

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

Sede legale: Corso Marche n.79 – 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 14 maggio 2019**

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018**



## INDICE

Organi sociali	pag.	3
Relazione sulla gestione:		
- Introduzione	pag.	4
- Informazioni preliminari sul Piano di ristrutturazione del debito ex art.67 L.FALL.	pag.	4
- Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2018	pag.	8
- Commento ai principali dati economico-finanziari	pag.	13
- Andamento dell'attività operativa	pag.	16
- Eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	pag.	21
- Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	22
- Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta	pag.	22
- Altre informazioni	pag.	24
- Proposta di destinazione del risultato d'esercizio	pag.	27
Prospetti contabili al 31 dicembre 2018 e nota integrativa fascicolo XBRL :	pag.	1-21
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 2018 che sottopongo alla Vostra approvazione evidenzia un utile netto di Euro 56.445.

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 2018, 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, per compiere le necessarie valutazioni conseguenti la vendita del complesso immobiliare ex Pininfarina di Grugliasco (TO) perfezionata soltanto il 18 marzo 2019.

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.

Rammento che sono in scadenza i mandati conferiti all'Amministratore Unico ed al Sindaco Unico e che all'assemblea che approverà il Bilancio al 31 dicembre 2018 compete l'obbligo del rinnovo dei medesimi.

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

Come ampiamente noto per i documenti resi pubblici e per le informazioni fornite in occasione delle assemblee che approvarono gli ultimi bilanci, la società aveva approvato, nel mese di ottobre 2016, un accordo con i creditori per la ristrutturazione del debito che è stato oggetto di una profonda rimodulazione nel mese di luglio 2018, portando ad un allungamento del periodo di esecuzione del

Piano fino al 31 dicembre 2021.

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 concesse.

L'Organo amministrativo si è attivato, senza indugio, per scongiurare la procedura liquidatoria della società 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.

Nei primi mesi del 2018, riscontrato il ritardo nell'esecuzione del piano vendite, causato anche dal ritardo accumulato nella sottoscrizione del Piano con le banche ( in conseguenza del quale si era venuta a determinare una contrazione del periodo temporale disponibile per la realizzazione del Piano stesso e per conseguire l'integrale rimborso del debito) è stata proposta ai "creditori finanziari" una rimodulazione del piano di risanamento ex art. 67 L.FALL. ed una ridefinizione della Convenzione di ristrutturazione sottostante, sottoscritta con i "Creditori finanziari" nell'ottobre 2016, per addivenire alla rinegoziazione delle principali condizioni contenute ed in particolare il periodo di esecuzione del Piano stesso.

In data 31 luglio 2018, quindi, è stata sottoscritta con i creditori finanziari la nuova convenzione di ristrutturazione del debito ex art. 67 L.Fall..

In particolare, si ricorda che la versione definitiva del "primo" 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.FALL. 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.

La versione definitiva del "secondo" piano è stata anch'essa asseverata dall'attestatore Dott. Lorenzo Ginisio in data 30 luglio 2018. In data 31 luglio 2018 è stata sottoscritta con gli Istituti di credito, che avevano già aderito alla proposta del 2016, la nuova convenzione di ristrutturazione del debito ex art. 67 L.FALL., con i seguenti elementi di novità, rispetto alla precedente:

- dilazione dei tempi di rimborso del consolido residuo fino al 2021 (era 2018 nel Piano sottoscritto nel 2016);
- rimodulazione del piano vendite;
- impegno della Controllante a garantire una quota annuale minima di rimborso, nel caso in cui le vendite non generassero la liquidità sufficiente (2,5 milioni di euro entro il 31.12.2018; 2,2 milioni di euro entro il 31.12.2019; 2,2 milioni di euro entro il 31.12.2020 ed il residuo entro il 31.12.2021, nei limiti dell'importo massimo di 9.528.900,17 euro).

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.

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 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 consolidato 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;
- ✓ in data 28 maggio 2018 si è provveduto alla corresponsione del rimborso anticipato, ai sensi dell'art. 4.1 (i), relativamente alla vendita nell'area di Ovada;
- ✓ in data 6 novembre 2018 è stata comunicata l'aggiudicazione per la procedura competitiva per la vendita del complesso immobiliare ex Pininfarina di Grugliasco;
- ✓ in data 28 dicembre 2018 si è provveduto al rimborso della quota minima annuale, prevista dall'art. 3.2 della Convenzione di ristrutturazione del debito;
- ✓ in data 23 gennaio 2019 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (e), la relazione sull'andamento del secondo semestre 2018 (quella relativa al primo semestre non era stata predisposta dal momento che la scadenza coincideva con la revisione del Piano, firmato il 31 luglio 2018);
- ✓ in data 18 febbraio 2019 si è provveduto alla corresponsione del rimborso anticipato, ai sensi dell'art. 4.1 (i), relativamente alla vendita di un terreno edificabile in Strambino;
- ✓ in data 28 febbraio 2019 si è provveduto, ai sensi dell'art. 3.3, alla corresponsione degli interessi maturati per l'anno 2018 sul consolidato Sit;
- ✓ in data 28 febbraio 2019 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art 6.1(f), la dichiarazione relativa al calcolo della liquidità in eccesso;
- ✓ in data 11 marzo 2019 si è provveduto alla corresponsione del rimborso anticipato, ai sensi dell'art. 4.1 (i), relativamente alla vendita di un terreno edificabile in Nichelino;
- ✓ in data 25 marzo 2019 si è provveduto alla corresponsione del rimborso anticipato, ai sensi dell'art. 4.1 (i), relativamente alla vendita del complesso immobiliare ex Pininfarina.



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;
- ✓ comunicazione definizione accordo transattivo con l'Associato Mediapolis;
- ✓ convocazione incontri per aggiornamenti e valutazioni.

Sul tema della spending review, si segnala che è proseguita l'attività e che ha consentito il contenimento dei costi afferente l'area dei servizi e delle consulenze, nonché dei compensi inerenti la Governance (Amministratore Unico, ora privo di compenso); infine sono state attuate le azioni di riduzione interna di funzionamento della struttura (diminuzione dell'organico in forza di numero due unità nell'area amministrativa e trasferimento della sede) con un risparmio a regime di circa 123 mila euro annui.

### **3. Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2018**

Nel corso del 2018, 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, nel 2018 è stata perfezionata una sola vendita, relativa ad un lotto di terreno edificabile a destinazione industriale di 2.770 mq nel PIP di Ovada, per un corrispettivo di 30 mila euro; tuttavia, si ritiene opportuno segnalare che, nel corso del primo trimestre 2019, sono state perfezionate ulteriori vendite, in particolare, la vendita di un terreno nell'area di Strambino (di 5.676 mq per un corrispettivo di 136.224 Euro), nell'area di Nichelino (di 3.200 mq per un corrispettivo di 129.000 Euro) e del compendio immobiliare ex-Pininfarina di Grugliasco (TO).

Quanto alla vendita del compendio immobiliare ex-Pininfarina di Grugliasco e considerata la portata della stessa, nel seguito si ritiene di fornire una maggiore informativa sulla predetta operazione.



#### OPERAZIONE AREA EX-PINFARINA DI GRUGLIASCO

L'argomento viene trattato in questo paragrafo, ancorché la vendita del complesso industriale si sia perfezionata nel mese di marzo 2019, sia perché questo bilancio accoglie già gli effetti economici della vendita, sia perché si tratta dell'asset più importante della Società e l'investimento che ne ha condizionato in modo determinate la storia recente, sia, infine, per le ripercussioni che ha generato nei rapporti finanziari con la Controllante.

In particolare, l'intervento, che ha avuto origine a fine 2009 con l'acquisto da Pinfarina S.p.A. di un complesso industriale di oltre 60 mila metri quadrati, è stato reso possibile dalla sottoscrizione di un contratto di associazione in partecipazione con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. e Sinloc S.p.A. (che ha successivamente esercitato facoltà di recesso con trasferimento dell'apporto a Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.) che ha garantito un apporto complessivo di 4 milioni di euro.

Il venir meno dell'unica fonte di reddito dell'investimento (affitto alla De Tomaso Automobili S.p.A., poi fallita) ha avuto un impatto importante sul conto economico dell'operazione; 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. Inoltre, alla base della decisione di acquisto del sito, vi era un'ipotesi di valorizzazione dell'area conseguente ad un possibile cambio di destinazione d'uso mai avvenuto.

La Società si è impegnata, negli anni successivi, nella ricerca di possibili acquirenti; tuttavia il difficile contesto macroeconomico, nonché le grandi dimensioni dell'area, hanno reso vana la ricerca.

La Società ha, inoltre, dovuto affrontare il delicato tema della riqualificazione ambientale. Sul punto, si precisa che, sulla base dell'atto di acquisto del 31 dicembre 2009 art. 7 (i), Pininfarina S.p.A. è contrattualmente responsabile della riqualificazione ambientale del sito.

Nello specifico, nel gennaio del 2012 si è tenuta la prima conferenza di servizi Comune, Provincia, ARPA, SIT e Pininfarina S.p.A. chiamata ad approvare il piano di caratterizzazione.



