



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 93 del 15/07/2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 18 giugno 2014, n. 1174

Società Puglia Valore Immobiliare Srl. Assemblea per l'approvazione del bilancio al 31.12.2013 e per la nomina del Collegio Sindacale. Adempimenti ai sensi della L.R. n. 26/2013, art. 25 e DGR n. 812/2014.

Il Presidente, On. Nicola Vendola, sulla base dell'istruttoria espletata dal Funzionario Istruttore, confermata dal Dirigente del Servizio Controlli e dal Direttore dell'Area Finanza e Controlli, riferisce quanto segue:

la Regione Puglia è socio unico della Società Puglia Valore Immobiliare Srl, costituita al fine di procedere alla cartolarizzazione dei beni immobili disponibili già di proprietà delle ASL pugliesi nel quadro delle disposizioni recate dall' 84 della Legge 27 dicembre 2002 n. 289 (c.d. legge finanziaria per il 2003), che estende la procedura di cartolarizzazione, di cui alla Legge 410/2001 anche al patrimonio immobiliare di Regioni, Province e Comuni, nonché ai beni immobili delle aziende sanitarie locali e delle aziende ospedaliere.

Con Delibera di Giunta Regionale n. 2427 del 15 dicembre 2009, la Regione Puglia ha approvato l'elenco dei beni non strumentali da sottoporre ad apposita valutazione da parte dell'Agenzia del Territorio, nonché la costituzione della società "Puglia Valore Immobiliare - Società di cartolarizzazione S.r.l.", con lo scopo esclusivo di procedere alla realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione del patrimonio immobiliare di cui al sopra citato elenco. La Società è stata quindi costituita in data 18 gennaio 2010.

La procedura di dismissione scelta dalla Regione è quella della cartolarizzazione ai sensi della Legge 27 dicembre 2002, n. 289, e s.m.i. - beneficiando così di semplificazioni, oltre che di vantaggi fiscali, normativamente previsti per le operazioni di cartolarizzazione della P.A. - ed in questo contesto normativo ha osservato i seguenti passaggi:

- 1) costituzione della "Società Veicolo";
- 2) trasferimento dei beni di cui all'elenco allegato alla DGR n. 2427/2009 dalle ASL alla Regione Puglia (avvenuto con atto notarile dell'11 febbraio 2011) e da questa a PVI (avvenuto con atto notarile del 18 ottobre 2011 - Delibera di Giunta Regionale del 19 aprile 2011, n. 739);
- 3) selezione, a cura della Società Veicolo, attraverso apposite procedure di evidenza pubblica, di operatori specializzati per l'espletamento di funzioni che attengono l'arrangement finanziario e la commercializzazione degli immobili. La necessità di porre in essere procedure di evidenza pubblica per la selezione di operatori specializzati da affiancare alla Società veicolo è stata determinata, ai sensi della DGR n. 2427/2009, dalla scelta di attuare la cartolarizzazione mediante assunzione di finanziamento (e non mediante emissione dei titoli, ovvero conferimento dei beni in un fondo immobiliare) secondo le modalità previste dalle leggi vigenti ed ai sensi dell'art.7 della L. 130/99.

Come rilevato da apposita relazione illustrativa dell'Amministratore Unico, trasmessa insieme alla documentazione relativa al bilancio 2013, in attuazione di quanto espressamente previsto dai provvedimenti di Giunta sopra richiamati, la Società, entrata in proprietà del patrimonio immobiliare a novembre 2011, ha proceduto - a seguito di approfondita istruttoria - ad avviare apposite procedure di evidenza pubblica per la selezione dell'arranger finanziario, restando affidata alle ASL di provenienza la gestione temporanea dei beni immobili. Tale ultima circostanza non ha escluso l'impegno operativo della Società che, ai fini delle successive alienazioni, ha mantenuto il costante monitoraggio dello stato del compendio immobiliare, attraverso:

- la creazione e l'aggiornamento di apposito archivio documentale/informativo propedeutico alla dismissione dei beni;
- l'esercizio del property management e del controllo sulla gestione affidata alle ASL;
- la prestazione di assistenza giuridico/legale per la valorizzazione dei cespiti nelle more dell'attivazione della cartolarizzazione, occupandosi anche delle numerose situazioni di criticità (occupazioni sine titolo, espropri, sondaggi ANAS, servitù ENEL, rapporti con Enti Locali, ecc.).

