

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017

**Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l.**

Sede legale: Corso Marconi n.10 – Torino  
Capitale sociale Euro 5.000.000,00  
Codice Fiscale e Registro delle Imprese 09969560011

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

**Assemblea dei Soci  
del 31 maggio 2018**

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017**

## INDICE

|  |      |      |
|--|------|------|
| Organi sociali   | pag. | 3    |
| Relazione sulla gestione:  |      |      |
| - Introduzione   | pag. | 4    |
| - Informazioni preliminari sul Piano di ristrutturazione del debito ex art.67 L.F.     | pag. | 4    |
| - Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2017                    | pag. | 8    |
| - Commento ai principali dati economico-finanziari                                     | pag. | 8    |
| - Andamento dell'attività operativa  | pag. | 11   |
| - Eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio                           | pag. | 17   |
| - Evoluzione prevedibile della gestione  | pag. | 17   |
| - Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta             | pag. | 18   |
| - Altre informazioni   | pag. | 25   |
| - Proposta di destinazione del risultato d'esercizio                                   | pag. | 29   |
| Prospetti contabili al 31 dicembre 2017 e nota integrativa fascicolo XBRL :            | pag. | 1-24 |
| Allegato:  |      |      |
| - Relazione unitaria del Sindaco Unico esercente attività di revisore Legale dei conti |      |      |

## ORGANI SOCIALI

Luca REMMERT

Amministratore Unico

Massimo SIBONA

Sindaco Unico e Revisore legale dei conti

Francesco Maria SPANO

Sindaco supplente

## ***RELAZIONE SULLA GESTIONE***

### **1. Introduzione**

Signori Soci,

il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 che sottopongo alla Vostra approvazione evidenzia una perdita netta di Euro 73.095.

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 2017, ritengo indispensabili per completarne la comprensione e supportare l'esposizione dell'andamento della gestione dell'anno concluso e la prevedibile evoluzione dell'attività societaria.

La Società si è avvalsa dei maggiori termini per l'approvazione del bilancio, come previsto dall'art. 24.2 dello Statuto Sociale, e nel rispetto dell'art. 2364 del codice civile, al fine di acquisire gli esiti delle perizie di valutazione del patrimonio immobiliare, che sono state rese disponibili soltanto nel mese di aprile 2018.

Ricordo che la Società è sottoposta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 c.c. da parte della controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A..

### **2. Informazioni sul Piano di ristrutturazione del debito ex art. 67 L.F.**

Come ampiamente noto per i documenti resi pubblici e per le informazioni fornite in occasione delle assemblee che approvarono gli ultimi due bilanci, la società ha concluso nel mese di ottobre 2016, un accordo con i creditori per la ristrutturazione del debito. Il ricorso a tale procedura, contemplata dall'articolo 67 della Legge Fallimentare, si è reso necessario in presenza di un progressivo peggioramento del mercato immobiliare, diretta conseguenza della crisi in cui è sprofondata l'economia nazionale, ed in particolare quella piemontese, a decorrere dal 2008. La negativa congiuntura macroeconomica ha gravato pesantemente sulla situazione economica e finanziaria della società, nonché sull'atteggiamento delle banche che, nel 2014, hanno drasticamente ridotto le linee di affidamento alla

società.

L'Organo amministrativo si è attivato, senza indugio, per scongiurare la procedura liquidatoria della stessa e per ricreare le condizioni di continuità della gestione aziendale; le trattative con il ceto creditorio si sono però protratte per un periodo più lungo del previsto, nel corso del quale è stato più volte rivisto il piano economico-finanziario pluriennale ed il contenuto delle clausole di garanzia su cui si basa l'accordo di ristrutturazione del debito. In questa sede è doveroso dare atto dell'impegno profuso da tutti gli interlocutori che hanno contribuito al buon esito della trattativa, con particolare riferimento alle Banche, agli Associati in partecipazione ed alla Controllante.

- La versione definitiva del piano, approvato dal Consiglio di Amministrazione il 28 giugno 2016, è stata asseverata dall'attestatore Dott. Lorenzo Ginisio in data 9 agosto 2016. In data 5 ottobre 2016 è stata sottoscritta con gli istituti di credito che vantano le maggiori posizioni creditorie verso la Società, la convenzione di ristrutturazione del debito ex art. 67 L.F. che, prevede, tra l'altro, lo spostamento delle scadenze di rimborso dei finanziamenti garantito da una lettera di patronage sottoscritta dalla Controllante a favore delle banche per un importo di 9.528.900,17 Euro ("Importo massimo"). Inoltre sono stati siglati accordi transattivi a saldo e stralcio, o di pagamento dilazionato del debito, con gli associati in partecipazione agli Interventi di Tortona ed Ovada, nonché la sottoscrizione a saldo e stralcio del debito con Unicredit.
- L'approvazione del piano di ristrutturazione ha garantito quindi la continuità aziendale dal momento che in esso si è previsto che gli impegni a breve termine siano onorati successivamente alla vendita degli *assets* aziendali e, qualora la dismissione non avvenisse nell'ambito dell'orizzonte temporale del piano, subentrerebbero le garanzie concesse dalla Controllante.
- Le condizioni alle quali era sottoposta l'efficacia della convenzione di ristrutturazione del debito sono state tutte soddisfatte dalla Società, le ulteriori condizioni risolutive in essa previste, nonché le modalità di escussione delle garanzie fornite dalla Controllante, sono riportate nel paragrafo relativo ai rischi.



- Ancorché non si tratti di una condizione risolutiva dell'accordo, si segnala il mancato realizzo degli obiettivi di vendita previsti dal Piano per il 2016 ed il 2017; in particolare si segnala che il ritardo nell'attuazione del piano vendite è principalmente imputabile al secondo semestre 2016 e all'anno 2017, in cui si sono realizzate vendite rispettivamente pari al 40% (già contrattualizzate al momento di sottoscrizione del Piano) ed al 4% di quanto inizialmente ipotizzato.
- La Società ha puntualmente mantenuto tutti gli impegni e obblighi informativi previsti all'interno della Convenzione di Ristrutturazione del debito ex art. 67 L. F., in particolare:
  - ✓ in data 27 gennaio 2017 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (e), la relazione sull'andamento del trimestre ottobre/dicembre 2016;
  - ✓ in data 28 febbraio 2017 si è provveduto, ai sensi dell'art. 3.3, alla corresponsione degli interessi maturati per l'anno 2016 sul consolido Sit;
  - ✓ in data 28 febbraio 2017 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art 6.1(f), la dichiarazione relativa al calcolo della liquidità in eccesso.
  - ✓ in data 5 aprile 2017 si è provveduto a comunicare, ai sensi dell'art. 6.28, ai Creditori finanziari la sottoscrizione dell'incarico alla Gabetti S.p.A. per la vendita dei terreni di Nichelino e Pinerolo;
  - ✓ in data 5 maggio 2017 si è provveduto alla corresponsione del rimborso anticipato, ai sensi dell'art. 4.1 (i), relativamente alle vendite nell'area PIP Nichelino;
  - ✓ in data 24 luglio 2017 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (e), la relazione sull'andamento del I semestre 2017;
  - ✓ in data 25 gennaio 2018 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (e), la relazione sull'andamento del II semestre 2017;
  - ✓ in data 28 febbraio 2018 si è provveduto, ai sensi dell'art. 3.3, alla corresponsione degli interessi maturati per l'anno 2017 sul consolido Sit;

- ✓ in data 28 febbraio 2018 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art 6.1(f), la dichiarazione relativa al calcolo della liquidità in eccesso.

La Società ha provveduto, inoltre, a comunicare puntualmente gli obblighi informativi, e in particolare:

- ✓ le convocazioni delle Assemblee dei Soci e la trasmissione delle copie verbali;
- ✓ la comunicazione della stipula degli atti di vendita e la trasmissione dei certificati di rogito;
- ✓ la comunicazione sul saldo di transazione UniCredit;
- ✓ atto citazione Edilgros S.p.A. in liquidazione in concordato preventivo;
- ✓ richiesta di composizione per contenzioso Vitali;
- ✓ sottoscrizione accordo transattivo Energia e Territorio in fallimento e saldo transazione;
- ✓ comunicazione ricevimento lettera avvocato per Associato Mediapolis e trasmissione transazione;
- ✓ convocazione incontri per aggiornamenti e valutazioni.

Rinegoziazione dell'accordo con i creditori finanziari.

Alla data di redazione della presente Relazione, è in corso una trattativa con i "creditori finanziari", volta ad allungare il periodo di esecuzione del Piano, garantendo comunque una quota annua minima di rimborso, anche in questo caso garantita dalla Controllante.

Tale iniziativa si è resa necessaria anche a causa del ritardo accumulato nella sottoscrizione del Piano con le banche, in conseguenza del quale si è venuta a determinare una contrazione del periodo temporale disponibile per la realizzazione del Piano stesso e per conseguire l'integrale rimborso del debito.

Quanto sopra, unitamente al fatto che, nel periodo intercorso per la sottoscrizione, si è proceduto molto lentamente con le attività di commercializzazione, nonché ai ritardi accumulati negli ultimi 18 mesi, rispetto alle previsioni del "piano vendite", non consentirà alla Società di adempiere, in modo autonomo, al pagamento del debito residuo ai Creditori Finanziari, che potranno però escutere la garanzia della Controllante.



L'Amministratore è confidente sul buon esito della trattativa, stante la disponibilità dimostrata dai Creditori Finanziari, durante gli incontri avvenuti negli ultimi mesi, ed alla disponibilità della Controllante a prestare una idonea garanzia.

### **3. Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2017**

Nel corso del 2017, è proseguita l'attività prevista dal Piano di Ristrutturazione del debito: ancorché l'andamento delle vendite non abbia rispettato le previsioni, la Società ha diligentemente adempiuto a tutti gli impegni assunti con i Creditori.

Sotto il profilo commerciale, malgrado l'impegno profuso, è stata perfezionata una sola vendita, relativa ad un lotto di terreno edificabile a destinazione industriale di 3.452mq nel PIP di Nichelino, per un corrispettivo di 185 mila euro; tale risultato è da considerarsi preoccupante ed indice, oltre che della perdurante stagnazione dell'interesse del mercato per le aree industriali, di una politica commerciale da rivedere.

Si rammenta che l'assemblea dei Soci del 26 settembre 2017 ha nominato Amministratore Unico il Sig. Luca Remmert, in sostituzione del dimissionario Sig. Paolo Balistreri.

### **4. Commento ai principali dati economico-finanziari**

I ricavi delle vendite si sono assestati a 185 mila euro (1,57 milioni di Euro nel 2016), gli altri ricavi e proventi, che accolgono i ricavi per locazioni, rivalsa spese, presentano un saldo complessivo di 827 mila di Euro (dei quali 277 mila di natura eccezionale), in calo rispetto ai 1,27 milioni di Euro del 2016, che ricomprendevano, però, 640 mila Euro di natura eccezionale.

I costi della produzione, pari a 1,38 milioni di Euro (nel 2016 erano 1,33 milioni di Euro), si riferiscono principalmente a costi per servizi (392 mila Euro, erano 355 mila Euro del 2016), costi per il personale (342 mila Euro, invariati rispetto al 2016), oneri diversi di gestione (360 mila Euro, in diminuzione rispetto ai 584 mila Euro del 2016), voce nella quale è ricompreso anche il costo dell'Imu e Tasi, pari a 306 mila Euro.

Gli ammortamenti e svalutazioni hanno inciso per 58 mila Euro (28 mila Euro nel 2016); nonché gli accantonamenti per 220 mila Euro (13 mila Euro nell'esercizio precedente).

La differenza tra valore e costi della produzione è stata negativa per 930 mila Euro (era negativa per 60 mila Euro nel 2016).

Pertanto, in merito alla spending review prevista nel piano di risanamento della Società, si segnala una riduzione dei costi rispetto all'esercizio 2016.

La perdita netta è stata di 73 mila Euro (utile di 435 mila Euro nel 2016), positivamente influenzata da proventi finanziari netti per 858 mila Euro (495 mila Euro nel 2016).

Si evidenzia che gli oneri finanziari comprendono gli utili di competenza degli Associati in partecipazione sugli interventi di Pinerolo secondo stralcio, Orbassano, Ivrea, Ovada, Tortona e Strambino, complessivamente pari a 124 mila Euro, i proventi finanziari comprendono le perdite di competenza degli Associati in partecipazione sugli altri interventi pari a 1,11 milioni di Euro.

I dati significativi dell'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       |      |      |
|---|------|------|
|   | 2016 | 2017 |
| <u>Solidità del patrimonio aziendale</u>                  |      |      |
| Rapporto tra il patrimonio netto ed il capitale sociale   | 0,96 | 0,97 |
| <u>Indipendenza finanziaria</u>                           |      |      |
| Rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo | 0,10 | 0,10 |

| ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA                                  |             |             |
|---|-------------|-------------|
|   | 2016        | 2017        |
| <u>Margine di tesoreria</u>   |             |             |
| Differenza tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti | -13.269.892 | -14.205.073 |
| <u>Margine di struttura</u>   |             |             |
| Differenza tra capitale netto e immobilizzazioni nette                | -11.999.299 | -11.361.476 |
| <u>Capitale circolante netto</u>                                      |             |             |
| Differenza tra capitale circolante lordo e passività correnti         | 16.303.149  | 15.929.217  |

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| <u>EBIT – earning before interests and taxes</u><br>Reddito operativo + reddito dell'area atipica +<br>Proventi finanziari    | 308.993 | 756.093 |
| <u>Quoziente di tesoreria (indice di liquidità)</u><br>Rapporto tra liquidità (immediate e differite) e<br>passività correnti | 0,11    | 0,11    |
| <u>Indice di autocopertura del capitale fisso</u><br>Rapporto tra capitale netto e immobilizzazioni nette                     | 0,29    | 0,30    |

| ANALISI DELLA REDDITIVITÀ DELLA GESTIONE  |          |        |
|---|----------|--------|
|   | 2016     | 2017   |
| <u>ROI (Return on Investment)</u><br>Tasso di redditività del capitale investito nella<br>gestione caratteristica | -1,96%   | -0,13% |
| <u>ROS (Return on Sales)</u><br>Indice di economicità delle vendite   | -503,12% | -3,80% |
| <u>Tasso di rotazione capitale investito</u><br>Ricavo medio per unità di investimenti operativi                  | -1,96%   | -0,13% |
| <u>ROA (Return on assets)</u><br>Rapporto tra l'EBIT ed il capitale investito                                     | 0,64%    | 1,57%  |
| <u>ROE (Return on equity)</u><br>Rapporto tra reddito netto e patrimonio netto                                    | -1,52%   | 8,95%  |

È opportuno ricordare che i debiti, iscritti per quasi 43 milioni di Euro, accolgono impegni verso la Controllante per 16,59 milioni di Euro, tutti postergati per espresso impegno assunto dalla stessa nell'ambito dell'accordo di ristrutturazione del debito, e formati dalle seguenti partite:

- (i) debiti per apporti versati per associazione in partecipazione nonché per utili conseguiti dalle commesse per complessivi 15,40 milioni di Euro;
- (ii) debiti di natura commerciale per 403 mila euro;
- (iii) finanziamenti per Euro 600 mila euro;
- (iv) altri debiti per 184 mila euro.

