

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO

RELATIVA ALL'ESERCIZIO 2016

ai sensi dell'articolo 6 del D. Lgs. n. 175/2016

Premessa

Il capitale della società, pari a € 94.915.000,00, è interamente detenuto dalla FinAosta S.p.A in Gestione Speciale ai sensi della L.R. 7 del 16 marzo 2006 ossia effettuata in nome e per conto della Regione.

La società ha unicamente una marginale partecipazione nella Banca di Credito Cooperativo Valdostana valutata al costo per € 750,00.

Non sussistono altre forme di partecipazione al capitale di terzi soggetti.

Lo scopo sociale è rappresentato da:

- l'acquisizione, la costruzione, la gestione, l'amministrazione, la locazione e la vendita di immobili, complessi immobiliari ed aree a destinazione sia civile che industriale; ai fini di cui sopra la società potrà procedere a recupero ambientale, riconversione produttiva e utilizzazione economica, nonché manutenzione di aree e fabbricati, anche per conto terzi;
- la gestione, l'amministrazione, la locazione di strutture a destinazione turistico alberghiera, ricettive extralberghiere, sportive e per fiere, convegni e manifestazioni in genere;
- l'esercizio di attività di commercio, compresa somministrazione di alimenti e bevande, in nome proprio o per conto di terzi e l'organizzazione di fiere mostre, esposizioni convegni e manifestazioni simili;
- la prestazione di servizi tecnici, amministrativi organizzativi e commerciali a imprese o gruppi di imprese, compresa la tenuta di contabilità e lo svolgimento di tutti gli adempimenti connessi;
- l'esercizio di attività di prestazione di servizi di comunicazione elettronica, di Internet Service Provider, di servizi telefonici accessibili al pubblico e di servizi satellitari, compresa la fornitura di reti di comunicazione pubbliche e private;
- l'erogazione di servizi logistici comuni e azioni di tutoraggio limitatamente alle PMI insediate negli incubatori di imprese gestiti anche in attuazione di deliberazioni della Giunta regionale.

La società potrà inoltre assumere partecipazioni in enti, società o imprese costituite o costituende

aventi oggetto analogo e/o connesso al proprio, compiere operazioni commerciali, finanziarie, industriali, mobiliari ed immobiliari, rilasciare e ricevere avalli, fidejussioni e garanzie sia reali sia personali anche a favore di terzi, nonché in genere, compiere ogni altra operazione connessa con l'oggetto sociale o, rispetto a questo, utile od opportuna. Il tutto nel rispetto delle disposizioni di legge e con esclusione delle attività di produzione di beni e servizi non strettamente necessarie per il perseguimento delle finalità istituzionali previste nell'oggetto sociale, nonché con esclusione delle attività riservate agli iscritti in albi professionali e di quelle vietate dalla vigente e futura legislazione.

Funzioni di amministrazione e controllo

La società, a norma dell'articolo 12 dello Statuto Sociale, è retta da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 Consiglieri, tra cui un Presidente nominato, insieme con gli altri membri, dall'Assemblea dei soci in data 22/06/2016 ed un Amministratore Delegato nominato dal Consiglio stesso nella seduta del 28 giugno 2016; in tale data è stato altresì deliberato il rilascio di deleghe interne a favore dei restanti consiglieri di amministrazione arch. Aliberti Emanuela, geom. Rossi Samantha e geom. D'Anello Simone i relazione all'attività dei "Gruppi di Lavoro".

Consiglio di amministrazione					
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina	In carica da	In carica fino a
Presidente	Roger Tonetti	1978	04/11/2014	22/06/2016	approvazione del bilancio al 31/12/2018
Amm.re delegato	Thierry Rosset	1982	12/11/2014	28/06/2016	approvazione del bilancio al 31/12/2018
Consigliere	Emanuela Aliberti	1966	04/11/2014	22/06/2016	approvazione del bilancio al 31/12/2018
Consigliere	Samantha Rossi	1975	04/11/2014	22/06/2016	approvazione del bilancio al 31/12/2018
Consigliere	Simone D'Anello	1987	04/11/2014	22/06/2016	approvazione del bilancio al 31/12/2018
Amministratori cessati durante l'esercizio: nessuno					
N. riunioni svolte durante l'esercizio: n° 13 CDA nell'anno 2016				n° 3 Assemblee nell'anno 2016	

All'atto della nomina del Consiglio di Amministrazione è stato adottato un criterio che garantisca l'equilibrio tra i generi.

Il Presidente rappresenta la società, convoca e presiede i Consigli di Amministrazione, nonché le riunioni delle assemblee dei soci.

In base allo Statuto (articolo 11) spetta al Presidente constatare, relativamente alle assemblee, la regolarità delle deleghe, nonché la regolare costituzione della Assemblea stessa, accertare l'identità e la legittimazione dei presenti, dirigere e regolare lo svolgimento dell'assemblea, verificare e proclamare i risultati delle votazioni.

