

**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 21 maggio 2020**

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019**



## INDICE

Organi sociali	pag.	3
Relazione sulla gestione:		
- Introduzione	pag.	4
- Informazioni preliminari sul Piano di ristrutturazione del debito ex art.67 L.F.	pag.	5
- Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2019	pag.	10
- Commento ai principali dati economico-finanziari	pag.	14
- Andamento dell'attività operativa	pag.	17
- Eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	pag.	22
- Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	23
- Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta	pag.	24
- Altre informazioni	pag.	30
- Proposta di destinazione del risultato d'esercizio	pag.	33
Prospetti contabili al 31 dicembre 2019 e nota integrativa fascicolo XBRL :	pag.	1-24
Allegati:		
- Relazione unitaria del Sindaco Unico		
- Relazione Società di Revisione Legale dei conti		



## **ORGANI SOCIALI**

Francesco ZAMBON

Amministratore Unico

Luigi Tealdi

Sindaco Unico

Marzio Ciravegna

Sindaco supplente

## **REVISIONE LEGALE DEI CONTI**

Ria Grant Thornton S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character, located in the bottom right corner of the page.

## ***RELAZIONE SULLA GESTIONE***

### **1. Introduzione**

Signori Soci,

il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 che sottopongo alla Vostra approvazione evidenzia un utile netto di euro 82.404.

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 2019, ritengo indispensabili per completarne la comprensione e supportare l'esposizione dell'andamento della gestione dell'anno concluso e la prevedibile evoluzione dell'attività societaria.

A partire dai primi giorni del mese di marzo 2020, al fine di gestire la difficile situazione di emergenza sanitaria correlata alla diffusione in tutto il territorio nazionale del virus denominato "Covid-19", sono stati emanati a cura della Presidenza del Consiglio dei Ministri specifici provvedimenti a tutela della salute dei cittadini. La società, in ossequio a tali sopravvenute disposizioni normative, ha prontamente adottato tutte le misure di prevenzione a tutela dei propri dipendenti attivando nello specifico la modalità di "lavoro agile" provvedendo a inoltrare periodicamente al Ministero del Lavoro la prevista comunicazione telematica. I lavoratori inoltre, mediante apposite istruzioni predisposte dal Responsabile del Servizio per la Prevenzione e la Sicurezza aziendale, sono stati informati in merito ai rischi correlati alla esecuzione del lavoro con tale modalità. In base alle ulteriori disposizioni normative di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 22 marzo 2020, l'attività della società, anche in considerazione del Codice ATECO ad essa attribuito, risulta sospesa ma può comunque proseguire – come previsto da tale provvedimento - essendo operativamente organizzata in modalità a distanza e di lavoro agile.

Per quanto attiene alla grave situazione economico-finanziaria indotta nel Paese dalla suddetta emergenza sanitaria la stessa ha imposto una approfondita analisi sull'impatto della Società. SIT non ha una



produzione “continua”, pertanto il lockdown non ha avuto conseguenze dirette sul fatturato della Società che ha in patrimonio, con l'obiettivo di alienarli, assets immobiliari. In questa fase non è ancora possibile valutare gli effetti nel medio periodo sull'andamento dei prezzi di terreni e fabbricati industriali.

Occorre tuttavia segnalare che l'Emergenza sta creando un forte rallentamento dell'attività commerciale che, probabilmente, potrà tornare a regime soltanto verso la fine dell'anno.

La Società si è avvalsa dei maggiori termini per l'approvazione del bilancio, nel rispetto delle previsioni dell'art. 106 del DL 17.3.2020 n. 18 che ha stabilito, in deroga a quanto normativamente e statutariamente previsto, che l'assemblea ordinaria sia convocata, ai fini dell'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2019, entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, a causa dell'emergenza sanitaria Covid-19.

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

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

Come ampiamente noto per i documenti resi pubblici e per le informazioni fornite in occasione delle assemblee che approvarono gli ultimi 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 23 gennaio 2019 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (e), la relazione sull'andamento del II semestre 2018;
- ✓ in data 15 febbraio 2019 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (c), il certificato di rogito di un terreno edificabile nell'area PIP di Strambino;
- ✓ 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 nell'area PIP di 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 consolido 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 8 marzo 2019 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (c), il certificato di rogito di un terreno edificabile nell'area PIP di Nichelino;
- ✓ 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 nell'area PIP di Nichelino;
- ✓ in data 25 marzo 2019 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (c), il certificato di rogito del complesso immobiliare ex Pininfarina;
- ✓ 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;
- ✓ in data 3 maggio 2019, la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (d), la convocazione dell'Assemblea dei Soci;
- ✓ in data 10 giugno 2019, la Società ha trasmesso, ai sensi degli artt. 6.1 (a) e 6.1 (d) copia del verbale dell'Assemblea dei Soci e bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018;
- ✓ in data 26 luglio 2019 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (e), la relazione sull'andamento del I semestre 2019;
- ✓ in 26 settembre 2019, la Società ha richiesto una riduzione del tasso d'interesse;
- ✓ in data 21 ottobre 2019 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (d), la convocazione dell'Assemblea dei Soci;
- ✓ in data 31 ottobre 2019 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (d) copia del verbale dell'Assemblea dei Soci;
- ✓ in data 5 dicembre 2019 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (d), la convocazione dell'Assemblea dei Soci;

- ✓ in data 30 dicembre 2019 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (d) copia del verbale dell'Assemblea dei Soci;
- ✓ in data 21 gennaio 2020 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (e), la relazione sull'andamento del II semestre 2019;
- ✓ in data 28 febbraio 2020 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1(f), la dichiarazione relativa al calcolo della liquidità in eccesso;
- ✓ in data 28 febbraio 2020 si è provveduto, ai sensi dell'art. 3.3, alla corresponsione degli interessi maturati per l'anno 2019 sul consolidato Sit;

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;
- ✓ convocazione incontri per aggiornamenti e valutazioni.

Sul tema della spending review, si segnala che è proseguita l'attività di contenimento dei costi afferente l'area dei servizi e delle consulenze; inoltre, sono state attuate le azioni di riduzione interna di funzionamento della struttura (diminuzione dell'organico in forza nel corso del 2019 di numero una unità nell'area tecnica) con un risparmio a regime di circa 41.000 euro annui, che si aggiunge a quello già conseguito nel corso del 2018 di circa 123 mila euro annui (diminuzione dell'organico in forza nel corso del 2018 di numero due unità nell'area amministrativa e trasferimento sede).

Ulteriori informazioni sono riportate nel paragrafo relativo agli elementi di rilievo occorsi dopo la chiusura dell'esercizio.



### **3. Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2019**

Nel corso del 2019, 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 sono state perfezionate le vendite di un lotto di terreno edificabile a destinazione industriale di 3.218 mq nel PIP di Nichelino, per un corrispettivo di 129 mila euro, di un lotto di terreno edificabile a destinazione industriale di 5.676 mq nel PIP di Strambino, per un corrispettivo di 134 mila euro e del compendio industriale di Grugliasco, riguardo la quale, considerata la portata della stessa, nel seguito si ritiene di fornire una maggiore informativa nel paragrafo che segue.

#### **OPERAZIONE AREA EX-PINFARINA DI GRUGLIASCO**

Si ricorda che l'intervento ha avuto origine a fine 2009 con l'acquisto da Pinfarina S.p.A. di un complesso industriale di oltre 60 mila metri quadrati, 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.

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, sino all'anno 2018.