A fronte di tali partite sono iscritti all'attivo i crediti verso l'associato in partecipazione, per le quote di sua competenza, per un importo complessivo di 13,47 milioni di Euro, dei quali 9,49 compensabili con i debiti di cui al precedente punto (i).

Anche il debito verso la Regione Piemonte, iscritto per 12,8 milioni di Euro potrà essere restituito, sulla base della convenzione con la Regione stessa, al netto delle perdite eventualmente conseguite dall'intervento sull'area Embraco.

Sono iscritti i debiti verso altri per 1,31 milioni di Euro per apporti su associazioni in partecipazione a fronte delle quali sono stati rilevati crediti verso gli stessi associati per il medesimo importo.

L'indebitamento bancario netto al 31 dicembre 2017 ammontava a 8,75 milioni di Euro (8,99 milioni di Euro al 31 dicembre 2016); per quanto riguarda l'evoluzione della posizione finanziaria della Società si rimanda a quanto precisato nel successivo paragrafo 7 ed al rendiconto finanziario.

## **5. Andamento dell'attività operativa**

Di seguito si riassumono gli aggiornamenti relativi agli interventi in essere a cui si è lavorato nel corso del 2017 per i quali non si è ancora esaurita l'attività di commercializzazione.

### **AIA Ovada**

Nel corso del 2017 non sono avvenute vendite di lotti nonostante l'ausilio di una agenzia immobiliare nell'attività di commercializzazione. Nella parte finale dell'anno è stata avviata una trattativa per un lotto di circa 3.000 mq, la cui finalizzazione è prevista per il mese di maggio 2018.

### **AIA Strambino**

Considerando il perdurare della crisi di mercato dei terreni produttivi, l'attività si è focalizzata sulla possibilità di vendita del terreno di 46.000 mq circa attualmente gravato da diritto di superficie a favore di Enel Green Power, che essendo a reddito per i prossimi 16 anni, potrebbe essere di interesse per investitori. In tal senso la documentazione è stata divulgata tra vari soggetti sia privati che società specializzate.

### **Area Ex Pininfarina**



Nel corso del 2017 l'attività ambientale di rimozione dei rifiuti ha subito un'accelerazione fattiva nella programmazione e nell'attuazione delle attività, principalmente atte a preparare la successiva caratterizzazione del sito, necessaria per ottenere un quadro dettagliato della situazione ambientale complessiva e degli eventuali interventi di bonifica che saranno necessari.

Al riguardo, si segnala che nei primi mesi del 2018 la Società si è già adoperata affinché venissero espletate le prime verifiche, accertato che il contratto di acquisto del complesso immobiliare di Grugliasco pone in capo alla parte venditrice (Pininfarina S.p.A.) la responsabilità delle attività necessarie alla risoluzione dell'inquinamento ambientale esistente; per maggiori dettagli si rimanda la paragrafo 9 punto G della presente relazione.

Sono stati incrementati gli incontri con l'Amministrazione Comunale che, pur confermando la sua chiusura alla possibilità reale di cambio di destinazione urbanistica verso destinazioni commerciali (è stata rifiutata la richiesta di circa 30.000 mq da parte di un soggetto interessato in tal senso), si è dimostrata collaborativa nella ricerca di possibilità di insediamento di nuove attività produttive. Si sono proposti alcuni soggetti interessati al sito ed, alla data di redazione della presente relazione, risultano già esistenti trattative ben avviate, supportate da manifestazioni di interesse scritte e che stanno procedendo celermente nella loro definizione.

Tuttavia, in tutti i casi la tematica ambientale viene comunque considerata di primaria importanza per proseguire nelle trattative da tutti i soggetti interessati; per questo motivo, aggiornando periodicamente tutte le parti interessate, l'attività del 2018 sarà prioritariamente concentrata su caratterizzazioni ambientali, eventuali bonifiche e demolizioni, al fine di rendere effettivamente commerciabile il sito e disponibile dal 2019 alle aziende interessate.

#### **Embraco**

Si sta finalizzando la revisione della Convenzione in essere fra Finpiemonte Partecipazioni e Regione Piemonte, autorizzata dalla Giunta regionale con delibera del 7 novembre 2016, affinché venga recepita la possibilità di procedere, in alternativa alla vendita, all'affitto a prezzi di mercato degli immobili, con obbligo di acquisto finale per i conduttori.

La società Lorenzon Gift S.r.l., pur nel perdurare della sua situazione di incertezza, ha comunque pagato con regolarità le rate dell'affitto pattuite.

La società Cartotecnica SIT S.r.l., ha continuato a manifestare la propria difficoltà a onorare il contratto e addivenire alla sottoscrizione dell'atto di rogito nei tempi previsti (dicembre 2017). Nelle more della definizione della nuova Convenzione, è stato convenuto, in data 28 dicembre 2017, di concedere alla Cartotecnica una dilazione per la sottoscrizione dell'atto di vendita.

In data 10 gennaio 2018 è stato comunicato da Embraco Europe S.r.l. la decisione di chiudere lo stabilimento di Riva presso Chieri e di cessare totalmente la produzione, con il conseguente licenziamento di circa 500 lavoratori impiegati, fatta eccezione di una piccola parte di lavoratori che resterebbe per seguire il ramo commerciale. Grazie all'intervento delle istituzioni locali e nazionali, Embraco ha accettato di mantenere la produzione sino al 31 dicembre 2018 e, alla data di redazione della presente relazione, sono in corso contatti con alcuni operatori industriali italiani e stranieri, interessati a rilevare non solo l'intera parte di stabilimento in proprietà della Embraco, ma anche la porzione di stabilimento ancora libera e in capo alla SIT.

Infine si segnala che, a seguito del "Protocollo di intesa per la distribuzione di banda ultralarga su infrastrutture di telecomunicazione" del 25 ottobre 2017, attraverso il quale Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. e TOP-IX si danno reciproca assicurazione di facilitare il collegamento in banda ultralarga delle aree industriali gestite dalle Società partecipate da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., SIT e il Consorzio Top-IX hanno siglato, in data 7 marzo 2018, l' "Accordo esecutivo tra SIT s.r.l. e Consorzio Top-IX per la distribuzione di banda ultralarga tramite infrastrutturazione con fibra ottica dell'area industriale inerente lo stabilimento Embraco Europe s.r.l. in Riva presso Chieri (TO)" che prevede la disponibilità di SIT a concedere:

- il comodato d'uso gratuito di un locale di circa 21 mq ubicato nell'edificio di proprietà SIT;
- la servitù per il passaggio, su proprietà di SIT, delle infrastrutture di rete in fibra ottica all'interno del perimetro dell'area industriale e nelle immediate vicinanze;
- l'installazione sul tetto del fabbricato SIT di infrastrutture passive atte ad ospitare antenne per la



diffusione di segnali di comunicazione elettronica;

- l'accesso h24 all'area industriale, al locale suddetto e al tetto del fabbricato, dove saranno installate le infrastrutture passive, al fine di garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le componenti impiantistiche.

Perdura l'utilizzo di circa 3000 mq. della Regione Piemonte ad uso magazzino.

Anche nell'esercizio 2017, così come in quelli precedenti, non sono state imputate all'operazione le spese generali sostenute dalla struttura; ciò in quanto la Convenzione in essere tra Finpiemonte S.p.A. (ora Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.) e Regione Piemonte prevede che tali spese siano comprese nel riconoscimento a Finpiemonte S.p.A. (ora Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.)/SIT della percentuale del 2% da calcolare sui ricavi conseguiti da SIT.

Inoltre, per effetto dalla sopra citata Convenzione e degli accordi sottoscritti tra le parti, SIT risulta coperta per qualsivoglia perdita afferente la risoluzione dell'iniziativa medesima, nel limite massimo del finanziamento concesso dalla Regione Piemonte. Infatti, il meccanismo di copertura di eventuali oneri/perdite è legato alla modalità di rimborso delle risorse erogate da parte dell'Ente Pubblico. In sostanza la Regione Piemonte ha erogato complessivamente oltre 12 milioni di euro per il recupero e la reindustrializzazione dell'area ex-Embraco nel comune di Riva di Chieri. Tale somma dovrà essere restituita alla Regione soltanto in esito alle vendite dei lotti realizzati sull'area ex-Embraco e, comunque, al netto delle perdite conseguite e dei costi sostenuti.

#### **Area Ex Vitali**

Prosegue il coordinamento con la società Gabetti Property Solutions S.p.A. per la commercializzazione dei lotti residui.

Nel corso del 2017, sono giunte alcune richieste per i lotti del complesso, ma le aziende interessate hanno tutte ritenuto i prezzi di vendita troppo elevati. Su indicazione anche della Società di intermediazione, che ha sottolineato un disallineamento dei prezzi previsti dalla Convenzione fra SIT e Comune di Torino con quelli di mercato, è stato intrapreso con gli uffici comunali un percorso per la revisione della Convenzione e la conseguente riscrittura del piano economico.



E' stata così richiesta alla Gabetti S.p.A. un'analisi di mercato specifica sull'area del complesso, che ha evidenziato che i prezzi degli immobili sono superiori di circa 250 euro/mq rispetto a quelli di altri immobili in vendita. Sulla scorta di questa indicazione, negli incontri con l'Amministrazione sono state individuate le modalità per la revisione dei prezzi con l'obiettivo di ridurre valori di vendita a livello di mercato.

In data 15 giugno 2017 la SIT ha ricevuto dall'avvocato Bella, legale dell'Amministratore del complesso immobiliare Vitali park, una comunicazione in cui ci informa che il Condominio invoca la garanzia di cui all'articolo 1669 del codice civile per pretesi difetti riscontrati a seguito degli accertamenti disposti dall'assemblea del Condominio. Nella sua comunicazione l'Avvocato propone un incontro per individuare soluzioni per un'eventuale risoluzione bonaria. La Società ha incaricato un legale per la gestione della controversia.

E' proceduta l'attività di promozione da parte di Gabetti Property Solutions, società di intermediazione incaricata della commercializzazione dell'immobile, la quale ha coinvolto lo studio di architettura milanese Progetto CMR, nell'elaborazione di una proposta di consulenza per la valorizzazione dell'edificio Vitali che possa favorire il coinvolgimento di operatori di mercato interessati all'acquisto dei lotti restanti da mettere a reddito.

#### **Parco Dora Baltea -- Business Park IVREA**

Non si sono registrate nuove vendite nel corso del 2017 né particolari problemi con i locatori, eccezion fatta per un soggetto che è stato sfrattato per morosità da un lotto. Sullo stesso sono state avviate trattative per la vendita.

L'attività di commercializzazione, sulla quale il contributo dell'agenzia incaricata è stato pressoché assente, è proseguita cercando soggetti che potrebbero essere utili nell'aiutare SIT ad individuare investitori interessati alla proprietà di SIT proprio in virtù del fatto che essendo locata è immediatamente a reddito, peraltro con rendimenti buoni. Si segnala, inoltre, che è pervenuta una manifestazione di interesse.

#### **PIS Pinerolo**



La parte residua disponibile a Pinerolo è di scarso interesse per il mercato per limiti intrinseci del lotto, sia di conformazione che di reale fruibilità. Si è provato a trovare un accordo con i proprietari dei lotti confinanti, probabilmente gli unici potenzialmente interessati, tuttavia senza raggiungere un accordo sul prezzo, considerato troppo alto.

#### **PIP di Nichelino**

In data 27 aprile è stata effettuata la vendita all'azienda Trasvo srl di un terreno di mq 3.452 all'importo di 185.000 euro.

Precedentemente, nel mese di marzo u.s. si sono svolti alcuni incontri con l'assessore Sarno (con deleghe all'Urbanistica e all'Edilizia Privata) il quale ci ha coinvolti per approfondire congiuntamente un progetto che sta sviluppando il Comune per rilanciare le aree industriali di Nichelino anche attraverso l'efficace collaborazione con le associazioni di categoria quali l'API, Confindustria ecc.

Il suddetto tema è stato ulteriormente approfondito anche nel mese di giugno durante ulteriori incontri presso il Comune durante i quali ci hanno informati che la collaborazione con le associazioni di categoria è proseguita. Il tutto si è concluso nel mese di ottobre quando si è svolta la conferenza stampa, organizzata da Comune di Nichelino, SIT e associazioni di categoria per presentare e promuovere l'area del PIP4. Per rilanciare la promozione delle aree sono state individuate una serie di incentivazioni che prevedono l'esenzione del pagamento IUC per i primi tre anni e la dotazione entro breve dell'ultra banda larga nell'area a spese del Comune.

Si è stati contattati per un interessamento da parte di un'azienda alla ricerca di un lotto di circa 40.000 mq di SF, alla quale sono state inviate le relative informazioni e presentazioni, ed in relazione alla quale si è in attesa di comunicazioni in merito.

Tuttavia, stante l'assenza di interessi concretamente manifestati, è allo studio una più incisiva strategia di commercializzazione.

Per quel che concerne i contenziosi, sono in corso le negoziazioni con gli associati privati che da tempo lamentano la non corretta imputazione delle perdite che hanno portato ad un'erosione quasi totale del

loro apporto. Con l'associato Mediapolis è stata chiusa una trattativa privata con un esborso di SIT per un importo di € 30.000,00 (trentamila/00), oltre iva, a titolo di compenso dell'incarico eseguito da Mediapolis nei mesi di giugno - dicembre 2017, avente ad oggetto la redazione del nuovo PIP4 di completamento.

Infine è ancora in corso di svolgimento la causa con l'associato Edilgros.

## **6. Eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

L'unico evento di rilievo è la già citata trattativa in corso con i Creditori per la rinegoziazione del Piano di Ristrutturazione del debito che ha, come obiettivo, l'allungamento al 2021, e per la quale si rimanda al Paragrafo 2.

## **7. Evoluzione prevedibile della gestione**

La nomina del Presidente di Finpiemonte Partecipazioni ad Amministratore Unico di SIT ha ridato slancio all'attività commerciale della Società: in conseguenza di ciò, si sono raccolte numerose manifestazioni di interesse per l'acquisto di terreni e fabbricati, che auspicabilmente si trasformeranno in vendite nei prossimi esercizi.

È, inoltre, in programma una riduzione del costo per lavoro dipendente, da realizzarsi tramite il passaggio di due unità ad un'altra Società pubblica, oltre ad una riduzione del costo di affitto dei locali, conseguente al trasferimento presso altra sede; tali operazioni, che dovrebbero concretizzarsi già nel primo semestre del 2018, consentiranno una riduzione a regime di circa 140 mila €.