Nel mese di luglio 2012 il Comune ha approvato il piano di Pininfarina, imponendo di *“integrare il numero dei nuovi sondaggi proposti, da realizzarsi sulla verticale della potenziale sorgente di contaminazione, al fine di verificare, almeno presso le aree più a rischio (officina verniciatura, centrale termica, impianto di trattamento acque, serbatoi interrati, ex serbatoi olio combustibile, ex alte presse), la presenza o meno della contaminazione”*.

Nel mese di settembre 2013, il Comune non ha approvato il documento di analisi del rischio presentato da Pininfarina S.p.A., la quale, non condividendo le motivazioni del diniego, ha presentato, ricorso al TAR del Piemonte che, nel mese di febbraio 2014, ha dato ragione a Comune e SIT. Pininfarina S.p.A. ha presentato poi ricorso al Consiglio di Stato, che tuttora non si è ancora pronunciato.

Negli anni successivi, SIT ha provveduto allo smontaggio ed alla rimozione dell'impianto di verniciatura.

Nel mese di agosto 2016, l'Arpa ha eseguito un sopralluogo sul sito, a seguito di esposto al Comune di Grugliasco, in esito al quale il Comune stesso ha emesso un'ordinanza di rimozione dei rifiuti e acque sotterranee. SIT ha completato le prescrizioni contenute nell'ordinanza nel mese di dicembre 2018.

Nel mese di febbraio 2019, Pininfarina S.p.A. ha finalmente completato la predisposizione e la presentazione del piano di caratterizzazione, approvato dagli organi competenti. La ricerca di un potenziale acquirente è stata quindi compromessa dai colpevoli ritardi da parte di Pininfarina nel provvedere alla bonifica dell'area e durante questi anni SIT ha dovuto sopportare gli elevatissimi costi di gestione (solo IMU e TASI hanno inciso, dal 2012 in poi, per oltre un milione di euro).

Nel mese di maggio del 2018 il raggruppamento di imprese Febametal S.p.A., Leva S.p.A. e Sargomma s.r.l. ha presentato una manifestazione di interesse, sulla quale la Società ha immediatamente avviato i necessari approfondimenti, considerato che, in conseguenza della perdurante crisi del settore immobiliare, in particolare del mercato dei siti produttivi, sino ad allora non si era mai apprezzato alcun interesse per l'area in questione, nonostante da circa due anni fosse stato conferito apposito incarico di commercializzazione ad un operatore specializzato, in attuazione

alla Convenzione di ristrutturazione siglata con il sistema bancario. Tale interesse è stato particolarmente apprezzato anche perché è pervenuto da parte di società produttive, in coerenza con l'obiettivo di dar corso ad uno sviluppo industriale ed occupazionale del territorio, così come condiviso anche con l'Amministrazione del Comune di Grugliasco.

L'organo amministrativo si è quindi determinato ad avviare una procedura ad evidenza pubblica per valutare se sul mercato vi fossero soggetti intenzionati a formulare offerte migliorative rispetto a quella già ricevuta dalla Società, anche in considerazione degli ingenti costi di gestione dell'immobile, nonché del repentino e costante depauperamento del complesso industriale, che poneva altresì seri ed urgenti problemi in materia di gestione della sicurezza all'interno dello stesso.

In data 26 settembre 2018, è stato quindi pubblicato il bando per la vendita del complesso immobiliare; in tale bando, era ricompresa anche la centrale termica al cui interno era ubicato un impianto di cogenerazione. La SIT ha acquistato tale centrale in data 22 gennaio 2019 dalla De Tomaso Automobili S.p.A. in liquidazione. Al fine di ottenere la maggior diffusione possibile il bando è stato pubblicizzato sia su Il Sole 24 Ore (26/09/19), sia su La Stampa nazionale (26/09/19), sia su La Stampa regionale (27/09/19) sia in Gazzetta Ufficiale (28/09/19). Tale bando è stato pubblicato anche sui siti internet di SIT e di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.. In esito alla procedura di evidenza pubblica, il complesso immobiliare è stato aggiudicato alla cifra complessiva di 3.437.660 di euro, pari alla base d'asta, offerta dal raggruppamento di imprese Febametal S.p.A., Leva S.p.A. e Sargomma s.r.l., unico partecipante alla gara.

Sul tema, si ritiene utile precisare che, nonostante Pininfarina S.p.A. fosse tenuta ad effettuare gli interventi di caratterizzazione, l'analisi di rischio sito-specifica e la bonifica e/o messa in sicurezza relativi al sito di cui trattasi, sia per previsione contrattuale che per obbligo di legge, la medesima si è resa responsabile di gravi inadempimenti e ritardi, affermando tuttavia, in occasione della conferenza dei servizi svoltasi il 19 settembre 2018, di non ritenersi soggetto responsabile ai fini del piano di caratterizzazione.

Alla luce di quanto sopra, il complesso immobiliare è stato posto in vendita “così come visto e piaciuto”, escludendo esplicitamente ogni garanzia da parte di SIT inerente lo stato ambientale (l'acquirente, pertanto, si è obbligato ad assumere a proprio carico ogni onere, costo e attività in relazione alle condizioni ambientali del complesso immobiliare) e/o urbanistico e/o edilizio e/o catastale del complesso; pertanto, in considerazione di quanto sopra esposto, con particolare riguardo alle valutazioni effettuate in merito agli eventuali oneri di bonifica e di smaltimento/recupero dei rifiuti, nonché dei più che ingenti costi annui di gestione (difficili da ridurre nel breve periodo), sulla base di una valutazione complessiva e prudente, è stata ritenuta congrua e idonea, la cifra di euro 3.437.660, proposta dall'offerente in sede di gara ed accettata.

Infatti, alla luce delle motivazioni sopra sintetizzate, nonché dell'assoluta incertezza che i potenziali acquirenti avrebbero mantenuto l'interesse in attesa delle caratterizzazioni e delle eventuali bonifiche, pur consapevole del fatto che procedere con la vendita del complesso immobiliare senza le bonifiche ambientali avrebbe comportato una cospicua riduzione del corrispettivo, l'Organo Amministrativo ha ritenuto di tutelare Società e Soci (che hanno già approvato la vendita del complesso immobiliare nell'Assemblea del 19 novembre 2018) non procrastinando ulteriormente la vendita stessa e contestualmente di avviare azione legale nei confronti di Pininfarina per il risarcimento del danno per il minor corrispettivo incassato.

In particolare, l'azione legale contro Pininfarina S.p.A. è stata avviata già nel mese di settembre 2018 e, in ultimo, il consulente legale della Società ha provveduto, nel mese di marzo 2019, a diffidare la Pininfarina S.p.A. in relazione al danno subito conseguentemente alla cessione del compendio immobiliare ad un prezzo inferiore a quello commerciale e ciò in diretta ed unica conseguenza dell'inadempimento di Pininfarina S.p.A. medesima alle obbligazioni relative alla bonifica del sito.

Sotto il profilo economico l'operazione non ha impatto sulla Società, poiché la perdita di 7,28 milioni di euro è stata integralmente imputata a Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., sulla base del sopra descritto contratto di associazione in partecipazione.

La perdita è stata quasi interamente generata dalla differenza tra il valore di iscrizione a bilancio, sulla base della perizia resa dal Prof. Dino Franchi in data 16 aprile 2018, ed il valore di vendita; in particolare, il valore di perizia contemplava un possibile cambio di destinazione d'uso e non considerava eventuali interventi di bonifica dell'area.

Dal punto di vista finanziario, la liquidità derivante dalla vendita ha consentito, per effetto del meccanismo di rimborso anticipato previsto dalla Convenzione di ristrutturazione sottoscritta con i creditori finanziari, di abbattere il debito bancario di euro 2.358.785 (80% dell'incasso, al netto dei costi sostenuti e funzionali alla vendita medesima), attestando il residuo a 5.296.831 euro. Inoltre, il residuo derivante dalla vendita, al netto del rimborso anticipato, consentirà a SIT di avere una provvista finanziaria, funzionale alla propria operatività societaria. Infine, il rimborso sopra menzionato consente di sgravare la garanzia offerta, tramite lettera di patronage rilasciata da FPP per un pari importo, permettendo alla stessa di non erogare la tranche da 2,2 milioni di euro prevista al 31.12.2019 ed abbattendo, altresì, la tranche prevista per l'anno successivo per la differenza; pertanto, l'operazione consentirà di ridurre l'importo offerto in garanzia sino ad 4.670.115,17 euro, già al netto del versamento effettuato da FPP alle banche nel mese di dicembre 2018 pari ad euro 2,5 mln.

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

I ricavi delle vendite si sono assestati a 30 mila euro (185 mila euro nel 2017), gli altri ricavi e proventi, che accolgono i ricavi per locazioni, rivalsa spese, presentano un saldo complessivo di 619 mila di Euro (dei quali 74 mila di natura eccezionale), in calo rispetto ai 827 mila di euro del 2017, che ricomprendevano, però, 277 mila euro di natura eccezionale.

I costi della produzione, pari a 1,15 milioni di Euro (nel 2017 erano 1,38 milioni di Euro), si riferiscono principalmente a costi per servizi (395 mila Euro, erano 392 mila Euro del 2017), costi per il personale (336 mila euro, erano 342 mila nel 2017), oneri diversi di gestione (365 mila Euro, erano 360 mila nel 2017), voce nella quale è ricompreso anche il costo dell'Imu e Tasi, pari a 309 mila Euro.

