioni prevarranno sulle procedure aziendali ove incompatibili.

7.3 Il consulente competente ai fini del pagamento verifica la completezza e congruità della documentazione allegata, oltre alla correttezza dei conteggi presentati e provvede, se vi è coerenza, ai rimborsi. Nel caso in cui vengano rilevate inesattezze o incoerenze, la documentazione viene rimessa all'interessato per gli opportuni adeguamenti.

Art. 8 - Entrata in vigore

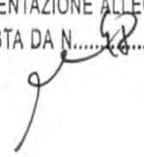
8.1 Il presente regolamento entrerà in vigore il giorno stesso della sua approvazione da parte degli organi competenti e si applicherà alle spese sostenute dall'A.U. a far data dall'entrata in vigore del presente regolamento.

8.2 Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, si farà riferimento alle norme legislative vigenti tempo per tempo in materia.



Puglia Valore Immobiliare
SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE s.r.l.
L'Amministratore Unico
(Prof. Ciriaco Balducci)

LA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
E' COMPOSTA DA N.....
FACCIATE.




98