Oltre alle attribuzioni derivanti dalla carica per legge e per statuto, con CDA del 28 giugno 2016, sono stati attribuiti al Presidente i seguenti poteri:

- 1) proporre agli organi sociali, di concerto con l'Amministratore Delegato, le linee di indirizzo e programmi di sviluppo delle attività sociali, ivi comprese quelle in campo commerciale;
- 2) di intesa e concerto con l'Amministratore Delegato, curare la comunicazione esterna, gestire i rapporti istituzionali, nonché i rapporti con gli azionisti della Società, con facoltà di deroga;
- 3) rappresentare la società sia in Italia che all'estero nei confronti di qualsiasi persona fisica e/o giuridica e di qualsiasi ente pubblico e/o privato, qualsiasi autorità giudiziaria, amministrativa fiscale ordinaria e speciale in qualunque grado e sede, e quindi anche in sede di Consiglio di Stato, Cassazione, di revocazione, con poteri di sottoscrivere istanze, ricorsi, citazioni, atti per qualsiasi oggetto, proponendo e sostenendo azioni, difese ed eccezioni, così amministrative quanto giudiziarie, sia in sede di cognizione, come di esecuzioni ed anche in procedure concorsuali e di moratoria, sottoscrivere atti di rinuncia altrui;
- 4) effettuare, nell'ambito delle sue funzioni e nelle specifiche attribuzioni e competenze l'acquisizione di beni mobili e servizi, determinandone tutte le condizioni e le necessarie garanzie nel limite di Euro 10.000 (diecimila) annui.

L'Amministratore Delegato ha i poteri conferitigli dal C.di.A. del 28/06/2016 e nel dettaglio:

- 1) acquistare, alienare, locare e permutare mobili, arredi, attrezzature, macchine per ufficio e relativo software, materiali d'uso e quant'altro del genere necessario per la conduzione degli uffici, con la facoltà di determinarne prezzi e corrispettivi e di fissare termini e condizioni in dipendenza dei contratti relativi;

- 2) aprire e chiudere conti correnti bancari e/o postali; locare, utilizzare e disdettare cassette di sicurezza, armadi e scomparti di casseforti;
- 3) rappresentare la Società presso qualsiasi Banca ed Istituto di Credito compiendo le operazioni bancarie di ordinaria amministrazione, disporre e prelevare da conti correnti intestati alla Società, fino alla concorrenza dei fidi accordati alla Società;
- 4) rappresentare la Società in ordine all'utilizzo di conti correnti postali, consegnare e riscuotere somme di danaro, fare e ricevere pagamenti, ricevere e dare quietanze;
- 5) tenere e firmare la corrispondenza della Società, emettere, firmare e quietanzare fatture, note di addebito e di accredito, addivenire a ricognizioni e liquidazioni di conti presso e con chiunque, concedere abbuoni, dilazioni e sconti, esigere somme e quant'altro dovuto alla società da chiunque e per qualsiasi titolo, in particolare riscuotere vaglia postali e telegrafici, buoni, chèques ed assegni di qualsiasi specie ed ammontare compresi i mandati sulle Tesorerie dello Stato, la Cassa Depositi e Prestiti, le Intendenze di Finanza, la Banca d'Italia, gli uffici Doganali ed in genere qualsiasi Cassa Pubblica e Privata;
- 6) stipulare contratti di locazione per immobili da adibire all'attività della società, determinandone il canone, e provvedere ai relativi contratti di somministrazione di servizi;
- 7) rappresentare la Società per il disbrigo di qualsiasi pratica presso uffici di Pubbliche Amministrazioni, di Enti pubblici, di pubbliche Istituzioni, con facoltà, in ordine e limitatamente a quanto sopra, di firmare atti e documenti, di effettuare versamenti di somme di danaro, di titoli e di valori anche a cauzione, di esigere e riscuotere somme di danaro e valori, di esigere la consegna di titoli di credito in genere e di documenti dandone ricevute, di rilasciare quietanze;
- 8) provvedere alla ordinaria e corrente gestione dei rapporti con il personale dipendente della Società, organizzare e dirigere il lavoro degli uffici e sovrintendere alla corretta e puntuale applicazione delle direttive del Consiglio di Amministrazione da parte del personale suddetto; determinare le mansioni ed i compiti del personale dipendente, predisporre ed attuare assunzioni, fissare i livelli retributivi; trattare con le organizzazioni sindacali; assumere provvedimenti disciplinari ammessi dalla legge, dallo Statuto e dai contratti di lavoro, con facoltà di provvedere a cessazione di rapporti di lavoro;
- 9) stipulare contratti di consulenza, di fornitura e di lavori, collegati a progetti, studi, ricerche approvati dal Consiglio di Amministrazione;

10) rappresentare la Società sia in Italia che all'estero davanti a qualsiasi autorità giudiziaria, amministrativa, fiscale ordinaria e speciale in qualunque grado e sede, e quindi anche in sede di Consiglio di Stato, Cassazione, di revocazione, con poteri di sottoscrivere istanze, ricorsi, citazioni, atti per qualsiasi oggetto, proponendo e sostenendo azioni, difese ed eccezioni, così amministrative quanto giudiziarie, sia in sede di cognizione, come di esecuzione ed anche in procedure concorsuali e di moratoria, sottoscrivere atti di rinuncia altrui, addivenire alle formalità relative quindi anche al rilascio di procure e mandati speciali per liti ed avvocati, procuratori e patrocinatori legali;

11) stipulare e/o rinnovare contratti di assicurazione inerenti l'esercizio dell'attività societaria;

12) conferire deleghe di poteri gestionali e di spesa ai dirigenti e funzionari della società e rilasciare e revocare procure speciali per singole operazioni.