Infatti, in data 26 settembre 2018, a fronte del ricevimento di una manifestazione di interesse all'acquisto, è stato 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 (26/09/18), sia su La Stampa nazionale (26/09/18), sia su La Stampa regionale (27/09/18) sia in Gazzetta Ufficiale (28/09/18). 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 ambientale avrebbe comportato una cospicua riduzione del corrispettivo, il precedente Amministratore Unico pro tempore ha ritenuto di tutelare Società e Soci (che si erano già espressi positivamente nell'Assemblea del 19 novembre 2018) non procrastinando ulteriormente la vendita stessa, perfezionatasi il 18 marzo 2019, 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 relativa alla bonifica del sito.

In data 19 novembre 2019, SIT ha presentato Atto di Citazione al Tribunale di Torino nei confronti di Pininfarina S.p.A. per danno subito, a causa di inadempienze di quest'ultima nell'attività di bonifica e risanamento ambientale pari ad euro 5.229.700, (quale differenza tra il valore del compendio da perizia e il valore di vendita) ottenendo la fissazione della prima udienza per il giorno 19 marzo 2020.

A causa dell'emergenza sanitaria in corso, l'udienza prevista per marzo è stata rinviata a data ancora da stabilire da parte del Tribunale. L'orientamento dei legali sarebbe quello di attendere di conoscere il contenuto della difesa di Pininfarina e procedere poi con un tentativo di transazione che tenga conto del danno subito da SIT, in ragione del grande ritardo che la negligenza di Pininfarina nell'eseguire le analisi ambientali di sua competenza ha comportato sui tempi e sull'effettiva possibilità di vendita del sito, peraltro in una fase storica che ha visto progressivamente deteriorarsi i valori sul mercato immobiliare. Infine, si segnala che in data 9 dicembre 2019 Pininfarina ha presentato il documento di Analisi dei Rischi riferito al sito industriale, che a seguito della Conferenza di servizi avvenuta presso il Comune di Grugliasco in data 16 gennaio 2020, ha ottenuto approvazione definitiva con determinazione dirigenziale del Comune di Grugliasco in data 11 febbraio 2020.



Questo documento, frutto delle caratterizzazioni ambientali eseguite, non ha confermato le condizioni di inquinamento ambientali che SIT temeva possibili in occasione della sua diffida a Pininfarina del marzo 2019; del resto, le assunzioni effettuate da SIT non erano state supportate da alcuna caratterizzazione.

Sotto il profilo economico l'operazione non ha avuto 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, già nel bilancio 2018, dove il valore delle rimanenze era già stato adeguato al corrispettivo di vendita.

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, ha consentito a SIT di avere una provvista finanziaria, funzionale alla propria operatività societaria. Infine, il rimborso sopra menzionato ha consentito 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 il 2020 per la differenza; pertanto, l'operazione ha consentito 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.

In sintesi, FPP ha scontato una perdita di circa € 7,2 mln, senza tuttavia dover ricorrere alla propria cassa per fronteggiare il rimborso del debito garantito, pari ad € 2,2 mln.

Si rileva pertanto che la vendita del compendio sia risultata funzionale rispetto agli adempimenti stringenti fissati con gli istituti bancari ai sensi del piano di rientro. Appare evidente che l'offerta della parte acquirente abbia scontato un supposto danno ambientale che tuttavia ad oggi sembra molto complesso da dimostrare, anche alla luce dei recenti rilievi presentati da Arpa in conferenza dei servizi, dal momento che SIT non ha effettuato le caratterizzazioni.

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

I ricavi delle vendite si sono assestati a 3,67 mln euro (30 mila euro nel 2018), gli altri ricavi e proventi, che accolgono i ricavi per locazioni, rivalsa spese, presentano un saldo complessivo di 819 mila euro, dei quali 277 mila di natura eccezionale (erano 619 mila euro nel 2018)

I costi della produzione, pari a 1,21 milioni di euro (nel 2018 erano 1,15 milioni di euro), si riferiscono principalmente a costi per servizi (263 mila euro, erano 394 mila euro del 2018), costi per il personale (286 mila euro, erano 336 mila nel 2018), oneri diversi di gestione (311 mila euro, erano 365 mila nel 2018), voce nella quale è ricompreso anche il costo dell'Imu e Tasi, pari a 223 mila euro.

Gli ammortamenti e svalutazioni, in aumento nel 2019, hanno inciso per 336 mila euro, dei quali 311 mila per svalutazioni crediti (24 mila euro nel 2018, quando non erano state operate svalutazioni); nonché gli accantonamenti per 11 mila euro (21 mila euro nell'esercizio precedente).

La differenza tra valore e costi della produzione è stata negativa per 470 mila euro (era negativa per 7,21 milioni di euro nel 2018).

L'utile netto è stato di 82 mila euro (56 mila euro nel 2018), positivamente influenzata da proventi finanziari netti per 553 mila euro (858 mila euro nel 2018).

Si evidenzia che gli oneri finanziari comprendono gli utili di competenza degli Associati in partecipazione sugli interventi di Pinerolo secondo stralcio, Orbassano, Ivrea, Tortona e Piossasco, complessivamente pari a 67 mila euro, i proventi finanziari comprendono le perdite di competenza degli Associati in partecipazione sugli altri interventi pari a 628 mila 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>2019</b>	<b>2018</b>
<u>Solidità del patrimonio aziendale</u>		
Rapporto tra il patrimonio netto ed il capitale sociale	0,99	0,97
<u>Indipendenza finanziaria</u>		
Rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo	0,11	0,10

<b>ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<u>Margine di tesoreria</u>		
Differenza tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	-6.937.027	-10.688.998
<u>Margine di struttura</u>		
Differenza tra capitale netto e immobilizzazioni nette	-19.644.526	-19.326.274
<u>Capitale circolante netto</u>		
Differenza tra capitale circolante lordo e passività correnti	12.183.447	12.176.731
<u>EBIT – earning before interests and taxes</u>		
Reddito operativo + reddito dell'area atipica + Proventi finanziari	295.516	386.098
<u>Quoziente di tesoreria (indice di liquidità)</u>		
Rapporto tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	0,25	0,16
<u>Indice di autocopertura del capitale fisso</u>		
Rapporto tra capitale netto e immobilizzazioni nette	0,20	0,20

<b>ANALISI DELLA REDDITIVITÀ DELLA GESTIONE</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<u>ROI (Return on Investment)</u>		
Tasso di redditività del capitale investito nella gestione caratteristica	-1,05%	-14,97%
<u>ROS (Return on Sales)</u>		
Indice di economicità delle vendite	-12,83%	-24.023,94%



<u>Tasso di rotazione capitale investito</u>		
Ricavo medio per unità di investimenti operativi	-1,05%	-14,97%
<u>ROA (Return on assets)</u>		
Rapporto tra l'EBIT ed il capitale investito	0,64%	0,79%
<u>ROE (Return on equity)</u>		
Rapporto tra reddito netto e patrimonio netto	1,67%	1,16%

È opportuno ricordare che i debiti, iscritti per quasi 41 milioni di euro, accolgono impegni verso la Controllante per 20,24 milioni di euro, tutti postergati per espresso impegno assunto dalla stessa nell'ambito dell'accordo di ristrutturazione del debito (fatta salva la facoltà di compensazione da parte di Finpiemonte Partecipazioni dei propri crediti verso SIT con eventuali esborsi a carico della medesima Finpiemonte Partecipazioni derivanti dal contratto di associazione in partecipazione sull'area ex-Pininfarina), e formati dalle seguenti partite:

- (i) debiti per apporti versati per associazione in partecipazione per complessivi 14,55 milioni di euro;
- (ii) debiti per utili di competenza dell'associato in partecipazione Finpiemonte Partecipazioni per complessivi 952 mila euro;
- (iii) debiti di natura commerciale per 493 mila euro;
- (iv) finanziamenti per euro 4,1 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 21,52 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 2019 ammontava a 3,57 milioni di euro (6,23 milioni di euro al 31 dicembre 2018); 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 2019 per i quali non si è ancora esaurita l'attività di commercializzazione.