Gli ammortamenti e svalutazioni hanno inciso per 24 mila Euro (58 mila Euro nel 2017, dei quali 32

mila per svalutazioni crediti, assenti nel 2018); nonché gli accantonamenti per 21 mila Euro (220 mila euro nell'esercizio precedente).

La differenza tra valore e costi della produzione è stata negativa per 7,21 milioni di euro (era negativa per 930 mila euro nel 2017). Il valore del 2018, accoglie, tra l'altro, la svalutazione delle rimanenze relative all'area ex-Pininfarina di Grugliasco, per 6,62 milioni di euro.

L'utile netto è stato di 56 mila euro (perdita di 73 mila euro nel 2017), positivamente influenzata da proventi finanziari netti per 7,26 milioni euro (858 mila euro nel 2017).

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 Piossasco, complessivamente pari a 71 mila euro, i proventi finanziari comprendono le perdite di competenza degli Associati in partecipazione sugli altri interventi pari a 7,46 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:

<b>ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA E PATRIMONIALE</b>		
	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<u>Solidità del patrimonio aziendale</u>		
Rapporto tra il patrimonio netto ed il capitale sociale	0,97	0,96
<u>Indipendenza finanziaria</u>		
Rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo	0,10	0,10

<b>ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA</b>		
	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<u>Margine di tesoreria</u>		
Differenza tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	-13.269.892	-10.688.998
<u>Margine di struttura</u>		
Differenza tra capitale netto e immobilizzazioni nette	-11.999.299	-19.326.274

<u>Capitale circolante netto</u>		
Differenza tra capitale circolante lordo e passività correnti	16.303.149	12.176.731
<u>EBIT – earning before interests and taxes</u>		
Reddito operativo + reddito dell'area atipica + Proventi finanziari	308.993	386.098
<u>Quoziente di tesoreria (indice di liquidità)</u>		
Rapporto tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	0,11	0,16
<u>Indice di autocopertura del capitale fisso</u>		
Rapporto tra capitale netto e immobilizzazioni nette	0,29	0,20

<b>ANALISI DELLA REDDITIVITÀ DELLA GESTIONE</b>		
	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<u>ROI (Return on Investment)</u>		
Tasso di redditività del capitale investito nella gestione caratteristica	-14,97%	-1,96%
<u>ROS (Return on Sales)</u>		
Indice di economicità delle vendite	-24.023,94%	-503,12%
<u>Tasso di rotazione capitale investito</u>		
Ricavo medio per unità di investimenti operativi	-14,97%	-1,96%
<u>ROA (Return on assets)</u>		
Rapporto tra l'EBIT ed il capitale investito	0,79%	0,64%
<u>ROE (Return on equity)</u>		
Rapporto tra reddito netto e patrimonio netto	1,16%	-1,52%

È opportuno ricordare che i debiti, iscritti per oltre 43 milioni di Euro, accolgono impegni verso la Controllante per 19,95 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 per complessivi 14,52 milioni di euro;
- (ii) debiti per per utili di competenza dell'associato in partecipazione Finpiemonte Partecipazioni per complessivi 855 mila euro:
- (iii) debiti di natura commerciale per 458 mila euro;
- (iv) finanziamenti per Euro 3,9 milioni di euro;

(v) 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 20,86 milioni di euro.

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 2018 ammontava a 6,23 milioni di Euro (8,75 milioni di Euro al 31 dicembre 2017); 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 2018 per i quali non si è ancora esaurita l'attività di commercializzazione.

### **AIA Ovada**

Nel mese di maggio è stata conclusa la vendita di un lotto di circa 2.777 mq per un corrispettivo di 30 mila euro.

### **AIA Strambino**

Nei mesi conclusivi del 2018 si è avviata la trattativa per la vendita di un lotto di terreno di mq 5.676 . A febbraio 2019 è avvenuta la vendita di 5.676 mq di lotti fondiari al prezzo previsto dal piano di risanamento per un ammontare complessivo di euro 136.224.

### **Area Ex Pininfarina**

Nel corso del periodo di riferimento è pervenuta un'offerta di acquisto da parte di tre società per l'intero sito. A seguito della pubblicazione di apposito bando di ricerca di offerte migliorative, e della mancanza di ulteriori offerte, è stata quindi effettuata l'aggiudicazione definitiva al raggruppamento



delle tre imprese all'importo di euro 3.437.660,00. Contemporaneamente è stata completata la rimozione dei rifiuti dal sito, oggetto dell'ordinanza del Comune di Grugliasco del 2016. In accordo con Pininfarina, è stata poi riavviata la procedura di rimozione dei rifiuti, ferma dal 2014.

Nel mese di gennaio 2019, SIT ha acquistato la centrale termica dal fallimento De Tomaso, nell'ottica di ricomprenderla nella vendita aggiudicata dal bando.

Nel mese di marzo 2019 è avvenuta la vendita dell'intero complesso industriale ex-pininfarina alle società Leva S.p.A., Sargomma s.r.l. e Febametal S.p.A. al prezzo di € 3.437.660. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 3.

### **Embraco**

Nel mese di maggio 2018 è stata sottoscritta 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.

A marzo 2018 la società Lorenzon Gift S.r.l., a causa del perdurare della sua situazione di incertezza, ha richiesto una moratoria dei canoni di affitto per 24 mesi, rispetto alla quale la SIT sta approfondendo le ricadute in termini di aiuti di stato. SIT ha inoltre richiesto alla Ditta un piano di rientro sul pagamento delle rate IMU pregresse, che la Lorenzon sta onorando.

Nel mese di luglio 2018, alla Embraco Europe S.r.l. è subentrata nel sito di Riva presso Chieri la Ventures S.r.l. startup del campo della robotica. Ventures ha rilevato gli spazi della Embraco e circa 420 lavoratori. A seguito di questo cambiamento è iniziato un percorso di ridisegno delle reti energetiche interne al fine di rendere indipendenti tutti i singoli utenti del complesso.

Infine si segnala che, a seguito del "Protocollo di intesa per la distribuzione di banda ultralarga su infrastrutture di telecomunicazione" del 25 ottobre 2017, l'area di Riva è collegata in fibra ottica e fornita di banda ultralarga.

Perdura l'utilizzo di circa 3.000 mq. della Regione Piemonte ad uso magazzino.

Anche nell'esercizio 2018, 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**

In data 22 gennaio 2019, SIT ha sottoscritto un Accordo transattivo e ha corrisposto al Condominio Vitalipark l'importo di € 91.666,66, nonché gli ulteriori importi relativi alle spese di CTU e di registrazione, per complessivi euro 96.732,16, oltre accessori, subordinando la sottoscrizione dell'accordo e i relativi pagamenti alla positiva deliberazione assembleare da parte del Condominio Vitalipark circa l'impegno di destinare le somme versate a titolo di risarcimento, dedotte le spese tutte di ATP, all'eliminazione dei vizi e difetti lamentati in relazione all'immobile.

Si rammenta, infatti, che il Condominio ha lamentato alcuni vizi del Complesso immobiliare e, al riguardo, ha incaricato l'Ing. Ingegneri, anch'esso condomino, di svolgere una verifica dei problemi ed effettuare una stima dei relativi interventi; tali interventi sono stati quantificati, secondo una perizia del tecnico di parte, in euro 725.363,47.

A seguito di tale valutazione, il Condominio ha fatto Ricorso al Tribunale di Torino per ATP ex art.696-696 bis n.1772/18 R.G. in opposizione a Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. (già S.IN.AT.EC.), in qualità di venditore degli immobili, al Comune di Torino, in qualità di proprietario

degli stessi, e contro i professionisti che hanno seguito l'intervento (progettazione e direzione lavori). Il Tribunale di Torino ha incaricato l'ing. Morando, in qualità di CTU, il quale ha provveduto a raccogliere e analizzare i documenti relativi ai progetti e ai lavori eseguiti per la realizzazione del Complesso Vitali Park, disponendo una serie di sopralluoghi per verificare i vizi lamentati dal Condominio; al termine di tali attività, il CTU, prima di procedere alla presentazione della sua relazione, ha proposto alle parti interessate di addivenire a un accordo transattivo per conciliare le rispettive posizioni.

Le parti hanno acconsentito al confronto per trovare una soluzione transattiva e, dopo lunga trattativa, sono addivenute a un accordo che è conciliato alle principali condizioni che seguono: Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l., il gruppo di professionisti e Costruzioni Perregrini s.r.l. (impresa esecutrice dei lavori, chiamata in causa dai professionisti stessi) si sono impegnate a corrispondere al Condominio Vitalipark, a titolo di saldo e stralcio tombale dei vizi e difetti lamentati dal Complesso Immobiliare Vitalipark nel ricorso per ATP n.1772/18 R.G. e comunque di qualsivoglia pretesa e/o ragione comunque collegata e connessa al complessivo intervento di edificazione, alla sua progettazione e direzione lavori, e senza nulla riconoscere nel merito, la somma onnicomprensiva e complessiva di € 275.000,00 (euro duecentosettantacinquemila/00).