Di riconoscere per i poteri di cui ai precedenti punti n. 1, n. 6, n.8 e n. 9, per ogni singola operazione, il limite di Euro 100.000.

L'Amministratore Delegato riferisce regolarmente al Consiglio di Amministrazione circa l'attività svolta nell'esercizio delle deleghe conferitegli.

Il Compenso annuo onnicomprensivo, senza la previsione di benefit e/o remunerazioni specifiche legate al raggiungimento di specifici obiettivi, è pari ad Euro 40.000 in ragione dell'effettivo periodo di durata della carica.

Il Collegio Sindacale, composto dal Presidente, due sindaci effettivi, due supplenti esercita anche le funzioni di revisione legale della società.

Collegio sindacale					
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina	In carica da	In carica fino a
Presidente	Laura Filetti	1961		22/06/2016	approvazione del bilancio al 31/12/2018
Sindaco effettivo	PierFrancesco Frau	1961		22/06/2016	approvazione del bilancio al 31/12/2018
Sindaco effettivo	Salvatore Lazzaro	1972		22/06/2016	approvazione del bilancio al 31/12/2018
Sindaco supplente	Germano Gorrex	1957		22/06/2016	approvazione del bilancio al 31/12/2018
Sindaco supplente	Daniela Novallet	1962		22/06/2016	approvazione del bilancio al 31/12/2018
Sindaci cessati durante l'esercizio: nessuno					
N. riunioni svolte (visite sindacali) durante l'esercizio:					
N. 13 riunioni svolte (C.d.A.) durante l'esercizio 2016:				n° 3 Assemblee nell'anno 2016	

Il compenso annuo onnicomprensivo per il Presidente del Collegio Sindacale è pari a 27.000 Euro/anno oltre a oneri previdenziali e IVA , per i sindaci effettivi è pari a 18.000 Euro/anno oltre a oneri previdenziali e IVA.

Per l'espletamento dell'incarico di Revisione Legale dei conti, affidato al Collegio Sindacale, viene riconosciuto un compenso annuo complessivo pari a Euro 9.400, oltre a oneri previdenziali e IVA.

Attività di direzione e coordinamento

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento della controllante FinAosta S.p.A.

Nel corso del 2016 le decisioni assunte in relazione alla attività in parola sono rappresentate dall'approvazione dei documenti PEA 2017 e POST 2017-2019 di cui alla D.G.R. n° 364 del 2015, documenti programmatici che sono stati approvati dal CDA della controllante ed ai sensi della normativa regionale pubblicati sui siti istituzionali www.finaosta.com e www.svda.it.

Nel corso dell'esercizio 2016 la controllante ha inoltre concordato con SIMA il saldo anticipato del debito di Struttura e la contestuale rinegoziazione del contratto di locazione dello Stabilimento Heineken ed a tal fine ha proceduto ad un aumento di capitale per fornire la necessaria liquidità.

La Società è inoltre sottoposta all'ulteriore attività di controllo ed indirizzo strategico da parte dell'Amministrazione Regionale ai sensi della LR 10/2004, nonché, ai sensi della DGR1883/2015, le procedure di insediamento negli immobili vengono coordinate e valutate dall'Ass.to alle Attività Produttive.

Ulteriori vincoli posti all'azione societaria

In forza della delibera del Consiglio Regionale n. 2625/XII del 05.04.2007:

- 1) sono approvati dal Consiglio Regionale, su proposta della Giunta Regionale:
 - i programmi di dismissione degli immobili;
 - le acquisizioni dei beni immobili;
 - ogni variazione della destinazione dei beni immobili;
- 2) sono preventivamente autorizzati dalla Giunta regionale, su proposta delle strutture regionali competenti:
 - la locazione o l'affitto dei beni immobili, previa valutazione, da parte della Finaosta s.p.a., del progetto imprenditoriale presentato dai richiedenti, assicurando parità di trattamento nel comportamento verso i conduttori;
 - il godimento a titolo gratuito dei beni immobili, esclusivamente a favore dell'amministrazione regionale, per lo svolgimento delle sue attività istituzionali;
 - il diniego di rinnovo della locazione dei beni immobili alla scadenza dei contratti, ai sensi dell'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392;
- 3) ogni anno, entro 20 giorni dall'approvazione del bilancio societario, Vallée d'Aoste Structure presenta alla Giunta regionale, per il tramite delle strutture regionali competenti:
 - una relazione contenente i risultati economici della gestione del patrimonio conferito da cui dovranno emergere, distintamente per ciascun bene immobile, i costi per la gestione e la manutenzione, i ricavi delle locazioni, l'andamento occupazionale delle imprese conduttrici sulla base dei dati forniti dai conduttori, i principali eventi avvenuti nell'esercizio, le eventuali azioni legali avviate;
 - una relazione concernente i principali interventi di manutenzione da eseguire sugli immobili nell'esercizio successivo e la strategia da seguire per gli immobili non locati;

- una relazione in merito all'attuazione dei programmi di dismissione dei beni.