L'auspicata rinegoziazione del Piano con i Creditori finanziari, infine, porterà ad un allungamento al 2021 del piano di dismissione degli assets aziendali e, conseguentemente, dei tempi di rimborso, puntando a garantire, comunque, ai Creditori una quota minima annua di rimborso in conto capitale, oltre al pagamento degli interessi maturandi da parte della Controllante.



## **8. Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta**

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

In relazione alla grave crisi di liquidità che ha dovuto affrontare la Società è doveroso ricordare che l'operazione sull'area ex Pininfarina di Grugliasco ha comportato un impegno di oltre 15 milioni di Euro, per un investimento di durata anomala rispetto alle altre operazioni poste in essere precedentemente. In questo contesto, la stagnazione del mercato immobiliare, in particolare del comparto produttivo ed industriale nel quale opera SIT, ha portato al blocco delle vendite, determinando le condizioni che hanno impedito l'assorbimento, nei tempi previsti, di tale investimento; inoltre le banche hanno ridotto gli affidamenti ed avviato le richieste di rientro. Il combinato di queste criticità ha costretto SIT ad adottare la drastica decisione di attivare la procedura di ristrutturazione del debito, ex art. 67 L.F.. La sottoscrizione del Piano ha consentito di mitigare il rischio consentendo di onorare gli impegni finanziari. Si ritiene quindi necessario fornire maggiori informazioni in merito ai rischi cui è sottoposta la Società, ed in particolare quelli relativi alla situazione finanziaria, che potrebbero compromettere le prospettive di continuità aziendale, in parte già illustrata nei paragrafi 2 e 3, ed in premessa al presente relazione.

### *Rischio gestione finanziaria e considerazioni sulla continuità aziendale.*

Il tema della continuità aziendale è stato già accennato in precedenza ed è stato risolto con il ricorso alla procedura di ristrutturazione del debito, che prevede da un lato l'impegno di SIT a procedere alla dismissione degli assets immobiliari con le modalità enunciate e condivise stesso dal ceto creditorio e dall'altro al pagamento dei debiti in misura proporzionale agli incassi provenienti dalle vendite.

SIT potrà invece far fronte agli impegni derivanti dalla gestione ordinaria utilizzando i corrispettivi degli affitti, una quota dei corrispettivi delle vendite che tratterrà allo scopo, nonché, qualora fosse necessario, ricorrendo alle iniezioni di liquidità che la Controllante si è impegnata, come da Piano, a fornire, nella misura massima di 500 mila Euro per ogni esercizio fino al 31 dicembre 2018 (quindi per un importo massimo di 1,5 milioni di Euro).



Dal momento che l'eventuale decadenza della Convenzione sottoporrebbe la Società al rischio di non poter far fronte agli impegni finanziari, riportiamo le principali circostanze che potrebbero portare al recesso dalla convenzione da parte dei Creditori che l'hanno sottoscritta e precisamente:

- a) che la Società non adempia puntualmente al pagamento di qualsiasi somma dalla stessa dovuta ai Creditori Finanziari.
- b) che la Società non adempia ad un obbligo assunto ai sensi della Convenzione, con particolare riferimento agli impegni della Società ed agli obblighi informativi, salvo che l'inadempimento non venga sanato entro 10 giorni.
- c) che vengano meno le dichiarazioni, relative allo status della Società (stato giuridico, assenza di procedure concorsuali, ecc..), nonché quelle inerenti l'assenza di controversie e procedimenti, non espressamente riportati nella convenzione ed alle garanzie fornite in merito alla salvaguardia degli assets aziendali e di svolgimento degli adempimenti necessari per l'esecuzione del piano.
- d) Il verificarsi di una delle seguenti circostanze in capo alla Società:
  - i) la concessione a favore di creditori di un provvedimento monitorio o d'urgenza, ovvero di un provvedimento esecutivo o cautelare per un valore superiore a 250 mila Euro, salvo il caso in cui lo stesso venga giudicato dai Creditori Finanziari manifestamente infondato oppure il provvedimento d'apertura del procedimento o della procedura sia stato revocato, dichiarato nullo, annullato o sia altrimenti divenuto inefficace entro 90 giorni dalla sua notifica o esecuzione;
  - ii) l'emissione di una sentenza, decreto o altro provvedimento di condanna, anche provvisoriamente esecutivo per un valore superiore a 250 mila Euro, salvo che detta esecuzione non sia stata sospesa entro i 30 giorni di calendario dalla notifica del provvedimento alla Società;
  - iii) siano levati protesti salvo che il relativo debito non sia pagato entro 10 giorni lavorativi, ovvero il relativo protesto sia ritenuto manifestamente infondato dai Creditori Finanziari;
  - iv) la notifica a SIT di avvisi di accertamento esecutivi, cartelle esattoriali e/o iscrizioni al ruolo per il pagamento di tributi eccedenti 150 mila Euro, salvo che il relativo debito sia estinto entro



il termine consentito per l'impugnazione dell'atto notificato, ovvero il pagamento sia oggetto di rateazione, ovvero che entro il termine di 30 giorni lavorativi sia fornita idonea documentazione, in forma e sostanza soddisfacente per i Creditori Finanziari, comprovante l'infondatezza della pretesa tributaria e sia stata congiuntamente richiesta la sospensione della relativa riscossione;

- v) sia iscritta ipoteca giudiziale o legale su beni di proprietà della Società.
- e) La Società sia dichiarata o dichiarata o ammetta di versare nella situazione di cui all'articolo 5 della Legge Fallimentare.
- f) Il verificarsi di una delle seguenti circostanze in capo alla Società:
  - i) venga convocata l'assemblea per deliberare la presentazione della domanda di ammissione ad una qualsiasi Procedura Concorsuale o altra procedura avente effetti analoghi;
  - ii) venga convocata l'assemblea per deliberare la liquidazione volontaria, o venga deliberata o dichiarata la sussistenza di una causa di scioglimento, salvo che la causa di scioglimento sia venuta meno entro i 10 giorni lavorativi successivi;
  - iii) sia presentata da parte di terzi una domanda di ammissione ad una qualsiasi Procedura Concorsuale, salvo il caso in cui la suddetta domanda sia stata oggetto di opposizione da parte del soggetto legittimato nei termini di legge, sia manifestamente infondata secondo il giudizio dei Creditori Finanziari e sia stata rinunciata o rigettata entro 60 giorni lavorativi dalla data di presentazione della stessa;
  - iv) sia ammessa ad una qualsiasi Procedura Concorsuale o altra procedura avente effetti analoghi o sia posta in liquidazione, anche volontaria;
  - v) venga convocata l'assemblea per l'esame della possibilità di effettuare una cessione dei beni ai creditori, ovvero la ristrutturazione dell'indebitamento o simili accordi con i propri creditori, diversi dalla Convenzione e dall'implementazione del Piano.



- g) Il verificarsi di alcuna delle circostanze di cui ai precedenti punti e) ed f) che precedono in capo a Finpiemonte Partecipazioni, laddove il verificarsi di tale circostanza possa determinare un Effetto Pregiudizievole Significativo.
- h) Il verificarsi di un Effetto Pregiudizievole Significativo.
- i) L'organo amministrativo della Società sia destituito per intero o parzialmente per effetto di un provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa, ovvero venga emanato dall'autorità giudiziaria o amministrativa un provvedimento che impedisca alla Società di svolgere la propria attività per intero ovvero ne limiti lo svolgimento.
- j) La Società cessi di svolgere le attività da essa attualmente esercitate o inizi un'attività che risulti sostanzialmente diversa rispetto a quelle di cui al proprio oggetto sociale alla Data di Stipula.
- k) Si verifichi un Cambio di Controllo.
- l) Il verificarsi, in relazione a qualsiasi Indebitamento Finanziario (incluso l'Indebitamento Finanziario Consentito, ma con l'esclusione dell'Indebitamento Esistente) in capo alla Società, di alcuna delle seguenti circostanze:
  - i) mancato e puntuale pagamento di qualsiasi importo al momento in cui lo stesso diventi dovuto ed esigibile;
  - ii) qualunque importo relativo a tale Indebitamento Finanziario sia dichiarato dovuto ed esigibile anteriormente alla sua scadenza originaria in conseguenza del verificarsi di un inadempimento;
  - iii) il relativo creditore, in conseguenza del verificarsi di un inadempimento (in qualunque modo qualificato) o altra circostanza o serie di circostanze faccia valere la decadenza dal beneficio del termine (anche a seguito di risoluzione, recesso o altro), ovvero richieda il rimborso anticipato (anche a seguito di risoluzione, recesso o altro); ovvero
  - iv) il relativo creditore dichiari di cancellare o sospendere qualsiasi impegno relativo al mantenimento di un Indebitamento Finanziario in conseguenza di un inadempimento, o mancata integrale e puntuale esecuzione o mancato rispetto di uno o più impegni e obbligazioni (in qualunque modo qualificato).



- m) Il verificarsi della situazione prevista dall'articolo 2482-ter del Codice Civile in capo alla Società alla quale non sia posto rimedio ai sensi e nei termini di legge.
- n) Il mancato rispetto da parte di SIT dell'obbligo di richiedere il sostegno finanziario della Controllante, qualora fosse necessario, e nei limiti degli importi che Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si è impegnato a corrispondere.
- o) Il mancato rispetto da parte di Finpiemonte Partecipazioni di alcuno dei propri obblighi derivanti dall'Impegno Finpiemonte Partecipazioni e dalla Lettera di Patronage.
- p) Si verifichi la risoluzione, il recesso ovvero la decadenza della Società dal beneficio del termine in relazione a qualsiasi degli Accordi Altri Creditori, ovvero alcuno di tali accordi cessi per qualunque ragione di essere efficace.
- q) Il credito vantato da Energia e Territorio S.r.l. in fallimento nei confronti della Società venga soddisfatto in modo sostanzialmente diverso rispetto alle condizioni indicate nel Piano.

Per quanto le assunzioni relative alla dismissione degli attivi immobiliari, su cui si fonda il sopracitato accordo di ristrutturazione del debito, presentino profili di incertezza e soggettività, anche di particolare rilievo, che sono stati mitigati dal rilascio della citata lettera di patronage da parte di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.

La garanzia predisposta dalla Controllante consiste, in una lettera di patronage nella quale si prevede che, nella malaugurata ipotesi per la quale SIT non riesca a far fronte ai propri impegni nei confronti dei creditori che hanno sottoscritto la convenzione (che ammontavano complessivamente a circa 10,9 milioni di Euro), entro il 31 dicembre 2018, Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. metta a disposizione di SIT, entro 60 giorni dalla richiesta, i mezzi finanziari necessari per soddisfare detti creditori nella misura massima complessiva di 9.528.900,17 Euro.

Gli eventi che potrebbero portare al recesso dalla Convenzione, che porrebbe la Società nella condizione della non continuità aziendale, sono attentamente monitorati e l'Amministratore valuta remota la possibilità che si verifichino. I ritardi nell'esecuzione del piano vendite di cui si è già fatta menzione non sono causa di recesso dalla Convenzione, ma rendono necessario un allungamento dei tempi di



esecuzione del Piano, che dovrà essere costantemente monitorato e caratterizzato da una revisione sostanziale delle politiche di vendita, poiché, allo stato attuale, non ci sono i presupposti perché la Società possa recuperare, nei prossimi 8 mesi, il ritardo accumulato sulle vendite.

La trattativa con i creditori è in corso e sussistono i presupposti perché si concluda entro la fine del semestre.

La Società fino ad ora ha puntualmente adempiuto agli impegni previsti dalla Convenzione: si rimanda al paragrafo 2 per il dettaglio dei principali adempimenti onorati.

Tutto ciò premesso, l'Amministratore, pur in presenza dei citati rischi e delle citate scadenze, valutando la rilevanza del rilascio della suddetta lettera di patronage e preso atto del sostegno finanziario e patrimoniale garantito dalla Controllante, come da lettera pervenuta prot. RS/bb/18/115 in data 8 maggio u.s., ha ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017.

#### *Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale*

Stante quanto già esposto in relazione alla Convenzione di Ristrutturazione ex art. 67 L.F. sottoscritta con i Creditori Finanziari, non si è ritenuto di predisporre uno specifico programma del rischio di crisi aziendale nonché di integrare gli attuali strumenti di governo societario già presenti.

#### *Rischi connessi all'operazione Pininfarina*

##### Operazione sull'area ex Pininfarina di Grugliasco

Si rammentano brevemente i tratti essenziali di questa operazione perché, ancorché il Piano preveda anche la cessione di questo asset, le dimensioni rilevanti dell'operazione, rispetto alle altre in essere, merita particolare attenzione.

L'intervento sull'area ex Pininfarina di Grugliasco, per un importo originario di oltre 15 milioni di Euro, messo in atto nell'ambito della direzione e coordinamento della Controllante, è stato reso possibile dalla sottoscrizione, nel mese di luglio 2010, di un contratto di associazione in partecipazione con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. e Sinloc S.p.A. che ha comportato l'apporto rispettivamente di 2,7 milioni di Euro (60% fabbisogno stimato) e 1,3 milioni di Euro (28,89% fabbisogno stimato) con



previsione della suddivisione degli utili o perdite che mantiene le stesse quote. L'apporto di SIT è stato pari a 500 mila Euro, e nella suddivisione degli utili verrà riconosciuta da parte di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. a SIT una quota pari al 2% per il riconoscimento del rischio di impresa da scontare dalla propria percentuale degli utili maturati. Nei primi mesi del 2015, Sinloc ha esercitato azione di recesso, come previsto dal contratto di associazione in partecipazione e Finpiemonte Partecipazioni, sempre nel rispetto di quanto statuito dal contratto di associazione ha rilevato la quota che era di Sinloc. La Controllante detiene pertanto un apporto complessivo di 4 milioni di Euro.

In tale contratto di associazione in partecipazione Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. conferma, nella sua veste di Società che esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti di SIT, di assumere l'onere, per altro come previsto da legge, di coprire l'eventuale perdita derivante dall'operazione nell'ipotesi di insuccesso.

La sottoscrizione del contratto di associazione in partecipazione, avvenuta sette mesi dopo l'acquisto del complesso immobiliare, era già stata pianificata a seguito dell'impegno fornito, fin dalle prime fasi della trattativa da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.

Il venir meno dell'unica fonte di reddito dell'investimento (affitto alla De Tomaso Automobili Spa – in fallimento) ha avuto un impatto importante sul conto economico della commessa; gli effetti su quello della Società sono tuttavia mitigati dalle modalità di attribuzione delle perdite secondo quanto stabilito nel contratto di associazione in partecipazione, pur permanendo lo squilibrio finanziario conseguente l'acquisto del complesso immobiliare.