La società, inoltre, ai fini degli adempimenti di legge in materia di trasparenza, oltre che per consentire l'adeguata circolazione delle informazioni, ha realizzato apposito sito web (www.pugliavalore.it), sul quale sono disponibili tutte le informazioni utili, ivi incluso l'elenco beni da cartolarizzare.

Con specifico riferimento alla procedura di cartolarizzazione, va preliminarmente evidenziato che l'attuale momento di crisi non ha reso e non rende agevole il compito attribuito alla Società; tanto, sia per il drastico calo del volume di transazioni che riguardano il mercato immobiliare, sia per la crisi di liquidità che ha interessato anche il sistema bancario. Dette circostanze hanno determinato un rallentamento delle attività finalizzate alla selezione dei partner operativi, relativamente alle quali la società è impegnata sin dal 2012, procedendo come di seguito:

1) attivazione procedura aperta per l'individuazione dell'arranger finanziario e di soggetto specializzato nel settore per l'affiancamento agli aspetti più squisitamente tecnici dell'operazione di dismissione (Documentazione di gara pubblicata sulla GU del 29 ottobre 2012 n. 126, sulla GUCE del 29 ottobre 2012, sul BURP del 22 novembre 2012 al n. 168 oltre che per sintesi su Il Sole 24ore del 26 novembre 2012, su Il Corriere della Sera del 5 novembre 2012, su La Repubblica (ed. Puglia) del 29 novembre 2012, su La Gazzetta del Mezzogiorno del primo dicembre 2012, nonché sul sito web della Regione Puglia in data 23 novembre 2012. In data 28 gennaio 2013 veniva a scadere il termine previsto dalla documentazione di gara senza che alcuna offerta pervenisse alla società;

2) conseguentemente, visto che l'art. 57 D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 (c.d. Codice degli Appalti) consente 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 nessuna offerta (comma 2 lett. a), la Società procedeva ad apposita procedura negoziata, trasmettendo invito a tutti i soggetti che a qualsiasi titolo avevano manifestato concreto interesse alla procedura aperta. Allo scadere del termine risultava pervenuta una sola offerta che la commissione di valutazione, riunitasi in data 9 settembre 2013, ha ritenuto non ammissibile.

3) In questo contesto l'organo di amministrazione della Società:

- a) valutate le considerazioni espresse e le difficoltà rilevate dai quesiti posti dai soggetti interessati durante le su descritte fasi;
- b) atteso che il comma 9 dell'art. 125 D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 (c.d. Codice degli Appalti) consente alle Stazioni Appaltanti l'acquisizione in economia di beni, servizi, lavori mediante procedura di cottimo fiduciario, qualora l'importo dei servizi sia contenuti entro i limiti normativamente fissati;
- c) al principale fine di procedere all'avvio dell'attività tipica e realizzare così lo scopo precipuo a base

della costituzione della Società, e, non da ultimo, 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. proceda alla dismissione del proprio patrimonio immobiliare in tempi rapidi) si è determinato nel senso di:

I. procedere alla dismissione del patrimonio mediante suddivisione dello stesso in lotti, da individuarsi 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. A tal fine, anche sulla base di esperienze similari (es. Comune di Torino) è stato individuato il c.d. "Primo portafoglio", del valore di Euro 5.015.820,00, costituito da unità immobiliari che presentano carattere di immediata cedibilità, stante la mancanza di condizioni ostative alla vendita (assenza di contenziosi, asserite usucapioni);

II. 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;

III. avviare apposite distinte procedure di gara per il servizio di assistenza tecnica per la commercializzazione e per il servizio di tesoreria e di linea di credito.