In base agli “Indirizzi operativi” di cui alla DGR 2625/XII Vallée d’Aoste Structure è, inoltre, tenuta a dare immediata comunicazione alla Regione delle azioni legali, previste dagli articoli 1453 e ss. del Codice Civile, avviate nei confronti dei conduttori e delle modifiche ai contratti pattuite con i conduttori.

Alla Regione è, inoltre, sempre consentita la libera visita dei beni immobili.

L’Assessorato competente in materia di Attività produttive è, infine, autorizzato a dare indicazioni (vincolanti per la Società) per la valorizzazione dei beni immobili.

Da segnalare, anche se gli effetti saranno sull’esercizio successivo al 31.12.2016 oggetto della presente “Relazione sul governo societario”, la Delibera n. 622 del 22/05/2017 della Giunta della Regione Autonoma Valle d'Aosta di approvazione delle linee di indirizzo per l'applicazione della L.R. n. 20 del 14/11/2016 concernente "*Disposizioni in materia di rafforzamento dei principi di trasparenza, contenimento dei costi e razionalizzazione della spesa nella gestione delle società partecipate dalla Regione*", che considera Struttura Valle d'Aosta s.r.l. società indirettamente controllata dalla Regione, per il tramite di FINAOSTA S.p.A. ai sensi dell'articolo 2359 C.C. (non più *in-house come previsto dalla precedente D.G.R. n. 364/2015*).

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 2 della L.R. 20/2016, che al comma 2 prevede che "la Regione esercita il governo sulle società indirettamente controllate per il tramite di FINAOSTA S.p.A., per Struttura Valle d'Aosta s.r.l., il ramo competente dell'Amministrazione regionale, che opererà comunque d'intesa con l'Assessorato bilancio, finanze, patrimonio e società partecipate, al fine di garantire il coordinamento delle azioni e delle iniziative di maggior rilievo, è l'Assessorato attività produttive, energia, politiche del lavoro e ambiente

Dallo statuto non risultano altri vincoli operativi particolari.

Per quanto concerne i limiti gestionali si segnala altresì la necessaria preventiva approvazione per gli insediamenti negli immobili detenuti dalla Società del progetto imprenditoriale da parte di FinAosta Spa (sub procedimento) e della Regione (procedimento principale) dell’istanza presentata dai potenziali clienti, ai sensi della DGR 1883/2015.

L’art. 2, comma 3, della LR. 3/2000 prevede l’indicazione da parte della Giunta regionale dei criteri di priorità per l’insediamento nell’area industriale «Cogne» di Aosta, che nel corso degli anni sono state recepite dalla DGR 371/2002, DGR 2209/2002, DGR 922/2011 il cui allegato prevedeva il documento denominato “Insediamento in immobili industriali regionali” contenente l’elenco delle attività insediabili negli immobili industriali regionali, identificate dai codici di classificazione delle attività economiche Ateco 2007. Successivamente alla DGR 922/2011 è stato opportuno e

necessario modificare il documento allegato a tale atto, in particolare per quanto riguarda l'elenco delle attività insediabili negli immobili industriali, integrando tali attività economiche insediabili.¹ Recentemente con DGR 1883/2015, per attualizzare la tematica insediativa rispetto ai nuovi indirizzi assunti dalla Regione in tema di strategia regionale di ricerca e innovazione per la specializzazione intelligente e per risolvere le criticità e rigidità manifestatesi, la Regione ha proceduto alla ridefinizione del processo insediativo nel suo complesso, con particolare attenzione alla riclassificazione delle attività produttive insediabili, alla definizione di procedure univoche, ad una semplificazione delle stesse, differenziando il processo insediativo in due procedure distinte, la prima dedicata agli immobili a destinazione industriale/artigianale, la seconda rivolta ad attività di terziario e di servizi alle imprese.

Integrazioni degli strumenti di governo societario

Dal punto di vista dell'assetto organizzativo, la Società ha operato la scelta di dotarsi di un sistema di responsabilità incentrato su un Coordinatore (dirigente), su due Direzioni (Direzioni Amministrativa – quadro e Direzione Tecnica – quadro) e due aree funzionali (Area appalti ed acquisizioni ed Area Innovazione e Pèpinières), dotate di autonomia gestionale, gerarchicamente riferite al Presidente, ed Amministratore Delegato e (anche funzionalmente) al Coordinatore di Direzione, responsabile altresì per la pianificazione societaria.²

Inoltre la Società si è dotata:

a) di un modello organizzativo ex D. Lgs. 231 del 08 giugno 2001, che è stato approvato dal C.d.A. in data 28/06/2013, che è operativo a partire dal 11/07/2013 ed che è stato regolarmente aggiornato nell'anno 2016 (così come nell'anno 2017); esso è costituito da una parte generale e da una parte speciale.

- ✓ La parte generale è composta da una parte introduttiva, concernente la società, le sigenze ex d.lgs. 231/2001, la strutturazione del Modello, il Codice Etico, le regole di formazione ed informazione con riferimento al Codice Etico ed al Modello, le regole di funzionamento dell'ODV ed il sistema disciplinare.