### **Pinerolo**

In merito al Pis di Pinerolo, nel quale residua un lotto di circa 7.100 mq in vendita, sono proseguiti gli approfondimenti legali per determinare se la richiesta perentoria, da parte del Comune, di oneri di urbanizzazione indotti sul lotto stesso, sia legittima. Tali verifiche si sono rese necessarie in quanto gli oneri, esclusi da sempre per accordi convenzionali con il Comune, ammontano a circa 50.000 euro una tantum, una cifra ritenuta eccessiva per il suo budget dal compratore.

Nella trattativa è stato coinvolto anche il proprietario del lotto confinante, con il quale si è trovato, dopo lunghe trattative, l'accordo per operare congiuntamente una cessione ad un prezzo ridotto rispetto alle sue aspettative iniziali, prezzo che per SIT corrisponde al prezzo minimo previsto a bilancio.

Ciò in virtù del fatto che il lotto in questione, anche a causa della sua forma irregolare e della conseguente difficoltà di sfruttamento, non è mai stato richiesto. Si ritiene quindi particolarmente importante effettuare ogni sforzo possibile per chiudere la trattativa che di fatto concluderebbe anche una iniziativa ormai ventennale.

Emerge che la non applicabilità degli oneri indotti richiesti dal Comune non è completamente supportata dalla giurisprudenza, che risulta nello specifico piuttosto vaga, mentre la posizione del Comune è inamovibile.

Ulteriori informazioni sono riportate nel paragrafo relativo agli elementi di rilievo occorsi dopo la chiusura dell'esercizio.



### **PIP Strambino**

Sono stati effettuati gli incontri e predisposti i documenti necessari per procedere alla vendita dell'intera superficie residua dei lotti ancora disponibili. Non appena la situazione lo consentirà, anche secondo quanto confermato negli ultimi giorni dalla parte compratrice, sarà possibile procedere alla vendita.

### **PIP Ovada**

In mancanza di richieste effettive per i lotti ancora disponibili, sono stati contattati alcuni soggetti già insediati per ottenere informazioni generali sul sito e sulla situazione nella zona, e sono in corso contatti per la valutazione di canali di promozione dell'area adeguati a promuovere i lotti nella limitrofa area del genovese, storicamente carente di spazi, e fisicamente raggiungibile in breve tempo.

### **Embraco**

Si ricorda che, 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 ha eseguito alcuni approfondimenti tali da essere certi di non incorrere in aiuti di stato. SIT ha inoltre richiesto alla ditta un piano di rientro sul pagamento delle rate IMU pregresse. Il periodo di moratoria è scaduto a fine febbraio 2020. Siamo in attesa di concordare con l'azienda le modalità di prosecuzione.

Inoltre, 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. Purtroppo nel corso del 2019 il piano industriale che aveva presentato la Ventures non ha avuto il seguito auspicato. L'azienda non sembra aver avviato alcuna produzione.

Nell'autunno 2019 la crisi si è palesata e si sono intensificati gli incontri al MISE sollecitati anche dai lavoratori sempre più preoccupati. La crisi Ventures inevitabilmente non ha tardato a coinvolgere, di riflesso, anche la parte di stabilimento di nostra proprietà. Attualmente, nella parte di proprietà di SIT, sono presenti due aziende, che occupano i 2/3 della superficie disponibile e che usufruiscono di servizi comuni a tutto lo stabilimento (compresa anche la parte in capo a Ventures) quali, a titolo



esemplificativo: guardiania, presidio e funzionamento impianto VVFF (comprensivo anche degli impianti e vasche di riserva acqua), utenze (quali gas ed energia elettrica). La scelta di mantenere i servizi comuni è stata dettata dalla volontà di ottenere un'evidente economia di scala che ha permesso in primo luogo un più facile avvio e sviluppo per le società neo insediate e, non ultimo, una parziale ripresa occupazionale.

Tuttavia, a dicembre 2019, a causa del perdurare di insoluti da parte di Ventures nei confronti della società erogatrice del gas, quest'ultimo non è stato più fornito. Le aziende hanno quindi dovuto dotarsi di forniture di emergenza. Stesso destino stava per interessare anche la fornitura di energia elettrica ma, con un lavoro di sinergia, si è riusciti a volturare il contatore in modo da non interrompere il servizio.

In parallelo si sta lavorando per fornire le aziende di allacci autonomi.

Recentemente è emersa un'ulteriore criticità nella gestione dello stabilimento. La rete antincendio infatti ha presentato una perdita che ne ha compromesso la funzionalità. SIT sta lavorando con l'ausilio anche di ditte esterne per riparare il guasto e ripristinare l'operatività della rete; ulteriori informazioni sono riportate nel paragrafo relativo agli elementi di rilievo occorsi dopo la chiusura dell'esercizio.

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

Anche nell'esercizio 2019, 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.

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 (duemilasessantadue/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, pur condividendo il contenuto del verbale di conciliazione, è stato 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.

All'inizio del 2020 si sono ripresi i contatti con la Città di Torino per definire la situazione della Convenzione ormai scaduta. A valle degli incontri si è concordato di riperiziare l'immobile.

### **Parco Dora Baltea Ivrea**

Nel corso del 2019 è proseguita la normale attività di locazione degli spazi, nonché di manutenzione ordinaria e straordinaria, funzionale al mantenimento del complesso immobiliare, ai fini della sua conservazione e nell'ottica della sua auspicabile alienazione.

Nei mesi di gennaio e febbraio 2020, l'attività si è concentrata sia sul recuperare i crediti che risultavano presenti per due locatari, attività che seppure con qualche difficoltà ha portato a risultati concreti, sia nella ricerca di nuovi soggetti interessati all'acquisto o alla locazione anche per i due lotti ancora disponibili nell'ambito dell'intera proprietà di SIT.

Ulteriori informazioni sono riportate nel paragrafo relativo agli elementi di rilievo occorsi dopo la chiusura dell'esercizio. Al riguardo si evidenzia che il Business Park di Ivrea è sostanzialmente la principale fonte di ricavo per SIT, in quanto i canoni generati rappresentano circa il 90% dei ricavi ordinari (al netto delle eventuali vendite realizzate e delle sopravvenienze attive). Pertanto, pur essendo prevista la cessione del presente asset immobiliare sulla base degli impegni assunti nel piano di risanamento, si segnala che tale alienazione determinerà un calo drastico dei ricavi ordinari.

### **PIP di Nichelino**

Nel periodo di riferimento della presente relazione sono state effettuate le azioni relative alla gestione del sito.

Sono state effettuate attività per la ricerca di acquirenti degli immobili. Recentemente un'azienda ha manifestato il proprio interesse ad acquisire il lotto 2 di SF di circa 42.000 mq. Ulteriori informazioni sono riportate nel paragrafo relativo agli elementi di rilievo occorsi dopo la chiusura dell'esercizio.



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

In relazione al Piano di ristrutturazione del debito ex art. 67 L.F., si segnala che in data 23 aprile 2020 la Società ha richiesto agli Istituti di Credito aderenti una proroga di 6 mesi delle scadenze contrattuali convenute nella convenzione sottoscritta ed in particolare: scadenza del 31 dicembre 2020 prorogata al 30 giugno 2021 e scadenza del 31 dicembre 2021 prorogata al 30 giugno 2022; tale richiesta è stata avanzata sulla base dei contenuti del Decreto Legge n. 23 dell'8 aprile 2020, in materia di *“Misure urgenti di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonché interventi in materia di salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali”* ed in particolare, all'art. 9, comma 1, ha previsto che *“I termini di adempimento dei concordati preventivi e degli accordi di ristrutturazione omologati aventi scadenza nel periodo tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2021 sono prorogati di sei mesi”*.