Al fine di supportare il valore di bilancio del compendio immobiliare e di certificare le ipotesi contenute nel Piano, l'Amministratore ha ritenuto necessario avvalersi di una specifica nuova perizia, predisposta da soggetto terzo indipendente e rilasciata il 16 aprile 2018, sulla base della quale è stato incrementato il fondo svalutazione a 3,8 milioni di Euro, con un accantonamento nell'esercizio di quasi un milione di Euro.

Con riferimento alle garanzie della Controllante di coperture delle perdite si conferma quanto esposto nel precedente paragrafo 4.



Per quanto concerne la strategia di vendita del compendio immobiliare dell'area Ex Pininfarina, allo stato attuale, a seguito della manifestazione di interesse in risposta all'invito per la ricerca di operatori immobiliari, è stato sottoscritto il contratto per la commercializzazione dell'area con la Società IPI Intermediazione Srl.

Tenuto conto dei riflessi economici e sociali, ampiamente dibattuti in sede politica e giornalistica negli ultimi anni, attesi dalla futura destinazione dell'area, è auspicabile che l'azione di valorizzazione dell'immobile avvenga nell'ambito di una strategia coordinata con l'amministrazione comunale di Grugliasco e con i referenti della Regione Piemonte, allo scopo di coinvolgere interlocutori affidabili ed interessati a sviluppare le potenzialità dell'immobile a proposito del quale non è possibile sottacere la criticità che deriva dalle problematiche ambientali del sito che Sit sta già da diversi anni affrontando ma che inevitabilmente potrebbero condizionare le tempistiche di vendita.

I crediti non presentano rischi particolari eccedenti i fondi eventualmente stanziati.

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

## **9. 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 e con parti correlate.**

Nei rapporti esistenti al 31 dicembre 2017 con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si evidenzia quanto segue:

- i crediti, pari a 13.501.847 Euro, trovano origine quasi esclusivamente nella quota di perdita di competenza di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. in qualità di associato con riguardo ai rapporti di associazione in partecipazione;
- i debiti ammontano a 16.587.154 Euro. Maggiori dettagli dei rapporti finanziari con Finpiemonte



Partecipazioni S.p.A. sono esposti in nota integrativa;

- i costi addebitati da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. ammontano, in totale, ad Euro 73,3 mila e si riferiscono a:

|   |               |
|---|---------------|
| Utilizzo locali e servizi connessi                | 70.000        |
| Rivalsa costo assicurazione organo amministrativo | <u>3.300</u>  |
| <b>TOTALE</b>                                     | <b>73.300</b> |

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

Tutti gli accordi con Finpiemonte Partecipazioni sono regolati secondo normali condizioni di mercato. Nei rapporti esistenti al 31 dicembre 2017 con la Regione Piemonte si evidenziano debiti pari a 12.795.252 Euro.

#### **D. Sede dell'attività**

Nel 2017 la Società ha operato presso sede legale ed operativa sita in Torino corso Marconi n.10.

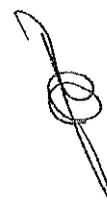
#### **E. Protezione dei dati personali**

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

La Società sta lavorando per adeguare le procedure aziendali per il trattamento e la libera circolazione dei dati personali alle disposizioni previste dal Regolamento Ue 2016/679, noto come GDPR (General Data Protection Regulation)

#### **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. Tuttavia si ritiene utile richiamare la situazione relativa all'area su cui insiste il complesso immobiliare ex-Pininfarina di Grugliasco. Accertato che il contratto di acquisto del complesso immobiliare prevede, all'art.8, l'impegno della parte venditrice (Pininfarina S.p.A.) *ad effettuare gli interventi necessari a rendere il complesso immobiliare e gli impianti mobili oggetto della compravendita conformi alla normativa a tutela dell'ambiente, anche per l'ipotesi in cui gli interventi siano necessari al fine di rendere il complesso immobiliare o gli impianti mobili [...] o il terreno su cui essi insistono compatibili con usi diversi rispetto a quelli cui sono oggi destinati, a proprie cura e spese*, la Società si è adoperata affinché venissero espletate le necessarie verifiche.

Nel corso del 2011, è stato conferito (da Pininfarina S.p.A. ed a spese della stessa) l'incarico di eseguire le necessarie analisi alla EDF Fenice S.p.A., società leader in ambito Europeo nell'offerta di servizi in campo energetico ed ambientale.

Durante i numerosi sopralluoghi, sono state avviate le analisi necessarie alla caratterizzazione della matrice del sottosuolo mediante sondaggi geognostici con prelievo di terreno per la determinazione della sua qualità ambientale in riferimento alla normativa vigente.

In particolare sono state identificate 10 aree caratterizzate da attività diverse nell'ambito del ciclo produttivo sulle quali procedere con un totale di 15 sondaggi. I sondaggi sono stati più numerosi nelle zone a maggiore rischio di inquinamento, per esempio nel sottopiano tecnico della verniciatura, con il prelievo complessivo di 40 campioni.

A seguito delle indagini effettuate, è emerso che tutti i campioni presentano concentrazioni inferiori ai limiti stabiliti dalla normativa per quanto riguarda il sito di proprietà SIT.

Un'unica eccezione, relativa ad un lieve superamento del limite, è stata riscontrata sul terreno di pertinenza della centrale termica, che, tuttavia, non è di proprietà SIT ma è stata ceduta a De Tomaso Automobili S.p.A. (ora De Tomaso Automobili S.p.A. – in fallimento) nel mese di gennaio 2010.

A seguito del sopralluogo effettuato dall'Arpa il 5 agosto 2016, e della successiva ordinanza del Comune



di Grugliasco che prescrive a SIT di provvedere allo smaltimento di tutti i rifiuti presenti nel sito di sua proprietà, sono state avviati i lavori di smaltimento dei rifiuti ancora presenti sul sito.

In aggiunta a queste attività, si è inoltre deciso di procedere alla successiva caratterizzazione del sito, che pur avviata da Pininfarina nel 2011 è bloccata dal 2014 in attesa di pronunciamento da parte del Consiglio di Stato. Questo poiché la definizione delle caratteristiche ambientali dei terreni è indispensabile per poter proseguire in ottica di commercializzazione degli stessi.

La definizione degli aspetti legali con Pininfarina e delle relative implicazioni economiche è stata quindi rimandata alla fase successiva al pronunciamento atteso.

#### **H. Prevenzione corruzione e trasparenza**

Nel corso del I semestre 2017 la Società Selene Audit, a seguito dell'incarico affidatole il 19 dicembre 2016, ha predisposto il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza 2017-2019, adottato dall'Amministratore Unico in data 14 giugno 2017.

In data 27 luglio 2017 è stato nominato il Dott. Roberto Serra in qualità di responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza. Gli uffici della Società hanno predisposto la sezione "Società Trasparente" sul sito internet aziendale, il quale viene costantemente aggiornato dal responsabile dell'inserimento dati.

La Società Selene Audit ha inoltre predisposto la revisione del modello di organizzazione, gestione e controllo, adottato dall'Amministratore Unico in data 14 giugno 2017. Il modello rivisto, accoglie i nuovi reati presupposti integrati nella 231, e risolve le criticità segnalate dall'Odv, alla quale relazione si rimanda per ulteriori approfondimenti.

In data 10 maggio 2017 l'Avv. Camilla Cravetto è stata nominata quale Organismo Di Vigilanza della Società. Gli uffici della Società in collaborazione con l'ODV hanno predisposto la revisione dei regolamenti societari, anche al fine di renderli coerenti con il nuovo Dlgs 50/2016.

#### **J. Codice Etico**

Parallelamente alla revisione del Modello di organizzazione è avvenuta anche la revisione del Codice Etico della Società al fine di omogeneizzare i due strumenti. Il nuovo Codice è stato approvato in data 14/06/2017.

#### **K. Aggiornamento D.Lgs. 81/2008**

Con riferimento al D.Lgs. n. 81/2008 modificato con disposizioni integrative e correttive dal D.Lgs n. 106/2009 la Società ha redatto il documento di valutazione del rischio da stress lavoro-correlato all'interno del quale si evidenziano i seguenti punti:

- Riferimenti di legge per la valutazione dei rischi
- Criteri adottati per la valutazione
- Indagine
- Metodo di valutazione
- Relazione sulla valutazione
- Identificazione della condizione di rischio
- Misure di prevenzione e di protezione attuate
- Piano di miglioramento

Dall'analisi del documento si sono evidenziate le tematiche da trattare per migliorare i processi di gestione ed organizzazione del lavoro che sono state adottate e faranno parte integrante del piano di miglioramento nel documento di valutazione dei rischi come previsto da normativa vigente.

### **10. Proposta di destinazione del risultato d'esercizio**

Signori Soci,

Il progetto di Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia una perdita netta di 73.095 Euro.

Sottoponiamo alla Vostra approvazione la seguente proposta di deliberazione:

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



Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017

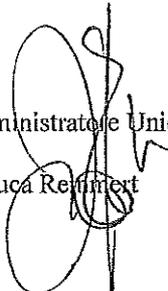
- esaminato il Bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2017;
- vista la Relazione sulla gestione;
- preso atto della Relazione del Sindaco Unico;
- preso atto della Relazione del Sindaco Unico incaricato del controllo contabile;

DELIBERA

1. di approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2017, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa;
2. di rinviare a nuovo la perdita di 73.095 Euro.

Torino, 9 maggio 2018

L'Amministratore Unico  
Luca Refinert



# SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO SRL

## Bilancio di esercizio al 31-12-2017

| Dati anagrafici   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Sede in   | CORSO MARCONI, 10, 10125 TORINO (TO) |
| Codice Fiscale  | 09969560011                          |
| Numero Rea  | TO 1095529                           |
| P.I.  | 09969560011                          |
| Capitale Sociale Euro   | 5.000.000 i.v.                       |
| Forma giuridica   | SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA  |
| Settore di attività prevalente (ATECO)  | 411000                               |
| Società in liquidazione   | no                                   |
| Società con socio unico   | no                                   |
| Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento                      | si                                   |
| Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento | Finpiemonte Partecipazioni S.p. A.   |
| Appartenenza a un gruppo  | no                                   |



## Stato patrimoniale

|  | 31-12-2017 | 31-12-2016 |
|--|------------|------------|
| Stato patrimoniale                                 |            |            |
| Attivo   |            |            |
| B) Immobilizzazioni                                |            |            |
| I - Immobilizzazioni immateriali                   |            |            |
| 7) altre   | 1.200      | 700        |
| Totale immobilizzazioni immateriali                | 1.200      | 700        |
| II - Immobilizzazioni materiali                    |            |            |
| 1) terreni e fabbricati                            | 1.735.689  | 1.658.779  |
| 3) attrezzature industriali e commerciali          | -          | 103        |
| 4) altri beni                                      | 2.469      | 3.203      |
| Totale immobilizzazioni materiali                  | 1.738.158  | 1.662.085  |
| Totale immobilizzazioni (B)                        | 1.739.358  | 1.662.785  |
| C) Attivo circolante                               |            |            |
| I - Rimanenze                                      |            |            |
| 2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | 29.573.041 | 30.134.290 |
| Totale rimanenze                                   | 29.573.041 | 30.134.290 |
| II - Crediti                                       |            |            |
| 1) verso clienti                                   |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo             | 950.919    | 931.970    |
| esigibili oltre l'esercizio successivo             | 124.119    | 116.568    |
| Totale crediti verso clienti                       | 1.075.038  | 1.048.538  |
| 4) verso controllanti                              |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo             | 76.819     | 77.389     |
| esigibili oltre l'esercizio successivo             | 13.425.028 | 12.379.736 |
| Totale crediti verso controllanti                  | 13.501.847 | 12.457.125 |
| 5-bis) crediti tributari                           |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo             | 5.149      | 35.204     |
| esigibili oltre l'esercizio successivo             | 10.020     | 10.020     |
| Totale crediti tributari                           | 15.169     | 45.224     |
| 5-quater) verso altri                              |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo             | 6.567      | 138.970    |
| esigibili oltre l'esercizio successivo             | 1.494.129  | 2.058.817  |
| Totale crediti verso altri                         | 1.500.696  | 2.197.787  |
| Totale crediti                                     | 16.092.750 | 15.748.674 |
| IV - Disponibilità liquide                         |            |            |
| 1) depositi bancari e postali                      | 604.277    | 573.794    |
| 3) danaro e valori in cassa                        | 680        | 1.238      |
| Totale disponibilità liquide                       | 604.957    | 575.032    |
| Totale attivo circolante (C)                       | 46.270.748 | 46.457.996 |
| D) Ratei e risconti                                | 2.427      | 3.093      |
| Totale attivo                                      | 48.012.533 | 48.123.874 |
| Passivo  |            |            |
| A) Patrimonio netto                                |            |            |
| I - Capitale                                       | 5.000.000  | 5.000.000  |
| II - Riserva da soprapprezzo delle azioni          | 1.600.498  | 1.600.498  |
| IV - Riserva legale                                | 7.736      | 7.736      |
| VI - Altre riserve, distintamente indicate         |            |            |

|   |             |             |
|---|-------------|-------------|
| Riserva straordinaria   | 146.989     | 146.989     |
| Varie altre riserve   | (3)         | (3)         |
| Totale altre riserve  | 146.986     | 146.986     |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo                            | (1.888.770) | (2.324.251) |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                               | (73.095)    | 435.481     |
| Totale patrimonio netto   | 4.793.355   | 4.866.450   |
| B) Fondi per rischi e oneri                                       |             |             |
| 4) altri  | 549.499     | 543.623     |
| Totale fondi per rischi ed oneri                                  | 549.499     | 543.623     |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato             | 19.180      | 16.781      |
| D) Debiti   |             |             |
| 4) debiti verso banche  |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 9.352.508   | 9.568.264   |
| Totale debiti verso banche  | 9.352.508   | 9.568.264   |
| 6) acconti  |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 36.000      | 36.000      |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 309.680     | 79.680      |
| Totale acconti  | 345.680     | 115.680     |
| 7) debiti verso fornitori   |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 375.979     | 684.028     |
| Totale debiti verso fornitori                                     | 375.979     | 684.028     |
| 11) debiti verso controllanti                                     |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 1.748.298   | 1.563.098   |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 27.634.108  | 26.849.752  |
| Totale debiti verso controllanti                                  | 29.382.406  | 28.412.850  |
| 12) debiti tributari  |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 54.964      | 70.299      |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 261.470     | 261.470     |
| Totale debiti tributari   | 316.434     | 331.769     |
| 13) debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale    |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 13.350      | 12.763      |
| Totale debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 13.350      | 12.763      |
| 14) altri debiti  |             |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 2.739.111   | 3.436.295   |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 78.010      | 83.010      |
| Totale altri debiti   | 2.817.121   | 3.519.305   |
| Totale debiti   | 42.603.478  | 42.644.659  |
| E) Ratei e risconti   | 47.021      | 52.361      |
| Totale passivo  | 48.012.533  | 48.123.874  |