¹ rif. premesse alla DGR 1883/2015

² Rif. MOG 231 – parte generale

- ✓ La parte speciale illustra le fattispecie di reato sensibili ex d. lgs.231/2001, individua le conseguenti aree di rischio, introduce i Protocolli e le procedure di prevenzione (n° 19).

b) di un ufficio di audit interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora abitualmente e periodicamente con l'Organismo di vigilanza MOG 231 (collegiale fino al 31/05/2016 e monocratico dal 01/06/2016), riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente al medesimo i regolari flussi informativi, così come provvedono analogamente ad inviare flussi informativi sia il Coordinatore di Direzione, che i Responsabili di Area in relazione alle periodiche informative di propria competenza;

c) di un codice etico, alle cui regole e disposizioni devono attenersi tutti i soggetti (dipendenti, collaboratori esterni, clienti, fornitori, prestatori d'opera e di servizi, ecc) che vengono in contatto con la società e di un programma triennale di prevenzione della corruzione contenente il piano triennale per la trasparenza e integrità, predisposto secondo le disposizioni di legge nonché delle linee guida diramate dall'ANAC con la quale è stato adottato il Piano Nazionale Anticorruzione PNA 2016.;

d) del Regolamento per l'accesso civico agli atti e documenti della società, aggiornato in base alle norme sull'accesso civico generalizzato introdotte dal D. Lgs. 97/2016.

Nel corso della prossima Relazione sul Governo societario verranno date informazioni al socio sui regolamenti interni previsti dalla L.R. 20/2016, come meglio disciplinati dalla DGR 622/2017, prevedendo in particolare la pubblicità degli elenchi degli operatori e degli esiti degli affidamenti di importo superiore a euro 5.000.

In considerazione del sistema di selezione delle attività insediabili negli immobili di proprietà sociale, definito dalla DGR 1883/2015 e dalle deliberazioni del Consiglio Regionale della Regione Autonoma Valle d'Aosta 2625/XII, nonché della dimensione societaria e della sua articolazione operativa, non si ritiene che sussistano necessità di implementare ulteriormente la regolamentazione sociale interna; al contrario sarebbe invece auspicabile la possibilità di svincolare gli insediamenti dai Codici Ateco, prevedendo dei limiti unicamente in riferimento agli aspetti ambientali e di inquinamento (aria, suolo, acqua, rumore).

Principali accadimenti dell'esercizio 2016

I principali accadimenti avvenuti durante l'esercizio cui si riferisce la presente relazione (2016) si sintetizzano nei seguenti:

- nell'ultimo trimestre del 2016 la società ha aumentato il proprio capitale sociale per € 7.660.000 sottoscritto dall'unico socio FINAOSTA con conferimento di denaro utilizzato per il pagamento di debiti relativi al prezzo di acquisto di terreni e fabbricati acquisiti in precedenza;
- nel 2016 è stato sottoscritto un contratto di appalto per l'affidamento di lavori di ristrutturazione e riconversione dello stabilimento PSM-07 (ex Zincocele) in Pont S. Martin per l'importo di € 1.205.244 (lotto denominato ex Xerox);
- è stato validato, sempre durante l'esercizio 2016, il progetto esecutivo per l'esecuzione di lavori per illuminazione, videosorveglianza e telegestione delle aree Espace di Aosta ed ex Illssa Viola di Pont S. Martin per complessivi € 1.745.607, lavori ultimati entro la chiusura dell'esercizio 2016;
- nel mese di giugno 2016 la società ha stipulato una convenzione con la RAVA per una concessione avente per oggetto l'assegnazione a SVDA di contributi in conto impianti per l'esercizio di opere di riqualificazione degli immobili a destinazione produttiva, nonché degli impianti e attrezzature per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Risultati dell'esercizio 2016 in sintesi

Il bilancio chiuso il 31 dicembre 2016 che viene sottoposto alla approvazione dei soci nell'assemblea convocata per la data odierna, presenta un totale attivo di Euro 108.475.566 (Euro 115.080.558 nell'esercizio precedente), a fronte di un patrimonio netto di Euro 87.393.602 (Euro 87.255.667 nell'esercizio precedente) e conseguenti passività di Euro 21.081.964 (Euro 27.824.891 nell'esercizio precedente).

Il conto economico evidenzia una perdita di Euro 7.522.065 (Euro 1.731.489 nell'esercizio precedente), al netto di imposte sul reddito per Euro 1.538 (Euro 0 nell'esercizio precedente), ammortamenti per Euro 2.251.037 (Euro 2.009.668 nell'esercizio precedente) e svalutazioni per Euro 5.792.147 (Euro 165.067 nell'esercizio precedente).

Elementi caratterizzanti i risultati dell'esercizio 2016

Senza volere replicare quanto già riportato in sede di nota integrativa al bilancio chiuso il 31 dicembre 2016 e alla quale si rinvia, di seguito si riportano in estrema sintesi gli elementi che hanno caratterizzato i risultati dell'esercizio 2016.

Il risultato economico dell'esercizio 2016, pari a - € 7.522.065 è dovuto principalmente alle maggiori svalutazioni per perdite durevoli di valore (pari ad € 5.661.103) dei beni immobili effettuate nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2426 c.c., per adeguare il valore contabile dei detti beni a quello inferiore corrispondente al corrente valore di mercato. La restante differenza negativa del risultato, pari ad € 1.860.962, è da imputarsi, come nell'esercizio precedente, a costi fissi (principalmente ammortamenti, costo del personale ed IMU) non interamente coperti dai ricavi della gestione.