A seguito dell'avviata procedura, per l'affidamento del servizio di assistenza tecnica per la commercializzazione sono pervenute entro il termine di scadenza del 20 novembre 2013 cinque offerte da parte dei dodici soggetti invitati specializzati nel settore immobiliare. Le offerte sono state valutate ed al termine si è proceduto all'aggiudicazione del servizio.

Si è ora in attesa di concludere le procedure per l'affidamento del servizio di tesoreria e di erogazione di linea di credito destinata al finanziamento dell'operazione di cartolarizzazione, relativamente al quale sono stati invitati sette operatori specializzati nel settore finanziario. Pendente il termine per la presentazione delle offerte, sono pervenute da parte di alcuni operatori numerose richieste di chiarimenti, nonché, da ultimo, richieste di proroghe, circostanza che comprova l'interesse degli operatori medesimi nei confronti della procedura. Tuttavia, ritenendo di non poter accogliere le richieste di proroga avanzate, in quanto carenti di elementi di motivazione, esperiti i termini, ed accertata l'assenza di offerte valide, la Società sta procedendo a mezzo trattativa secondo le vigenti disposizioni di legge.

Con nota prot. n. 045 del 9 aprile 2014 è stata comunicata la convocazione dell'Assemblea ordinaria con il seguente Ordine del Giorno:

1. Approvazione Bilancio d'Esercizio;
2. Nomina Collegio Sindacale.

In data 5 maggio u.s. la Giunta Regionale ha approvato, con Deliberazione n. 812, 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". Con detto atto, tra l'altro, sono state individuate le modalità di esercizio dei poteri di vigilanza e controllo ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 26/2013.

In ragione dell'immediata applicazione delle disposizioni recate dalle suddette Linee di indirizzo ed in considerazione dell'esigenza di disporre dei tempi necessari per l'adozione da parte della Giunta dei connessi provvedimenti, con nota prot. n. 419 del 7 maggio u.s. è stato richiesto di rinviare l'Assemblea ordinaria.

Infatti, come innanzi richiamato, Puglia Valore Immobiliare si colloca tra le Società controllate dalla Regione Puglia, che ne è socio unico; pertanto, alla stessa si applicano le disposizioni di cui all'art. 3, comma 6 delle su richiamate Linee di indirizzo, che prevedono l'approvazione preventiva da parte della Giunta Regionale, sulla base dell'istruttoria condotta dalle competenti strutture regionali.

Con riferimento al primo punto all'Ordine del giorno dell'Assemblea di che trattasi "Approvazione Bilancio d'Esercizio", dalla documentazione acquisita agli atti si evince che il bilancio al 31.12.2013

chiude con un sostanziale pareggio, evidenziando un modesto utile ante imposte pari a Euro 4.248, 00 e, dopo le imposte, pari a Euro 301,00. La Nota integrativa, resa in forma abbreviata ex Art. 2435 bis cod. civ. contiene tutti gli elementi atti a fornire adeguate informazioni sul bilancio in parola, ivi inclusa una sezione specificamente destinata alla procedura di cartolarizzazione, e la proposta di destinazione degli utili. Si prende atto, altresì, delle conclusioni del Collegio Sindacale, che svolge anche le funzioni di revisione legale, che nella relazione di rito così si è espresso: “il bilancio nel suo complesso è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso è pertanto redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società “Puglia Valore Immobiliare - Società per la Cartolarizzazione Srl per l’esercizio chiuso al 31/12/2013”. In questo contesto, il Collegio ritiene che non sussistano ragioni ostative per l’approvazione del bilancio.

A tale proposito, giova richiamare anche il disposto della Legge n. 147/2013, comma 550 e ss., che prevede a carico dei soci Amministrazioni pubbliche, specifici oneri in tema di monitoraggio gestionale e finanziario delle società controllate e partecipate. Tanto, in ragione dei riflessi che i risultati di bilancio delle società in parola riversano sui bilanci degli enti pubblici soci.

A riguardo, anche alla luce delle disposizioni in materia di armonizzazione e consolidamento dei sistemi contabili di cui al D. Lgs. n. 118/2011, sembra appena di richiamare l’attenzione sul coinvolgimento delle società in parola nel Progetto Corolla anche nel quadro di quanto disposto dall’art. 4 “Armonizzazione dei sistemi contabili” delle Linee di Indirizzo approvate con DGR n. 812/2014.