L'importo a carico di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l., relativo alla quota di un terzo, è stato di € 91.666,66. I restanti due terzi a carico della Costruzioni Perregrini s.r.l. e del raggruppamento di professionisti; secondo l'accordo, il pagamento dell'importo è stato effettuato contestualmente alla sottoscrizione del verbale di conciliazione.

Le spese del CTU, quantificate in complessivi € 12.000,00, oltre accessori di legge, sono state ripartite in quote paritetiche tra il Complesso Immobiliare Vitalipark, Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l., Costruzioni Perregrini s.r.l. e il gruppo di professionisti e, pertanto, è stato pagato da ciascuna delle parti l'importo di euro 3.000,00, oltre accessori.

Il verbale di conciliazione è stato registrato e l'imposta di registro, nella misura di € 8.250,00 (euro ottomiladuecentocinquanta/00), è stata anch'essa ripartita in quote paritetiche tra il Complesso

Immobiliare Vitalipark, Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l., Costruzioni Perregrini s.r.l. ed il gruppo di professionisti, per un importo pari ad euro 2.062,50 (duemilasesantadue/50) ciascuna.

Il totale delle spese a carico di SIT è stato di complessivi euro 96.732,16, oltre oneri accessori. Si ricorda che, a copertura di tale spesa, era stato già appostato in bilancio un apposito fondo rischi per 100.000 euro.

Le spese di lite si intendevano integralmente compensate, ossia, ogni parte ha provveduto a liquidare l'onorario dei propri legali e dei propri consulenti tecnici.

Infine, l'Amministratore Unico, pur condividendo il contenuto del verbale di conciliazione, ha richiesto che le somme versate a titolo di risarcimento, dedotte le spese tutte di ATP, venissero destinate in via prioritaria alla risoluzione dei principali vizi e difetti lamentati nell'ATP stesso. Tale impegno di destinazione è stato supportato da apposita deliberazione assembleare del Condominio il giorno 11 gennaio 2019.

Le suddette richieste sono state avanzate a tutela del patrimonio immobiliare relativo al Complesso Vitalipark e con l'obiettivo, in particolare, di incrementare, a seguito delle opere ripristino, la possibilità di commercializzazione dei lotti ancora residui, la cui vendita è funzionale al rispetto degli impegni assunti con la nuova Convenzione di Ristrutturazione sottoscritta il 31 luglio 2018 con i Creditori finanziari.

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

Nel periodo di riferimento della presente relazione sono state effettuate le azioni relative alla gestione degli immobili, ivi comprese le trattative che si sono rese necessarie per mantenere alla massima occupazione i lotti attualmente locati.

Sono state effettuate attività per la ricerca di acquirenti degli immobili, ma nonostante qualche contatto, non si è ancora concretizzata alcuna nuova vendita.

#### **PIS Pinerolo**

Permangono grosse difficoltà a conciliare la richiesta con le offerte per l'ultimo lotto di 7000 mq circa rimasto: è stata valutata l'ipotesi di concessione in uso della parte a parcheggio di circa 2500 mq, a

fronte di lavori importanti di manutenzione straordinaria dello stesso, sostenuti dalla parte utilizzatrice, che possano valorizzare il lotto adiacente ai fini del mercato.

### **PIP di Nichelino**

Nei primi mesi del 2018 si è proceduto con l'aggiornamento urbanistico del PIP che ha dato l'avvio alla ristesura del piano con l'aggiornamento dei lotti non ancora alienati e lo stralcio di quelli completati. In particolare si rileva la conversione di un lotto di circa 2.600 mq, originariamente a destinazione servizi, in lotto produttivo. Il nuovo "PIP4 di completamento" è stato approvato con DGC n.50 del 21.03.2018 del Comune di Nichelino.

Nel mese di maggio 2018 è stato sottoscritto un accordo di transazione tra SIT e l'Associato Mediapolis.

Sul fronte della commercializzazione, a fine ottobre 2018 è pervenuta una manifestazione di interesse da parte di un'azienda, per acquisire un lotto di circa 3.200 mq fondiari nel PIP4 di Nichelino. Si è reso quindi opportuno pubblicare un avviso per esplorare la presenza sul mercato di offerte migliorative rispetto alla manifestazione ricevuta.

L'Avviso prevedeva l'assegnazione del lotto alla migliore offerta economica effettuata sul prezzo posto a base di gara. L'intero lotto, di superficie fondiaria di 3.200 mq circa, è stato posto in vendita ad un prezzo base di euro 129.000 + IVA. Per dare opportuna evidenza, l'Avviso è stato pubblicato su un quotidiano regionale e sul sito internet di SIT con scadenza al 7 gennaio 2019. Entro tale data l'unico plico ricevuto è stato quello dell'azienda che ha determinato l'avvio alla procedura. Il 5 marzo 2019 è stato sottoscritto il rogito.

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

L'unico evento di rilievo è la vendita del complesso immobiliare dell'Area ex-Pinfarina di Grugliasco per la quale si rimanda ai precedenti paragrafi 2 e 5.



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

La Società sarà impegnata nell'esecuzione del Piano sottostante l'Accordo di ristrutturazione del debito, ex art. 67 L.FALL., sottoscritto con i "creditori finanziari" nel 2016 e rinegoziato nel 2018, ed in particolare proseguirà nel porre in essere tutte le attività per procedere alla più efficace dismissione del patrimonio immobiliare.

## **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.FALL.. 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 dallo stesso 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 2019 (quindi per un importo massimo di 1,5 milioni di euro) ed ulteriori 1,5 milioni di euro a decorrere dal 2019. La Controllante si è altresì impegnata a garantire ai creditori finanziari una quota minima di rimborso annuo. Tale quota per il 2018 ammontava a 2,5 milioni di euro, che è stata corrisposta da SIT, alle Banche, in data 28 dicembre u.s., grazie al finanziamento di 2,5 milioni ricevuto dalla Controllante in data 21 dicembre 2018.

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, i rischi sono stati mitigati dal rilascio della citata lettera di patronage da parte di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. e dalla garanzia di un rimborso minimo annuale.

La garanzia predisposta dalla Controllante consiste, in una lettera di patronage che la obbliga al pagamento degli importi annuali del debito riammortizzato (2,5 milioni di euro al 31.12.2018, 2,2 milioni di euro al 31.12.2019 ed al 31.12.2020 e 3.467.724,74 euro al 31.12.2021), il tutto nei limiti dell'importo massimo 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.

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, ha ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018.

*Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale*



Stante quanto già esposto in relazione alla Convenzione di Ristrutturazione ex art. 67 L.FALL. 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.

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 2018 con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si evidenzia quanto segue:

- i crediti, pari a 20.893.830 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 19.947.199 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 55.612 euro e si riferiscono a:

Utilizzo locali e servizi connessi	52.750
Rivalsa costo assicurazione organo amministrativo	<u>2.862</u>
<b>TOTALE</b>	<b>55.612</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 S.p.A. sono regolati secondo normali condizioni di mercato.

Nei rapporti esistenti al 31 dicembre 2018 con la Regione Piemonte si evidenziano debiti pari a 12.795.252 Euro.

#### **D. Sede dell'attività**

Nel 2018 la Società ha operato presso sede legale ed operativa sita in Torino corso Marche n.79.

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

In applicazione del Regolamento (UE) n. 2016/676 – GDPR e sue successive modifiche e della normativa nazionale - D.Lgs 196/2003 la Società in data 24 settembre 2018 ha adottato il Modello organizzativo per la protezione dei dati personali. Si rammenta che in data 23 maggio 2018 è stato conferito l'incarico di Data Protection Officer al dott. Massimiliano Bonsignori, della società Spazio 88.

#### **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 aggiornare la situazione già richiamata nella relazione al precedente bilancio, relativa all'area su cui insiste il complesso immobiliare ex-Pininfarina di Grugliasco.

Nel corso del 2018 è stata completata la rimozione dei rifiuti dall'intero complesso, così come richiesto dalle ordinanze comunali a carico di SIT.



Inoltre, in accordo con gli enti competenti, è stato redatto e successivamente approvato e avviato da parte di Pininfarina, il Piano di Caratterizzazione del sito, volto ad individuare eventuali situazioni di contaminazione che comportino la necessità di successive opere di bonifica.

Con la cessione dell'immobile del marzo 2019 tale eventualità riguarderà Pininfarina e le parti acquirenti, sgravando SIT da impegni diretti.

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

In relazione al Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza 2017-2019, adottato dall'Amministratore Unico in data 14 giugno 2017, si comunica che sono stati rispettati gli adempimenti previsti dalla normativa secondo la mappatura dei rischi allegata al Modello di Organizzazione Gestione e Controllo. Non si sono rilevati fattori particolari che hanno ostacolato l'azione del Responsabile della Prevenzione della corruzione e per la Trasparenza, dott. Roberto Serra, nominato dall'Amministratore unico in data 27 luglio 2017.

Non si sono rilevati aspetti critici e le misure previste dal Piano triennale sono state totalmente attuate. Il ruolo del Responsabile nell'attuazione del piano è stato facilitato dalla collaborazione con l'OdV e la Funzione Internal Audit di Finpiemonte Partecipazioni e ha beneficiato del supporto specialistico delle altre funzioni aziendali competenti. Gli adempimenti attuati non hanno sollevato aspetti di criticità.

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

Il Codice Etico approvato in data 14/06/2017 è tuttora in vigore.

#### **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 2018 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia un utile netto di 56.445 Euro.

Sottoponiamo alla Vostra approvazione la seguente proposta di deliberazione:

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

- esaminato il Bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2018;
- 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 2018, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa;
2. di destinare l'utile di esercizio di 56.445 euro a parziale copertura delle perdite di anni precedenti.

Torino, 24 aprile 2019

L'Amministratore Unico

Luca Remmert



**SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO SRL****Bilancio di esercizio al 31-12-2018**

<b>Dati anagrafici</b>	
<b>Sede in</b>	CORSO MARCHE, 79, 10146 TORINO (TO)
<b>Codice Fiscale</b>	09969560011
<b>Numero Rea</b>	TO 1095529
<b>P.I.</b>	09969560011
<b>Capitale Sociale Euro</b>	5.000.000 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	411000
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	si
<b>Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento</b>	Finpiemonte Partecipazioni S.p. A.
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

## Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	900	1.200
Totale immobilizzazioni immateriali	900	1.200
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.712.591	1.735.689
4) altri beni	1.384	2.469
Totale immobilizzazioni materiali	1.713.975	1.738.158
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>1.714.875</b>	<b>1.739.358</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	22.865.729	29.573.041
<b>Totale rimanenze</b>	<b>22.865.729</b>	<b>29.573.041</b>
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.008.797	950.919
esigibili oltre l'esercizio successivo	255.512	124.119
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>1.264.309</b>	<b>1.075.038</b>
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	73.062	76.819
esigibili oltre l'esercizio successivo	20.820.768	13.425.028
<b>Totale crediti verso controllanti</b>	<b>20.893.830</b>	<b>13.501.847</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.450	5.149
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.020	10.020
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>21.470</b>	<b>15.169</b>
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.150	6.567
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.374.898	1.494.129
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>1.387.048</b>	<b>1.500.696</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>23.566.657</b>	<b>16.092.750</b>
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	924.849	604.277
3) danaro e valori in cassa	1.212	680
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>926.061</b>	<b>604.957</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>47.358.447</b>	<b>46.270.748</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>3.015</b>	<b>2.427</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>49.076.337</b>	<b>48.012.533</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
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	(4)	(3)
Totale altre riserve	146.985	146.986
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.961.865)	(1.888.770)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	56.445	(73.095)
Totale patrimonio netto	4.849.799	4.793.355
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) per imposte, anche differite	16.832	-
4) altri	474.208	549.499
Totale fondi per rischi ed oneri	491.040	549.499
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>		
	1.207	19.180
<b>D) Debiti</b>		
<b>4) debiti verso banche</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.152.903	9.352.508
Totale debiti verso banche	7.152.903	9.352.508
<b>6) acconti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	412.519	36.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	489.680	309.680
Totale acconti	902.199	345.680
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	510.968	375.979
Totale debiti verso fornitori	510.968	375.979
<b>11) debiti verso controllanti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.808.343	1.748.298
esigibili oltre l'esercizio successivo	30.934.108	27.634.108
Totale debiti verso controllanti	32.742.451	29.382.406
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	39.694	54.964
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	261.470
Totale debiti tributari	39.694	316.434
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.731	13.350
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.731	13.350
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.267.132	2.739.111
esigibili oltre l'esercizio successivo	78.010	78.010
Totale altri debiti	2.345.142	2.817.121
Totale debiti	43.704.088	42.603.478
<b>E) Ratei e risconti</b>		
	30.203	47.021
Totale passivo	49.076.337	48.012.533

## Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	30.000	185.000
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(6.707.312)	(561.248)
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
altri	618.905	826.894
Totale altri ricavi e proventi	618.905	826.894
Totale valore della produzione	(6.058.407)	450.646
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.577	1.182
7) per servizi	394.388	392.041
8) per godimento di beni di terzi	6.180	8.191
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	239.277	238.501
b) oneri sociali	67.270	71.613
c) trattamento di fine rapporto	20.995	23.000
e) altri costi	8.142	8.583
Totale costi per il personale	335.684	341.697
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	300	1.000
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	24.182	24.624
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	32.733
Totale ammortamenti e svalutazioni	24.482	58.357
12) accantonamenti per rischi	21.040	159.598
13) altri accantonamenti	-	60.200
14) oneri diversi di gestione	365.423	360.152
Totale costi della produzione	1.148.774	1.381.418
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(7.207.181)	(930.772)
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	7.593.279	1.239.765
Totale proventi diversi dai precedenti	7.593.279	1.239.765
Totale altri proventi finanziari	7.593.279	1.239.765
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	329.653	382.088
Totale interessi e altri oneri finanziari	329.653	382.088
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	7.263.626	857.677
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	56.445	(73.095)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	56.445	(73.095)

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	56.445	(73.095)
Interessi passivi/(attivi)	(7.263.626)	(857.677)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(7.207.181)	(930.772)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	21.040	219.798
Ammortamenti delle immobilizzazioni	24.482	25.624
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	20.995	23.000
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	66.517	268.422
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(7.140.664)	(662.350)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	6.707.312	561.248
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(189.271)	(26.500)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	134.989	(308.049)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(588)	666
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(16.818)	(5.340)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(4.158.378)	144.447
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.477.246	366.472
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(4.663.418)	(295.878)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	7.263.626	857.677
(Utilizzo dei fondi)	(79.499)	(213.922)
Totale altre rettifiche	7.184.127	643.755
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.520.709	347.877
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-	(100.737)
Disinvestimenti	-	41
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	(1.500)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-	(102.196)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(2.199.605)	(215.756)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.199.605)	(215.756)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	321.104	29.925
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	604.277	573.794
Danaro e valori in cassa	680	1.238
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	604.957	575.032
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	924.849	604.277
Danaro e valori in cassa	1.212	680
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	926.061	604.957



## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

### Nota integrativa, parte iniziale

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2018, che viene sottoposto al Vostro esame per l'approvazione, evidenzia un utile netto di Euro 56.445 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.

In data 31 luglio 2018 è stato sottoscritto un nuovo accordo con i creditori ex art.67 L.F.; che impegna SIT alla dismissione degli assets immobiliari ed al pagamento dei debiti, nel 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.

## 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 900€, al netto degli ammortamenti dell'anno, che sono pari a 300€, come risulta dall'esposizione analitica delle movimentazioni di seguito riportate:

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	1.200	1.200
Valore di bilancio	1.200	1.200
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Ammortamento dell'esercizio	300	300
Totale variazioni	(300)	(300)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	900	900
Valore di bilancio	900	900

#### 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 1.713.975€, al netto dei fondi ammortamenti di 241.765€ e dei fondi svalutazione di 733.200€, come risulta dal prospetto che segue.

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

	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	42.840	2.689.499
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	173.233	4.537	40.371	218.141
Svalutazioni	733.200	-	-	733.200
Valore di bilancio	1.735.689	-	2.469	1.738.158
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Ammortamento dell'esercizio	23.098	-	1.085	24.183
Altre variazioni	1	-	-	1
Totale variazioni	(23.097)	-	(1.085)	(24.182)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	2.642.122	4.537	42.281	2.688.940
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	196.331	4.537	40.897	241.765
Svalutazioni	733.200	-	-	733.200
Valore di bilancio	1.712.591	-	1.384	1.713.975

La voce terreni, che accoglie l'area di Strambino ceduta in diritto di superficie, è stata svalutata per 733.200€, 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 sfitto. Il valore, al netto del fondo ammortamento, al 31 dicembre 2018, ammonta a 573.591€.

## 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
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 tra il costo sostenuto ed il valore di presumibile realizzo, in particolare:

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

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 2018, per tutte le commesse tranne quella di Grugliasco, sono quelli indicati nel mese di aprile 2018 di Praxi S.p.A.

Per quanto riguarda il complesso ex Pininfarina di Grugliasco, il valore è stato adeguato al corrispettivo della vendita che si è perfezionata a marzo del 2019. Per i dettagli relativi a questa operazione, si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

Il valore complessivo, così determinato, ammonta ad 22.865.729€ e diminuisce di 6.707.312€ rispetto all'esercizio precedente.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	29.573.041	(6.707.312)	22.865.729
<b>Totale rimanenze</b>	<b>29.573.041</b>	<b>(6.707.312)</b>	<b>22.865.729</b>

#### **Rimanenze intervento di Strambino**

Residuano terreni edificabili che sono iscritti ad un valore, al netto del fondo svalutazione, di 297.720€.

Il fondo svalutazione di 154.109€ è stato stanziato nel 2014 ed incrementato nel 2017, al fine di allineare il valore di bilancio con quello risultante dall'ultima perizia di stima redatta da Praxi S.p.A.

Non si sono registrate variazioni nel corso dell'esercizio.

#### **Rimanenze intervento di Pinerolo 1**

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

Il fondo svalutazione di 287.988€ è stato stanziato nel 2014 ed incrementato nel 2017, al fine di allineare il valore di bilancio con quello risultante dall'ultima perizia di stima redatta da Praxi S.p.A.

Non si sono registrate variazioni nel corso dell'esercizio.

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

Il valore di fine esercizio di 2.509.716€, è inferiore rispetto sia a quello risultante 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 818.098€.

Il fondo svalutazione delle rimanenze, che era stato stanziato nel bilancio 2014, sulla base della perizia Praxi S.p.A. del 2016, e ridotto nel bilancio 2017, sulla base della perizia Praxi 2018, è stato utilizzato, proporzionalmente ridotto in conseguenza di una vendita avvenuta nel corso del 2018, ed evidenzia un saldo di 154.082€, valore idoneo a rettificare il valore contabile delle rimanenze al dato emergente dalla perizia del 2018.

La vendita 2018, ad un corrispettivo concordato di 30.000€, ha comportato una riduzione delle rimanenze di 103.499€ ed un utilizzo del fondo svalutazione di 16.407€.

#### **Rimanenze intervento di Nichelino**

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

Il fondo svalutazione, stanziato negli anni precedenti sulla base dei valori indicati nella perizia di Praxi S.p.A. 2018, riduce il valore netto complessivo a 2.960.540€.

Non si sono registrate variazioni nel corso dell'esercizio.

#### **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€, svalutato negli anni precedenti fino ad un valore netto di 10.057.880€ e venduto a marzo 2019 per un corrispettivo complessivo di 3.437.660€.

Il fondo è stato incrementato di ulteriori 6.620.220€ ed ammonta complessivamente a 10.557.174€. Il valore netto al 31 dicembre 2018 corrisponde al valore della vendita avvenuta nel 2019.

L'unica variazione rispetto al 2017 riguarda l'incremento del fondo svalutazione.

Si rimanda alla Relazione sulla Gestione per i dettagli sull'operazione.

**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 23.566.657€, ed aumentano di 7.473.907€, 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	1.075.038	189.271	1.264.309	1.008.797	255.512
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	13.501.847	7.391.983	20.893.830	73.062	20.820.768
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	15.169	6.301	21.470	11.450	10.020
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.500.696	(113.648)	1.387.048	12.150	1.374.898
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>16.092.750</b>	<b>7.473.907</b>	<b>23.566.657</b>	<b>1.105.459</b>	<b>22.461.198</b>

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

**CREDITI VERSO CLIENTI**

*entro l'anno*

Crediti verso clienti 1.541.778€

Fatture da emettere 89.676€

(meno) fondo svalutazione crediti -622.657€

*oltre l'anno*

Crediti verso promissario acquirente Embraco 255.512€

Totale 1.264.309€, di cui

- entro l'anno 1.008.797€

- oltre l'anno 255.512€

**CREDITI VERSO CONTROLLANTE**

*entro l'anno*

Ripartizione perdite associazione in partecipazione Tortona 42.075€

Credito per apporto intervento di Tortona 30.987€

*oltre l'anno*

Ripartizione perdite associazione in partecipazione:

.Area ex Vitali - Torino 1.147.328€

.Strambino 766.677€

.Ovada 423.820€

.Nichelino 3.200.000€

.Pianezza 18.370€

.Pinerolo - primo stralcio 261.761€

.Area ex Pininfarina - Grugliasco 14.999.772€

Altri crediti 3.040€

Totale 20.893.830€, di cui

- entro l'anno 73.062€

- oltre l'anno 20.820.768€

**CREDITI TRIBUTARI***entro l'anno*

Erario c/ritenute Ires su c/c 875€

Erario c/IVA 7.896€

Erario c/imposta sostitutiva TFR 54€

Altri 2.625€

*oltre l'anno*

Erario c/Ires a rimborso 10.020€

Totale 21.470€, di cui

- entro l'anno 11.450€

- oltre l'anno 10.020€

**CREDITI VERSO ALTRI***entro l'anno*

Crediti vari 32.403€

(-) F.do svalutazione crediti -20.253€

*oltre l'anno*

Credito verso associati in partecipazione per ripartizione perdite Nichelino 1.311.092€

Credito verso associati in partecipazione per ripartizione perdite Pianezza 9.050€

Credito verso dipendenti 26.298€

Credito verso promissario acquirente per caparra 101.367€

Depositi cauzionali 1.300€

(-) Fondo svalutazione crediti -74.209€

Totale 1.387.048€, di cui

- entro l'anno 12.150€

- oltre l'anno 1.374.898€

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

Tutti i crediti sono verso soggetti residenti in Italia.

**Disponibilità liquide**

Sono esposte al nominale.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	604.277	320.572	924.849
Denaro e altri valori in cassa	680	532	1.212
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>604.957</b>	<b>321.104</b>	<b>926.061</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	531	(523)	8
Risconti attivi	1.896	1.111	3.007
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>2.427</b>	<b>588</b>	<b>3.015</b>

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Ammonta a 4.849.799€ ed aumenta di 56.444€, la tabella sottostante fornisce un dettaglio della composizione e sintetizza le variazioni intervenute:

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
Capitale	5.000.000	-	-		5.000.000
Riserva da sovrapprezzo 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)	-	(1)		(4)
Totale altre riserve	146.986	-	(1)		146.985
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.888.770)	(73.095)	-		(1.961.865)
Utile (perdita) dell'esercizio	(73.095)	73.095	-	56.445	56.445
Totale patrimonio netto	4.793.355	-	(1)	56.445	4.849.799

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

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	5.000.000	
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.600.498	B
Riserva legale	7.736	B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	146.989	B
Varie altre riserve	(4)	
Totale altre riserve	146.985	
Totale	6.755.219	

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.

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	-	549.499	549.499

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Accantonamento nell'esercizio	16.832	4.208	21.040
Utilizzo nell'esercizio	-	79.499	79.499
<b>Totale variazioni</b>	16.832	(75.291)	(58.459)
<b>Valore di fine esercizio</b>	16.832	474.208	491.040

*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. Tale fondo è stato integralmente utilizzato nei primi mesi del 2019 a fronte della sottoscrizione di un accordo transattivo con il condominio.

*Fondo ristrutturazione del debito:* Valore di inizio esercizio 70.000€, Valore di fine esercizio zero.

Era stato accantonato nel 2014 ed incrementato nel 2017 per accogliere gli oneri professionali relativi alle procedure che hanno portato all'accordo di ristrutturazione del debito, sottoscritto nel mese di ottobre 2016 e rinegoziato nel 2018. È stato utilizzato per 24.854€ nel 2015, per 34.146€ nel 2016, per 31.200€ nel 2017 e per il residuo nel 2018.

*Fondo rischi contenzioso:* Valore di inizio esercizio 370.000€, 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 rischi spese condominiali Ivrea:* Valore di inizio esercizio 9.499€, Valore di fine esercizio 4.208€.

Stanziato nel 2017 per far fronte alle spese condominiali non pagate da alcuni inquilini, e per le quali SIT è obbligata in solido; è stato integralmente utilizzato nel corso del 2018 e ricostituito nella misura di 4.208€, sulla base del rischio stimato.

## 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>	19.180
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	20.995
Utilizzo nell'esercizio	17.995
Altre variazioni	(20.973)
<b>Totale variazioni</b>	(17.973)
<b>Valore di fine esercizio</b>	1.207

## Debiti

Sono riportati al nominale

### Variazioni e scadenza dei debiti

Sono riportati per 43.704.088€ con un incremento rispetto all'esercizio precedente di 1.100.610€, 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	9.352.508	(2.199.605)	7.152.903	7.152.903	-
Acconti	345.680	556.519	902.199	412.519	489.680
Debiti verso fornitori	375.979	134.989	510.968	510.968	-



	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso controllanti	29.382.406	3.360.045	32.742.451	1.808.343	30.934.108
Debiti tributari	316.434	(276.740)	39.694	39.694	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	13.350	(2.619)	10.731	10.731	-
Altri debiti	2.817.121	(471.979)	2.345.142	2.267.132	78.010
<b>Totale debiti</b>	<b>42.603.478</b>	<b>1.100.610</b>	<b>43.704.088</b>	<b>12.202.290</b>	<b>31.501.798</b>

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

#### **DEBITI VERSO BANCHE**

Rilevano per 7.152.903€ e si riferiscono esclusivamente ad affidamenti a breve: sono diminuiti, rispetto al 2017, di 2.199.609 €.

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 Area ex Pininfarina 412.519€

*oltre l'anno*

Embraco 489.680€

Totale 902.199€, di cui

- entro l'anno 412.519€

- oltre l'anno 489.680€

#### **DEBITI VERSO FORNITORI**

Debiti verso fornitori 371.922€

Fatture da ricevere 139.046€

Totale 510.968€

#### **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 710.334€

.Piossasco 11.369€

.Pinerolo secondo stralcio 81.200€

.Orbassano 81.648€

.Tortona 769€

Fornitore 215.462€

Fatture da ricevere 242.750€

*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 3.900.000€

Altri debiti verso Finpiemonte Partecipazioni 184.356€

Debito verso regione Piemonte per operazione Embraco 12.795.252€

Totale 32.742.451€ di cui

- entro l'anno 1.808.343€

- oltre l'anno 30.934.108€

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/ ritenute operate 16.147€

Imu/Ici anni pregressi 23.495€

Imposta sostitutiva su rivalutazione TFR 52€

Totale 39.694€, di cui

- entro l'anno 39.694€

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

Debiti verso Inps 10.731€

Totale 10.731€

#### **ALTRI DEBITI**

*entro l'anno*

Apporti associazione in partecipazione

.Nichelino 1.311.092€

Debiti verso ex associati in partecipazione

.Tortona 956.040€

*oltre l'anno*

Cauzioni attive 78.010

Totale 2.345.142, di cui

- entro l'anno 2.267.132

- oltre l'anno 78.010

### Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti sono verso soggetti residenti in Italia.

### **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	33.651	(11.585)	22.066
Risconti passivi	13.370	(5.233)	8.137
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>47.021</b>	<b>(16.818)</b>	<b>30.203</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 si sono attestati a 30 mila euro, erano 185 mila euro euro nel 2017.

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel conto economico per complessivi 618.905€. Nel 2017 erano 826.894€.

Il dettaglio della composizione è il seguente:

Altri Ricavi e Proventi	2018	2017	Variazione
Canoni di locazione, indennità e cessione diritto di superficie	453.547	449.924	3.623
Rivalsa spese	91.743	99.778	-8.035
Penalità e risarcimenti	0	0	0
Altri	27	20	7
Sopravvenienze attive	73.588	277.172	-203.584
<b>TOTALE</b>	<b>618.905</b>	<b>826.894</b>	<b>-207.989</b>

## Costi della produzione

La voce **B6** del conto economico - *per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci* - riporta un saldo di 1.577€ (1.182€ nel 2017). La voce accoglie l'acquisto di cancelleria e di piccola attrezzatura.

La voce **B7** - *per servizi* - accoglie costi per 394.388€ (erano 392.041€ nel 2017).

La composizione delle singole voci è così costituita:

B7 Costi per servizi	2018	2017	Variazione
Consulenze e servizi amministrativi	120.005	130.407	-10.402
Viaggi e trasporti	674	704	-30
Manutenzioni	3.730	24.347	-20.617
Revisione legale dei conti	2.080	2.080	0
Collegio sindacale/Sindaco unico	8.320	8.320	0
Organo amministrativo	0	8.551	-8.551
Odv	3.120	3.120	0
Telefoniche	2.826	2.542	284
Assicurazioni	7.194	9.954	-2.760
Prestazioni di servizi FPP	52.750	70.000	-17.250
Buoni pasto dipendenti	8.041	9.426	-1.385

Altri	11.914	20.255	-8.341
Sopravvenienze passive	8.435	12.305	-3.870
Pulizia sito ex-Pininfarina	165.299	90.030	75.269
<b>Totali</b>	<b>394.388</b>	<b>392.041</b>	<b>2.347</b>

La voce **B8** - per godimento di beni di terzi - registra un saldo di 6.180€, contro i 8.191€ 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 360.152€ nel 2017. La tabella che segue riassume la composizione della voce:

<b>B14 Oneri diversi di gestione</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Variazione</b>
Imu e tasi	306.252	305.500	752
Spese condominiali	45.636	40.432	5.204
Minusvalenza cessione crediti	0	0	0
Altre	8.032	8.849	-817
Sopravvenienze passive	5.503	5.371	132
<b>Totali</b>	<b>365.423</b>	<b>360.152</b>	<b>49.281</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 7.263.626€, pari alla somma algebrica di proventi finanziari per 7.593.279€ ed oneri finanziari per 329.653€.

Questi ultimi si riferiscono ad oneri bancari per 258.532€; alla quota di utili degli associati in partecipazione per 70.865 ed altri per 256€.

I proventi finanziari si compongono di interessi attivi bancari per 3.365€; alla quota di perdite attribuite agli associati in partecipazione per 7.458.515€. ad interessi maturati sul contratto di rent to buy di parte del complesso ex Embraco per 131.393€ ed ad altri per 6€.

La tabella riporta il dettaglio degli oneri finanziari.

	<b>Interessi e altri oneri finanziari</b>
Debiti verso banche	258.532
Altri	71.121
<b>Totale</b>	<b>329.653</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:

<b>Voce di ricavo</b>	<b>Importo</b>	<b>Natura</b>
A5	36.000	Proventizzazione caparre
A5	37.588	Sopravvenienze attive
<b>Totale</b>	<b>73.588</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	1
Totale Dipendenti	4

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

L'Amministratore Unico, nominato dall'Assemblea dei Soci del 26 settembre 2017, non ha percepito 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 52.750€ per l'utilizzo dei locali e servizi connessi e 2.862€ 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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
B) Immobilizzazioni	112.809.977	130.781.227

C) Attivo circolante	22.117.586	12.766.659
D) Ratei e risconti attivi	8.192	3.166
<b>Totale attivo</b>	<b>134.935.755</b>	<b>143.551.052</b>
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	30.000.000	66.426.645
Riserve	6.714.635	(13.127.315)
Utile (perdita) dell'esercizio	(314.703)	(16.162.903)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>36.399.932</b>	<b>37.136.427</b>
B) Fondi per rischi e oneri	30.385.292	29.468.592
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	184.017	171.783
D) Debiti	67.963.074	76.772.736
E) Ratei e risconti passivi	3.440	1.514
<b>Totale passivo</b>	<b>134.935.755</b>	<b>143.551.052</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	31/12/2017	31/12/2016
A) Valore della produzione	358.792	339.968
B) Costi della produzione	1.792.774	13.725.155
C) Proventi e oneri finanziari	873.069	900.313
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(175.581)	(3.678.029)
Utile (perdita) dell'esercizio	(736.494)	(16.162.903)

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

Signori Soci,

il progetto di Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia un utile netto di euro 56.445.

Si propone destinare l'utile d'esercizio a parziale copertura delle perdite di anni precedenti.

## 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 2018 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 Marche n. 79 – 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 2018 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, ha siglato in data 31 luglio 2018, in accordo con gli istituti di credito, la revisione del piano di risanamento ex art 67 comma 3 lettera d) della Legge Fallimentare. Gli aspetti peculiari oggetto del nuovo piano di ristrutturazione del debito sono stati individuati in via principale nella proroga del triennio di vigenza dell' accordo 2018 - 2021 che permetteranno di gestire e completare la dismissione degli assets immobiliari; secondariamente le parti sono convenute ad una rimodulazione, migliorativa per la società, dei tassi di interesse, concessione che in contropartita, come richiesto dagli istituti di credito, prevede un rientro finanziario programmato del debito attraverso la garanzia rilasciata dalla società' controllante Finpiemonte Partecipazioni Spa; ovvero la garanzia rilasciata a mezzo di lettera di patronage che nella prima versione del piano di ristrutturazione prevedeva un rientro "Bullet" da versarsi a scadenza, è stata convertita in rientro rateale a scadenze annuali programmate, del debito al valore nominale con prima scadenza a fine anno 2018.

Il Sindaco unico dà atto che la società' si avvalsa del rinvio dei i termini per l'approvazione del bilancio, come previsto dall'art. 24.2 dello Statuto Sociale, e nel rispetto dell'art. 2364 del codice civile, per compiere le necessarie valutazioni conseguenti la vendita del complesso immobiliare ex-Pininfarina di Grugliasco (TO) perfezionata in data 18 marzo 2019.

***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 31/12/2018, 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 31/12/2018 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 31/12/2018. 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 31/12/2018.

#### **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 e concluso con l'esercizio 2018 il triennio 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 valutato adeguato il 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 attraverso la comunicazione e le informazioni avute dai responsabili delle rispettive funzioni in merito alla società, il Sindaco unico ha potuto valutare con adeguato approfondimento le peculiarità operative nonché il modello di organizzazione amministrativa e contabile, potendo altresì conoscerne i rischi intrinseci e le criticità e infine l'affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione; a tale riguardo non ci sono osservazioni particolari da riferire.

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 31/12/2018 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 presenza e partecipazione, qualora richieste e/o resi necessari, 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 dà atto che alla data di fine dell'esercizio ovvero al 31.12.2018 la struttura e l'impianto tecnico del personale della società è stato ridotto di due unità 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 anche per l'esercizio 2018 ha inserito in modo facoltativo, non ricorrendone gli estremi per l'obbligatorietà, il rendiconto finanziario nel bilancio di esercizio per effetto del disposto previsto dal D.lgs 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 31/12/2018, è stato messo a disposizione del Sindaco unico nei termini di cui all'art. 2429 c.c. 1 co;

- il bilancio d'esercizio al 31/12/2018 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 positivo pari a **Euro 56.445** e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	49.076.337
Passività	Euro	44.226.538
Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	4.793.354
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>Euro</b>	<b>56.445</b>
Conti d' ordine, partite di giro, e riverse tra commesse	Euro	40.481.480
Conti per rischi e oneri	Euro	

Il Sindaco unico al fine di una agevole lettura del bilancio procede alla analisi e disaggregazione dei dati che compongono il conto economico senza prendere in considerazione le partite di giro delle commesse: in sintesi, il conto economico partendo dai dati della attività caratteristica (ricavi vendite e prestazioni di servizi e costi di gestione), sino ai dati delle operazioni delle attività non caratteristiche e rettifiche di bilancio (proventi e oneri finanziarie, plusvalenze e minusvalenze fondi rischi e svalutazioni e accantonamenti e ammortamenti) nonché delle riverse relative ai contratti di associazione in partecipazione si presenta con il seguente schema a scalare:

Valore della produzione (ricavi vendite e servizi )	Euro	648.905
Costi della produzione (costi operativi)	Euro	-1.103.252
di cui - materie prime servizi e locazioni passive		(402.145)
- personale		(335.684)
- oneri di gestione (IMU e imposte)		(365.423)
<b>Differenza</b>	<b>Euro</b>	<b>- 454.347</b>
Ammortamenti	Euro	- 24.482
Accantonam. per svalutazioni rischi e oneri	Euro	- 21.040
<b>Differenza</b>	<b>Euro</b>	<b>- 499.869</b>
Plusvalenza Commessa Pininfarina e proventi finanziari	Euro	7.593.279
Minusvalenze magazzino al netto delle svalutazioni	Euro	6.707.312
Proventi straordinari	Euro	0
<b>Differenza</b>	<b>Euro</b>	<b>386.098</b>
Oneri finanziari	Euro	- 329.653
<b>(Utile) dell'esercizio</b>	<b>Euro</b>	<b>56.445</b>

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

Il Sindaco unico evidenzia che nell' anno 2018 sono state effettuate tutte le comunicazioni e rispettate le scadenze di pagamento relative agli obblighi finanziari previsti dal nuovo piano di ristrutturazione del debito ex art. 67 L.F, sottoscritto in data 31 luglio 2018.

Nel corso dell' esercizio 2018 è anche stata effettuata la vendita dell' asset immobiliare relativo alla commessa di Grugliasco (ex area Pininfarina) poi perfezionata con atto di vendita stipulato in data 18 marzo 2019 con atto Notaio Vadala'.

Tale vendita è stata effettuata al di sotto del valore di perizia di stima del prof. Franchi, con gara ad evidenza pubblica su base d'offerta minima, per le cause e motivazioni ampiamente esplicitate nel punto 3 della Relazione alla Gestione contenuta nel bilancio di esercizio 2018. Sull' importo di differenza rispetto al valore di perizia incidono i costi presunti ed inerenti ai rischi ambientali connessi al mancato rispetto degli obblighi di bonifica previsti ed assunti a carico del venditore Pininfarina in sede di contratto di cessione dell' area. (lettera del 25 settembre 2018 avv. Antonucci, legale di Sit Srl allegata al presente verbale).

La minusvalenza per la commessa Grugliasco (ex Area Pininfarina) generata dalla vendita al netto degli accantonamenti al fondo svalutazione del valore del bene è stata di euro 6.707.312. Minusvalenza che, in virtù del contratto di associazione in partecipazione, è stata totalmente accollata dalla Controllante Fin Piemonte Partecipazioni Spa come indicato nel verbale assemblea dei soci del 19 novembre 2018.

Attualmente alla chiusura del bilancio 2018 il valore dei beni merce ovvero degli assets di magazzino contabilizzati al costo storico di acquisizione è pari a euro 38.736.135,55.

Al momento della cessione dell' area ex Pininfarina (costo storico di acquisto euro 13.994.834,06) gli assets di magazzino, al netto delle svalutazioni già effettuate si attesterà sul valore di euro 18.694.869,60; in caso di mancate vendite, interviene la garanzia della Controllante rilasciata nel nuovo accordo di ristrutturazione del debito, periodo 2018 - 2021, con gli istituti di credito (patronage).

E' quindi possibile affermare che la Società Investimenti Territorio Srl è in condizione di coprire la propria esposizione debitoria complessiva, che al netto delle posizioni debitorie e creditorie generate dai contratti di associazione in partecipazione si evidenzia nei soli debiti con gli istituti di credito: debiti a cui la Società Sit Srl è ricorsa, per finanziare, in parte, le operazioni di acquisizione immobiliare.

Tali operazioni di acquisizioni immobiliari sono derivate da interventi eseguiti in periodi in cui stava iniziando la crisi del mercato immobiliare e sono state eseguite da parte di una società a partecipazione pubblica che ha operato secondo logiche di intervento a sostegno dell' occupazione e garantiste del diritto al lavoro e secondo logiche e tematiche di natura sociale e politica, e hanno determinato una complessa gestione operativa e mantenimento dei siti.

Rispetto a quanto già ampiamente illustrato nella relazione sulla gestione da parte dell' Amministratore unico Luca Remmert relativamente alle dinamiche dell' operazione di vendita dell' area ex Pininfarina si rileva che fatte salve un paio di eccezioni, che sono le locazioni dell' area Dora Park di Ivrea e dell' area Embraco di Chieri, e delle aree già oggetto di avvenuta vendita, per gli altri assets, allo stato attuale non esistono manifestazioni di particolare interesse da parte di soggetti investitori motivati dalla totale mancanza di un indirizzo progettuale di sviluppo valutato ad hoc, e possibilmente coadiuvato, coordinato e sostenuto dagli Enti Locali e le municipalità del territorio all' interno del quale le aree sono collocate.

La conseguenza è "lo stato dell' arte" in cui la società Sit srl attualmente viene a trovarsi.

Ovvero, una società che di fatto non può considerarsi tecnicamente in stato di crisi ex legge 155 del 19 ottobre 2017 (D.lgs n. 14 del 12 gennaio 2019) esclusivamente in virtù dei propri assets immobiliari, con valori di mercato da ritenersi sufficientemente capienti, ma certamente capienti se affiancati a supporto da garanzie (patronage) rilasciate dalla Controllante, che ne assorbe integralmente i rischi patrimoniali.

Nei fatti: gli Istituti Bancari creditori pur con la consapevolezza di essere di fatto gli unici creditori della società, a fronte di un debito originario di circa 10.000.000 di euro, e con assets immobiliari in proprietà del debitore quasi quadrupli a valore contabile di acquisto, rispetto al debito, hanno richiesto ed aggiunto per la sottoscrizione del nuovo piano di ristrutturazione anche un rientro del debito programmato e pianificato entro il 2021.

Ovvero, una società che grazie alle garanzie rilasciate dalla Controllante (patronage), che si fa carico e garantisce in modo integrale anche le necessarie coperture finanziarie di gestione della liquidità aziendale con provviste finanziarie periodicamente rilasciate, può garantirsi la propria continuità aziendale.

Ovvero, infine, una società che, solo attraverso i contratti di associazione in partecipazione, riesce anche a chiudere non negativamente il bilancio economico, in virtù del ribaltamento, pro quota parte, delle perdite generate dalle singole commesse, in capo alle società associate in partecipazione.

Aspetti e questioni che il Sindaco unico di Società Investimento Territorio Srl offre come spunto di riflessione e valutazione ai colleghi Sindaci della Controllante Finpiemonte Partecipazione SpA che effettua sulla Controllata l'attività di direzione e coordinamento.

Il Sindaco unico rileva ancora che la vendita di un asset importante quale era l' area ex Pininfarina di Grugliasco (TO), produrrà comunque sensibili e significativi benefici al bilancio economico a decorrere dall'

esercizio 2019: la gestione di quell' area era estremamente onerosa per diversi aspetti; le problematiche su vari fattori di rischio derivanti dal mantenimento del sito, i suoi rilevanti carichi di tributi ed imposte locali, il costante e dedicato impegno di una risorsa del personale dedicata a tale area e commessa.

Se a tutto ciò si aggiunge una sensibile riduzione degli oneri finanziari derivanti dall' abbassamento della esposizione bancaria complessiva, si potrà raggiungere una significativa riduzione dei costi a partire dal prossimo esercizio 2019.

Tuttavia, come ampiamente evidenziato dal modello a scalare del conto economico, alla data del presente verbale:

- la situazione contingente, non vede, in una proiezione di medio- breve periodo, alcuna prospettiva di vendite degli immobili per mancanza di manifestazione di interesse;
- l' attuale organico relativo al personale, è ancora sovradimensionato rispetto soprattutto alle necessità operative e tecniche, specie dopo la dismissione dell' area ex Pininfarina che generava ed assorbiva il maggior carico di impegno e lavoro e, benché sia stata avviata una trattativa per valutare il ricollocamento di tali risorse in tutto e/o in parte, non si hanno esatte valutazioni e garanzie sui tempi di chiusura di tale operazione;

Il Sindaco unico pertanto, alla luce di quanto sopra accertato ed in merito alla verifica del mantenimento della continuità aziendale, rileva che la società' Sviluppo e Investimento Territori Srl attualmente risulta in grado di garantire la continuità aziendale attraverso l' impegno della società controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. a contribuire con un apporto finanziario al sostegno della liquidità.

Il Sindaco unico inoltre raccomanda all' organo amministrativo:

- di operare, senza soluzione di continuità, nella ricerca di soluzioni per la diminuzione ed il contenimento dei costi per giungere ad una gestione delle spese che sia prioritamente razionale e funzionale rispetto ai limiti delle risorse disponibili, in modo da garantire alla Società' Investimenti Territorio Srl la piena autonomia economica e finanziaria.
- di perseguire, in modo determinato e grave, la società Pininfarina SpA per richiedere di rifondere il danno economico cagionato a Sit Srl al momento della cessione dell' area ex Pininfarina, motivato e dovuto dall' inadempimento delle obbligazioni assunte.

#### **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 31/12/2018, 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, 30 aprile 2019

Il Sindaco Unico

*Dott. Massimo Sibona*