Programmi di valutazione del rischio aziendale

La società prima dell'entrata in vigore del D. Lgs. 175/2016 non aveva predisposto specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale in considerazione del fatto che si è sempre ritenuto garantito il presupposto della continuità aziendale in assenza di significative incertezze che potessero comportare l'insorgere di seri dubbi sulla capacità della società di operare come un'entità in funzionamento.

A ciò si aggiunga che i risultati aziendali sono sempre stati oggetto di attenta e analitica analisi riportata nelle relazioni prodotte in ottemperanza alla DCR 2625/XII e più recentemente alla DGR 364/2015 con i documenti PEA e POST (abrogati dal prossimo esercizio sociale), nonché con le relazioni economico-finanziarie presentate entro il 30 giugno di ogni anno.

Con l'entrata in vigore dei principi fondamentali sull'organizzazione e sulla gestione delle società a partecipazione pubblica a far data dalla approvazione del bilancio di esercizio 2016, e nelle more della definizione degli aspetti cruciali della normativa da parte dello stesso legislatore, si è ritenuto opportuno adottare un set di indicatori idonei a segnalare la presenza di patologie rilevanti e/o soglie di allarme.

Al riguardo sono state fatte proprie le linee guida per la definizione di una misurazione del rischio pubblicate da Utilitalia, Federazione che riunisce le aziende operanti nei servizi pubblici dell'acqua, dell'ambiente, dell'energia elettrica e del gas.

Di seguito si riportano le risultanze degli indici di performance ritenuti atti a determinare la soglia di allarme.

GESTIONE OPERATIVA IN PERDITA PER UN'INCIDENZA SUPERIORE AL PESO DEGLI AMMORTAMENTI IMMOBILIARI

Nel dover assumere una soglia di allarme dell'incidenza della perdita operativa registrata dalla società sul valore della produzione, si ritiene che la stessa debba essere individuata dal peso degli ammortamenti della componente immobiliare sullo stesso valore della produzione.

Le ragioni della individuazione di tale limite sono da ricondurre al fatto che la componente ammortamenti immobiliari, non avendo la società compiti di sostituzione del patrimonio immobiliare, e, soprattutto non avendo finanziamenti da restituire in relazione ai suddetti investimenti, assume realmente la valenza di componente negativa di reddito non correlata ad alcun esborso monetario.

Di seguito i risultati riferiti all'ultimo triennio.

	anno 2016	anno 2015	anno 2014
risultato dell'esercizio	-7.522.065,19	-1.731.489,18	-2.418.535,35
imposte sul reddito	1.527,95	-	28.163,11
componenti straordinarie	52.840,22	313.451,57	158.887,47
svalutazioni immobiliari	5.661.103,04	-	32.303,38
risultato operativo al netto delle sval imm. (a)	-1.806.593,98	-1.418.037,61	-2.199.181,39
valore della produzione (b)	5.187.272,21	5.187.504,31	5.117.033,05
rapporto (a)/(b)	34,83%	27,34%	42,98%
ammortamento immobili (c)-	1.931.909,12	1.812.323,02	1.777.047,13
rapporto (c)/(b)	37,24%	34,94%	34,73%

Nell'ultimo biennio, il risultato operativo assunto al netto delle svalutazioni immobiliari, ha avuto una incidenza percentuale sul valore della produzione in misura inferiore a quella registrata dalla componente ammortamento immobiliare. Nell'esercizio 2014, invece, il primo rapporto supera il limite per effetto delle consistenti svalutazioni su crediti registrate.

PERDITE DI ESERCIZIO CUMULATE NEGLI ULTIMI TRE PERIODI IN MISURA SUPERIORE AD UN TERZO DEL PATRIMONIO

La percentuale di erosione assunta è quella di cui all'articolo 2482bis del Codice Civile, laddove prevede, per le società a responsabilità limitata, che gli amministratori devono convocare senza indugio l'assemblea dei soci per gli opportuni provvedimenti quando risulta che il capitale è diminuito di oltre un terzo in conseguenza di perdite.

I dati societari risultano essere i seguenti e risultano lontani dalla soglia.

	anno 2016	anno 2015	anno 2014
perdita di esercizio	-7.522.065,19	-1.731.489,18	-2.418.535,35
perdite pregresse	666,90	-4.479.843,92	-2.061.308,57
capitale sociale	94.915.000,00	93.467.000,00	80.267.000,00
patrimonio netto	87.393.601,71	87.255.666,90	75.787.156,08
Erosione %	7,92%	6,65%	5,58%

DUBBI DI CONTINUITA' AZIENDALE MANIFESTATA DAGLI ORGANI DI CONTROLLO

Dalla lettura delle relazioni del collegio sindacale degli ultimi tre esercizi non si rilevano dubbi circa la continuità aziendale.

INDICE DI STRUTTURA FINANZIARIA

La presenza di un rapporto tra la somma del patrimonio netto e i debiti a medio lungo termine e l'attivo immobilizzato quanto più inferiore ad 1, rappresenta un elemento di squilibrio.