Con riferimento al 2° punto all’OdG “Nomina Collegio Sindacale”, si rileva che il Collegio uscente è scaduto; e che a riguardo ricorre quanto disposto dall’art. 2400, 1° comma, cod. civ.

Si da altresì atto che l’attuale composizione dell’organo è adesiva alla vigente normativa in materia di parità di genere.

Per quanto attiene i compensi, gli stessi furono originariamente così stabiliti, in misura fissa, con DGR n. 60/2010 di nomina degli organi sociali: Presidente del Collegio Sindacale: Euro 8.000,00. Componenti Collegio Sindacale: Euro 5.000,00.

I suddetti compensi, in uno con quello dell’Amministratore Unico, sono stati assoggettati alla riduzione del 10% in applicazione delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia.

A tale proposito, si richiama il disposto dell’art. 6, comma 5 delle Linee di indirizzo approvate con DGR n. 812/2014 che stabilisce che “i compensi annui, lordi ed omnicomprensivi del Presidente e dei componenti degli organi di controllo sono determinati avendo a riferimento i parametri fissati con Decreto Ministero Giustizia 20 luglio 2012 n. 140 (pubblicato in G.U.R.I. 22 agosto 2012 n. 195), Capo III art. 29 ed allegata Tabella C, Riquadro 11 e tengono comunque conto della riduzione di cui al comma 2, art. 8, L. R. n°1 del 4 gennaio 2011”.

Tanto premesso e considerato, ritenuto di dover provvedere, si propone alla Giunta di adottare conseguente atto deliberativo.

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

COPERTURA FINANZIARIA ai sensi della L.R. n. 28/01 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, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, propone alla Giunta l’adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

udita la relazione;
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 quivi si intende integralmente riportata e, per l'effetto di:

1. approvare, ai sensi dell'art. 3 delle Linee di Indirizzo di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 812/2014, il progetto di bilancio della Società Puglia Valore Immobiliare Srl chiuso al 31.12.2013 e la proposta di destinazione degli utili, come da allegato sub 1 alla presente;

2. partecipare all'Assemblea ordinaria della Società Puglia Valore Immobiliare Srl, individuando quale rappresentante della Regione il Presidente della Giunta Regionale, ovvero suo delegato, conferendo il seguente mandato:

a) relativamente al punto 1 all'O.d.G., approvare il progetto di bilancio al 31.12.2013 e la proposta di destinazione degli utili;

b) relativamente al punto 2 all'O.d.G., procedere alla nomina del Collegio Sindacale nella composizione di seguito riportata:

- CARNEVALE Giovanni, con funzioni di Presidente del Collegio Sindacale;

- CHEZZI Silvano, Sindaco effettivo;

- QUAGLIARELLA Michele, Sindaco effettivo;

- DE FALCO Aurora, Sindaco supplente;

- GENCHI Laura, Sindaco supplente

con scadenza ad approvazione del bilancio 2016. Con riferimento ai relativi compensi, stabilire che gli stessi siano determinati ai sensi dell'art. 6, comma 5 delle Linee di indirizzo approvate con DGR n. 812/2014 che dispone: "I compensi annui, lordi ed omnicomprensivi del Presidente e dei componenti degli organi di controllo sono determinati avendo a riferimento i parametri fissati con Decreto Ministero Giustizia 20 luglio 2012 n. 140 (pubblicato in G.U.R.I. 22 agosto 2012 n. 195), Capo III art. 29 ed allegata Tabella C, Riquadro 11 e tengono comunque conto della riduzione di cui al comma 2, art. 8, L. R. n°1 del 4 gennaio 2011";

3. richiamare la tempestiva applicazione delle procedure e delle modalità operative di cui alle "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" approvate con DGR n. 812/2014;

4. pubblicare la presente Deliberazione sul BURP

- di notificare il presente provvedimento al Servizio Personale.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Avv. Davide F. Pellegrino Alba Sasso