## Conto economico

|   | 31-12-2017       | 31-12-2016       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Conto economico</b>  |                  |                  |
| <b>A) Valore della produzione</b>   |                  |                  |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni   | 185.000          | 1.572.948        |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti  | (561.248)        | (1.568.507)      |
| 5) altri ricavi e proventi  |                  |                  |
| altri   | 826.894          | 1.265.559        |
| <b>Totale altri ricavi e proventi</b>   | <b>826.894</b>   | <b>1.265.559</b> |
| <b>Totale valore della produzione</b>   | <b>450.646</b>   | <b>1.270.000</b> |
| <b>B) Costi della produzione</b>  |                  |                  |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci                                  | 1.182            | 1.373            |
| 7) per servizi  | 392.041          | 354.567          |
| 8) per godimento di beni di terzi   | 8.191            | 8.457            |
| 9) per il personale   |                  |                  |
| a) salari e stipendi  | 238.501          | 236.822          |
| b) oneri sociali  | 71.613           | 70.838           |
| c) trattamento di fine rapporto   | 23.000           | 23.637           |
| e) altri costi  | 8.583            | 9.653            |
| <b>Totale costi per il personale</b>  | <b>341.697</b>   | <b>340.950</b>   |
| 10) ammortamenti e svalutazioni   |                  |                  |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali  | 1.000            | 700              |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali  | 24.624           | 26.638           |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | 32.733           | 925              |
| <b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>   | <b>58.357</b>    | <b>28.263</b>    |
| 12) accantonamenti per rischi   | 159.598          | 12.604           |
| 13) altri accantonamenti  | 60.200           | -                |
| 14) oneri diversi di gestione   | 360.152          | 583.532          |
| <b>Totale costi della produzione</b>  | <b>1.381.418</b> | <b>1.329.746</b> |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>                             | <b>(930.772)</b> | <b>(59.746)</b>  |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>   |                  |                  |
| 16) altri proventi finanziari   |                  |                  |
| d) proventi diversi dai precedenti  |                  |                  |
| altri   | 1.239.765        | 815.839          |
| <b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>   | <b>1.239.765</b> | <b>815.839</b>   |
| <b>Totale altri proventi finanziari</b>   | <b>1.239.765</b> | <b>815.839</b>   |
| 17) interessi e altri oneri finanziari  |                  |                  |
| altri   | 382.088          | 320.612          |
| <b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>  | <b>382.088</b>   | <b>320.612</b>   |
| <b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>                       | <b>857.677</b>   | <b>495.227</b>   |
| <b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>                                  | <b>(73.095)</b>  | <b>435.481</b>   |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio  | (73.095)         | 435.481          |

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

|   | 31-12-2017 | 31-12-2016  |
|---|------------|-------------|
| Rendiconto finanziario, metodo indiretto  |            |             |
| A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)   |            |             |
| Utile (perdita) dell'esercizio  | (73.095)   | 435.481     |
| Interessi passivi/(attivi)  | (857.677)  | (495.227)   |
| 1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione | (930.772)  | (59.746)    |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto                |            |             |
| Accantonamenti ai fondi   | 219.798    | 12.604      |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni   | 25.624     | 27.338      |
| Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari  | 23.000     | 23.637      |
| Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto         | 268.422    | 63.579      |
| 2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto  | (662.350)  | 3.833       |
| Variazioni del capitale circolante netto  |            |             |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze   | 561.248    | 1.568.507   |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti   | (26.500)   | 907.428     |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori  | (308.049)  | (388.282)   |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi   | 666        | 13          |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi  | (5.340)    | (11.450)    |
| Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto   | 144.447    | (3.518.534) |
| Totale variazioni del capitale circolante netto   | 366.472    | (1.442.318) |
| 3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto  | (295.878)  | (1.438.485) |
| Altre rettifiche  |            |             |
| Interessi incassati/(pagati)  | 857.677    | 495.227     |
| (Utilizzo dei fondi)  | (213.922)  | (184.146)   |
| Altri incassi/(pagamenti)   | -          | (4)         |
| Totale altre rettifiche   | 643.755    | 311.077     |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A)  | 347.877    | (1.127.408) |
| B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento   |            |             |
| Immobilizzazioni materiali  |            |             |
| (Investimenti)  | (100.737)  | (574)       |
| Disinvestimenti   | 41         | -           |
| Immobilizzazioni immateriali  |            |             |
| (Investimenti)  | (1.500)    | -           |
| Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)  | (102.196)  | (574)       |
| C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento   |            |             |
| Mezzi di terzi  |            |             |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche   | (215.756)  | (322.225)   |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)   | (215.756)  | (322.225)   |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)   | 29.925     | (1.450.207) |
| Disponibilità liquide a inizio esercizio  |            |             |
| Depositi bancari e postali  | 573.794    | 2.024.328   |
| Danaro e valori in cassa  | 1.238      | 911         |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio   | 575.032    | 2.025.239   |
| Disponibilità liquide a fine esercizio  |            |             |
| Depositi bancari e postali  | 604.277    | 573.794     |
| Danaro e valori in cassa  | 680        | 1.238       |

---

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio | 604.957 | 575.032 |
|---|---------|---------|



## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

### Nota integrativa, parte iniziale

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2017, che viene sottoposto al Vostro esame per l'approvazione, evidenzia una perdita netta di Euro 73.095 e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute.

Il bilancio è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, integrate, ove necessario, dai principi contabili elaborati dall'Organismo italiano di contabilità.

In particolare, sono state rispettate le clausole generali di costruzione del bilancio (art. 2423 C.C.), i suoi principi di redazione (art. 2425 e art. 2426), il contenuto del rendiconto finanziario (art.2425 ter C.C.); le eventuali deroghe previste dall'art. 2423 comma 4 sono indicate nel commento delle specifiche voci.

Il bilancio di esercizio è redatto in unità di euro. Le differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori espressi in unità di euro sono allocate all'apposita riserva di patrimonio netto.

In ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter C.C., è stato indicato, per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

La società si è avvalsa della facoltà, prevista dall'art. 12 co. 2 del DLgs. 139/2015, di non applicare il criterio del costo ammortizzato alle componenti delle voci dell'esercizio precedente che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio.

Inoltre, la società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai crediti e ai debiti nei casi in cui gli effetti siano irrilevanti.

#### **PREMESSA**

Il bilancio è stato redatto sulla base dei presupposti di continuità aziendale, in conseguenza del fatto che in data 5 ottobre 2016 è stata sottoscritta la convenzione di ristrutturazione del debito, ex art.67 L.F..

Al servizio della suddetta convenzione, nel 2015, erano state predisposte, dal prof. Dino Franchi e dal Praxi S.p.A., le perizie utilizzate anche per la determinazione dei valori immobiliari iscritti nei bilanci al 31 dicembre 2014 ed al 31 dicembre 2015, la cui approvazione è avvenuta in data 16 e 30 novembre 2016, dopo la stipula dell'accordo con i creditori. I valori immobiliari iscritti nel bilancio al 31 dicembre 2017 sono invece stati allineati agli esiti delle perizie predisposte dal prof. Dino Franchi e dal Praxi S.p.A. nel mese di aprile 2018.

Nei primi mesi del 2018, è stata avviata una trattativa con i creditori finanziari al fine di procrastinare i tempi di esecuzione dell'accordo, che impegna SIT alla dismissione degli assets immobiliari ed al pagamento dei debiti, al periodo 2018-2021, rispetto al triennio 2016-2018, previsto dall'accordo del 5 ottobre 2016. Tale accordo, che è supportato da una lettera di patronage, rilasciata dalla controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., contiene delle condizioni, a carico di SIT, il cui mancato rispetto avrebbe come conseguenza il decadimento della Convenzione e quindi il venire meno il presupposto della continuità aziendale.

Le citate condizioni, che sono analiticamente descritte nel paragrafo 8 della Relazione sulla Gestione, sono state tutte soddisfatte ancorché le previsioni di dismissione degli assets immobiliari non si sono realizzate.

In data 8 maggio 2018, la Controllante, tenuto conto anche dei ritardi nell'attuazione del Piano vendite, ha assicurato a SIT l'impegno irrevocabile a continuare a finanziare e sostenere patrimonialmente la Società al fine di assicurare sia l'adempimento delle sue obbligazioni sia la sua regolare prosecuzione e continuità di impresa, senza che si verifichi alcuna diminuzione nella sua capacità di operare regolarmente, almeno relativamente all'esercizio di riferimento del bilancio oggetto di approvazione ed a quello immediatamente successivo.

L'Amministratore Unico, pur in presenza dei citati rischi e delle citate scadenze, valutando la rilevanza del rilascio della suddetta lettera di patronage del sopra citato impegno di supporto finanziario da parte di Finpiemonte Partecipazioni, ha ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017.



## Nota integrativa, attivo

### **Immobilizzazioni**

#### Immobilizzazioni immateriali

Sono rappresentate da oneri di utilità pluriennale, iscritti al costo comprensivo degli eventuali oneri accessori e con il consenso dell'Organo di controllo, 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 fosse 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, sono state 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 alla voce *Altre immobilizzazioni immateriali* ed accolgono oneri di utilità pluriennale ammortizzati in cinque anni.

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

L'importo indicato in bilancio è di 1.200€, al netto degli ammortamenti dell'anno, che sono pari a 1.000€, come risulta dall'esposizione analitica delle movimentazioni di seguito riportate:

|                                   | Altre immobilizzazioni immateriali | Totale immobilizzazioni immateriali |
|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> |                                    |                                     |
| Costo                             | 3.500                              | 3.500                               |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 2.800                              | 2.800                               |
| <b>Valore di bilancio</b>         | <b>700</b>                         | <b>700</b>                          |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>  |                                    |                                     |
| Incrementi per acquisizioni       | 1.500                              | 1.500                               |
| Ammortamento dell'esercizio       | 1.000                              | 1.000                               |
| <b>Totale variazioni</b>          | <b>500</b>                         | <b>500</b>                          |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   |                                    |                                     |
| Costo                             | 5.000                              | 5.000                               |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 3.800                              | 3.800                               |
| <b>Valore di bilancio</b>         | <b>1.200</b>                       | <b>1.200</b>                        |

#### 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:

Immobili 3,00%

Impianti 15,00%

Macchine ufficio elettroniche 20,00%  
 Attrezzatura 15,00%

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Ammontano a 1.738.158€, al netto dei fondi ammortamenti di 218.140€ e dei fondi svalutazione di 733.201€, come risulta dal prospetto che segue.

Le immobilizzazioni materiali sono state ammortizzate tenendo conto della residua possibilità di utilizzazione, come evidenziato in precedenza.

La consistenza del fondo svalutazione, stanziato originariamente per l'importo di 833.208€, è stata ridotta di 100.007€ sulla base degli esiti della perizia Praxi S.p.A. di aprile 2018.

|   | Terreni e fabbricati | Attrezzature Industriali e commerciali | Altre immobilizzazioni materiali | Totale immobilizzazioni materiali |
|---|----------------------|--|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>                                 |                      |  |                                  |                                   |
| Costo   | 2.642.122            | 4.537                                  | 43.167                           | 2.689.826                         |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento)                                 | 150.135              | 4.434                                  | 39.964                           | 194.533                           |
| Svalutazioni  | 833.208              | -                                      | -                                | 833.208                           |
| Valore di bilancio  | 1.658.779            | 103                                    | 3.203                            | 1.662.085                         |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>                                  |                      |  |                                  |                                   |
| Incrementi per acquisizioni                                       | -                    | -                                      | 730                              | 730                               |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio) | -                    | -                                      | 41                               | 41                                |
| Rivalutazioni effettuate nell'esercizio                           | 100.007              | -                                      | -                                | 100.007                           |
| Ammortamento dell'esercizio                                       | 23.098               | 103                                    | 1.423                            | 24.624                            |
| Altre variazioni  | 1                    | -                                      | -                                | 1                                 |
| Totale variazioni   | 76.910               | (103)                                  | (734)                            | 76.073                            |
| <b>Valore di fine esercizio</b>                                   |                      |  |                                  |                                   |
| Costo   | 2.642.122            | 4.537                                  | 42.840                           | 2.689.499                         |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento)                                 | 173.232              | 4.537                                  | 40.371                           | 218.140                           |
| Svalutazioni  | 733.201              | -                                      | -                                | 733.201                           |
| Valore di bilancio  | 1.735.689            | -                                      | 2.469                            | 1.738.158                         |

La voce terreni, che accoglie l'area di Strambino ceduta in diritto di superficie, è stata svalutata per 733.201€, al fine di allineare il valore contabile a quello di perizia di stima di Praxi S.p.A.. Tale perdita è ritenuta durevole, tenuto anche conto del fatto che, anche questo assets, potrebbe essere alienato prima del termine del contratto di cessione del diritto di superficie, prevista per il 2035.

La voce fabbricati, invece, accoglie un lotto del complesso ex-Vitali di Torino, acquistato dal Comune di Torino nel 2010 per un corrispettivo, comprensivo degli oneri relativi all'acquisto, di 769.921€ per essere destinato alla locazione e che è ora sfritto. Il valore, al netto del fondo ammortamento, al 31 dicembre 2017, ammonta a 596.232€.

### Immobilizzazioni finanziarie

L'unica partecipazione è stata integralmente svalutata, pertanto il saldo delle immobilizzazioni finanziarie ammonta a zero.

### Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Riportano un saldo di zero, accoglievano soltanto la partecipazione dell'1,03% circa del capitale sociale del Consorzio Villa Gualino S.c.a.r.l che è stata interamente svalutata nel 2013. La partecipazione, era stata originariamente iscritta al costo di acquisto ai sensi dell'art. 2426 n.1 c.c., ed è stata svalutata, nel rispetto dell'art.2426 n.4 c.c..

|                            | Partecipazioni in altre imprese | Totale Partecipazioni |
|----------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Valore di inizio esercizio |                                 |                       |

|                                 | Partecipazioni in altre imprese | Totale Partecipazioni |
|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Costo                           | 1.405                           | 1.405                 |
| Svalutazioni                    | 1.405                           | 1.405                 |
| <b>Valore di fine esercizio</b> |                                 |                       |
| Costo                           | 1.405                           | 1.405                 |
| Svalutazioni                    | 1.405                           | 1.405                 |

## Attivo circolante

### Rimanenze

Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione e semilavorati: sono iscritte a bilancio al minore fra 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.

I valori contabili sono stati adeguati, nel corso degli anni, a quelli enunciati nelle perizie che sono state commissionate dalla Società. I valori assunti per il bilancio al 31 dicembre 2017 sono quelli indicati nel mese di aprile 2018 nelle perizie del Prof. Franchi per Grugliasco - complesso ex Pininfarina e di Praxi S.p.A. per le altre.