I dati riferiti alla società, assumendo il finanziamento operato dalla FinAosta quale debito a medio lungo termine, risultano essere i seguenti.

	anno 2016	anno 2015	anno 2014
Patrimonio netto	87.393.601,71	87.255.666,90	75.787.156,08
Debiti a medio lungo termine:			
Finanziamento Finaosta	4.635.359,89	4.635.359,89	4.635.359,89
altri debiti	-	8.483.200,00	8.483.200,00
Attivo immobilizzato	89.646.155,59	97.551.746,13	86.781.944,34
rapporto	1,03	1,03	1,02

Negli ultimi tre esercizi tale rapporto è sempre stato superiore all'unità.

Anche dall'esame del grado di indebitamento, dato dal rapporto tra capitale investito e mezzi propri, le risultanze mostrano valori vicini alla indipendenza finanziaria, soprattutto con la chiusura dell'operazione Sima.

	anno 2016	anno 2015	anno 2014
Attivo immobilizzato	89.646.155,59	97.551.746,13	86.781.944,34
Mezzi propri	87.393.601,71	87.255.666,90	75.787.156,08
rapporto	1,03	1,12	1,15

PESO DEGLI ONERI FINANZIARI

La marginalità del peso degli oneri finanziari è riportata nella tabella seguente dalla quale risulta una progressiva riduzione dell'incidenza di tali oneri rispetto al fatturato.

	anno 2016	anno 2015	anno 2014
interessi passivi per dilazione di pagamento	153.153,32	166.867,83	166.867,83
interessi passivi bancari	3,27	-	0,05
interessi passivi diversi	300,32	483,38	1.163,49
ricavi delle prestazioni	4.783.839,46	4.136.719,81	4.346.483,86
rapporto	3,21%	4,05%	3,87%

INDICE DI DISPONIBILITÀ FINANZIARIA

Il rapporto tra le attività correnti e le passività correnti risulta essere il seguente.

	anno 2016	anno 2015	anno 2014
attivo circolante	18.678.828,97	17.310.195,91	18.956.165,39
totale debiti	18.658.888,69	25.515.523,25	27.944.069,66
di cui a medio lungo termine	4.635.359,89	13.118.559,89	13.118.559,89
rapporto	1,33	1,40	1,28

Rammentando che il valore ottimale è un risultato superiore a 2, mentre risultati superiori 1,25 esprimono comunque indici di liquidità soddisfacente, occorre considerare che tali risultanze tengono conto della presenza della componente magazzino non sempre prontamente liquidabile. Si segnala che la società non ha rimanenze di magazzino.

INDICI DI DURATA DEI CREDITI E DEI DEBITI A BREVE TERMINE

La durata dei crediti e dei debiti a breve termine, data dal rapporto tra 360/fatturato/crediti a breve termine per i crediti e 360/fatturato/debiti a breve termine per i debiti, evidenzia la seguente evoluzione.

	anno 2016	anno 2015	anno 2014
ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.783.839,46	4.136.719,81	4.346.483,86
crediti a breve termine	3.347.143,36	2.849.824,96	2.877.475,89
rapporto crediti	251,88	248,01	238,33
debiti a breve termine	1.542.987,62	1.338.477,71	1.716.010,43
rapporto debiti	116,12	116,48	142,13

Trattasi di indicatori puntuali che riflettono la situazione di fine esercizio, non sempre corrispondente alla reali condizioni di incasso e pagamento. Evidentemente l'auspicio è quello di una inversione delle tendenze, con una riduzione della durata media dei crediti e un incremento del rapporto riferito ai debiti.

ULTERIORI CONSIDERAZIONI

V'è da dire che l'analisi delle condizioni di rischio di crisi aziendale costituiscono un tema ben più complesso di quanto gli indicatori sopra riportati possano rappresentare.

Occorre, infatti, considerare preliminarmente la particolare struttura societaria, rappresentata da un patrimonio netto di complessivi € 87.393.602, costituito per € 88.219.702 da patrimonio immobiliare, avverso il quale non sussiste indebitamento specifico per la sua acquisizione.

A fronte di tale situazione risulta impensabile una situazione di insolvenza societaria, perlomeno in un arco temporale futuro ragionevole.

Anche assumendo gli indicatori richiamati nelle Linee Guida del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili n. 96/2015 su "informativa e valutazione nella crisi di impresa", capaci di segnalare un potenziale rischio di crisi aziendale, ovvero:

- la capacità di ripianare il debito finanziario con i riflessi operativi: rapporto tra Margine operativo Lordo e Posizione Finanziaria Netta;
- l'indebitamento potenziale, residuo e prospettico attraverso l'utilizzo del documento "Centrale Rischio di Banca d'Italia" in grado di fornire informazioni sull'utilizzo storico degli affidamenti,

vede la società superare agevolmente i suddetti campanelli di allarme.

I FLUSSI DI CASSA

Si ritiene, invece, che la capacità della società di generare flussi finanziari propri, rappresenti l'elemento fondamentale affinché la stessa non ricada in una situazione di crisi aziendale.

Ecco, dunque, che gli indici sopra riportati debbono necessariamente essere integrati, data la particolarità societaria, dalla produzione di un rendiconto finanziario.

Partendo dalla metodologia indiretta, secondo lo schema previsto dall'OIC 10, si è provveduto a redigere un prospetto adattato alla specificità aziendale.