Infatti, pur consapevoli che i piani di risanamento attestati ex art. 67, comma 3, lettera d) non sono espressamente citati nella predetta normativa, si è comunque ritenuto di procedere in tal senso, in analogia alla suddetta disposizione e in considerazione del contesto sotteso all'emanazione di tali misure, perfettamente applicabile anche alla nostra società.

In relazione alla gestione delle commesse sopra indicate, si segnala che:

- **Pinerolo:** alla luce del parere legale acquisito, si sta valutando la possibilità di accettare, da parte nostra, la proposta del compratore di suddividere l'importo degli oneri in tre parti tra i tre soggetti coinvolti, (quindi rinunciando a circa 17.000 euro), proposta peraltro già sottoposta al proprietario vicino e da lui accettata;
- **Embraco:** nel corso del primo trimestre 2020 e con riferimento a quanto già precedentemente esposto nella presente relazione, si è intervenuto sulle impiantistiche di stabilimento, implementando forniture indipendenti di emergenza per il gas e l'energia elettrica. Altresì, si è intervenuto per riparare il guasto rilevato e ripristinare l'operatività della rete antincendio. Tali interventi si sono resi necessari al fine di salvaguardare la presenza delle aziende sino ad ora insediate nella nostra parte di stabilimento ed in relazione ai quali si sono sostenuti costi



imprevisti, sino ad ora pari a circa euro 30.0000. Attualmente, è in corso la valutazione di quanto necessario per traguardare la piena indipendenza di ciascun operatore insediato, tramite la segregazione, ove possibile, dell'impiantistica di stabilimento, in relazione alla quale occorrerà affrontare nuovi interventi/investimenti.

- **Parco Dora Baltea Ivrea:** con il mese di marzo 2020, e la situazione legata all'incertezza economica venutasi a creare per l'emergenza sanitaria tuttora in corso, quattro dei soggetti locatari, che interessano nel complesso 14 lotti (per circa 3700 mq di uffici e circa 370.000 euro annui complessivi), hanno formalmente richiesto una riduzione del canone di locazione. In particolare uno, RGI spa, ha comunicato il proprio recesso, ferma restando la possibilità di revocare tale provvedimento nel caso di accordo sulla riduzione del canone di locazione. L'orientamento attuale della società è quello di considerare ai richiedenti la possibilità di offrire una moratoria fino a giugno per i canoni correnti, per consentire alle società maggiore liquidità immediata, da recuperare nel periodo successivo fino a fine anno, ed alla contestuale riduzione del canone del 15% (pari a circa 2 mensilità) a partire dal mese di maggio, anche tenendo conto del generale ribasso che il mercato degli affitti sta in tal senso subendo. Alla luce di quanto segnalato, si evidenzia che l'emergenza sanitaria sta determinando una revisione dei canoni e che ciò comporterà una conseguente riduzione dei ricavi per i successivi esercizi.
- **PIP di Nichelino:** a seguito del ricevimento, in data 14 aprile 2020, di una manifestazione di interesse per il lotto 2 di SF pari a circa 42.000 mq, è stato avviato il confronto con il Comune di Nichelino, al fine di pubblicare un Avviso, per informare il mercato di riferimento del prezzo offerto e raccogliere eventuali offerte migliorative.

## 7. Evoluzione prevedibile della gestione

La Società sarà impegnata nell'esecuzione del Piano sottostante l'Accordo di ristrutturazione del debito, ex art. 67 L.F., sottoscritto con i "creditori finanziari" nel 2016 e rinegoziato nel 2018.



Come descritto nei paragrafi precedenti, l'Emergenza Sanitaria Covid-19 ha comportato un forte rallentamento dell'attività commerciale che probabilmente perdurerà nei prossimi mesi e che potrà generare un impatto sfavorevole sulle prospettive societarie.

In particolare, nel caso in cui tale situazione dovesse protrarsi nel tempo per un periodo prolungato potrebbero verificarsi rischi correlati alla sospensione/riduzione dei canoni della locazione relativi alla commessa di "Parco Dora Baltea Ivrea", che, di fatto, si sta già concretizzando (come sopra segnalato).

Inoltre, il protrarsi di tali circostanze avverse potrebbe anche influenzare negativamente il mercato immobiliare di riferimento e quindi generare una diminuzione degli attuali valori immobiliari dei lotti posti in vendita nell'ambito del Piano di Risanamento e conseguentemente ripercuotersi sullo stato patrimoniale della società.

In considerazione di quanto sopra esposto, la Società provvederà a monitorare costantemente l'evolversi della situazione in atto al fine di potere assumere prontamente ed efficacemente eventuali azioni correttive.

## **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. Tale operazione si è chiusa nel 2019 alle condizioni ampiamente descritte nei paragrafi precedenti. In questo contesto, la stagnazione del mercato immobiliare, in particolare del comparto produttivo ed industriale nel quale opera SIT, ha portato al blocco delle vendite, determinando le condizioni che hanno impedito l'assorbimento, nei tempi previsti, di tale investimento; inoltre le banche hanno ridotto gli affidamenti ed avviato le richieste di rientro. Il



combinato di queste criticità ha costretto SIT ad adottare la drastica decisione di attivare la procedura di ristrutturazione del debito, ex art. 67 L.F.. La sottoscrizione del Piano ha consentito di mitigare il rischio consentendo di onorare gli impegni finanziari. Si ritiene quindi necessario fornire maggiori informazioni in merito ai rischi cui è sottoposta la Società, ed in particolare quelli relativi alla situazione finanziaria, che potrebbero compromettere le prospettive di continuità aziendale, in parte già illustrata nei paragrafi 2 e 3, ed in premessa al presente relazione.

*Rischio gestione finanziaria e considerazioni sulla continuità aziendale.*

Il tema della continuità aziendale è stato già accennato in precedenza ed è stato risolto con il ricorso alla procedura di ristrutturazione del debito, che prevede da un lato l'impegno di SIT a procedere alla dismissione degli assets immobiliari con le modalità enunciate e condivise 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. Si ricorda che la quota per il 2018 ammontava a 2,5 milioni di euro ed era stata corrisposta da SIT, alle Banche, in data 28 dicembre 2018, con risorse erogate da Finpiemonte Partecipazioni, sulla base delle garanzie fornite. Nel 2019, la SIT, tramite vendite di assets immobiliari (relativi alle commesse Ex-Pininfarina, PIP Strambino e PIP4 Nichelino), ha rimborsato 2.570.894 euro ai creditori finanziari, rispetto ai 2,2 milioni di euro previsti quale quota minima di rimborso garantita, restituendo, pertanto, oltre 300.000 euro in più, a valere sulla prossima tranche in scadenza.



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

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



- iv) la notifica a SIT di avvisi di accertamento esecutivi, cartelle esattoriali e/o iscrizioni al ruolo per il pagamento di tributi eccedenti 150 mila euro, salvo che il relativo debito sia estinto entro il termine consentito per l'impugnazione dell'atto notificato, ovvero il pagamento sia oggetto di rateazione, ovvero che entro il termine di 30 giorni lavorativi sia fornita idonea documentazione, in forma e sostanza soddisfacente per i Creditori Finanziari, comprovante l'infondatezza della pretesa tributaria e sia stata congiuntamente richiesta la sospensione della relativa riscossione;
- v) sia iscritta ipoteca giudiziale o legale su beni di proprietà della Società.
- e) La Società sia dichiarata o dichiararsi o ammetta di versare nella situazione di cui all'articolo 5 della Legge Fallimentare.
- f) Il verificarsi di una delle seguenti circostanze in capo alla Società:
  - i) venga convocata l'assemblea per deliberare la presentazione della domanda di ammissione ad una qualsiasi Procedura Concorsuale o altra procedura avente effetti analoghi;
  - ii) venga convocata l'assemblea per deliberare la liquidazione volontaria, o venga deliberata o dichiarata la sussistenza di una causa di scioglimento, salvo che la causa di scioglimento sia venuta meno entro i 10 giorni lavorativi successivi;
  - iii) sia presentata da parte di terzi una domanda di ammissione ad una qualsiasi Procedura Concorsuale, salvo il caso in cui la suddetta domanda sia stata oggetto di opposizione da parte del soggetto legittimato nei termini di legge, sia manifestamente infondata secondo il giudizio dei Creditori Finanziari e sia stata rinunciata o rigettata entro 60 giorni lavorativi dalla data di presentazione della stessa;
  - iv) sia ammessa ad una qualsiasi Procedura Concorsuale o altra procedura avente effetti analoghi o sia posta in liquidazione, anche volontaria;
  - v) venga convocata l'assemblea per l'esame della possibilità di effettuare una cessione dei beni ai creditori, ovvero la ristrutturazione dell'indebitamento o simili accordi con i propri creditori, diversi dalla Convenzione e dall'implementazione del Piano.



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



- m) Il verificarsi della situazione prevista dall'articolo 2482-ter del Codice Civile in capo alla Società alla quale non sia posto rimedio ai sensi e nei termini di legge.
- n) Il mancato rispetto da parte di SIT dell'obbligo di richiedere il sostegno finanziario della Controllante, qualora fosse necessario, e nei limiti degli importi che Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si è impegnato a corrispondere.
- o) Il mancato rispetto da parte di Finpiemonte Partecipazioni di alcuno dei propri obblighi derivanti dall'Impegno Finpiemonte Partecipazioni e dalla Lettera di Patronage.

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.

Sulla base di quanto descritto, ancorché l'Emergenza Sanitaria Covid-19 produrrà inevitabilmente un rallentamento dell'attività commerciale, la continuità aziendale è garantita dall'Accordo di ristrutturazione del debito e dalle garanzie prestate dalla Controllante.

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 2019.



*Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale*

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

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 2019 con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si evidenzia quanto segue:

- i crediti, pari a 21.521.398 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 20.248.874 euro. Maggiori dettagli dei rapporti finanziari con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. sono esposti in nota integrativa e nel precedente paragrafo 4;
- i costi addebitati da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. ammontano, in totale, ad euro 35.168 euro e si riferiscono a:

Utilizzo locali e servizi connessi	32.000
Rivalsa costo assicurazione organo amministrativo	3.168
<b>TOTALE</b>	<b>35.168</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 2019 con la Regione Piemonte si evidenziano debiti pari a 12.795.252 euro.

#### **D. Sede dell'attività**

Nel 2019 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 2019 ha adottato il Modello organizzativo per la protezione dei dati personali. Si rammenta che in data 23 maggio 2019 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.

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**

Nel periodo di vigenza del Piano Triennale per la Prevenzione della corruzione e per la Trasparenza 2017-2019 non sono emerse criticità di alcun tipo in relazione ai suoi contenuti e più in generale alle norme di Legge. Nel corso del 2020, anche per armonizzare le procedure a quelle già adottate da FPP, è in corso di redazione il nuovo Piano triennale, con il supporto del nuovo consulente incaricato.

#### **I. Attività D.Lgs. n. 231/2001**

Nel corso del 2020, anche per armonizzare le procedure a quelle già adottate da FPP, è avvenuto un avvicendamento dei referenti per la ODV ed è in corso di redazione, con il supporto del nuovo consulente incaricato, l'aggiornamento del regolamento ai sensi della L.231/2001.

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

Il Codice Etico approvato in data 14/06/2018 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 2019 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia un utile netto di 82.404 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 2019;
- vista la Relazione sulla gestione;
- preso atto della Relazione del Sindaco Unico;
- preso atto della Relazione della Società di Revisione legale dei conti;

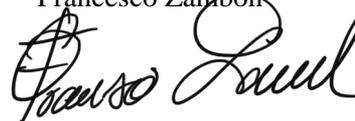
### **DELIBERA**

1. di approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2019, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa;
2. di destinare l'utile di esercizio di 82.404 euro a parziale copertura delle perdite di anni precedenti.

Torino, 7 maggio 2020

L'Amministratore Unico

Francesco Zambon



# SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO SRL

## Bilancio di esercizio al 31-12-2019

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



# Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
7) altre	600	900
Totale immobilizzazioni immateriali	600	900
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	1.689.493	1.712.591
4) altri beni	2.784	1.384
Totale immobilizzazioni materiali	1.692.277	1.713.975
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>1.692.877</b>	<b>1.714.875</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	19.120.474	22.865.729
Totale rimanenze	19.120.474	22.865.729
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	990.522	1.008.797
esigibili oltre l'esercizio successivo	77.871	255.512
Totale crediti verso clienti	1.068.393	1.264.309
<b>4) verso controllanti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	72.293	73.062
esigibili oltre l'esercizio successivo	21.449.105	20.820.768
Totale crediti verso controllanti	21.521.398	20.893.830
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.076	11.450
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.487	10.020
Totale crediti tributari	9.563	21.470
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.346	12.150
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.350.389	1.374.898
Totale crediti verso altri	1.365.735	1.387.048
<b>Totale crediti</b>	<b>23.965.089</b>	<b>23.566.657</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	1.214.165	924.849
3) danaro e valori in cassa	1.024	1.212
Totale disponibilità liquide	1.215.189	926.061
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>44.300.752</b>	<b>47.358.447</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>2.841</b>	<b>3.015</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>45.996.470</b>	<b>49.076.337</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>		
	5.000.000	5.000.000
<b>II - Riserva da soprapprezzo delle azioni</b>		
	1.600.498	1.600.498
<b>IV - Riserva legale</b>		
	7.736	7.736
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Riserva straordinaria	146.989	146.989

Varie altre riserve	(3)	(4)
Totale altre riserve	146.986	146.985
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.905.421)	(1.961.865)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	82.404	56.445
Totale patrimonio netto	4.932.203	4.849.799
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	-	16.832
4) altri	140.869	474.208
Totale fondi per rischi ed oneri	140.869	491.040
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.225	1.207
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.782.880	7.152.903
Totale debiti verso banche	4.782.880	7.152.903
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	412.519
esigibili oltre l'esercizio successivo	609.680	489.680
Totale acconti	609.680	902.199
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	350.654	510.968
Totale debiti verso fornitori	350.654	510.968
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.910.018	1.808.343
esigibili oltre l'esercizio successivo	31.134.108	30.934.108
Totale debiti verso controllanti	33.044.126	32.742.451
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.125	39.694
Totale debiti tributari	9.125	39.694
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.527	10.731
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	12.527	10.731
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.998.125	2.267.132
esigibili oltre l'esercizio successivo	82.960	78.010
Totale altri debiti	2.081.085	2.345.142
Totale debiti	40.890.077	43.704.088
E) Ratei e risconti	32.096	30.203
Totale passivo	45.996.470	49.076.337



## Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.665.385	30.000
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(3.745.256)	(6.707.312)
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
altri	818.628	618.905
Totale altri ricavi e proventi	818.628	618.905
Totale valore della produzione	738.757	(6.058.407)
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	458	1.577
7) per servizi	262.777	394.388
8) per godimento di beni di terzi	2.104	6.180
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	179.797	239.277
b) oneri sociali	54.240	67.270
c) trattamento di fine rapporto	16.347	20.995
e) altri costi	36.043	8.142
Totale costi per il personale	286.427	335.684
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	300	300
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	23.903	24.182
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	311.484	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	335.687	24.482
12) accantonamenti per rischi	10.869	21.040
14) oneri diversi di gestione	310.781	365.423
Totale costi della produzione	1.209.103	1.148.774
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(470.346)	(7.207.181)
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	765.862	7.593.279
Totale proventi diversi dai precedenti	765.862	7.593.279
Totale altri proventi finanziari	765.862	7.593.279
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	213.112	329.653
Totale interessi e altri oneri finanziari	213.112	329.653
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	552.750	7.263.626
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	82.404	56.445
21) Utile (perdita) dell'esercizio	82.404	56.445

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	82.404	56.445
Interessi passivi/(attivi)	(552.750)	(7.263.626)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(470.346)	(7.207.181)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	10.869	21.040
Ammortamenti delle immobilizzazioni	24.203	24.482
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	16.347	20.995
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	51.419	66.517
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(418.927)	(7.140.664)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	3.745.256	6.707.312
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	195.916	(189.271)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(160.314)	134.989
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	174	(588)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	1.893	(16.818)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(894.351)	(4.158.378)
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.888.574	2.477.246
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	552.750	7.263.626
(Utilizzo dei fondi)	(361.040)	(79.499)
Totale altre rettifiche	191.709	7.184.127
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.661.356	2.520.709
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(2.398)	-
Disinvestimenti	193	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(2.205)	-
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(2.370.023)	(2.199.605)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.370.023)	(2.199.605)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	289.128	321.104
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	924.849	604.277
Danaro e valori in cassa	1.212	680
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	926.061	604.957
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.214.165	924.849
Danaro e valori in cassa	1.024	1.212
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.215.189	926.061



# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

## Nota integrativa, parte iniziale

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2019, che viene sottoposto al Vostro esame per l'approvazione, evidenzia un utile, al netto delle imposte dirette di competenza, di Euro 82.404 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.

### **EMERGENZA SANITARIA COVID-19**

La diffusione del Coronavirus comporta, oltre alle inevitabili drammatiche problematiche sanitarie, effetti sull'economia nazionale, tuttavia, in base al documento OIC 29, non rientra tra i fatti successivi che devono essere recepiti nei valori di bilancio, in quanto è di competenza dell'esercizio 2020, ma, in considerazione della sua rilevanza, rientra tra i fatti successivi che devono essere illustrati in Nota integrativa. L'epidemia è, infatti, assimilabile ad una calamità naturale avvenuta nell'esercizio successivo a quello cui si riferisce il bilancio.

Occorrerebbe, tuttavia, valutare l'effetto che l'epidemia produce sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società.

Il blocco delle attività produttive non ha avuto un effetto diretto poiché la Società non ha una produzione continua ed in questo momento, inoltre, non è possibile prevedere se e quali saranno le conseguenze sull'andamento dei prezzi delle aree edificabili, né sul mercato degli affitti.

I presupposti della continuità aziendale sono comunque garantiti dalla lettera di patronage, rilasciata dalla controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., nell'ambito dell'accordo di ristrutturazione del debito.

### **RINVIO DEI TERMINI DI CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA**

Con l'art. 106 del DL 17.3.2020 n. 18 viene stabilito, in via generale, che, in deroga a quanto normativamente previsto, o in deroga alle diverse disposizioni statutarie, l'assemblea ordinaria è convocata, ai fini dell'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2019, entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.



## 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 600€, al netto degli ammortamenti dell'anno, che sono pari a Euro 300, come risulta dall'esposizione analitica delle movimentazioni di seguito riportate:

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	900	900
Valore di bilancio	900	900
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Ammortamento dell'esercizio	300	300
Totale variazioni	(300)	(300)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	600	600
Valore di bilancio	600	600

#### 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%

Macchine ufficio elettroniche 20,00%

Attrezzatura 15,00%

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Ammontano a 1.692.277€, al netto dei fondi ammortamenti di 262.440€ e dei fondi svalutazione di 833.208€, come risulta dal prospetto che segue.

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

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	2.642.122	4.537	42.281	2.688.940
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	196.330	4.537	40.897	241.764
<b>Svalutazioni</b>	733.201	-	-	733.201
<b>Valore di bilancio</b>	1.712.591	-	1.384	1.713.975
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	-	2.398	2.398
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	-	-	193	193
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	23.098	-	805	23.903
<b>Totale variazioni</b>	(23.098)	-	1.400	(21.698)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	2.642.122	4.537	41.259	2.687.918
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	219.428	4.537	38.475	262.440
<b>Svalutazioni</b>	733.201	-	-	733.201
<b>Valore di bilancio</b>	1.689.493	-	2.784	1.692.277

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 sfritto. Il valore, al netto del fondo ammortamento, al 31 dicembre 2019, ammonta a 550.493€.

## Immobilizzazioni finanziarie

L'unica partecipazione, già integralmente svalutata negli esercizi precedenti, è stata annullata nel corso dell'esercizio per effetto dell'estinzione della partecipata.

## 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., interamente svalutata nel 2013, nel rispetto dell'art.2426 n.4 c.c. Nel corso del 2019 la partecipazione è stata annullata sulla base degli esiti della liquidazione della partecipata.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	1.405	1.405
<b>Svalutazioni</b>	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 2019 sono quelli indicati nel mese di aprile 2018 di Praxi S.p.A.

Il valore complessivo, così determinato, ammonta ad 19.120.474€ e diminuisce di 3.745.255€ rispetto all'esercizio precedente.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>	22.865.729	(3.745.255)	19.120.474
<b>Totale rimanenze</b>	22.865.729	(3.745.255)	19.120.474

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

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 4.248 che sono iscritti ad un valore, al netto del fondo svalutazione, di 127.440 € e, quindi, un valore al metro mq di 30€.

Il fondo svalutazione, che residua per 65.967€ è stato stanziato nel 2014 al fine di allineare il valore di bilancio con quello risultante dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A.

Nel corso del 2019 è stato alienato un lotto di 5.676 mq per un corrispettivo di 136.224€.

#### **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

#### **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, iscritti ad un valore, al netto del fondo svalutazione, 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 alle vendite avvenute.

Il saldo è invariato rispetto all'esercizio precedente.

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

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 63.194 ed un fabbricato industriale di 919 mq che sono iscritti per un valore contabile, al netto delle precedenti svalutazioni, di 2.823.225 €.

Il fondo svalutazione, che era stato incrementato nel 2014 fino a 5.070.129 € al fine di allineare il valore di bilancio con quello risultante dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A., è stato ridotto proporzionalmente ai mq venduti ed ammonta ora a 4.435.283 €

Il fondo svalutazione, già stanziato in parte negli anni precedenti, era stato incrementato, nel 2014 di 4.183.202€, al fine di allineare il valore di bilancio con quello risultante dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A.

Nel corso dell'esercizio sono stati alienati mq 3.218 per un corrispettivo di 129.000€, con un valore al mq di 40€.

#### **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 componevano di un complesso industriale, iscritto ad un costo storico di 13.994.834€, svalutato negli anni precedenti fino ad un valore netto di 3.437.660€ che corrisponde al valore delle vendite avvenute a marzo

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

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono 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 23.965.089€, ed aumentano di 398.432€, 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
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.264.309	(195.916)	1.068.393	990.522	77.871
<b>Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante</b>	20.893.830	627.568	21.521.398	72.293	21.449.105
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	21.470	(11.907)	9.563	3.076	6.487
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	1.387.048	(21.313)	1.365.735	15.346	1.350.389
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>23.566.657</b>	<b>398.432</b>	<b>23.965.089</b>	<b>1.081.237</b>	<b>22.883.852</b>

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

#### **CREDITI VERSO CLIENTI**

*entro l'anno*

Crediti verso clienti 1.523.224€

Fatture da emettere 89.955€

(meno) fondo svalutazione crediti -622.657€

*oltre l'anno*

Crediti verso promissario acquirente Embraco 389.355€

(meno) fondo svalutazione crediti -311.484€

Totale 1.068.393€, di cui

- entro l'anno 990.522€

- oltre l'anno 77.871€

#### **CREDITI VERSO CONTROLLANTE**

*entro l'anno*

Ripartizione perdite associazione in partecipazione Tortona 41.306€

Credito per apporto intervento di Tortona 30.987€

*oltre l'anno*

Ripartizione perdite associazione in partecipazione:

.Area ex Vitali - Torino 1.279.461€

.Strambino 784.461€

.Ovada 425.665€

.Nichelino 3.200.000€  
 .Pianezza 18.682€  
 .Pinerolo - primo stralcio 275.864€  
 .Area ex Pininfarina - Grugliasco 15462.040€  
 Altri crediti 2.932€

Totale 21.521.398€, di cui  
 - entro l'anno 72.293€  
 - oltre l'anno 21.449.105€

### CREDITI TRIBUTARI

*entro l'anno*

Erario c/ritenute Ires su c/c 1.258€  
 Erario c/IVA 825€  
 Erario c/imposta sostitutiva TFR 47€  
 Altri 946€

*oltre l'anno*

Erario c/Ires a rimborso 6.487€

Totale 9.563€, di cui  
 - entro l'anno 3.076€  
 - oltre l'anno 6.487€

### CREDITI VERSO ALTRI

*entro l'anno*

Crediti vari 35.599€  
 (-) 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 23.009€  
 Credito verso promissario acquirente per caparra 81.447€  
 (-) Fondo svalutazione crediti -74.209€

Totale 1.365.735€, di cui  
 - entro l'anno 15.346€  
 - oltre l'anno 1.350.389€

### 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	Variatione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	924.849	289.316	1.214.165
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	1.212	(188)	1.024
<b>Totale disponibilità liquide</b>	926.061	289.128	1.215.189

### 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
<b>Ratei attivi</b>	8	294	302
<b>Risconti attivi</b>	3.007	(468)	2.539
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	3.015	(174)	2.841



## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Ammonta a 4.932.203€ ed aumenta di 82.404€, 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	Incrementi	Decrementi		
Capitale	5.000.000	-	-	-		5.000.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.600.498	-	-	-		1.600.498
Riserva legale	7.736	-	-	-		7.736
Altre riserve						
Riserva straordinaria	146.989	-	-	-		146.989
Varie altre riserve	(4)	-	1	-		(3)
Totale altre riserve	146.985	-	1	-		146.986
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.961.865)	56.445	-	(1)		(1.905.421)
Utile (perdita) dell'esercizio	56.445	(56.445)	-	-	82.404	82.404
Totale patrimonio netto	4.849.799	-	1	(1)	82.404	4.932.203

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Arrotondamento all'euro	(3)
Totale	(3)

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

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	5.000.000	
Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.600.498	A;B;C
Riserva legale	7.736	B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	146.989	A;B;C
Varie altre riserve	(3)	
Totale altre riserve	146.986	
Totale	6.755.220	

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	16.832	474.208	491.040
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	10.869	10.869
Utilizzo nell'esercizio	16.832	101.057	117.889
Altre variazioni	-	(243.151)	(243.151)
Totale variazioni	(16.832)	(333.339)	(350.171)
Valore di fine esercizio	-	140.869	140.869

**Fondi rischi Area ex Vitali condominio:** Valore di inizio esercizio 100.000€, Valore di fine esercizio Zero

È 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 utilizzato, nei primi mesi del 2019, 96.849€ a fronte della sottoscrizione di un accordo transattivo con il condominio, e liberato per il residuo

**Fondo rischi contenzioso:** Valore di inizio esercizio 370.000€, Valore di fine esercizio 130.000€.

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€ per il contenzioso promosso da Edligros. Nel corso del 2019 si è chiuso, con esito favorevole a Sit il contenzioso con Edilgross ed il fondo è stato liberato per 240.000€. Il residuo di 130.000€ è congruo rispetto alle richieste massime degli associati in partecipazione.

**Fondo rischi spese condominiali Ivrea:** Valore di inizio esercizio 4.208€, Valore di fine esercizio 10.869€.

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 2019 e ricostituito nella misura di 10.869€, sulla base del rischio stimato.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.207
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	16.347
Altre variazioni	(16.329)
Totale variazioni	18
Valore di fine esercizio	1.225

## Debiti

Sono riportati al nominale

### Variazioni e scadenza dei debiti

Sono riportati per 40.890.077€ con un decremento rispetto all'esercizio precedente di 2.814.011€, 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
<b>Debiti verso banche</b>	7.152.903	(2.370.023)	4.782.880	4.782.880	-
<b>Acconti</b>	902.199	(292.519)	609.680	-	609.680
<b>Debiti verso fornitori</b>	510.968	(160.314)	350.654	350.654	-
<b>Debiti verso controllanti</b>	32.742.451	301.675	33.044.126	1.910.018	31.134.108
<b>Debiti tributari</b>	39.694	(30.569)	9.125	9.125	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	10.731	1.796	12.527	12.527	-
<b>Altri debiti</b>	2.345.142	(264.057)	2.081.085	1.998.125	82.960
<b>Totale debiti</b>	43.704.088	(2.814.011)	40.890.077	9.063.329	31.826.748

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

### DEBITI VERSO BANCHE

*entro l'anno*

Rilevano per 4.782.880€ e si riferiscono esclusivamente ad affidamenti a breve: sono diminuiti, rispetto al 2018, di 2.370.023 €.

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

*oltre l'anno*

Rilevano esclusivamente acconti pagati dai promissari acquirenti dell'area ex Embraco con per 609.680€

### DEBITI VERSO FORNITORI

*entro l'anno*

Debiti verso fornitori 328.588€

Fatture da ricevere 22.066€

Totale 350.654€

### 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 774.961€

.Piossasco 11.574€

.Pinerolo secondo stralcio 82.032€

.Orbassano 82.469€

.Tortona 789€

Fornitore 218.632€

Fatture da ricevere 274.750€

*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 4.100.000€  
Altri debiti verso Finpiemonte Partecipazioni 184.356€  
Debito verso regione Piemonte per operazione Embraco 12.795.252€

Totale 33.044.126€ di cui  
- entro l'anno 1.910.018€  
- oltre l'anno 31.134.108€

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 6.709€  
Imu/Ici anni pregressi 2.412 €  
Imposta sostitutiva su rivalutazione TFR 4€

Totale 9.125€

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

*entro l'anno*

Debiti verso Inps 9.858€  
Debito verso Previp 2.669€

Totale 12.527€

### **ALTRI DEBITI**

*entro l'anno*

Apporti associazione in partecipazione  
.Nichelino 1.311.092€  
Debiti verso ex associati in partecipazione  
.Tortona 643.676€  
Debiti per spese condominiali 42.724€  
Altri debiti 633€

*oltre l'anno*

Cauzioni attive 82.960€

Totale 2.081.085€, di cui  
- entro l'anno 1.998.125€  
- oltre l'anno 82.960€

### **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
<b>Ratei passivi</b>	22.066	(3.639)	18.427
<b>Risconti passivi</b>	8.137	5.532	13.669
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	30.203	1.893	32.096



## Nota integrativa, conto economico

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

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

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

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

**PROVENTI ED ONERI FINANZIARI:** sono iscritti per competenza.

**PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI:** includono poste generate da fatti estranei all'attività ordinaria o sopravvenienze o insussistenze attive e passive imputabili ad esercizi precedenti.