Il valore complessivo, così determinato, ammonta ad 29.573.041€ e diminuisce di 561.249€ rispetto all'esercizio precedente.

|   | Valore di Inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | 30.134.290                 | (561.249)                 | 29.573.041               |
| <b>Totale rimanenze</b>                         | <b>30.134.290</b>          | <b>(561.249)</b>          | <b>29.573.041</b>        |

#### Rimanenze intervento di Strambino

Residuano terreni edificabili che sono iscritti ad un valore, al netto del fondo svalutazione, di 297.727 €.

Il fondo svalutazione di 154.109€ è stato stanziato nel 2014, nella misura di 154.102€, al fine di allineare il valore di bilancio con quello risultante dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A., ed allineato al valore dell'ultima perizia, con riferimento al 31/12/2017.

La variazione netta, rispetto all'anno precedente, è quindi negativa per 7€.

#### Rimanenze intervento di Pinerolo I

Residuano terreni edificabili, iscritti ad un valore, al netto del fondo svalutazione, di 179.600€.

Il fondo svalutazione, che era stato stanziato nel bilancio 2014, è stato incrementato di 94.639€, al fine di allineare il valore a quello della perizia Praxi di aprile 2018.

Non si sono registrate vendite nel corso dell'esercizio quindi la variazione netta è negativa per 94.639€, pari all'incremento del fondo svalutazione.

#### Rimanenze intervento su area ex Vitali - Torino

Il valore di fine esercizio di 2.509.716€, non ha subito svalutazione poiché i valori di bilancio sono inferiori rispetto sia a quelli risultanti dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A. nel 2016 che in quella del 2018.

Il saldo è invariato rispetto all'esercizio precedente.

#### Rimanenze intervento di Ovada

Residuano terreni edificabili che sono iscritti ad un valore contabile di 905.190€.

Il fondo svalutazione delle rimanenze, stanziato nel bilancio 2014, sulla base della perizia Praxi S.p.A. del 2016, è stato ridotto di 54.074€, e riporta un saldo di 170.489 €, sulla base dei dati emergenti dalla perizia del 2018.

Non ci sono state alienazioni, quindi la variazione è positiva per 54.074€, pari alla riduzione del fondo svalutazione.

#### Rimanenze intervento di Nichelino

Residuano terreni edificabili a destinazione industriale; terreni edificabili a destinazione commerciale; terreni edificabili a destinazione servizi ed un capannone industriale.

Nel corso del 2017, è stato venduto un lotto di terreno edificabile a destinazione industriale di 3.452 mq per un corrispettivo di 53,6 €/mq.

Il fondo svalutazione, stanziato negli anni precedenti, è stato incrementato di 190.632€, sulla base della perizia di Praxi S.p.A. 2018, ed ha un valore complessivo di 4.406.767€, che riduce il valore netto complessivo a 2.960.540€.

La variazione netta complessiva rispetto all'anno precedente è negativa per 348.085€.

#### Rimanenze intervento di Ivrea

Non si è resa necessaria alcuna svalutazione poiché i valori contabili sono nettamente inferiori a quelli di presumibile realizzo, come confermato dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A. Il saldo di fine esercizio è di 3.996.218€, invariato rispetto all'anno precedente.

#### Rimanenze intervento di Embraco

Non è stata effettuata alcuna svalutazione, ancorché il valore di perizia sia inferiore a quello contabile, stante i fondi erogati dalla Regione Piemonte, che saranno utilizzati per coprire le eventuali perdite sull'intervento, che non incideranno quindi su SIT.

Il saldo di fine esercizio è di 8.666.177€, invariato rispetto all'anno precedente.

#### Rimanenze intervento su area ex Pininfarina

Si compongono di un complesso industriale, iscritto ad un costo storico di 13.994.834€, già svalutato negli anni precedenti. Il fondo è stato incrementato di ulteriori 172.600€ ed ammonta complessivamente a 3.936.954€. Il valore netto di 10.057.880€, allineato al valore medio che merge dalla perizia redatta dal prof. Franchi nel mese di aprile 2018.

L'unica variazione rispetto al 2016 riguarda l'incremento del fondo svalutazione.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

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.

### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Sono contabilizzati nell'entità di 16.092.750€, ed aumentano di 344.076€, con la seguente evoluzione:

|  | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante              | 1.048.538                  | 26.500                    | 1.075.038                | 950.919                          | 124.119                          |
| Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante | 12.457.125                 | 1.044.722                 | 13.501.847               | 76.819                           | 13.425.028                       |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante                  | 45.224                     | (30.055)                  | 15.169                   | 5.149                            | 10.020                           |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante                | 2.197.787                  | (697.091)                 | 1.500.696                | 6.567                            | 1.494.129                        |
| <b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>              | <b>15.748.674</b>          | <b>344.076</b>            | <b>16.092.750</b>        | <b>1.039.454</b>                 | <b>15.053.296</b>                |

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

#### CREDITI VERSO CLIENTI

*entro l'anno*

Crediti verso clienti 1.481.407€

Fatture da emettere 92.169€

(meno) fondo svalutazione crediti -622.657€

*oltre l'anno*

Crediti verso promissario acquirente Embraco 124.119€

Totale 1.075.038€, di cui

- entro l'anno 950.919€

- oltre l'anno 124.119€

#### CREDITI VERSO CONTROLLANTE

*entro l'anno*

Ripartizione perdite associazione in partecipazione Tortona 45.832€

Credito per apporto intervento di Tortona 30.987€

*oltre l'anno*

Ripartizione perdite associazione in partecipazione:

.Area ex Vitali - Torino 1.011.411€

.Strambino 811.269€

.Ovada 418.531€

.Nichelino 3.200.000€

.Pianezza 18,058€

.Pinerolo - primo stralcio 246.569€

.Area ex Pininfarina - Grugliasco 7.716.050€

Altri crediti 3.140€

Totale 13.501.847€, di cui

- entro l'anno 76.819€

- oltre l'anno 13.425.028€

#### CREDITI TRIBUTARI

*entro l'anno*

Erario c/ritenute Ires su c/c 695€

Erario c/acconti IRAP 1.584€

Erario c/imposta sostitutiva TFR 41€

Altri 2.829€

*oltre l'anno*

Erario c/Ires a rimborso 10.020€

Totale 15.169€, di cui

- entro l'anno 5.149€

- oltre l'anno 10.020€

#### CREDITI VERSO ALTRI

*entro l'anno*

Fornitori c/anticipi 6.567€

Altri crediti 20.253€

(-) F.do svalutazione crediti -20.253€

*oltre l'anno*

Credito verso associati in partecipazione per apporti Nichelino 103.200€

Credito verso associati in partecipazione per ripartizione perdite Nichelino 1.391.151€

Credito verso associati in partecipazione per ripartizione perdite Pianezza 9.050€

Credito verso dipendenti 32.869€

Credito verso promissario acquirente per caparra 111.327€

Depositi cauzionali 800€

(-) Fondo svalutazione crediti -154.308€

Totale 1.500.696€, di cui

- entro l'anno 6.567€

- oltre l'anno 1.494.129€

#### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tutti i crediti sono verso soggetti residenti in Italia.

| Area geografica  | ITALIA     | Totale     |
|--|------------|------------|
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante      | 1.075.038  | 1.075.038  |
| Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante | 13.501.847 | 13.501.847 |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante          | 15.169     | 15.169     |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante        | 1.500.696  | 1.500.696  |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante             | 16.092.750 | 16.092.750 |

## Disponibilità liquide

Sono esposte al nominale.

|                                     | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Depositi bancari e postali          | 573.794                    | 30.483                    | 604.277                  |
| Denaro e altri valori in cassa      | 1.238                      | (558)                     | 680                      |
| <b>Totale disponibilità liquide</b> | <b>575.032</b>             | <b>29.925</b>             | <b>604.957</b>           |

## Ratei e risconti attivi

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.

|                                       | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ratei attivi                          | 268                        | 263                       | 531                      |
| Risconti attivi                       | 2.825                      | (928)                     | 1.897                    |
| <b>Totale ratei e risconti attivi</b> | <b>3.093</b>               | <b>(665)</b>              | <b>2.427</b>             |



## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Ammonta a 4.793.355€ e diminuisce di 73.095€, la tabella sottostante fornisce un dettaglio della composizione e sintetizza le variazioni intervenute:

|                                      | Valore di inizio esercizio | Destinazione del risultato dell'esercizio precedente |                    | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--------------------------------------|----------------------------|--|--------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                      |                            |  | Altre destinazioni |                       |                          |
| Capitale                             | 5.000.000                  | -  | -                  | -                     | 5.000.000                |
| Riserva da soprapprezzo delle azioni | 1.600.498                  | -  | -                  | -                     | 1.600.498                |
| Riserva legale                       | 7.736                      | -  | -                  | -                     | 7.736                    |
| Altre riserve                        |                            |  |                    |                       |                          |
| Riserva straordinaria                | 146.989                    | -  | -                  | -                     | 146.989                  |
| Varie altre riserve                  | (3)                        | -  | -                  | -                     | (3)                      |
| Totale altre riserve                 | 146.986                    | -  | -                  | -                     | 146.986                  |
| Utili (perdite) portati a nuovo      | (2.324.251)                |  | 435.481            |                       | (1.888.770)              |
| Utile (perdita) dell'esercizio       | 435.481                    |  | (435.481)          | (73.095)              | (73.095)                 |
| <b>Totale patrimonio netto</b>       | <b>4.866.450</b>           |  |                    | <b>(73.095)</b>       | <b>4.793.355</b>         |

La riserva soprapprezzo 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 Sinatec ed in Soprin conferite nella Società e la quota destinata a capitale sociale.

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

|                                      | Importo          | Possibilità di utilizzazione | Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi |                       |
|--------------------------------------|------------------|------------------------------|--|-----------------------|
|                                      |                  |                              |  | per copertura perdite |
| Capitale                             | 5.000.000        |                              |  | -                     |
| Riserva da soprapprezzo delle azioni | 1.600.498        | A+B+C                        |  | 61.466                |
| Riserva legale                       | 7.736            | B                            |  | -                     |
| Altre riserve                        |                  |                              |  |                       |
| Riserva straordinaria                | 146.989          | A+B+C                        |  | -                     |
| Varie altre riserve                  | (3)              |                              |  | -                     |
| Totale altre riserve                 | 146.986          |                              |  | -                     |
| <b>Totale</b>                        | <b>6.755.220</b> |                              |  | <b>61.466</b>         |

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

### Fondi per rischi e oneri

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.

|                                  | Altri fondi  | Totale fondi per rischi e oneri |
|----------------------------------|--------------|---------------------------------|
| Valore di inizio esercizio       | 543.623      | 543.623                         |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b> |              |                                 |
| Accantonamento nell'esercizio    | 219.798      | 219.798                         |
| Utilizzo nell'esercizio          | 123.903      | 123.903                         |
| Altre variazioni                 | (90.019)     | (90.019)                        |
| <b>Totale variazioni</b>         | <b>5.876</b> | <b>5.876</b>                    |
| Valore di fine esercizio         | 549.499      | 549.499                         |

*Fondi rischi Area ex Vitali condominio:* Valore di inizio esercizio 100.000€, Valore di fine esercizio 100.000€. E' stato costituito nel 2011 in seguito ad una richiesta di risarcimento danni da parte del condominio oggetto dell'intervento ad un accertamento tecnico preventivo finalizzato alla richiesta di manutenzioni straordinarie in capo a SIT. Le stime sui rischi hanno confermato la congruità del fondo.

*Fondi rischi ICI anni pregressi Montanaro:* Valore di inizio esercizio 30.000€, Valore di fine esercizio zero. Era stato stanziato per far fronte ad un possibile accertamento Ici per l'imposta non calcolata su una parte dei terreni edificabili. Il fondo è stato liberato a fronte del cessato rischio.

*Fondi rischi IVA:* Valore di inizio esercizio 19€, Valore di fine esercizio zero. Anche in questo caso, il fondo è stato liberato a seguito del cessato rischio.

*Fondo rischi su commesse:* Valore di inizio esercizio 60.000€, Valore di fine esercizio zero. Era stato stanziato nel 2012 per coprire le passività che sarebbero potute emergere sia dalla gestione dei rapporti finanziari con gli associati in partecipazione, sia da eventuali sopravvenienze relative a commesse ormai chiuse non più ribaltabili ai singoli associati. Riguardo il rischio contenzioso con gli associati, è stato costituito un fondo specifico relativo all'intervento di Nichelino, che è l'unico per il quale si sono manifestati problemi con gli Associati. Considerato il tempo passato, si è ritenuto di liberare il fondo relativamente alle commesse chiuse.

*Fondo ristrutturazione del debito:* Valore di inizio esercizio 41.000€, Valore di fine esercizio 70.000€. Era stato accantonato nel 2014 per accogliere gli oneri professionali relativi alle procedure che hanno portato all'accordo di ristrutturazione del debito, sottoscritto nel mese di ottobre 2016. È stato utilizzato per 24.854€ nel 2015, per 34.146€ nel 2016 e per 31.200€ nel 2017. Nel corso del 2017 è stato incrementato di ulteriori 60.200€ per far fronte agli oneri professionali relativi alla rinegoziazione in corso dell'accordo.

*Fondo rischi contenzioso:* Valore di inizio esercizio 300.000€, Valore di fine esercizio 370.000€. Nel 2015, fu stanziato un fondo di 300 mila euro, a fronte dei potenziali contenziosi, con gli Associati in partecipazione di Nichelino. Nel corso del 2017 è stato utilizzato per 80.099€ per accogliere gli esiti della transazione con Mediapolis ed è stato incrementato di ulteriori 150.099€. L'entità del fondo così costituito è congrua rispetto ai rischi in essere.

*Fondo oneri legali Piosasco:* Valore di inizio esercizio 12.604€, Valore di fine esercizio zero. Era stato stanziato nel 2016 per accogliere gli oneri legali relativi ad un contenzioso, promosso da Sit nei confronti di ex associato, per il quale la sentenza di primo grado ha visto la Società soccombente. E' stato utilizzando, secondo le previsioni, nel corso del 2017.