In particolare:

- l'esame della variazione delle disponibilità liquide si limita a quelle effettivamente nelle disponibilità della società, escludendo quelle soggette ad vincolo regionale;
- le movimentazione delle immobilizzazioni sono unicamente quelle definitivamente realizzate dalla società, rettificando le variazioni che contabilmente vengono registrate in attesa della liquidazione definitiva della contribuzione pubblica.

Ciò conduce alla redazione del documento di seguito riportato.

	Esercizio 2016	Esercizio 2015
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	-7.522.065	-7.522.065
Imposte sul reddito	1.528	0
Interessi passivi/(attivi)	147.956	133.203
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	2.635	2.067
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-7.369.946	-1.596.219
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	79.392	73.288
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.251.037	2.009.668
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	5.661.103	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	107.615	-423.356
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	8.099.147	1.659.600
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	729.201	63.381
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-431.749	201.353
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-8.518.245	-408.133
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	68.035	-835
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	80.476	29.464

Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	2.013	763.224
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	-8.799.470	585.073
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	-8.070.269	648.454
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	-147.956	0
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	33.231	-18.048
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	-114.725	-18.048
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-8.184.994	630.406
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	-17.710	-29.929
Disinvestimenti	-2.635	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	-1.900	-4.962
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	-22.245	-34.891
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	0	0
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	7.660.000	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	7.660.000	0
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-547.239	595.515
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	4.098.749	3.502.958
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	1.339	1.615
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.100.088	3.504.573
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.551.379	4.098.749
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	1.470	1.339
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.552.849	4.100.088
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Dallo stesso si rileva:

- la creazione di un flusso finanziario positivo prima delle variazioni di capitale circolante netto (€ 729.201);
- il flusso finanziario dell'attività di finanziamento (€ 7.660.000 di aumento di capitale sociale) è stato assorbito dall'aumento del capitale circolante netto dovuto dal pagamento di debiti verso fornitori e dall'incremento dei crediti verso la clientela;
- marginale risulta l'assorbimento di risorse da parte dell'attività di investimento.

Alla luce di quanto precede si ritiene fondamentale:

- proseguire con l'ampliamento della messa a reddito delle unità immobiliari a disposizione della società;
- confermare la razionalizzazione dei costi avviata nel corso degli ultimi anni;
- monitorare attentamente l'evoluzione del credito verso la clientela affinché i ricavi delle locazioni si traducano in risorse liquide a favore della società.

Conclusioni

Per quanto sopra argomentato e illustrato si ritiene che in funzione dei risultati degli indicatori economico – finanziari riportati nella presente relazione, la società non versi in situazione di crisi aziendale ai sensi di quanto previsto dal D. Lgs. 175/2016.

Per quanto sopra argomentato e illustrato si ritiene che in funzione dei risultati degli indicatori economico – finanziari riportati nella presente relazione, la società non versi in situazione di crisi aziendale ai sensi di quanto previsto dal D. Lgs. 175/2016.

E' tuttavia evidente la difficoltà di ipotizzare il raggiungimento del pareggio di bilancio a breve termine; ciò a causa del peso di alcune voci di costo rilevanti e difficilmente comprimibili (quali ad esempio ammortamenti, IMU e oneri relativi al personale).

Altrettanto complesso risulta attuare nell'immediato un incremento strutturale dei ricavi di entità sufficiente a coprire i costi della produzione; incremento che richiederebbe, tra l'altro, investimenti non immediatamente sostenibili. Pertanto, si evidenzia la necessità di potenziare ancora l'attività di alienazione e dismissione di quei beni altrimenti non valorizzabili attraverso la locazione nonché l'utilità di aggiornare costantemente le valutazioni riguardanti i canoni praticabili così da operare in linea con il mercato di riferimento.

Sulla difficoltà di prevedere il raggiungimento del pareggio di bilancio pesano anche gli indirizzi più recenti dell'OIC collegati alla necessità di revisione ed aggiornamento periodico dei fair values dei beni. In virtù della natura della Società e della dimensione del patrimonio, tale condizione ammette la possibilità di eventuali svalutazioni periodiche connesse all'andamento del mercato.

Compatibilmente con le evoluzioni normative, si esprime l'auspicio che si possa addivenire alla valorizzazione in sede di rendicontazione alle strutture regionali competenti di quella quota di costi del personale (risorse interne) dedicate ad attività di progettazione, direzione lavori ecc., al pari di quanto avviene per i servizi esternalizzati. Ciò garantirebbe benefici sui conti aziendali grazie alla riconosciuta remunerazione per l'attività prestata in economia, fornendo, nel contempo, il giusto rilievo al costo del personale in carico alla Società.

Marginale ma comunque rilevabile il drastico calo degli interessi finanziari attivi relativi alle somme depositate sui vari conti bancari.

Occorre infine rimarcare l'urgenza di un'ulteriore efficientamento delle procedure e dei criteri che consentono l'insediamento di imprese negli immobili di proprietà, così da risultare maggiormente competitivi e concorrenziali sul mercato; tali scelte sono tuttavia sovraordinate.

La presente relazione verrà presentata all'assemblea dei soci e pubblicata sul sito internet della società unitamente al bilancio dell'esercizio 2016.

Aosta, 29 giugno 2017

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente