

Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l.

Sede legale: Galleria San Federico n. 16 – Torino

Sede operativa: Corso Marconi n.10 – Torino

Capitale sociale Euro 2.500.000,00

Codice Fiscale e Registro delle Imprese 09969560011

Società sottoposta ad attività di direzione e coordinamento da parte di
Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.

Consiglio di Amministrazione

8 aprile 2010

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2009

INDICE

Organi sociali	pag.	3
----------------	------	---

Relazione sulla gestione:

- Introduzione	pag.	4
- Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2009	pag.	5
- Commento ai principali dati economico-finanziari	pag.	7
- Andamento dell'attività operativa	pag.	10
- Eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	pag.	16
- Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	16
- Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta	pag.	17
- Altre informazioni	pag.	18
- Proposta di destinazione del risultato d'esercizio	pag.	21

Prospetti contabili al 31 dicembre 2009:

- Stato Patrimoniale	pag.	23
- Conto Economico	pag.	27

Nota Integrativa e allegati	pag.	29
-----------------------------	------	----

ORGANI SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Dario BASSO	Presidente
Alberta PASQUERO	Amministratrice Delegata
Bruno LULANI	Consigliere
Gianluca NOCETTI	Consigliere
Piermaria TOMASINI	Consigliere

COLLEGIO SINDACALE

Ernesto CARRERA	Presidente
Monica FLORIO	Sindaco effettivo
Stefanino GARELLI	Sindaco effettivo
Roberto CODA	Sindaco supplente
Euro CAVAZZA	Sindaco supplente

RELAZIONE SULLA GESTIONE

1. Introduzione

Signori Soci,

il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 che sottoponiamo alla Vostra approvazione evidenzia una perdita netta di euro 546.175.

Prima di passare all'illustrazione degli aspetti gestionali che hanno caratterizzato l'esercizio sociale è opportuno ricordare i fatti che hanno distinto la nascita della Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l.

La Società si è costituita in data 12 dicembre 2008, con atto rogito Notaio Andrea Ganelli – repertorio n.13841, mediante il conferimento, da parte dei soci, delle partecipazioni in S.IN.AT.EC. S.p.A. (“Sinatec”) ed in SO.P.R.IN S.p.A. (“Soprin”) che, in data 21 aprile 2009, si sono fuse nella Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l., (“SIT”) con effetti retrodatati al 1° gennaio, con atto Notaio Andrea Ganelli – repertorio n.14848. L'esercizio sociale abbraccia quindi un periodo più lungo dell'anno solare, tuttavia l'operatività è stata di 12 mesi.

Come esposto nei paragrafi successivi, il risultato finale, negativo per oltre 500 mila euro, è influenzato dagli effetti “contabili” della fusione di Soprin; la gestione operativa si è infatti chiusa con un apprezzabile risultato positivo di 565 mila euro.

Nei successivi paragrafi, oltre ai contenuti obbligatori secondo quanto disposto dall'art. 2428 del Codice Civile, troverete quelle informazioni che, unite agli altri documenti che compongono il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, riteniamo indispensabili per completarne la comprensione e supportare l'esposizione dell'andamento della gestione dell'anno concluso e la prevedibile evoluzione dell'attività societaria.

2. Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2009

Occorre, innanzitutto, evidenziare che Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. ("Finpiemonte Partecipazioni"), in un'ottica di razionalizzazione del portafoglio delle proprie partecipazioni controllate, ha costituito, in data 12 dicembre 2008, la Società a cui sono state conferite le azioni da essa possedute e rappresentanti il 91% del capitale sociale di Sinatec e, unitamente agli azionisti "Unione Industriale della Provincia di Torino" e "Confindustria regionale del Piemonte", il 100% del capitale sociale di Soprin. Successivamente SIT ha proceduto all'acquisto del rimanente 9% di capitale della Sinatec posseduto da azionisti terzi. L'operazione di incorporazione della citata società ha determinato per Sinatec un avanzo di fusione di euro 16.868 e per Soprin un disavanzo di fusione di euro 748.303 successivamente imputato a conto economico secondo le modalità esposte in nota integrativa.

Nel corso del 2009 la Società si è, da un lato, concentrata sul completamento e la commercializzazione degli interventi già promossi nei precedenti esercizi dalle società (Sinatec e Soprin) che hanno dato vita a SIT e, dall'altro, ha avviato la definizione delle linee guida del piano industriale per lo sviluppo aziendale.

L'attività della Società è stata, pertanto, anche finalizzata a porre le basi per lo sviluppo delle future iniziative; in particolare nel settore dell'edilizia sostenibile e dell'efficienza energetica degli edifici, in sintonia con i programmi e le linee di finanziamento indicate dalla Regione Piemonte e dall'Unione Europea.

A tal proposito, la Società ha svolto un'ampia e diffusa attività di confronto con la Regione Piemonte, con numerosi enti locali a partire dal Comune di Torino, con i soci della Società e qualificati interlocutori del panorama piemontese e nazionale sulle sopraindicate tematiche, con i Parchi scientifici ed in particolare Environment Park S.p.A., col sistema del credito anche al fine di definire i possibili ambiti di collaborazione e sviluppo di interventi nuovi e con modalità innovative. Proprio per le sue caratteristiche, SIT, è stata identificata da Finpiemonte Partecipazioni come società veicolo per realizzare un intervento di rilevante novità nel panorama piemontese ed italiano,

ovvero quello di avviare e portare a termine le procedure necessarie ad acquisire il complesso immobiliare della Pininfarina S.p.A. sito in Grugliasco per offrirlo temporaneamente in locazione alla De Tomaso S.p.A. di Giancarlo Rossignolo e successivamente farne oggetto di un'operazione immobiliare volta alla sua valorizzazione ed il successivo realizzo: un'operazione di grande rilievo ed assai impegnativa che ha aperto un nuovo capitolo nella storia di Finpiemonte Partecipazioni e delle sue controllate, ovvero quello dedicato a farsi concretamente partner del sistema regionale per affrontare situazioni di crisi aziendale e volgerle ad una nuova opportunità di crescita, competitività e occupazione creando valore economico e sociale.

Va rilevato come questo specifico intervento abbia indotto altri operatori a rivolgersi a SIT per verificare l'opportunità di replicarlo in altri contesti, ma come ciò ad oggi non si sia rivelato possibile seppur sia stata segnalata alla Direzione Industria l'utilità di riflettere sulla possibilità di dar vita ad un fondo di rotazione per far fronte ad una novità che viene espressa da un sistema industriale in crisi ma che potrebbe essere volto a promuovere lo sviluppo.

Tuttavia in questi casi SIT non si è sottratta e ha svolto attività di sostegno ed accompagnamento che sono state particolarmente apprezzate dagli imprenditori che alla società si sono rivolti.

Nell'ambito degli interventi volti a sostenere l'innovazione e la sostenibilità ambientale SIT, su richiesta di Finpiemonte Partecipazioni, ha avviato le procedure necessarie alla messa a disposizione dell'area industriale di Strambino per un intervento industriale dedicato alla produzione di energia: la novità consiste nell'aver dedicato un'area industriale a questo tipo di interventi producendo così, in sintonia con la pianificazione Regionale e quella Provinciale, un significativo risparmio di consumo di suolo fertile e mettendo a disposizione un'area urbanizzata.

Al fine di dare maggiore concretezza e supporto all'implementazione delle strategie di sviluppo individuate, si è provveduto a rafforzare le competenze interne anche attraverso la partecipazione a corsi di formazione mirati.

Con riferimento all'azione di responsabilità promossa da Sinatec nel corso del 2007 nei confronti degli ex Presidente e Amministratore Delegato, in carica fino all'approvazione del bilancio chiuso

al 31 dicembre 2005, si evidenzia che l'azione di responsabilità è stata instaurata con procedura arbitrale ai sensi della clausola prevista dall'art. 30 dello statuto della Società e ancora oggi pendente avanti all'arbitro unico prof. avv. Oreste Cagnasso. Allo stato attuale la causa è stata trattenuta a decisione dall'arbitro unico in esito alla discussione tenutasi nel corso dell'udienza del 1 aprile 2010. La società in attesa del lodo definitivo da parte dell'arbitro unico che dovrà pronunciarsi sugli addebiti e sulla richiesta di risarcimento nel termine di 90 giorni dalla data dell'udienza sopra citata.

Va inoltre segnalato come nel corso del 2009 siano state poste le basi affinché SIT possa essere individuata da Finpiemonte Partecipazioni e dalla città di Torino, con la quale sono stati effettuati numerosi incontri a tal fine, come soggetto idoneo a sviluppare la trasformazione dell'area ThyssenKrupp, qualora ciò diventi possibile.

Infine desideriamo richiamare la fattiva collaborazione instaurata con Environment Park S.p.A. nell'ambito del polo di innovazione per la bioarchitettura, a seguito della quale SIT ha sostenuto la realizzazione di un importante evento in occasione di "Uniamo le Energie" stabilendo rapporti di collaborazione e visibilità con professionisti del settore noti a livello internazionale con i quali è proseguito il confronto nel 2009.

3. Commento ai principali dati economico-finanziari

Al fine di poter meglio valutare l'andamento della gestione 2009, nella tabella che segue abbiamo raffrontato i dati 2009 della Società con quelli aggregati delle società fuse del 2008:

	ANNO 2008			ANNO 2009
	SINATEC	SOPRIN	TOTALE	Sviluppo Investimenti Territorio
STATO PATRIMONIALE				
ATTIVITÀ				
Immobilizzazioni	7.079	26.249	33.328	2.299.070
Attivo circolante	13.578.209	41.153.995	54.732.204	60.314.515
Ratei e risconti attivi	471	22.119	22.590	4.516

Totale attività	13.585.759	41.202.363	54.788.122	62.618.101
PASSIVITÀ				
Capitale	350.000	1.100.000	1.450.000	2.500.000
Altre riserve	938.009	985.088	1.923.097	2.208.143
Utile dell'esercizio	770.858	40.610	811.468	-546.175
Totale patrimonio netto	2.058.867	2.125.698	4.184.565	4.161.968
Fondo rischi ed oneri	170.722		170.722	410.233
Fondo TFR	987	23.444	24.431	26.839
Debiti	11.341.667	39.030.459	50.372.126	57.989.376
Ratei e risconti passivi	13.516	22.762	36.278	29.685
Totale passività e patrimonio netto	13.585.759	41.202.363	54.788.122	62.618.101
CONTO ECONOMICO				
Valore della produzione	7.911.228	6.173.969	14.085.197	19.925.532
Costi della produzione	4.366.892	4.561.045	8.927.937	19.360.513
Proventi finanziari al netto degli oneri	-1.679.807	-828.326	-2.508.133	-362.228
Proventi ed oneri straordinari	-798	-103.518	-104.316	-348.201
Imposte correnti, differite ed anticipate	1.092.873	640.470	1.733.343	400.765
Risultato di esercizio	770.858	40.610	811.468	-546.175

Il valore della produzione è stato pari a 19,93 milioni di euro: i ricavi delle vendite prestazioni si sono attestati a 6,34 milioni di euro, i ricavi diversi a 188 mila euro e la variazione del valore delle rimanenze è stato positivo per 13,39 milioni di euro.

I costi della produzione, pari a 19,36 milioni di euro, si riferiscono principalmente a costi per acquisti (14,37mln), voce che accoglie il costo per l'acquisto del complesso ex Pininfarina, costi per servizi (3,81 mln), costi per il personale (0,35 mln), accantonamenti per rischi ed oneri futuri (0,35 mln) ed oneri diversi di gestione (0,46 mln).

La differenza tra valore e costi della produzione è stata positiva per 0,57 milioni di euro.

Gli oneri finanziari netti, che si compongono principalmente delle quote di utile e di perdita degli associati in partecipazione, ammontano a 362 mila euro. La perdita netta è stata di 546 mila euro, dopo aver rilevato un saldo della gestione straordinaria negativo per 348 mila euro ed imposte per 401 mila euro.

Le imposte di competenza dell'esercizio comprendono imposte correnti per 314 mila euro, nonché l'utilizzo di imposte differite attive per 87 mila euro.

I dati relativi all'analisi della situazione patrimoniale e finanziaria e della redditività della gestione, riportati nel rispetto del secondo comma dell'art. 2428 c.c., sono sintetizzati nella tabella seguente:

ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA E PATRIMONIALE	
<u>Solidità del patrimonio aziendale</u> Esprime il rapporto tra il patrimonio netto ed il capitale sociale	1,66
<u>Indipendenza finanziaria</u> Esprime il rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo	0,07

ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA	
<u>Margine di tesoreria</u> Differenza tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	-14.222.642,00
<u>Margine di struttura</u> Differenza tra capitale netto e immobilizzazioni nette	-996.094,00
<u>Capitale circolante netto</u> Differenza tra capitale circolante lordo e passività correnti	34.879.508,00
<u>EBIT – earning before interests and taxes</u> Reddito operativo + reddito dell'aerea atipica + Proventi finanziari	875.242,00
<u>Quoziente di tesoreria (indice di liquidità)</u> Rapporto tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	0,47
<u>Indice di autocopertura del capitale fisso</u> Rapporto tra capitale netto e immobilizzazioni nette	0,81

ANALISI DELLA REDDITIVITÀ DELLA GESTIONE	
<u>ROI (Return on Investment)</u> Tasso di redditività del capitale investito nella gestione caratteristica	1,02%
<u>ROS (Return on Sales)</u> Indice di economicità delle vendite	2,84%
<u>Tasso di rotazione capitale investito</u> Ricavo medio per unità di investimenti operativi	1,02%
<u>ROA (Return on assets)</u> Rapporto tra l'EBIT ed il capitale investito	1,40%
<u>ROE (Return on equity)</u> Rapporto tra reddito netto e patrimonio netto	-13,12%

È opportuno ricordare che i debiti, iscritti per quasi 58 milioni di euro, accolgono anche gli apporti degli associati in partecipazione per un valore complessivo di 26,8 milioni di euro, di cui 13,7 di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.. Tali impegni che, da un punto di vista civilistico, sono classificati tra i debiti, da un punto di vista funzionale sono da considerarsi capitale dal momento che gli associati in partecipazione condividono il rischio di impresa limitatamente all'intervento per il quale si sono associati. Anche il debito verso la Regione Piemonte, iscritto per 9,8 milioni di euro dovrà essere restituito, sulla base della convenzione con la Regione stessa, al netto delle perdite eventualmente conseguite dall'intervento sull'area Embraco.

L'indebitamento bancario netto al 31 dicembre 2009 ammontava a 9,48 milioni di euro: per quanto riguarda l'evoluzione della posizione finanziaria della Società si rimanda a quanto commentato nel successivo paragrafo 7.

4. Andamento dell'attività operativa

Nel 2009 l'operatività aziendale ha riguardato la realizzazione e commercializzazione degli interventi già in portafoglio nonché l'avvio e l'approfondimento di significativi contatti per avviare nuove iniziative.

Viene di seguito fornita ampia informativa sull'attività relativa alle principali iniziative in corso realizzate nell'ambito delle aree industriali e attrezzate (AIA) e del recupero di siti dismessi.

In proposito si precisa che per una migliore informativa sull'andamento della gestione vengono riportati, tra la documentazione allegata al bilancio, le situazioni economico-patrimoniali degli interventi.

A. AIA Orbassano

L'intervento di Orbassano ha riguardato la realizzazione di opere di urbanizzazione e successiva costruzione e vendita di capannoni industriali per una superficie complessiva di oltre 30.000 mq. L'iniziativa si è conclusa con la cessione dell'ultimo capannone E1 alla ditta TDL Europa s.r.l. il 22 luglio 2009, al prezzo di euro 2.079.496.

In riferimento al contratto di associazione in partecipazione sottoscritto, il Consiglio ha deliberato la distribuzione degli utili netti complessivi agli Associati derivanti dall'esercizio 2007 e 2008, al netto della perdite degli anni precedenti, per un importo di euro 998.542.

B. AIA Strambino

L'intervento di Strambino prevedeva nella sua fase iniziale la realizzazione di opere di urbanizzazione e successiva costruzione e vendita di capannoni industriali con la cessione dell'ultimo capannone per una superficie complessiva di circa 36.000 mq.

A fronte dell'assenza di operatori interessati all'iniziativa, si era proceduto alla commercializzazione dei lotti fondiari urbanizzati per una superficie complessiva di 68.500 mq, al prezzo di Euro 37 al mq, che nel corso del 2008, ha permesso la vendita di un lotto fondiario urbanizzato della superficie di 6.500 mq. Il contratto preliminare per un area di 3.000 mq che era stato sottoscritto da Guerrini Prefabbricati S.p.A. è stato rescisso in quanto era subordinato alla realizzazione di una strada interna di servizio (non avvenuta), che vista la mancanza di altre richieste sarebbe risultata troppo onerosa per la società.

Negli ultimi mesi del 2009 in accordo con Finpiemonte Partecipazioni ed Enel S.p.A. è stato definito l'utilizzo di una parte pari al 75% dei terreni ancora disponibili per la realizzazione di un campo solare fotovoltaico. Nell'ambito di tale accordo è previsto che la società cederà, alla New.co che è stata appositamente costituita da Finpiemonte Partecipazioni alla fine del mese di marzo, i terreni interessati in diritto di superficie per 25 anni, ed a fronte di un corrispettivo annuo di 30.000 euro.

C. AIA Ovada

Nel corso del 2009 per favorire la vendita si è proceduto all'integrazione del prezzo di euro 52/mq, con una riduzione a 47 euro/mq per lotti di superficie superiore ai 10.000 mq.

Si è pervenuti alla sottoscrizione di due proposte irrevocabili di acquisto rispettivamente per due lotti di 5.300 e 10.562 mq. su una superficie fondiaria complessiva di 78.770 mq. Gli atti di

compravendita avverranno entro il mese di luglio 2010. Sono inoltre in corso trattative per altri tre lotti rispettivamente di 4.570 mq, 1.500 mq, 11.272 mq.

Sempre nell'ottica di rendere più favorevoli le condizioni di acquisto ed utilizzo dei lotti, sono in corso di ridefinizione le Norme tecniche di Attuazione del PIP, per aggiornarle rispetto all'iniziale previsione di vendita esclusiva di capannoni, rendere più elastica l'utilizzazione dei lotti fondiari ed incrementare gli aspetti di sostenibilità ambientale dell'area.

Sono inoltre in corso contatti con enti ed operatori istituzionali sia locali che nel territorio di Genova per incrementare l'attività di promozione dell'area.

D. PIS Pinerolo I e II

È proseguita l'attività di gestione dell'iniziativa e di commercializzazione dei lotti.

In particolare sono state completate le seguenti cessioni:

- Barrovero Impianti s.r.l. lotto di mq 1.200 per un importo di euro 421.000.
- Costruzioni Gallo s.r.l. lotto di mq 16.064 per un importo di euro 803.200.

Tale vendita ha concluso l'iniziativa Pinerolo II.

- Costruzioni Gallo s.r.l. lotto di mq 2.324 per un importo di euro 208.535.
- Miriam s.a.s. lotto di mq 3.149 per un importo di euro 200.000.

Sono inoltre in corso di definizione la permuta e la successiva vendita della porzione residua del lotto 14 a Nova Edil s.r.l. per un importo di euro 150.000.

Sono in corso trattative per il lotto T1, parte del quale è già oggetto di proposta irrevocabile di acquisto che dovrà avvenire entro il 31/12/2010 per un importo di euro 433.415.

La restante parte di 7.000 mq circa del lotto T1 (in trattativa) ed i 1.200 mq del lotto Sp, a destinazione attività sportive, completerebbero di fatto le vendite dei lotti di Pinerolo I.

In riferimento al Contratto di associazione in partecipazione sottoscritto, il Consiglio ha deliberato la distribuzione degli utili netti complessivi agli Associati derivanti dall'esercizio 2008 per un importo di euro 71.914, per Pinerolo stralcio I, ed euro 8.988, per lo stralcio II.

E. Parco Dora Baltea – Business Park IVREA

L'attività relativa all'iniziativa è proseguita nel 2009 con la sottoscrizione di un contratto di locazione di 5 unità nel fabbricato C della superficie complessiva di 1.300 mq circa, in aggiunta alle 3 unità già locate nel 2008, al corrispettivo annuo complessivo di euro 258.480.

Sono in corso trattative per ulteriori contratti di locazione con promessa di riscatto con due operatori economici di Ivrea interessati rispettivamente a 1.050 mq e 800 mq.

Infine è in corso una trattativa per la locazione, fortemente voluta dal Comune di Ivrea, della metà del fabbricato A e dell'intero fabbricato C, per il successivo insediamento degli uffici del Tribunale e della Procura. Tale scenario risulta particolarmente complesso per la necessità di trasferire i locali già occupati nel fabbricato C e consentire l'insediamento degli uffici della Procura.

F. Area Ex Vitali

L'intervento, attuato in convenzione con la Città di Torino, e rientrante nel programma di riqualificazione urbana della "Spina 3" di Torino, prevedeva la realizzazione di 32 lotti per attività artigianali-produttive, terziarie e di servizio per un totale di 15.161 mq.

Nel corso del 2009 sono state evidenziate dai condomini alcuni distacchi di parti cementizie dall'immobile. A tali criticità si è fatto fronte facendo intervenire l'Impresa Costruzione Perregriani che ha effettuato opere di consolidamento. A seguito di tali eventi necessita interfacciarsi con l'Amministrazione condominiale al fine di monitorare la situazione.

A fine 2009 risulta ceduta il 75% della superficie complessiva e residuano ancora 10 lotti da vendere. Nonostante la crisi del mercato immobiliare sono proseguiti contatti volti alla commercializzazione dei lotti immobiliari.

Nel mese di febbraio 2010 la Società ha acquisito, dalla Città di Torino, un lotto immobiliare di 531mq facente parte del complesso al fine di affittarlo alla Engineering.it, che occupava già 8 lotti immobiliari nel VitaliPark, e con la quale è già stato sottoscritto un contratto di locazione.

G. Area attrezzata di Tortona in località Rivalta Scrivia

È proseguita l'attività di gestione dell'iniziativa tramite la cessione degli spazi destinati ad attività

economico-produttive ancora disponibili nell'AIA (circa 24.500 mq fondiari per attività economico-produttive, pari al 16% della totalità) ed in particolare dell'area destinata a centro servizi, con area verde annessa (mq 34.900). In particolare si è proceduto a stipulare un unico atto di vendita alla società R.T.E. S.p.A. per un corrispettivo di euro 1.400.000.

In attuazione alla Convenzione che disciplina i rapporti tra il Comune e la SIT, si è proceduto alle attività finalizzate alla dismissione delle opere di urbanizzazione all'Amministrazione comunale, per le quali è emersa la necessità di realizzare lavori di manutenzione straordinaria per circa euro 200.000.

In riferimento al Contratto di associazione in partecipazione sottoscritto, il Consiglio ha deliberato la distribuzione degli utili netti complessivi agli Associati derivanti dall'esercizio 2008 per un importo di euro 51.814.

H. Area industriale di Pianezza

In riferimento al Contratto di associazione in partecipazione sottoscritto, il Consiglio ha deliberato la distribuzione degli utili netti complessivi agli Associati derivanti dall'esercizio 2007 e 2008 per un importo di euro 71.649.

I. PIP di Nichelino

Nel corso dell'esercizio 2009 si è concluso l'intervento relativo alle opere di urbanizzazione del PIP4, previste dall'Art. 10 della Convenzione sottoscritta con il Comune di Nichelino.

L'ATI appaltatrice dei lavori, costituita dalla Carneletto s.n.c. e Perucca s.r.l., il 26 giugno 2009 ha emesso il Verbale di ultimazione lavori che certificava l'ultimazione degli stessi alla data del 24 giugno 2009 e stabiliva un termine aggiuntivo di 30 giorni per completare alcune opere non sostanziali. In data 27 luglio 2009 ha redatto il Verbale di accertamento con il quale si è preso atto della ultimazione di tutte le opere non sostanziali. In data 3 agosto 2009 la Direzione Lavori ha emesso il Conto finale dei lavori.

Il collaudo delle opere è avvenuto in data 10 dicembre 2009 ed ha ottenuto parere positivo in quanto dichiarate conformi alle prescrizioni contrattuali e corrispondenti a quanto contabilizzato.

Per ciò che concerne il nuovo Comando della Polizia municipale con sede della Protezione civile, sono stati intensificati i rapporti con i rappresentanti comunali preposti ai fini della definizione finale del progetto.

In particolare, si è avviata l'edificazione di un primo fabbricato industriale relativo al Lotto 5 ed avente superficie coperta di mq 4.265; ai sensi del Contratto di associazione sottoscritto, l'ordine è stato commissionato al Consorzio B&G per un importo di euro 1.453.113.

È stata realizzata la cessione alla società TRA.IND. di un lotto fondiario di mq 3.386 con entrostante fabbricato industriale avente superficie coperta di mq 1.744, per un corrispettivo a corpo comprensivo delle opere integrative di euro 1.216.000.

Infine, è stata accettata una proposta di acquisto relativa ad un lotto fondiario di superficie pari a mq 17.869, verso un corrispettivo di euro 2.001.328.

La percentuale di avanzamento della commercializzazione si attesta, pertanto, al 60% circa.

J. Embraco

L'operazione ha ad oggetto la reindustrializzazione dell'area ex Embraco sotto l'egida della Regione Piemonte che si è impegnata, nella Convenzione con Finpiemonte S.p.A., sottoscritta in data 4/08/2005, alla completa copertura finanziaria necessaria alla realizzazione dell'intera iniziativa. Con le risorse finanziarie messe a disposizione dalla Regione Piemonte si è, quindi, provveduto a portare avanti l'intervento.

Anche nel presente esercizio così come in quelli passati non sono state imputate all'operazione le spese generali relative all'attività svolta dalla struttura; ciò in quanto la Convenzione in essere tra Finpiemonte e Regione Piemonte prevede che tali spese siano comprese nel riconoscimento a Finpiemonte/SIT della percentuale del 2% da calcolare sui ricavi.

Inoltre, essendo l'iniziativa regolata dalla sopra citata Convenzione, si precisa che SIT, per effetto degli accordi sottoscritti, risulta sollevata da qualsivoglia perdita afferente l'attuazione dell'iniziativa medesima nel limite del finanziamento concesso dalla Regione. Infatti, il meccanismo di copertura di eventuali oneri/perdite è legato alla modalità di rimborso delle risorse erogate da

parte della Regione Piemonte.

Sotto il profilo operativo è proseguita l'attività di gestione dell'iniziativa procedendo con i lavori di realizzazione del muro di separazione del lotto assegnato alla ditta Lorenzon Gift s.r.l. rispetto alla restante parte di superficie, per un importo di euro 68.700 al netto di IVA.

I lavori suddetti sono stati appaltati alla ditta SECAP S.p.A., la quale ha comunicato la fine degli stessi in data 24 settembre 2009; il certificato di regolare esecuzione è stato redatto in data 29 ottobre 2009.

Infine, a seguito di ulteriori richieste da parte di potenziali ditte interessate all'insediamento, si è proceduto a richiedere alla Regione Piemonte l'autorizzazione per la pubblicazione di un nuovo Bando per l'assegnazione della parte di immobile ancora disponibile, per il quale si è ottenuto parere favorevole in data 4 dicembre 2009.

5. Eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non sussistono fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

6. Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2010 obiettivo di SIT è quello di accelerare le iniziative di vendita dei lotti di sua proprietà/possesso e nel contempo avviare nuove iniziative con le caratteristiche di APEA.

Nelle nuove opportunità messe in atto va segnalata la collaborazione con CEIP che consentirà, auspicabilmente, di operare con un interlocutore qualificato ed orientato alla messa a disposizione di aree industriali per attrarre nuovi investimenti in Piemonte.

Nel 2010 verrà approvato il Piano Industriale della società che consentirà di inquadrare in modo significativo e metodico le attività poste in essere per dare maggiore slancio all'azione societaria.

Inoltre è stata avviata l'attività di Internal Audit e verrà messo a punto e sottoposto ad approvazione del Consiglio di Amministrazione del Codice Etico.

Nei primi mesi del 2010 a seguito dell'acquisizione dell'immobile Pininfarina è stata portata a termine nei tempi convenuti la vendita della centrale di cogenerazione (sita all'interno del

complesso) alla cifra concordata alla De Tomaso S.p.A. di Giancarlo Rosignolo; in questo modo si è avuta la prima conferma del rispetto del piano di intervento concordato con il locatario.

È stata realizzata la vendita di un lotto nel P.I.P.4 di Nichelino.

Sono proseguiti i contatti con i comuni di Gattinara, Pianezza, Piossasco, Druento, Volpiano, Pinerolo, Moncalvo e Crescentino per avviare nuovi interventi.

Sono attualmente in corso di perfezionamento gli atti necessari alla pubblicazione di un bando di gara per la concessione di un finanziamento a medio termine legato all'impegno finanziario messo in campo per il complesso immobiliare Ex Pininfarina, nonché gli approfondimenti ed il confronto finalizzato, per il medesimo intervento, alla definizione di un contratto di associazione in partecipazione con Finpiemonte Partecipazioni e Sinloc S.p.A., soggetto primario nel campo finanziario indicato da Finpiemonte Partecipazioni.

Infine è stata trasferita la sede operativa della società dal Galleria San Federico, 16 a Corso Marconi, 10, sempre in Torino.

7. Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta

Riportiamo ai sensi del primo comma dell'art.2428 c.c., sugli eventuali rischi cui la Società potrebbe essere esposta.

L'attività in atto è quella istituzionale di completamento degli interventi in corso e di vendita dei lotti; essa viene svolta dalla Società tramite una struttura aziendale estremamente flessibile in un contesto che non evidenzia significative evoluzioni della concorrenza, oltre alle turbolenze ed alle incertezze che caratterizzano in questa fase i settori finanziario ed immobiliare.

Negli ultimi giorni del mese di dicembre si avvia l'operazione sul complesso immobiliare ex Pininfarina di Grugliasco descritta nel precedente paragrafo 2. L'operazione merita una particolare attenzione considerato sia l'entità dell'impegno della Società, quasi 15 milioni di euro, sia la durata dell'investimento, potenzialmente più lunga rispetto alle altre operazioni in essere ma comunque in linea con quella media del settore di riferimento. L'equilibrio finanziario dell'operazione sarà garantito dal rispetto degli impegni presi dalla Controllante in merito all'associazione in

partecipazione ed in merito alla disponibilità al rilascio di garanzie qualora il sistema bancario lo consideri necessario

Fatta questa premessa e considerato inoltre che non siano ipotizzabili, allo stato attuale, effetti negativi dalle previsioni evolutive del mercato e del contesto politico-sociale in cui la società opera riteniamo che non sussistano rischi potenziali dei quali si debba fare esplicita menzione.

In merito alla situazione finanziaria esposta nel paragrafo 3 rileviamo che nei primi giorni del mese di gennaio 2010 la Società ha ricevuto un finanziamento soci in conto futuro aumento di capitale sociale di 2,5 milioni di euro ed un finanziamento in conto futuro apporto per l'associazione in partecipazione sull'intervento Ex Pininfarina, da parte della controllante, di 4,5 milioni di euro. Sono state inoltre perfezionate le vendite di un lotto di Nichelino che ha portato all'incasso di un corrispettivo, al netto degli acconti, di circa 1,9 milioni di euro e dell'impianto di cogenerazione del complesso ex Pininfarina per euro 803.000, di cui 253.000 incassati.

Segnaliamo, infine, l'incasso di un credito verso il Comune di Torino per euro 935.084.

Alla data di predisposizione della presente relazione l'indebitamento netto bancario a breve termine ammonta a circa 2,3 milioni di euro.

È infine in corso di predisposizione un bando di gara per un finanziamento a medio termine per l'importo tra i 7 ed i 10 milioni di euro che consentirà di chiudere le posizioni a breve termine e disporre di adeguata liquidità.

Riteniamo che non sussistano altri rischi potenziali dei quali si debba fare esplicita menzione.

8. Altre informazioni

A. Attività di ricerca e sviluppo

La Società non svolge attività di ricerca e sviluppo.

B. Azioni proprie e azioni o quote di società controllanti

La Società non possiede azioni o quote di società controllanti.

C. Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti

Nei rapporti esistenti al 31 dicembre 2009 con Finpiemonte Partecipazioni si evidenzia quanto

segue:

- i crediti, pari a 711.152 euro, trovano origine nella quota di perdita di competenza di Finpiemonte Partecipazioni in qualità di associato con riguardo ai rapporti di associazione in partecipazione;
- i debiti ammontano a 14.505.834 euro. Maggiori dettagli dei rapporti finanziari con Finpiemonte Partecipazioni sono esposti in nota integrativa;
- i costi addebitati da Finpiemonte Partecipazioni ammontano, in totale, ad euro 140.622 e si riferiscono a:

Prestazione di servizi e utilizzo locali	50.000
Rassegna stampa	4.225
Cancelleria e varie	526
Consulenze tecniche	11.250
Interessi passivi su finanziamento	1.921
Prestazioni di servizi	69.872
Gettoni Consiglieri di amministrazione	<u>2.828</u>
TOTALE	140.622

Si precisa, inoltre, che sono in essere con Finpiemonte Partecipazioni contratti di associazione in partecipazione per la realizzazione degli interventi di Ivrea, Nichelino, Orbassano, Ovada, Pinerolo secondo stralcio, Piossasco, Strambino, Tortona ed area ex Vitali.

Tutti gli accordi con Finpiemonte Partecipazioni sono regolati secondo normali condizioni di mercato.

D. Sede dell'attività

Nel 2009 la Società ha operato presso sede legale sita in Torino galleria San Federico n. 16, dal mese di marzo 2010 opera nell'unità locale di corso Marconi n.10.

E. Protezione dei dati personali

In relazione alla normativa prevista dal D.P.R. n. 318/99 (articolo 6) e D.Lgs. 196/03, la nostra società ha predisposto il documento programmatico per la sicurezza che è agli atti sociali.

F. Informativa sulle partecipazioni detenute da Amministratori, Sindaci, Direttori generali su azioni della Società

Non risultano partecipazioni azionarie nella Società possedute da amministratori, sindaci e direttori generali.

G. Informativa in materia ambientale

L'attività svolta dalla Società non risulta, in funzione del settore in cui opera, presentare caratteristiche di nocività in termini ambientali.

9. Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Signori Soci,

il progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2009 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia una perdita netta di euro 546.175.

Sottoponiamo alla Vostra approvazione la seguente proposta di deliberazione:

“L'Assemblea di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l.,

- esaminato il Bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2009;
- vista la Relazione sulla gestione;
- preso atto della Relazione del Collegio Sindacale;
- preso atto della Relazione della Deloitte & Touche S.p.A. incaricato del controllo contabile;

DELIBERA

1. di approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2009, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa;
2. di coprire la perdita di euro 546.175 mediante l'utilizzo della riserva avanzo di fusione per euro 16.868 ed il parziale utilizzo della riserva sovrapprezzo quote per il residuo.

Torino, 8 aprile 2010

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratrice Delegata
Alberta Pasquero

Prospetti contabili al 31 dicembre 2009

STATO PATRIMONIALE

		31.12.2009
STATO PATRIMONIALE		
ATTIVO		
A)	CREDITI VERSO SOCI:	
	Versamenti ancora dovuti	
	TOTALE A	
B)	IMMOBILIZZAZIONI	
I)	Immobilizzazioni immateriali:	
	1) Costi di impianto e ampliamento	32.137
	2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	
	3) Diritti di brevetto industriale e di utilizz. opere dell'ingegno	
	4) Concessioni, brevetti, marchi e diritti simili	4.261
	5) Avviamento	
	6) Immobilizzazioni in corso e acconti	
	7) Altre	10.075
	TOTALE B-I	46.473
II)	Immobilizzazioni materiali:	
	1) Terreni e fabbricati	1.630.483
	(-) Fondi ammortamento	
		1.630.483
	2) Impianti e macchinario	600.000
	(-) Fondi ammortamento	
		600.000
	3) Attrezzature industriali e commerciali	3.778
	(-) Fondi ammortamento	(3.390)
		388
	4) Altri beni	41.718
	(-) Fondi ammortamento	(30.321)
		11.397
	5) Immobilizzazioni in corso e acconti	
	TOTALE B-II	2.242.268
III)	Immobilizzazioni finanziarie:	
	1) Partecipazioni in:	
	a) imprese controllate	
	b) imprese collegate	
	c) imprese controllanti	
	d) altre imprese	10.329
	2) Crediti:	
	a) verso imprese controllate	
	.entro l'anno	
	.oltre l'anno	
	b) verso imprese collegate	
	.entro l'anno	
	.oltre l'anno	
	c) verso controllanti	
	.entro l'anno	
	.oltre l'anno	

	d) verso altri	
	.entro l'anno	
	.oltre l'anno	
	3) Altri titoli	
	4) Azioni proprie	
	TOTALE B-III	<u>10.329</u>
	TOTALE B	<u>2.299.070</u>
C)	ATTIVO CIRCOLANTE:	
I)	Rimanenze:	
	1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	
	2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	46.929.150
	3) Lavori in corso su ordinazione	
	4) Prodotti finiti e merci	
	5) Acconti	
	TOTALE C-I	<u>46.929.150</u>
II)	Crediti:	
	1) Verso clienti	
	.entro l'anno	2.573.963
	.oltre l'anno	1.017.334
		<u>3.591.297</u>
	2) Verso imprese controllate	
	.entro l'anno	
	.oltre l'anno	
	3) Verso imprese collegate	
	.entro l'anno	
	.oltre l'anno	
	4) Verso controllanti	
	.entro l'anno	
	.oltre l'anno	711.152
		<u>711.152</u>
	4 bis) Crediti tributari	
	.entro l'anno	308.057
	.oltre l'anno	-
		<u>308.057</u>
	4 ter) Imposte anticipate	
	.entro l'anno	256.028
	.oltre l'anno	58.123
		<u>314.151</u>
	5) Verso altri	
	.entro l'anno	134.848
	.oltre l'anno	1.072.383
		<u>1.207.231</u>
	TOTALE C-II	<u>6.131.888</u>
III)	Attività finanz. che non costituiscono immobilizzazioni:	
	1) Partecipazioni in imprese controllate	
	2) Partecipazioni in imprese collegate	
	3) Partecipazioni in imprese controllanti	
	4) Altre partecipazioni	
	5) Azioni proprie	

6) Altri titoli	-
TOTALE C-III	<u>-</u>
IV) Disponibilità liquide:	
1) Depositi bancari e postali	7.252.121
2) Assegni	-
3) Denaro e valori in cassa	1.356
TOTALE C-III	<u>7.253.477</u>
TOTALE C	<u>60.314.515</u>
D) RATEI E RISCONTI	
Ratei attivi	4.516
Risconti attivi	-
TOTALE D	<u>4.516</u>
TOTALE ATTIVO	<u><u>62.618.101</u></u>
PASSIVO	
A) PATRIMONIO NETTO	
I Capitale	2.500.000
II Riserva da sovrapprezzo delle quote	2.191.271
III Riserve di rivalutazione	
IV Riserva legale	
V Riserve statutarie	
VI Riserve per azioni proprie in portafoglio	
VII Altre riserve	16.872
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	
IX Perdita di esercizio	(546.175)
TOTALE A	<u>4.161.968</u>
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI	
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	7.460
2) per imposte, anche differite	402.773
3) altri	-
TOTALE B	<u>410.233</u>
C) TRATT. DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	<u>26.839</u>
D) Debiti	
1) Obbligazioni	
.entro l'anno	
.oltre l'anno	
2) Obbligazioni convertibili	
.entro l'anno	
.oltre l'anno	
3) Debiti verso soci per finanziamenti	
.entro l'anno	
.oltre l'anno	
4) Debiti verso banche	
.entro l'anno	16.729.011
.oltre l'anno	
	<u>16.729.011</u>
5) Debiti verso altri finanziatori	
.entro l'anno	
.oltre l'anno	
6) Acconti	

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2009

	.entro l'anno	383.868
	.oltre l'anno	148.767
		<u>532.635</u>
7)	Debiti verso fornitori	
	.entro l'anno	2.361.453
	.oltre l'anno	
		<u>2.361.453</u>
8)	Debiti rappresentati da titoli di credito	
	.entro l'anno	
	.oltre l'anno	
		<u></u>
9)	Debiti verso imprese controllate	
	.entro l'anno	
	.oltre l'anno	
		<u></u>
10)	Debiti verso imprese collegate	
	.entro l'anno	
	.oltre l'anno	
		<u></u>
11)	Debiti verso controllanti	
	.entro l'anno	3.986.523
	.oltre l'anno	10.519.311
		<u>14.505.834</u>
12)	Debiti tributari	
	.entro l'anno	22.328
	.oltre l'anno	
		<u>22.328</u>
13)	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	
	.entro l'anno	16.056
	.oltre l'anno	
		<u>16.056</u>
14)	Altri debiti	
	.entro l'anno	814.374
	.oltre l'anno	23.007.685
		<u>23.822.059</u>
		<u>57.989.376</u>
	TOTALE D	
E)	RATEI E RISCONTI	
	ratei passivi	29.150
	risconti passivi	535
		<u>29.685</u>
	TOTALE E	
	TOTALE PASSIVO E NETTO	62.618.101
	CONTI D'ORDINE	
1)	Fidejussioni ricevute da terzi	26.601.260
2)	Fidejussioni a favore di terzi	
	TOTALE CONTI D'ORDINE	26.601.260