*Fondo rischi spese condominiali Ivrea:* Valore di inizio esercizio zero, Valore di fine esercizio 9.499€. E' stato stanziato nel corso dell'esercizio per far fronte alle spese condominiali non pagate da alcuni inquilini, e per le quali SIT è obbligata in solido.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

E' 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.

| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato |          |
|--|----------|
| Valore di inizio esercizio                         | 16.781   |
| Variazioni nell'esercizio                          |          |
| Accantonamento nell'esercizio                      | 23.000   |
| Altre variazioni                                   | (20.601) |
| Totale variazioni                                  | 2.399    |
| Valore di fine esercizio                           | 19.180   |

## Debiti

Sono riportati al nominale

### Variazioni e scadenza dei debiti

Sono riportati per 42.603.478€ con un decremento rispetto all'esercizio precedente di 41.181€, originato dalle variazioni in calce e riferite agli impegni debitori classificati in base alla loro natura e durata:

|  | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Debiti verso banche  | 9.568.264                  | (215.756)                 | 9.352.508                | 9.352.508                        | -                                |
| Acconti  | 115.680                    | 230.000                   | 345.680                  | 36.000                           | 309.680                          |
| Debiti verso fornitori                                     | 684.028                    | (308.049)                 | 375.979                  | 375.979                          | -                                |
| Debiti verso controllanti                                  | 28.412.850                 | 969.556                   | 29.382.406               | 1.748.298                        | 27.634.108                       |
| Debiti tributari   | 331.769                    | (15.335)                  | 316.434                  | 54.964                           | 261.470                          |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 12.763                     | 587                       | 13.350                   | 13.350                           | -                                |
| Altri debiti   | 3.519.305                  | (702.184)                 | 2.817.121                | 2.739.111                        | 78.010                           |
| <b>Totale debiti</b>                                       | <b>42.644.659</b>          | <b>(41.181)</b>           | <b>42.603.478</b>        | <b>14.320.210</b>                | <b>28.283.268</b>                |

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

#### DEBITI VERSO BANCHE

Rilevano per 9.352.089€ e si riferiscono esclusivamente ad affidamenti a breve: sono diminuiti, rispetto al 2016, di 215.756€. Il debito verso banche è stato oggetto dell'accordo di ristrutturazione del debito, ex art.67 L.F., per i dettagli dell' accordo e delle modalità di restituzione del debito, si rimanda alla Relazione sulla gestione.

#### ACCONTI

*entro l'anno*

Clienti c/anticipi Pinerolo 18.000€

Clienti c/anticipi Nichelino 28.000€

*oltre l'anno*

Embraco 309.680€

Totale 345.680€, di cui

- entro l'anno 36.000€

- oltre l'anno 309.680€

#### DEBITI VERSO FORNITORI

Debiti verso fornitori 324.292€

Fatture da ricevere 51.687€

Totale 375.979€

**DEBITI VERSO CONTROLLANTE**

*entro l'anno*

Apporti associazione in partecipazione

.Tortona 433.824€

Quote associazione in partecipazione non conferita 30.987€

Utili maturati su contratti associazione in partecipazione

.Ivrea 642.096€

.Piosasco 11.164€

.Pinerolo secondo stralcio 80.368€

.Orbassano 80.827€

.Ovada 17.956€

.Tortona 3.757

.Strambino 44.719€

Fornitore 212.600€

Fatture da ricevere 190.000€

*oltre l'anno*

Apporti associazione in partecipazione

.Area ex-Vitali 2.123.000€

.Strambino 1.593.000€

.Ivrea 1.864.500€

.Ovada 1.274.000€

.Nichelino 3.200.000€

.Pininfarina 4.000.000€

Finanziamento Finpiemonte Partecipazioni 600.000€

Altri debiti verso Finpiemonte Partecipazioni 184.356€

Debito verso regione Piemonte per operazione Embraco 12.795.252€

Totale 29.382.406€ di cui

- entro l'anno 1.748.298€

- oltre l'anno 27.634.108€

Il debito verso la Regione Piemonte trova origine dal fatto che l'Ente Pubblico si è impegnato, (con la Convenzione sottoscritta in data 4/08/2005 tra la Regione Piemonte e la Finpiemonte S.p.A. ora Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.) a fornire la 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.

**DEBITI TRIBUTARI**

*entro l'anno*

Erario c/Iva 2.508€

Erario c/ ritenute operate 17.218€

Imu/Ici anni pregressi 35.108€

Imposta sostitutiva su rivalutazione TFR 60€

Altri debiti 70€

*oltre l'anno*

Erario c/iva in sospensione ai sensi dell'art 6 comma 5 DPR 633/72 261.470€

Totale 316.434€, di cui

- entro l'anno 54.964€

- oltre l'anno 261.470€



**DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE**

Debiti verso Inps 13.350€

Totale 13.350€

**ALTRI DEBITI***entro l'anno*

Apporti associazione in partecipazione

.Nichelino 1.414.292€

Debiti verso ex associati in partecipazione

.Tortona 1.293.804€

Ovada 28.750

*oltre l'anno*

Cauzioni attive 78.010

Totale 2.817.121, di cui

- entro l'anno 2.739.111

- oltre l'anno 78.010

**Suddivisione dei debiti per area geografica**

Tutti i debiti sono verso soggetti residenti in Italia.

| Area geografica  | ITALIA            | Totale            |
|--|-------------------|-------------------|
| Debiti verso banche  | 9.352.508         | 9.352.508         |
| Acconti  | 345.680           | 345.680           |
| Debiti verso fornitori                                     | 375.979           | 375.979           |
| Debiti verso imprese controllanti                          | 29.382.406        | 29.382.406        |
| Debiti tributari   | 316.434           | 316.434           |
| Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 13.350            | 13.350            |
| Altri debiti   | 2.817.121         | 2.817.121         |
| <b>Debiti</b>  | <b>42.603.478</b> | <b>42.603.478</b> |

**Ratei e risconti 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.

|  | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ratei passivi                          | 38.231                     | (4.580)                   | 33.651                   |
| Risconti passivi                       | 14.130                     | (760)                     | 13.370                   |
| <b>Totale ratei e risconti passivi</b> | <b>52.361</b>              | <b>(5.340)</b>            | <b>47.021</b>            |

## Nota integrativa, conto economico

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

I ricavi per le 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 DI 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.

## Valore della produzione

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

I ricavi delle vendite sono attestati a 185 mila euro, erano 1,58 milioni di euro nel 2016.

| Categoria di attività | Valore esercizio corrente |
|-----------------------|---------------------------|
| VENDITA TERRENI       | 185.000                   |
| Totale                | 185.000                   |

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel conto economico per complessivi 826.894€. Nel 2016 erano 1.265.559€.

Il dettaglio della composizione è il seguente:

| Altri Ricavi e Proventi   | 2017           | 2016             | Variazioni       |
|---|----------------|------------------|------------------|
| Canoni di locazione, indennità e cessione diritto di superficie | 449.924        | 488.013          | - 38.089         |
| Rivalsa spese   | 99.778         | 98.692           | 1.086            |
| Penalità e risarcimenti   | -              | 39.016           | - 39.016         |
| Altri   | 20             | 3                | 17               |
| Soppravvenienze attive  | 277.172        | 639.835          | - 362.663        |
| <b>TOTALE</b>   | <b>826.894</b> | <b>1.265.559</b> | <b>- 438.665</b> |

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

| Area geografica | Valore esercizio corrente |
|-----------------|---------------------------|
| ITALIA          | 185.000                   |
| Totale          | 185.000                   |

## Costi della produzione

La voce B6 del conto economico - *per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci* - riporta un saldo di 1.182€ (1.373€ nel 2016). La voce accoglie l'acquisto di cancelleria e di piccola attrezzatura.

La voce B7 - *per servizi* - accoglie costi per 392.041€ (erano 354.567€ nel 2016).

La composizione delle singole voci è così costituita:

| B7 Costi per servizi                | 2017           | 2016           | Variazione    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Consulenze e servizi amministrativi | 130.407        | 93.316         | 37.091        |
| Viaggi e trasporti                  | 704            | 735            | - 31          |
| Diritti edificatori                 | -              | 22.255         | - 22.255      |
| Provvigioni                         | -              | 4.442          | - 4.442       |
| Manutenzioni                        | 24.347         | 27.569         | - 3.222       |
| Revisione legale dei conti          | 2.080          | 9.020          | - 6.940       |
| Collegio sindacale/Sindaco unico    | 8.320          | 35.360         | - 27.040      |
| Organo amministrativo               | 8.551          | 46.702         | - 38.151      |
| Odv                                 | 3.120          | -              | 3.120         |
| Telefoniche                         | 2.542          | 5.835          | - 3.293       |
| Assicurazioni                       | 9.954          | 10.962         | - 1.008       |
| Prestazioni di servizi FPP          | 70.000         | 70.000         | -             |
| Buoni pasto dipendenti              | 9.426          | 8.773          | 653           |
| Altri                               | 20.255         | 12.583         | 7.672         |
| Sopravvenienze passive              | 12.305         | 7.015          | 5.290         |
| Pulizia sito ex-Pininfarina         | 90.030         | -              | 90.030        |
| <b>Totali</b>                       | <b>392.041</b> | <b>354.567</b> | <b>37.474</b> |

La voce **B8 - per godimento di beni di terzi** - registra un saldo di 8.191€, contro i 8,457€ dell'esercizio precedente, ed include il noleggio a lungo termine dell'autovettura, il canone di locazione di un posto auto e di un magazzino.

La voce **B14** . oneri diversi di gestione - accoglie costi per complessivi 360.152€, erano 223.380€ nel 2016. La tabella che segue riassume la composizione della voce:

| B14 Oneri diversi di gestione | 2017           | 2016           | Variazione       |
|-------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| Imu e tasi                    | 305.500        | 316.473        | - 10.973         |
| Spese condominiali            | 40.432         | 54.836         | - 14.404         |
| Minusvalenza cessione crediti | -              | 112.497        | - 112.497        |
| Altre                         | 8.849          | 10.181         | - 1.332          |
| Sopravvenienze passive        | 5.371          | 89.545         | - 84.174         |
| <b>Totali</b>                 | <b>360.152</b> | <b>583.532</b> | <b>- 223.380</b> |

## Proventi e oneri finanziari

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Il saldo netto di proventi ed oneri finanziari ammonta ad 857.677€, pari alla somma algebrica di proventi finanziari per 1.239.765€ ed oneri finanziari per 382.088€.

Questi ultimi si riferiscono ad oneri bancari per 257.711€; alla quota di utili degli associati in partecipazione per 124.274€ ed altri per 103€.

I proventi finanziari si compongono di interessi attivi bancari per 2.863€; alla quota di perdite attribuite agli associati in partecipazione per 1.112.963€ ed ad interessi maturati sul contratto di rent to buy di parte del complesso ex Embraco per 124.119€.

La tabella riporta il dettaglio degli oneri finanziari.

| Interessi e altri oneri finanziari |                |
|------------------------------------|----------------|
| Debiti verso banche                | 257.711        |
| Altri                              | 124.377        |
| <b>Totale</b>                      | <b>382.088</b> |

## Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nella tabella che segue le sopravvenienze attive di maggiore rilevanza:

| Voce di ricavo | Importo        | Natura                         |
|----------------|----------------|--------------------------------|
| A5             | 90.019         | Riduzione fondi rischi         |
| A5             | 100.007        | Riduzione svalutazione immobil |
| A5             | 31.648         | Risarcimento da contenzioso    |
| A2             | 54.074         | Rid. sval. rim. Ovada          |
| <b>Totale</b>  | <b>275.748</b> |                                |

Non sussistono sopravvenienze passive di particolare rilevanza.

## Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Dal momento che non è possibile affermare, con certezza, che la Società genererà un reddito imponibile nei prossimi esercizi, non sono stati, in via prudenziale ed analogamente ai criteri adottati negli anni precedenti, contabilizzati crediti per imposte anticipate.



## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

|                   | Numero medio |
|-------------------|--------------|
| Quadri            | 3            |
| Impiegati         | 3            |
| Totale Dipendenti | 6            |

### Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

L'emolumento pagato all'Amministratore Unico ammonta a 8.551€, ed è conforme a quanto deliberato dall'assemblea dei Soci del 23 dicembre 2016 e si riferisce ai primi nove mesi dell'anno, poichè l'attuale Amministratore Unico, nominato dall'Assemblea dei Soci del 26 settembre 2017, non percepisce emolumenti

Il Sindaco Unico, cui è affidata anche la revisione legale dei conti, ha percepito un compenso 10.400€, nel rispetto della delibera dell'assemblea dei Soci del 23 dicembre 2016.

### Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è pari a Euro 5.000.000, suddiviso in quote ai sensi di legge.

### Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Si segnalano l'impegno della controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., previsto dal contratto di associazione in partecipazione per l'intervento sull'area ex-Pininfarina di Grugliasco, a farsi carico del debito relativo all'operazione nel caso in cui la Società non potesse farvi fronte direttamente ed il patronage rilasciato sempre dalla controllante a garanzia del piano di ristrutturazione del debito. Si rimanda per i dettagli alla Relazione sulla gestione.

### Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Tutte le operazioni intercorse con le parti correlate sono state concluse a normali condizioni di mercato e si riferiscono esclusivamente ad addebiti da parte della Controllante per 70.000€ per l'utilizzo dei locali e servizi connessi e 3.300€ per rivalsa del costo assicurazione organo amministrativo.

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

Ai fini dell'informativa necessaria ai sensi dell'art. 2423, comma 3, del Codice Civile, si precisa che Finpiemonte Partecipazioni Spa, che detiene il 99,6% 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 2016.

### Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

| Data dell'ultimo bilancio approvato | Ultimo esercizio | Esercizio precedente |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|
|                                     | 28/04/2017       | 30/11/2016           |

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| B) Immobilizzazioni                                   | 130.781.227        | 135.412.507        |
| C) Attivo circolante                                  | 12.766.659         | 13.636.488         |
| D) Ratei e risconti attivi                            | 3.166              | 3.227              |
| <b>Totale attivo</b>                                  | <b>143.551.052</b> | <b>149.052.222</b> |
| A) Patrimonio netto                                   |                    |                    |
| Capitale sociale                                      | 66.426.645         | 66.426.645         |
| Riserve   | (13.127.315)       | 25.685.270         |
| Utile (perdita) dell'esercizio                        | (16.162.903)       | (38.812.583)       |
| <b>Totale patrimonio netto</b>                        | <b>37.136.427</b>  | <b>53.299.332</b>  |
| B) Fondi per rischi e oneri                           | 29.648.592         | 17.750.720         |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 171.783            | 160.433            |
| D) Debiti   | 76.772.736         | 77.841.010         |
| E) Ratei e risconti passivi                           | 1.514              | 727                |
| <b>Totale passivo</b>                                 | <b>143.731.052</b> | <b>149.052.222</b> |

## Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

|   | Ultimo esercizio | Esercizio precedente |
|---|------------------|----------------------|
| Data dell'ultimo bilancio approvato             | 28/04/2017       | 30/11/2016           |
| A) Valore della produzione                      | 339.968          | 490.931              |
| B) Costi della produzione                       | 13.725.155       | 8.137.777            |
| C) Proventi e oneri finanziari                  | 900.303          | (195.867)            |
| D) Rettifiche di valore di attività finanziarie | (3.678.029)      | (30.969.870)         |
| Utile (perdita) dell'esercizio                  | (16.162.913)     | (38.812.583)         |

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci,

il progetto di Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia una perdita netta di euro 73.095.

Si propone di rinviare a nuovo la perdita.

## Nota integrativa, parte finale

In merito alle altre informazioni da fornire in nota integrativa, espressamente richieste dal codice civile, si precisa che non sussistono operazioni a queste riconducibili.

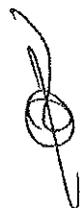
Signori Soci, Vi confermiamo che il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31 dicembre 2017 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo Amministrativo.

L'amministratore unico

Dott. Luca Remmert

Firmato in originale da Luca Remmert, Amministratore Unico

Il sottoscritto Fabrizio Capuzzo, dottore commercialista, regolarmente iscritto nella sezione A dell'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili della provincia di Torino al n. 2756, incaricato dall'amministratore della società, dichiara ai sensi dell'articolo 31, comma 2-quinquies, L.n. 340/2000 che il documento informatico in formato XBRL, contenente lo stato patrimoniale ed il conto economico e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.



# Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l.

Sede legale: Corso Marconi n.10 – Torino  
Capitale sociale Euro 5.000.000,00  
Codice Fiscale e Registro delle Imprese 09969560011

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

## Relazione unitaria del Sindaco Unico esercitante attività di Revisore legale dei conti

Signori SOCI,

Premessa

Il Sindaco unico, nell' esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 ha svolto le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss c.c. e dall' art 2409 bis c.c.

L' organo amministrativo, nella persona dell' Amministratore Unico Luca Remmert, nominato in data 26 settembre 2017, ha riscontrato, in considerazione del prorogarsi delle vendite degli assets immobiliari, la necessita' di aggiornare, congiuntamente e in accordo con gli istituti di credito, il piano di risanamento ex art 67 comma 3 lettera d) della Legge Fallimentare.

Gli aspetti oggetto della revisione del piano di ristrutturazione del debito sono stati individuati innanzitutto nei termini della scadenza, rilevatesi, come ampiamente gia' commentato e evidenziato nelle relazioni dal sottoscritto Sindaco unico in merito, troppo ristretti per gestire e completare la dismissione degli assets immobiliari; secondariamente si è valutata anche una rimodulazione, sia delle condizioni e tassi di interesse, richiesti in riduzione di un mezzo punto percentuale, e sia del rientro a garanzia da parte della società' controllante Finpiemonte Partecipazioni Spa; garanzia che a mezzo di lettera di patronage prevedeva nel piano originario un rientro "Bullet" da versarsi a scadenza, che è stato valutato di convertire in rientro rateale a scadenze annuali programmate, anticipandone una somma pari a circa un quarto del valore nominale del debito, a fine anno 2018.

Una prima riunione congiunta con le banche, avvenuta nel mese di marzo 2018, si è chiusa con un accordo di massima che prevedeva una proposta da presentare da parte di Sviluppo Investimenti Territorio S.R.L., agli istituti di credito.

Alla data della stesura del presente verbale il Sindaco unico dà quindi atto che è stata presentata e proposta alle banche da parte di SIT srl, la bozza per la nuova proposta di piano di risanamento 2018 – 2021; tale documento, che viene allegato tra le carte di lavoro del presente verbale, e che comprende quanto in estrema sintesi sopra indicato, sarà ovviamente oggetto di successiva analisi e valutazione da parte degli istituti di credito.

In virtù della concomitanza e contestualità delle sopra indicate rilevanze, aventi le caratteristiche di urgenza ed eccezionalità rispetto alla gestione amministrativa ordinaria, il Sindaco unico dà atto della rinuncia dei termini di comunicazione previsti dall' art . 2429 c.c. e del rinvio dei termini di approvazione del bilancio previsti dall' art 2364 c.c.

*La presente relazione unitaria viene redatta indicando nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 e 15 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."*

A) *Relazione di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 e 15 D.lgs. del 27 gennaio 2010, n.39*

Il Sindaco unico ha svolto la revisione legale dell'allegato bilancio d'esercizio della Società Sviluppo Investimenti Territorio S.R.L., costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2017, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data, dal rendiconto finanziario (metodo indiretto) e dalla nota integrativa.

#### *Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio*

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e dai principi contabili previsti dall' Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

#### *Responsabilità del revisore*

E' responsabilità del Revisore esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale e degli elementi probativi. La revisione legale si è pertanto eseguita in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e dei principi contabili Oic elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall' amministratore, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

In tal senso il Revisore ritiene di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il proprio giudizio.

#### *Giudizio*

A giudizio del revisore, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società Sviluppo Investimenti Territorio S.R.L. al 31/12/2017 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione

#### *Richiamo di informativa*

Il giudizio non contiene rilievi significativi con riferimento a tale aspetto.

#### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

##### *Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio*

Si sono svolte nel corso dell' anno le procedure indicate nei principi di revisione (ISA ITALIA) 700- 720 e anche nel principio di revisione (ISA Italia) n.720B, al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della Società Sviluppo Investimenti Territorio S.R.L. rispetto ai dati contenuti nel bilancio d'esercizio della Società Sviluppo Investimenti Territorio S.R.L. al 31/12/2017. A giudizio del Sindaco Unico la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della Società Sviluppo Investimenti Territorio S.R.L. al 31/12/2017.

**B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2 del Codice Civile**

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

**Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati**

Il Sindaco unico ha completato con l'esercizio 2017 il primo ed intero anno contabile ed amministrativo di incarico per il controllo sindacale attraverso la comunicazione e le informazioni avute dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione aziendale trasmessa, ha potuto quindi valutare l'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché l'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione; a tale riguardo non ci sono osservazioni particolari da riferire.

Pertanto la conoscenza che il Sindaco Unico ha, in merito alla società, permesso la valutazione e approfondimento delle peculiarità operative e la piena consapevolezza del suo impianto contabile e struttura organizzativa al fine di valutarne i rischi intrinseci e le sue criticità.

E' quindi possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;

- l'assetto organizzativo e l'impianto tecnico – contabile delle commesse in essere sono rimasti sostanzialmente invariati;

In particolare per l'attività svolta il Sindaco unico dà atto che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 l'attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, in particolare sulla vigilanza e sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, dando atto inoltre della avvenuta partecipazione, qualora resosi necessario, alle adunanze dell'Organo Amministrativo regolarmente convocate e svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento.

Il Sindaco Unico attraverso la comunicazione e le informazioni avute dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione aziendale trasmessa, ha potuto valutare l'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché l'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione; a tale riguardo non ci sono osservazioni particolari da riferire.

In riferimento all'esercizio 2017 si è potuto riscontrare che in data 26 settembre 2017, in sostituzione all'amministratore unico dimissionario arch. Ballestrieri è stato nominato Amministratore unico il sig. Luca Remmert, già Amministratore unico pro tempore della società controllante Finpiemonte Partecipazioni SpA:

Il Sindaco unico dà atto che alla data di fine dell'esercizio ovvero al 31.12.2017 la struttura e l'impianto tecnico del personale della società non è mutato rispetto all'esercizio precedente e sono state mantenuti invariati i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica con consolidata e piena conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

*Il Sindaco unico ha pertanto acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, oltre che dall'organo amministrativo anche e principalmente tramite la raccolta di informazioni direttamente dai responsabili delle funzioni amministrative e dal professionista incaricato dell'assistenza contabile; a tale riguardo non ci sono osservazioni particolari da riferire.*

Inoltre il Sindaco unico rileva che:

- non ha ricevuto né sono pervenute denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile
- non è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non ha ricevuto né sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c..
- dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.

## B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il Sindaco unico ha preso atto che l'organo di amministrazione ai sensi dell' art. 2425-ter del codice civile ha inserito in modo facoltativo, non ricorrendone gli estremi per l' obbligatorietà, il rendiconto finanziario nel bilancio di esercizio 2017 per effetto del disposto previsto dal D. L.gs n.139/2015, recepito poi dai principi contabili nazionali dall'OIC 10; dà atto inoltre della conformità della redazione della nota integrativa attraverso l'utilizzo della cosiddetta "tassonomia XBRL", necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, Infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10 dicembre 2008.

Inoltre dà atto che:

- il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2017, è stato messo a disposizione del Sindaco Unico con espressa rinuncia dei termini di cui all'art. 2429 c.c.;
- il bilancio d'esercizio al 31/12/2017 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n. 39/2010, a tal proposito si rimanda alla prima parte della relazione.
- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la Relazione sulla Gestione di cui all'art. 2428 c.c., che contiene tutte le informazioni sulle operazioni poste in essere dalla società e in conformità a quanto previsto dall' art 2497 ter c.c. per l'esercizio dell' attività di direzione e coordinamento della Società controllante'.

È stato, quindi, preventivamente esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;

- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;

- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del controllo sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;

- l' amministratore unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile;

- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio negativo di **Euro 73.095** e si riassume nei seguenti valori:

|  |             |               |
|--|-------------|---------------|
| Attività   | Euro        | 48.012.533    |
| Passività  | Euro        | 43.219.176    |
| Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)        | Euro        | 4.720.260     |
| <b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>                    | <b>Euro</b> | <b>73.095</b> |
| Conti d' ordine, partite di giro, e riverse tra commesse | Euro        | 42.755.217    |
| Conti d' ordine per rischi e oneri                       | Euro        | 9.999.792     |

Il Sindaco unico procede alla analisi e disaggregazione dei dati che compongono il conto economico senza prendere in considerazione le partite di giro: in sintesi, il conto economico partendo dai dati della attività caratteristica (ricavi vendite e prestazioni di servizi), sino ai dati delle operazioni delle attività non caratteristiche e delle riverse si presenta con il seguente schema a scalare:

|   |      |                   |
|---|------|-------------------|
| Valore della produzione (ricavi vendite e servizi)    | Euro | 634.924           |
| Costi della produzione (costi operativi e finanziari) | Euro | -1.485.366        |
| <b>Differenza</b>                                     | Euro | <b>-850.442</b>   |
| Ammortamenti e svalutazioni crediti                   | Euro | -58.357           |
| Accantonam. per svalutazioni imm. rischi e oneri      | Euro | -677.667          |
| <b>Differenza</b>                                     | Euro | <b>-1.586.466</b> |
| <br>  |      |                   |
| Proventi finanziari                                   | Euro | 1.239.765         |
| Ricavi per rivalsa e addebiti costi commesse          | Euro | 650.193           |
| Proventi straordinari                                 | Euro | 13                |
| <b>Differenza</b>                                     | Euro | <b>303.505</b>    |
| Variazione di magazzino                               | Euro | -376.600          |
| <b>(Perdita) dell'esercizio</b>                       | Euro | <b>-73.095</b>    |

### B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Il Sindaco unico evidenzia che nell' anno 2017 sono state effettuate tutte le comunicazioni previste dal piano di ristrutturazione del debito ex art. 67 L.F, sottoscritto in data 5 ottobre 2016.

Nel corso dell' esercizio 2017 sono venute totalmente a mancare, fatta salva una piccola vendita per euro 185.000 per un lotto di terreno della commessa di Nichelino, le vendite degli assets immobiliari. Tuttavia riguardo la dismissione e le vendite il 2018 è iniziato con un discreto movimento di interesse soprattutto sulla commessa di Grugliasco (area ex Pininfarina) su cui si sono manifestati potenziali acquirenti interessati direttamente all' acquisto, anche se parziale, o comunque interessati a soluzioni che possano permettere la vendita a investitori immobiliari. Alla data del presente verbale la situazione e gli sviluppi sono fase di verifica dei progetti con la municipalità di competenza del territorio.

Dal punto di vista del contenimento dei costi di gestione, l' attività di spending review si concretizzerà in modo certamente significativo a partire dall' esercizio 2018 ove, come comunicato dall' Amministratore unico verranno portate a bilancio sensibili economie di costi sul personale, principalmente in ambito amministrativo, sui costi generali, e infine sulle locazioni in quanto è previsto il trasferimento in altra sede degli uffici.

Tali economie secondo le stime e le valutazioni dell' Amministratore Unico pro tempore Luca Remmert permetteranno un sensibile miglioramento in termini di riduzione dei costi, quantificabile in circa 100.000 euro annui.

Come ampiamente evidenziato dal modello a scalare del conto economico la società, perdurando l' attuale stagnazione delle vendite non risulta tuttavia in grado di garantire la continuità aziendale; anche volendo prendere in considerazione l' impegno della società controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. a contribuire con un apporto finanziario a sostegno della liquidità per 500.000 euro annui, tale somma non è sufficiente a coprire le perdite della gestione operativa che si attestano a 850.000 euro, sempre troppi pur anche in previsione di una sensibile riduzione dei costi.

Il Sindaco unico a tal proposito ha pertanto provveduto a richiedere da parte della società controllante Finpiemonte Partecipazione S.p.A la sottoscrizione di un atto formale di impegno nei confronti della SIT srl, per il sostegno di liquidità, ab initio, oltre i 500.000 euro annui, per un totale complessivo di euro 1.500.000 sino a chiusura del triennio del piano di risanamento scadente secondo l' attuale accordo al 31 dicembre 2018. Un impegno che dovrà essere commisurato in base alle effettive necessità finanziarie per garantire la continuità della società controllata.

In data 8 maggio 2018 con lettera, che si allega alle carte di lavoro del presente verbale, prot. n. RS/bb/18/115 indirizzata all' Amministratore Sit Srl, Luca Remmert, e con oggetto "sostegno patrimoniale e finanziario", Finpiemonte Partecipazioni Spa, società controllante, comunicava di assumersi e garantire ogni necessità finanziaria purchè motivata e giustificata per un periodo di 12 mesi a decorrere dalla data di approvazione del bilancio di esercizio 2017.

Alla luce di quanto sopra accertato in merito alla verifica del mantenimento della continuità aziendale e in considerazione di tutto quanto premesso ed indicato nel presente verbale il Sindaco Unico raccomanda all' organo amministrativo quanto segue:

- di effettuare il controllo costante del rispetto dei vincoli relativi al piano di ristrutturazione, e perseverare nel obiettivo di giungere ad un accordo sulla ridefinizione del piano secondo le linee guida indicate in premessa al presente verbale;
- di approfondire ulteriormente le iniziative e le azioni da intraprendere per giungere ad una gestione dei costi e delle spese che sia razionale e funzionale rispetto alle risorse disponibili;
- Individuare misure ed iniziative atte a superare gli aspetti di criticità messi in evidenza nella attività di vendita degli assets immobiliari.

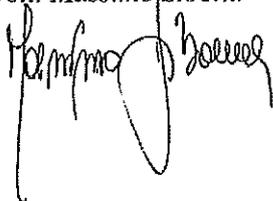
### B4) Valutazione e giudizio finale

*Tutto quanto sopra premesso, il Sindaco Unico, rileva infine che alla data di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2017, non vi sono motivi ostativi, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dall'Amministratore Unico per l'approvazione del bilancio e per la destinazione del risultato dell'esercizio.*

Torino, 14 maggio 2018

Il Sindaco Unico

*Dott. Massimo Sibona*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Massimo Sibona', written in a cursive style.