CONTO ECONOMICO

12.12.2008 - 31.12.2009

CONTO ECONOMICO		
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE	
1)	ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.344.792
2)	variaz. delle rimanenze di prod. in corso di lav., semilav. e finiti	13.393.157
3)	variazione dei lavori in corso su ordinazione	
4)	incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	
5)	altri ricavi e proventi	187.583
	TOTALE A	19.925.532
B)	COSTI DELLA PRODUZIONE	
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(14.371.009)
7)	per servizi	(3.810.408)
8)	per godimento di beni di terzi	(6.500)
9)	per il personale	(352.356)
a)	salari e stipendi	(248.330)
b)	oneri sociali	(67.363)
c)	trattamento di fine rapporto	(23.324)
d)	trattamento di quiescenza e simili	
e)	altri costi	(13.339)
10)	ammortamenti e svalutazioni	(28.545)
a)	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	(15.284)
b)	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(4.616)
c)	altre svalutazioni delle immobilizzazioni	
d)	svalut. dei crediti compresi nell'attivo circ. e delle disp. liq.	(8.645)
11)	variazioni delle rim. di mat. prime, sussid., di consumo e merci	
12)	accantonamenti per rischi	(120.000)
13)	altri accantonamenti	(215.000)
14)	oneri diversi di gestione	(456.695)
	TOTALE B	(19.360.513)
	DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PROD. (A-B)	565.019
C)	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	
15)	proventi da partecipazioni	
16)	altri proventi finanziari	310.223
a)	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie	
b)	da titoli immobilizzati che non costituiscono partecipazioni	
c)	da titoli isc. nell'attivo circ. che non costituiscono partecipaz.	
d)	proventi diversi dai precedenti	310.223
17)	interessi passivi e altri oneri finanziari	672.451
17 bis)	utili o perdite su cambi	-
	TOTALE C (15+16-17+17bis)	(362.228)
D)	RETTIFICHE DI VALORE DELLE ATTIVITA' FINANZIARIE	
18)	rivalutazioni	
a)	di partecipazioni	
b)	di immobilizz. finanziarie che non costituiscono partecipazioni	
c)	di titoli dell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.	
19)	svalutazioni	
a)	di partecipazioni	
b)	di immobilizz. finanziarie che non costituiscono partecipazioni	
c)	di titoli dell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.	

	TOTALE D	
E)	PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	
20)	proventi straordinari	4.007.139
21)	oneri straordinari	(4.355.340)
	TOTALE E	(348.201)
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A+B+C+D+E)	(145.410)
22)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(400.765)
23)	PERDITA DI ESERCIZIO	(546.175)

Per il Consiglio di Amministrazione

L'amministratrice delegata

Alberta Pasquero

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2009

Il progetto di Bilancio del primo esercizio riguarda il periodo 12/12/2008-31/12/2009: è stato redatto in forma ordinaria, in conformità al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile (di seguito anche "C.C.") secondo quanto previsto dal D.L. n. 127/1991, ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal Conto economico e dalla presente Nota integrativa; si è altresì tenuto conto delle interpretazioni fornite, in merito, dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) le quali hanno integrato, ove applicabile, i Principi Contabili emessi dal CNDCR; a corredo del bilancio e così come previsto dall'art. 2428 del Codice Civile è stata predisposta la Relazione degli amministratori sulla gestione.

Il bilancio è stato predisposto in unità di euro e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute.

Nel corso dell'esercizio 2009 non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

Con particolare riferimento all'articolo 2427 Codice Civile si espongono i criteri di valutazione adottati e le altre informazioni richieste dalla normativa, nonché quelle ritenute necessarie al fine di fornire una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non previste da specifiche norme di legge.

Come sapete la società Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. è nata con il conferimento da parte di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A, dell'Unione industriale della Provincia di Torino e della Confindustria Regionale del Piemonte delle quote di partecipazione nelle società S.in.at.ec. S.p.A. e So.p.r.in.. Dal momento che la Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. ha incorporato le società S.in.at.ec. S.p.A. e So.p.r.in. S.p.A. con effetto 1° gennaio 2009; l'esercizio in esame è quindi il primo ma la società è stata pienamente operativa durante tutto l'anno dal momento che è subentrata nei rapporti in essere e nella gestione delle aziende delle due società estinte.

CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DEL BILANCIO, NELLE RETTIFICHE DI VALORE E NELLA CONVERSIONE DEI VALORI NON ESPRESSI ALL'ORIGINE IN MONETA AVENTE CORSO LEGALE NELLO STATO.

La fusione ha comportato il trasferimento dei saldi patrimoniali al 1 gennaio 2009 delle società fuse: abbiamo comunque provveduto a verificare la correttezza dei criteri di valutazione precedentemente utilizzati e la reale consistenza dei saldi riportati.

Immobilizzazioni immateriali: sono rappresentate da oneri di utilità pluriennale, iscritti al costo comprensivo degli eventuali oneri accessori e con il consenso del Collegio Sindacale; tali attività sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione.

La Società ha verificato criticamente che al termine dell'esercizio il valore netto residuo delle immobilizzazioni immateriali non sia superiore al loro valore di recupero. Qualora il valore di recupero stimato, definito dal valore d'uso o dal valore di presumibile realizzo, risulti durevolmente di valore inferiore, vengono effettuate le opportune svalutazioni. Se negli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario, tenendo conto degli ammortamenti che si sarebbero calcolati in assenza di svalutazione.

In particolare, si riferiscono alle seguenti voci:

Costi di impianto ed ampliamento: sono stati ammortizzati con l'aliquota del 20%.

Concessioni, brevetti, marchi e diritti simili: si riferiscono alle licenze software e vengono ammortizzate in tre anni. Il valore residuo del marchio Soprin è stato interamente svalutato.

Altre: raccolgono oneri di utilità pluriennale ammortizzati in cinque anni.

Immobilizzazioni materiali: sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e sono esposte al netto dei fondi di ammortamento e svalutazione. Il valore contabile lordo dei beni è ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali avviene l'utilizzazione mediante lo stanziamento di ammortamenti calcolati ad aliquote costanti.

I cespiti che hanno esaurito l'utilità economica sono stati interamente svalutati.

I valori contabili netti risultanti esprimono in tendenza i valori recuperabili dal flusso normale dei

ricavi delle gestioni future. Nel caso in cui il valore di recupero risultasse durevolmente inferiore al valore netto contabile, le immobilizzazioni materiali verrebbero corrispondentemente svalutate in misura pari all'eccedenza rilevata. Se negli esercizi successivi venissero meno i presupposti della svalutazione verrebbe ripristinato il valore originario, tenendo conto degli ammortamenti che si sarebbero calcolati in assenza di svalutazione.

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

Macchine ufficio elettroniche 20,00%

Attrezzatura 15,00%

La voce impianti si riferisce all'impianto di verniciatura, acquisito nell'ambito del complesso ex Pininfarina e locato a De Tomaso S.p.A.: non è stato ammortizzato dal momento che è entrato nella disponibilità della Società il primo gennaio 2010.

La voce terreni e fabbricati si riferisce ad un'area di 45.771 mq in Strambino che nel bilancio di S.in.at.ec. era classificato tra le rimanenze. Dal momento che la Società ha deciso di cedere il diritto di superficie del terreno per un periodo di 25 anni si è provveduto a riclassificare il terreno tra le immobilizzazioni.

Immobilizzazioni finanziarie: sono contabilizzate per un Euro 10.329 e sono iscritte al costo di sottoscrizione; le ulteriori informazioni, richieste dall'art. 2427 comma 5 c.c., sono fornite in una sezione successiva della presente nota integrativa.

Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione e semilavorati: sono iscritte a bilancio al minore tra il costo sostenuto ed il valore di presumibile realizzo, in particolare:

- opere di urbanizzazione relative agli interventi sulle aree industriali e di produzione di servizi: sono valorizzate in base al costo di acquisizione dei terreni e dei costi gestionali direttamente riferibili alle opere;
- fabbricati in costruzione: sono valutati al costo sostenuto per la loro realizzazione sulla base degli stati di avanzamento dei lavori, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Credit: i crediti iscritti al loro presumibile valore di realizzo, che corrisponde alla differenza tra il nominale ed il fondo svalutazione crediti, determinato con riferimento ai rischi specifici delle singole partite e tenuto conto del livello medio di insolvenza storicamente accertato.

Disponibilità liquide: sono esposte al valore nominale.

Risconti attivi e ratei passivi: sono rilevati sulla base della competenza economica e temporale dei singoli componenti positivi e negativi di reddito, come previsto dall'art. 2424 bis del Codice Civile.

Fondi rischi ed oneri futuri: i fondi per rischi ed oneri sono costituiti da accantonamenti a fronte di perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, dei quali alla chiusura dell'esercizio non era determinato l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima prudenziale possibile della suddetta passività sulla base degli elementi informativi a disposizione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato: è determinato nel rispetto delle disposizioni vigenti e del Contratto Collettivo Nazionale di Categoria; corrisponde all'effettivo impegno della Società verso i singoli dipendenti per indennità maturate fino alla data di chiusura del bilancio ed è espresso al netto dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 11 del D.Lgs. 47/2000.

Debiti: sono esposti al valore nominale.

Imposte: le imposte correnti dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri d'imposta di pertinenza dell'esercizio in corso in aderenza alle vigenti norme fiscali. Il relativo debito è iscritto in bilancio tra i "debiti tributari".

Le imposte differite e anticipate derivanti da differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e alle passività secondo criteri civilistici e il valore attribuito alle stesse secondo criteri fiscali, tenuto conto del beneficio relativo al riporto a nuovo delle perdite fiscali, sono valutate considerando la probabilità dell'insorgere del debito e la ragionevole certezza del recupero del credito. Concorrono a determinare la fiscalità differita anche le poste che, pur non iscritte in bilancio, possono produrre effetti fiscali differiti.

Le imposte differite sono iscritte tra i fondi per rischi ed oneri alla voce "fondi per imposte" se sono passive o tra i crediti dell'attivo circolante alla voce "crediti per imposte anticipate" se attive.

Criteri di conversione delle poste in valuta: tale operazione non si è resa necessaria in quanto tutte le partite erano già originariamente espresse in euro.

Conti d'ordine: gli impegni e le garanzie sono indicate nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.

Ricavi: i ricavi delle vendite sono riconosciuti al momento del passaggio di proprietà che generalmente coincide con la stipulazione degli atti notarili.

I ricavi delle prestazioni di servizi sono riconosciuti alla data in cui le prestazioni sono ultimate, ovvero, per quelli dipendenti da contratti, con regolazione periodica dei corrispettivi, alla maturazione dei corrispettivi stessi.

Le variazioni dei prodotti in corso di lavorazione e semilavorati sono riconosciute in base ai costi sostenuti.

Costi: sono contabilizzati secondo il criterio della competenza economica ed, in particolare, le spese per l'acquisizione dei beni e per le prestazioni di servizi sono riconosciute rispettivamente al momento del trasferimento della proprietà e alla data in cui le prestazioni sono ultimate.

Proventi ed oneri finanziari: sono iscritti per competenza.

Proventi ed oneri straordinari: includono poste generate da fatti estranei all'attività ordinaria o sopravvenienze o insussistenze attive e passive imputabili ad esercizi precedenti.

Contratti in associazione in partecipazione: gli apporti degli associati sono esposti tra i debiti verso altri finanziatori o controllante. Le perdite e gli utili di competenza degli associati sono iscritti rispettivamente nelle voci C.16.d e C.17 del conto economico.

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Trattandosi del primo esercizio non è possibile evidenziare i movimenti: procederemo quindi a dettagliare la composizione dei saldi al 31 dicembre dell'anno scorso.

Immobilizzazioni immateriali: ammontano a euro 46.473 al netto degli ammortamenti dell'anno di euro 15.284:

Costi di impianto e ampliamento	32.137
Concessioni, brevetti, marchi e diritti simili	4.261
Altre	10.075
Totale	46.473

Immobilizzazioni materiali: ammontano a euro 2.242.268, al netto del fondo ammortamento di euro 33.711, come risulta dal prospetto allegato alla presente nota integrativa.

Le immobilizzazioni materiali sono state ammortizzate tenendo conto della residua possibilità di utilizzazione, come evidenziato in precedenza. Alla data di predisposizione del bilancio, non si sono verificati i presupposti per procedere alla svalutazione di alcun cespite.

Immobilizzazioni materiali	Valori di fine esercizio		
	Valori lordi	Fondi ammortamento	Valori netti
Terreni e fabbricati	1.630.483		1.630.483
Impianti e macchinari	600.000		600.000
Attrezzature	3.778	(3.390)	388
Altri beni	41.718	(30.321)	11.397
Totali	2.275.979	(33.711)	2.242.268

Immobilizzazioni finanziarie: riportano un saldo di Euro 10.329 ed accolgono la partecipazione dell'1,03% circa del capitale sociale del Consorzio Villa Gualino S.c.a.r.l. La partecipazione è iscritta al costo di acquisto ai sensi dell'art.2426 n.1 c.c.

COMPOSIZIONE DELLE VOCI "COSTI DI IMPIANTO E AMPLIAMENTO" E "COSTI DI RICERCA, DI SVILUPPO E DI PUBBLICITÀ"

La voce costi di impianto ed ampliamento accoglie gli oneri notarili per la costituzione della Società e la fusione per incorporazione di So.p.r.in. e S.in.at.ec.

RIDUZIONE DI VALORE DELLE IMMOBILIZZAZIONI DI CUI ALL'ART. 2427 CO.1 N. 3-BIS C.C.

Per le immobilizzazioni materiali ed immateriali è stato avviato un processo sistematico di ammortamento tenendo conto della residua possibilità di utilizzazione, come evidenziato in precedenza.

Non sussistono i presupposti per la svalutazione di alcuna delle immobilizzazioni iscritte in bilancio.

VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

Anche in questo caso non si può parlare di variazioni: l'analisi si limiterà a fornire il dettaglio della composizione delle voci dell'attivo e del passivo.

Rimanenze: sono inventariate applicando i criteri esposti, per l'importo complessivo di Euro 46.929.150, come è riassunto nella seguente tabella:

INTERVENTO	Saldo al 31.12.2009
Strambino	577.941
Pinerolo 1	824.388
Area ex Vitali	3.738.142
Ovada	2.659.515
Nichelino	9.518.562
Ivrea	6.805.510
Embraco	8.482.546
Area ex Pininfarina	14.352.143
(-) Fondo svalutazione rimanenze Ivrea	-29.597
TOTALE	46.929.150

La recuperabilità dei costi imputati ai prodotti in corso di lavorazione e semilavorati è stata verificata sulla base di contratti preliminari di vendita, manifestazioni di interesse ed atti conclusi successivamente al 31 dicembre 2009 o sulla base delle risultanze emergenti da perizie tecniche predisposte da periti indipendenti. Alla luce di tali elementi gli Amministratori ritengono che nessuna svalutazione debba essere apportata al valore delle rimanenze determinate con i criteri sopra esposti.

Crediti: sono contabilizzati per Euro 6.131.888, lo schema ne riepiloga composizione ed esigibilità:

Crediti	
Verso clienti	3.591.297
.entro l'anno	2.573.963
.oltre l'anno	1.017.334
Verso controllanti	711.152
.entro l'anno	0
.oltre l'anno	711.152
Crediti tributari	308.057
.entro l'anno	308.057
.oltre l'anno	0
Imposte anticipate	314.151
.entro l'anno	256.028
.oltre l'anno	58.123
Verso altri	1.207.231
.entro l'anno	134.848
.oltre l'anno	1.072.383
Totale, di cui	6.131.888
entro l'anno	3.272.896
oltre l'anno	2.858.992

L'analisi delle singole categorie di crediti evidenzia quanto segue:

Crediti verso clienti: il dettaglio dei movimenti relativi alla voce clienti è il seguente:

Crediti verso clienti	
<i>entro l'anno</i>	
Crediti verso clienti	2.514.276
Fatture da emettere	94.871
(meno) fondo svalutazione crediti	-35.184
<i>oltre l'anno</i>	
Crediti verso clienti	5.494
Fatture da emettere	1.050.346
(meno) fondo svalutazione crediti	-38.506
Crediti verso imprese collegate	0
Totale, di cui	3.591.297
entro l'anno	2.573.963
oltre l'anno	1.017.334

Nel saldo delle fatture da emettere rilevano, per l'importo di euro 1.050.346, i corrispettivi dovuti dal Comune di Torino a saldo dei lavori eseguiti sui lotti dell'area Ex-Vitali per i quali è già stato perfezionato l'atto di vendita ma che, sulla base della convenzione con il Comune di Torino verranno liquidati al termine dell'intervento sull'area. La fattura è stata emessa in data 6 aprile 2010 e l'incasso è atteso alla fine dell'intervento sull'area Ex-Vitali, come da accordi con il Comune.

Crediti verso società controllanti: ammontano ad euro 711.152 e sono così composti:

Crediti verso controllanti <i>oltre l'anno</i>	
Ripartizione perdite associazione in partecipazione ex-Vitali	235.187
Ripartizione perdite associazione in partecipazione Strambino	213.485
Ripartizione perdite associazione in partecipazione Ovada	48.302
Ripartizione perdite associazione in partecipazione Nichelino	107.365
Ripartizione perdite associazione in partecipazione Ivrea	45.506
Ripartizione perdite associazione in partecipazione Ovada	15.508
Ripartizione perdite associazione in partecipazione Pianezza	12.050
Credito per apporto intervento di Tortona	30.987
Altri crediti	2.762
Totale	711.152

Crediti tributari: ammontano ad euro 308.057 e risultano dettagliati nella seguente tabella:

Crediti tributari entro l'anno	
Erario c/ritenute Ires su c/c	20.021
Erario c/acconti IRAP	30.262
Erario c/acconti IRES	238.135
Erario c/imposta sostitutiva TFR	73
Erario c/IVA	19.361
Altri crediti	205
Totale	308.057

Crediti per imposte anticipate: accolgono i crediti verso l'erario derivanti dalla rilevazione delle imposte differite attive, calcolate in accordo con i criteri già illustrati nella parte relativa ai criteri di valutazione. Sono stati iscritti per neutralizzare gli effetti delle differenze temporali di imputazione dei componenti economici tra legislazione fiscale e civilistica, nel rispetto del disposto dell'art. 2427 n. 14 del Codice Civile. Il prospetto seguente espone le modalità con cui sono state calcolate e la variazione rispetto all'esercizio precedente:

SCHEMA IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE			
IRES		Imponibili anticipati	
		Entro l'anno	Oltre l'anno
Fondi rischi ed oneri	402.773	365.000	37.773
Fondo svalutazione rimanenze Ivrea	29.596	0	29.596
Svalutazione rimanenze area Ex Vitali	522.805	450.000	72.805
Affitto in acconto prezzo Ivrea	44.430	0	44.430
Spese di rappresentanza	875	376	499
Totale		815.376	185.103
Totale imponibile anticipato	1.000.479		
di cui entro 12 mesi	815.376		
di cui oltre 12 mesi	185.103		
Ires anticipata aliquota 27,5%	275.132		
di cui entro 12 mesi	224.228		
di cui oltre 12 mesi	50.904		

IRAP		Imponibili anticipati	
		Entro l'anno	Oltre l'anno
Fondi rischi ed oneri	402.773	365.000	37.773
Fondo svalutazione rimanenze Ivrea	29.596		29.596
Svalutazione rimanenze area Ex Vitali	522.805	450.000	72.805
Affitto in acconto prezzo Ivrea	44.430		44.430
Spese di rappresentanza	875	376	499
Totale		815.376	185.103
Totale imponibile anticipato	1.000.479		
di cui entro 12 mesi	815.376		
di cui oltre 12 mesi	185.103		
Irap anticipata aliquota 3,9%, di cui	39.019		
di cui entro 12 mesi	31.800		
di cui oltre 12 mesi	7.219		
Imposte anticipate al 31.12.2009, di cui	314.151		
di cui entro 12 mesi	256.028		
di cui oltre 12 mesi	58.123		
Imposte anticipate al 12.12.2009	401.344		
Variazione	-87.193		

Crediti verso altri: questa voce accoglie i seguenti crediti:

Crediti verso altri	
<i>entro l'anno</i>	
Credito vs Finworld	80.000
Credito verso associati in partecipazione per interessi	64.921
Altri crediti	4.927
(-) Fondo svalutazione crediti	-15.000
<i>oltre l'anno</i>	
Credito verso associati in partecipazione per apporti	643.889
Credito verso associati in partecipazione per ripartizione perdite Ovada	80.136
Credito verso associati in partecipazione per ripartizione perdite Nichelino	109.083
Credito verso associati in partecipazione per ripartizione perdite Ivrea	108.365
Credito verso associati in partecipazione per ripartizione perdite Pianezza	6.255
Credito vero dipendenti	55.654
Depositi cauzionali	75.257
(-) Fondo svalutazione crediti	-6.256
Totale, di cui	1.207.231
entro l'anno	134.848
oltre l'anno	1.072.383

Disponibilità liquide: ammontano a Euro 7.253.477 e si compongono delle disponibilità di banca e del numerario di cassa, come già dettagliato in bilancio.

Risconti Attivi: ammontano a euro 4.516 e vengono dettagliati nel prosieguo della presente Nota Integrativa.

Patrimonio Netto: ammonta ad Euro 4.161.968 e si compone delle voci di seguito dettagliate:

Patrimonio Netto	
<i>Capitale</i>	
Capitale sociale	2.500.000
<i>Riserva sovrapprezzo quote</i>	
Riserva sovrapprezzo quote	2.191.271
<i>Altre riserve</i>	
Avanzo di fusione (Sinattec)	16.868
Riserva da arrotondamento euro	4
<i>Risultato di esercizio</i>	
Perdita 2009	-546.175
Totale	4.161.968

La riserva sovrapprezzo delle quote si è formata in sede di costituzione della Società ed è pari alla differenza tra il valore normale delle quote di partecipazione in Sinattec ed in Soprin conferite nella Società e la quota destinata a capitale sociale.

Fondo rischi ed oneri: sono complessivamente pari a euro 410.233: la composizione è la seguente:

FONDI PER RISCHI ED ONERI	
<i>per imposte, anche differite</i>	
Fondo imposte differite	7.460
<i>altri</i>	
Fondo rischi contratto Piossasco	37.773
Fondo rischi contratto ex Vitali	30.000
Fondo rischi Orbassano	50.000
Fondo rischi Tortona	40.000
Fondo rischi Pinerolo 2	30.000
Fondo oneri futuri Tortona	215.000
Totale	410.233

Fondo rischi area Piossasco: costituito negli esercizi precedenti in S.in.te.c. S.p.A. a fronte di azioni legali promosse da alcuni acquirenti per vizi di costruzione e ritardi nella consegna, è stato, nel corso dell'esercizio, utilizzato per euro 52.227: la consistenza residua è congrua sulla base di stime aggiornate sull'esito dei contenziosi in essere formulate dai legali della Società.

Fondo rischi area ex Vitali: tale fondo stanziato nel 2005, sempre in S.in.at.ec. per euro 350.000 a copertura dei costi relativi alle controversie legali avviate dai dipendenti della ditta appaltatrice fallita Sitem Impianti S.p.A. è stato, negli esercizi precedenti, in parte utilizzato ed in parte ridotto sulla base dei rischi effettivi. Nel corso del 2009 non è stato utilizzato ma è stato ridotto di euro 43.263 sulla base dell'esito del contenzioso in essere.

Fondo oneri futuri Tortona: è stato costituito nel corso dell'esercizio a fronte dell'impegno assunto dalla Società a realizzare una strada nell'area di intervento.

Fondi rischi Orbassano, Tortona e Pinerolo 2: sono stati prudenzialmente accantonati per coprire gli oneri che dovessero eventualmente emergere a seguito di richieste di risarcimento da parte degli acquirenti dei lotti di queste aree.

Fondo imposte differite: è stato costituito per neutralizzare gli effetti delle differenze temporanee di imputazione dei componenti economici tra legislazione fiscale e civilistica, determinate con le modalità esposte nella tabella seguente:

SCHEMA IMPOSTE DIFFERITE PASSIVE	
IRES	
Svalutazione crediti solo fiscale	27.126
Totale	
Totale imponibile differito	27.126
Ires anticipata aliquota 27,5%	7.460
Totale imposte differite	7.460
Fondo imposte differite al 12.12.2008	7.460
Variazione	0

Trattamento di Fine Rapporto di Lavoro Subordinato: pari a euro 26.839 risulta così dettagliato:

Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	
Saldo inizio esercizio	24.431
Trattamento fine rapporto 2009	17.041
(-) Imposta sostitutiva	-60
(-) Storno a fondo pensione autonomo	-14.573
Totale	26.839

Debiti: sono riportati per Euro 58.139.787; nella tabella sottostante sono evidenziati gli impegni aziendali a seconda della loro natura e durata:

Debiti	
Debiti verso banche	16.729.011
.entro l'anno	16.729.011
.oltre l'anno	
Acconti	532.635
.entro l'anno	383.868
.oltre l'anno	148.767
Debiti verso fornitori	2.361.453
.entro l'anno	2.361.453
.oltre l'anno	
Debiti verso controllanti	14.505.834
.entro l'anno	3.986.523
.oltre l'anno	10.519.311
Debiti tributari	22.328
.entro l'anno	22.328
.oltre l'anno	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	16.056
.entro l'anno	16.056
.oltre l'anno	
Altri debiti	23.822.059
.entro l'anno	814.374
.oltre l'anno	23.007.685
Totale, di cui	57.989.376
entro l'anno	24.313.613
oltre l'anno	33.675.763

Più in dettaglio, proseguiamo con l'analisi delle singole categorie di debiti.

Debiti verso banche: rilevano per euro 16.729.011 e si riferiscono esclusivamente ad affidamenti a breve. Il saldo, anomalmente elevato, si spiega con il pagamento del corrispettivo sull'acquisto del complesso ex Pininfarina effettuato il 31.12.2009. È attualmente in corso di predisposizione il bando di gara per ottenere un finanziamento a medio termine.

Acconti: sono riportati gli acconti ricevuti dai clienti per vendite future. Sono contabilizzati per euro 532.635.

Debiti verso fornitori: la tabella seguente evidenzia la composizione della voce:

Debiti verso fornitori entro l'anno	Valore fine esercizio
Debiti verso fornitori	2.169.155
Fatture da ricevere	193.039
(-) Note di credito da ricevere	-741
Totale	2.361.453

Debiti verso controllanti: ammontano ad euro 14.505.834 e si riferiscono a rapporti con Finpiemonte Partecipazioni, il cui dettaglio è di seguito riportato:

Debiti verso controllanti	
<i>entro l'anno</i>	
Apporto Piossasco	826.331
Apporto Orbassano	1.843.000
Apporto Pinerolo 2	500.000
Debito per utili da distribuire Ivrea	51.738
Debito per utili da distribuire Nichelino	366.855
Debito per utili da distribuire Piossasco	73.653
Debito per utili da distribuire Area ex Vitali	52.868
Debito per utili da distribuire Orbassano	58.647
Debito per utili da distribuire Tortona	36.978
Debito per utili da distribuire Pinerolo 1	11.744
Debito per utili da distribuire Pinerolo 2	68.379
Fornitore Finpiemonte Partecipazioni	90.297
Fatture da ricevere Finpiemonte Partecipazioni	6.033

<i>oltre l'anno</i>	0
Apporto Area ex Vitali	2.123.000
Apporto Strambino	1.593.000
Apporto Tortona	464.811
Apporto Ivrea	1.864.500
Apporto Ovada	1.274.000
Apporto Nichelino	3.200.000
Totale, di cui	14.505.834
entro l'anno	3.986.523
oltre l'anno	10.519.311

Si precisa che è stato, prudenzialmente, appostato tra i debiti a breve una quota di utili verso l'associato in partecipazione, pari a circa 206 mila euro, ancorché essa sia potenzialmente compensabile con una quota dei crediti oltre l'anno per perdite riferiti alla stessa commessa.

Debiti tributari: ammontano ad euro 22.328, lo schema sottostante sintetizza la composizione di questa voce:

Debiti tributari entro l'anno	Valore fine esercizio
Erario c/ritenute Irpef operate	22.268
Imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR	60
Totale	22.328

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale: la voce si compone di:

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale entro l'anno	Valore fine esercizio
Debiti verso Inps	10.671
Inail	643
Altri debiti	4.742
Totale	16.056

Debiti verso altri: residuano in questa voce le poste che non possono essere ricondotte alle categorie descritte in precedenza. Il saldo al 31 dicembre 2009 è di euro 23.822.059:

Altri debiti	
<i>entro l'anno</i>	
Debito verso associati in partecipazione per utili da distribuire Ivrea	123.205
Debito verso associati in partecipazione per utili da distribuire Nichelino	372.726
Debito verso associati in partecipazione per utili da distribuire Tortona	308.295
Debito verso associati in partecipazione per utili da distribuire Pinerolo 1	3.867
Altri debiti	6.281
<i>oltre l'anno</i>	
Apporti associazione in partecipazione Tortona	3.959.088
Apporti associazione in partecipazione Ivrea	4.440.000
Apporti associazione in partecipazione Ovada	1.600.000
Apporti associazione in partecipazione Nichelino	3.165.517
Regione Piemonte	9.800.000
Cauzioni attive	43.080
Totale, di cui	23.822.059
entro l'anno	814.374
oltre l'anno	23.007.685

Anche in questo caso sono stati, prudenzialmente, appostati tra i debiti a breve una quota di utili verso associati in partecipazione, pari a circa 217 mila euro, ancorché sia potenzialmente compensabile con una quota dei crediti oltre l'anno per perdite riferiti alla stessa commessa.

Il debito verso la Regione Piemonte trova origine dal fatto che l'Ente Pubblico si è impegnato, (con la Convenzione tra la Regione Piemonte e la Finpiemonte S.p.a. sottoscritta in data 4/08/2005) a fornire l completa copertura finanziaria per la realizzazione dell'intera iniziativa Embraco; si precisa che SIT, per effetto degli accordi sottoscritti, risulta sollevata da qualsivoglia perdita afferente l'attuazione dell'iniziativa medesima. Infatti, il meccanismo di copertura di eventuali oneri/perdite è legato alla modalità di rimborso delle risorse erogate da parte della Regione Piemonte.

Ratei e risconti passivi: ammontano rispettivamente ad euro 29.150 ed ad euro 535 e vengono dettagliati nel prosieguo della presente Nota Integrativa.

Conti d'ordine: ammontano ad euro 26.601.260 e si riferiscono alle fidejussioni ricevute a garanzia dei lavori da parte delle ditte appaltatrici.

AMMONTARE DEI CREDITI E DEI DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A CINQUE ANNI, E DEI DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI SUI BENI SOCIALI, CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLE GARANZIE E CON SPECIFICA RIPARTIZIONE SECONDO LE AREE GEOGRAFICHE.

I debiti e crediti hanno tutti durata inferiore ai cinque anni e sono tutti verso soggetti italiani.

EVENTUALI EFFETTI SIGNIFICATIVI DELLE VARIAZIONI NEI CAMBI VALUTARI VERIFICATE SI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO.

Non sussistono.

L'AMMONTARE DEI CREDITI E DEI DEBITI RELATIVI AD OPERAZIONI CHE PREVEDONO L'OBBLIGO PER L'ACQUIRENTE DI RETROCESSIONE A TERMINE.

Non sussistono.

COMPOSIZIONE DELLE VOCI "RATEI E RISCONTI ATTIVI" E "RATEI E RISCONTI PASSIVI" E DELLA VOCE "ALTRI FONDI" DELLO STATO PATRIMONIALE NONCHÈ DELLA VOCE "ALTRE RISERVE"

Risconti attivi: sono iscritti per euro 4.516 e si riferiscono ad imposta di registro su affitti per euro 1.069, a costi di pubblicità per euro 1.989 ed a premi di polizze assicurative, canoni utenze e quote associative per la parte restante.

Ratei passivi: ammontano ad euro 29.150 e si compongono di debiti maturati verso dipendenti per ferie, permessi e mensilità aggiuntive non godute alla fine dell'esercizio per euro 27.639 e di utenze per il residuo.

Risconti passivi: iscritti per euro 535 si riferiscono ad una rivalsa sull'imposta di registro.

COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO NETTO AI SENSI DELL'ART.2427 C.1 N.7-BIS C.C.

Patrimonio Netto		Disponibilità		Distribuibilità	Saldo al 31.12.2009
		Copertura perdite	Aumento di Capitale		
I	<i>Capitale</i> Capitale sociale	Nei limiti del 2463 c.c e dopo aver utilizzato le riserve	NO	NO	2.500.000
II	<i>Riserva sovrapprezzo quote</i> Riserva sovrapprezzo quote	SI	SI	NO	2.191.271
	Riserva avanzo di fusione	SI	SI	NO	16.868

Non sono state distribuite né utilizzate componenti del Patrimonio Netto.

ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI

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

IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

La Società non ha assunto impegni oltre quelli evidenziati nei conti d'ordine.

RIPARTIZIONE DEI RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI SECONDO CATEGORIE DI ATTIVITÀ E SECONDO AREE GEOGRAFICHE

I ricavi delle vendite ammontano a euro 6.344.792 e derivano esclusivamente dalla vendita di terreni e fabbricati in Italia.

**AMMONTARE DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI, INDICATI NELL'ART. 2425, N. 15) C.C.,
DIVERSI DAI DIVIDENDI**

La Società non ha percepito proventi di questa natura.

INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

Gli "interessi passivi e gli altri oneri finanziari" sono pari a euro 672.451 e sono ripartiti come segue:

Interessi passivi e altri oneri finanziari	
Interessi passivi bancari	21.325
Quota utili associati in partecipazione	639.044
Interessi su finanziamento Finpiemonte partecipazioni	1.921
Interessi passivi rateazione imposte	9.138
Altri oneri finanziari	1.023
Totale	672.451

COMPOSIZIONE DELLE VOCI "PROVENTI STRAORDINARI" E "ONERI STRAORDINARI"

DEL CONTO ECONOMICO

Il saldo della gestione straordinaria, negativo per euro 348.201, si compone di "proventi straordinari" iscritti per euro 4.007.139 e di "oneri straordinari" per euro 4.355.340: in dettaglio la composizione è la seguente:

Proventi straordinari	
Sopravvenienze attive da fusione	3.543.270
Transazione su fidejussione con Finworld	250.000
Risarcimento danni impresa appaltatrice Piosasco	33.813
Transazione con cliente Piosasco	65.760
Riduzione fondo rischi Area ex-Vitali	43.263
Transazione con Comunità montana di Borgone di Susa	32.264
Sopravvenienze attive	10.500
Rettifiche anni precedenti	28.263
Arrotondamento all'unità di euro	6
Totale	4.007.139

Oneri straordinari	
Sopravvenienze passive fusione	4.291.573
Risarcimento danni ad acquirente Arsenale	5.000
Rettifiche anni precedenti	53.242
Sopravvenienze passive	5.525
Totale	4.355.340

Sopravvenienze attive e passive da fusione

La fusione per incorporazione delle società Si.na.tec. S.p.A. e So.p.r.in. S.p.A. in Sviluppo investimenti territorio s.r.l., ha portato in evidenza un avanzo di fusione di euro 16.868, allocato come riserva di patrimonio netto, ed un disavanzo di euro 748.303.

Tale disavanzo è stato trattato secondo le indicazioni fornite dalla perizie di stima predisposte dal dott. Pier Cesare Carcheri in data 14 novembre 2008 ed asseverate dal Notaio Andrea Ganelli in data 11 dicembre 2008 (repertorio numero 13830 e 13831) sul valore delle partecipazioni che gli azionisti delle società incorporate hanno conferito nell'incorporante. In dettaglio sono state effettuate le seguenti operazioni contabili:

- Imputazione a rimanenze iniziali dei plusvalori per l'importo complessivo di euro 4.156.130 ed a sopravvenienze passive della quota di disavanzo riferita ad assets non più nella disponibilità della Società (euro 135.443).
- Contabilizzazione della quota di utili di competenza di terzi per l'importo complessivo di euro 2.238.245.
- Iscrizione del Fondo imposte differite passive per euro 1.305.025.

In sede di chiusura del bilancio si è provveduto a valutare le rimanenze con il criterio del costo in luogo di quello del corrispettivo rivalutato utilizzato precedentemente:

- Storno dei plusvalori sulle rimanenze con l'evidenziazione di una sopravvenienza passiva di euro 4.156.130.
- Storno della quota di utili di competenza di terzi e del fondo imposte differite passive con l'iscrizione di una sopravvenienza passiva di complessivi euro 3.543.270.

Si segnala che non sono stati evidenziati i passaggi sopra esposti nei rendiconti per commessa al fine di agevolarne la lettura.

COMPOSIZIONE DELLA VOCE ALTRI RICAVI E PROVENTI

La voce altri ricavi e proventi, che riporta un saldo di Euro 187.583, si compone delle seguenti voci:

Altri ricavi e proventi	
Rivalsa spese	128.263
Affitti attivi Ivrea	59.310
Plusvalenza alienazione cespiti	10
Totale	187.583

PROSPETTO DI RACCORDO TRA NORMATIVA CIVILISTICA E FISCALE

Riconciliazione Ires	Imponibile	Ires
Risultato di esercizio prima delle imposte	-145.410	
Ires teorica		-39.988
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	345.957	
Differenze temporanee non imponibili in esercizi successivi	44.430	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	1.430.023	
Differenze relative a costi non dedotti negli esercizi precedenti	-728.377	
Risultato fiscale (a dedurre)	946.624	
Erogazioni liberali	-2.066	
Imponibile fiscale Ires	944.558	
Totale Ires		259.753

Riconciliazione Irap	Imponibile	Irap
Differenza tra valore e costi della produzione	1.261.020	
Irap teorica		49.180
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	10.958	
Differenze temporanee non imponibili in esercizi successivi	44.430	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	343.569	
Differenze relative a costi non dedotti negli esercizi precedenti	-210.000	
Deduzioni lavoro dipendente	-69.996	
Imponibile Irap	1.379.982	
Totale Irap		53.819

NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI

Il numero medio dei dipendenti nel 2009 è stato di circa sei unità. Al 31 dicembre 2009 il numero di dipendenti era pari a sette unità.

AMMONTARE DEI COMPENSI SPETTANTI AGLI AMMINISTRATORI ED AI SINDACI

Il costo complessivo degli organi amministrativi del 2009 è stato di euro 111.835, quello dei collegi sindacali di euro 79.072: i dati si riferiscono, oltre che alla Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l., anche alle incorporate per i primi quattro mesi dell'anno.

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Agli effetti del comma 22 bis dell'art. 2427 c.c. si precisa che tutte le operazioni intercorse con le parti correlate sono state concluse a normali condizioni di mercato.

NUMERO E VALORE NOMINALE DI CIASCUNA CATEGORIA DI AZIONI DELLA SOCIETÀ

Il capitale sociale è pari a Euro 2.500.000, suddiviso in quote ai sensi di legge.

AZIONI DI GODIMENTO, OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI IN AZIONI E TITOLI O VALORI SIMILI EMESSI DALLA SOCIETÀ

Non sussistono.

NUMERO E CARATTERISTICHE DEGLI ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETÀ

Non sussistono.

FINANZIAMENTI EFFETTUATI DAI SOCI ALLA SOCIETÀ

Non sussistono.

PATRIMONI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE

Non sussistono.

FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE

Non sussistono.

OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA

Non sussistono.

INFORMAZIONI COMPLEMENTARI AI SENSI DELL'ART. 2423, COMMA 3 C.C.

Ai fini dell'informativa necessaria ai sensi dell'art. 2423, comma 3, del Codice Civile, si precisa che Finpiemonte Partecipazioni, che detiene il 99,2% di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. esercita, ai sensi dell'art. 2497 del Codice Civile, attività di direzione e coordinamento sulla Società.

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4, del Codice Civile, si fornisce un prospetto riepilogativo dei dati essenziali della Finpiemonte Partecipazioni così come risultante dal bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, approvato con delibera di assemblea ordinaria del 22 luglio 2009.

FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.p.A.			
Sede Legale in Torino - Galleria San Federico n.54			
Capitale Sociale Euro 47.477.261 di cui versato 40.669.186			
Registro Imprese di Torino e codice fiscale 09665690013			
STATO PATRIMONIALE			
ATTIVITÀ			
Immobilizzazioni		141.663.886	
Immobilizzazioni immateriali	94.680		
Immobilizzazioni materiali	5.802		
Immobilizzazioni finanziarie	141.563.404		
Attivo circolante		16.381.931	
Crediti	3.834.264		
Disponibilità liquide	12.547.667		
Ratei e risconti attivi		4.783	
Totale attività			158.050.600
PATRIMONIO NETTO		76.283.933	
Capitale	40.669.186		
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	21.846.622		
Riserva legale	1.786.880		
Altre riserve	12.269.437		
Utile (perdita) dell'esercizio	-288.192		

PASSIVITÀ			
Fondi per rischi ed oneri		384.168	
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		100.124	
Debiti		81.216.442	
Ratei e risconti		65.933	
Totale passività e patrimonio netto			158.050.600
CONTO ECONOMICO			
Valore della produzione	932.981		
Costi della produzione	2.759.771		
Differenza tra valore e costi della produzione		-1.826.790	
Proventi finanziari al netto degli oneri		935.648	
Rettifica di valore di attività finanziarie		-151.325	
Proventi ed oneri straordinari		754.275	
Imposte correnti, differite ed anticipate			
Utile di esercizio 2008			-288.192

Per il Consiglio di Amministrazione

L'amministratrice delegata

Alberta Pasquero