**CONTRATTI 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 3.665.385€ e si riferiscono alle vendite di terreni e fabbricati, come dettagliato nella tabelle che segue.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendita terreno Nichelino	129.001
Vendita terreno Strambino	136.224
Vendita immobili Grugliasco	3.400.160
<b>Totale</b>	<b>3.665.385</b>

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel conto economico per complessivi 818.628€. Nel 2018 erano 618.905€.

Il dettaglio della composizione è il seguente:

Altri Ricavi e Proventi	2019	2018	Variazione
Canoni di locazione e cessione diritto di superficie	445.960	453.547	-7.587
Rivalsa spese	92.023	91.743	280
Penalità e risarcimenti	23.817	0	23.817
Altri	283	27	256
Sopravvenienze attive	256.545	73.588	182.957
<b>TOTALE</b>	<b>818.628</b>	<b>618.905</b>	<b>199.723</b>

## Costi della produzione

La voce **B6** del conto economico - per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci - riporta un saldo di 458€ (1.577€ nel 2018). La voce accoglie l'acquisto di cancelleria e di piccola attrezzatura.

La voce **B7** - per servizi - accoglie costi per 262.777€ (erano 394.388€ nel 2018).

La composizione delle singole voci è così costituita:

<b>B7 Costi per servizi</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Variazione</b>
Consulenze e servizi amministrativi	84.322	120.005	-35.683
Viaggi e trasporti	435	674	-239
Manutenzioni	13.850	3.730	10.120
Revisione legale dei conti	2.169	2.080	89
Collegio sindacale/Sindaco unico	8.238	8.320	-82
Organo amministrativo	1.531	0	1.531
Odv	3.120	3.120	0
Telefoniche	1.481	2.826	-1.345
Assicurazioni	7.500	7.194	306
Prestazioni di servizi FPP	32.000	52.750	-20.750
Buoni pasto dipendenti	5.572	8.041	-2.469
Altri	4.259	11.914	-7.655
Sopravvenienze passive	16.646	8.435	8.211
Pulizia sito ex-Pininfarina	81.654	165.299	-83.645
<b>Totali</b>	<b>262.777</b>	<b>394.388</b>	<b>-131.611</b>

La voce **B8** - per godimento di beni di terzi - registra un saldo di 2.104€, contro i 6.180€ dell'esercizio precedente, e si riferisce al noleggio a lungo termine dell'autovettura.

La voce **B14** - oneri diversi di gestione - accoglie costi per complessivi 310.781€, erano 365.423€ nel 2018. La tabella che segue riassume la composizione della voce:

<b>B14 Oneri diversi di gestione</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Variazione</b>
Imu e tasi	222.971	306.252	-83.281
Spese condominiali	54.662	45.636	9.026
Altre	13.141	8.032	5.109
Sopravvenienze passive	20.007	5.503	14.504
<b>Totali</b>	<b>310.781</b>	<b>365.423</b>	<b>-54.642</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 552.750€, pari alla somma algebrica di proventi finanziari per 765.862€ ed oneri finanziari per 213.112€.

Questi ultimi si riferiscono ad oneri bancari per 145.038€; alla quota di utili degli associati in partecipazione per 67.274€ ed altri per 800€.

I proventi finanziari si compongono di interessi attivi bancari per 4.838€; alla quota di perdite attribuite agli associati in partecipazione per 628.445€. ad interessi maturati sul contratto di rent to buy di parte del complesso ex Embraco per 132.576 € ed ad altri per 3€.

La tabella riporta il dettaglio degli oneri finanziari.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	145.038
Altri	68.074
<b>Totale</b>	<b>213.112</b>

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

Nella tabella che segue gli elementi di ricavo di natura straordinaria di maggiore rilevanza:

Voce di ricavo	Importo	Natura
A5	243.151	Liberazione fondi rischi
A5	13.934	Altre sopravvenienze attive
<b>Totale</b>	<b>257.085</b>	

Nella tabella che segue gli elementi di costo di natura straordinaria di maggiore rilevanza:

Voce di costo	Importo	Natura
B14	20.005	Sopravvenienze passive
<b>Totale</b>	<b>20.005</b>	

## 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
Totale Dipendenti	3

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

L'Amministratore Unico ha maturato un emolumento netto di 1.531€, nel rispetto della delibera assunta dall'Assemblea dei Soci del 28.10.2019, che lo ha nominato.

Non erano previsti emolumenti per il periodo precedente.

Il Sindaco Unico ha percepito un compenso 167€, nel rispetto della delibera assunta dall'Assemblea dei Soci del 20.12.2019, che lo ha nominato.

Il Sindaco Unico, in carica nella prima parte dell'anno, che aveva anche incarico di revisione legale dei conti, ha percepito un emolumento di 8.071€, nel rispetto della delibera assunta dell'assemblea dei Soci del 23 dicembre 2016, che lo aveva nominato.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	1.531	8.238

### Compensi al revisore legale o società di revisione

La Società di Revisione Ria Grant Thornton S.p.A. cui l'assemblea dei Soci del 20.12.2019 ha conferito l'incarico di revisione legale dei conti, ha maturato nell'esercizio 2019 un compenso di 151€.

Il compenso per il periodo precedente, è ricompreso nell'emolumento del Sindaco Unico, cui era precedentemente affidato tale incarico.

Non vi sono nell'esercizio prestazioni di consulenza svolte dai revisori legali, né prestazioni di diverso genere rispetto alla revisione dei conti.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	2.169
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	2.169

### Categorie di azioni emesse dalla società

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

### 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 32.000€ per l'utilizzo dei locali e servizi connessi e 3.168€ 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 2018.

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2018	31/12/2017
B) Immobilizzazioni	110.040.917	112.809.977
C) Attivo circolante	21.460.046	22.117.586
D) Ratei e risconti attivi	10.024	8.192
<b>Totale attivo</b>	<b>131.510.987</b>	<b>134.935.755</b>
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	30.000.000	30.000.000
Riserve	6.399.932	6.714.635
Utile (perdita) dell'esercizio	97.892	(314.703)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>36.497.824</b>	<b>36.399.932</b>
B) Fondi per rischi e oneri	31.185.430	30.385.292
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	186.452	184.017
D) Debiti	63.639.635	67.963.074
E) Ratei e risconti passivi	1.646	3.440
<b>Totale passivo</b>	<b>131.510.987</b>	<b>134.935.755</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	31/12/2018	31/12/2017
A) Valore della produzione	7.447.406	358.792
B) Costi della produzione	1.542.768	1.792.774
C) Proventi e oneri finanziari	(6.394.471)	873.069
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	622.350	(175.581)
Imposte sul reddito dell'esercizio	34.625	-
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>97.892</b>	<b>(736.494)</b>

## Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, la Società non ha ricevuto alcuna sovvenzione

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

Signori Soci,



il progetto di Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia un utile netto di 82.404€.

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 2019 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo Amministrativo.

L'Amministratore Unico  
Dott. Francesco Zambon



Firmato in originale da Francesco Zambon, 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 DEL SINDACO UNICO**  
**AI SENSI DELL'ARTICOLO 2429 SECONDO COMMA DEL CODICE CIVILE**  
**AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2019**

*All'Assemblea dei Soci della Società "Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l."*

*Spettabili Soci,*

*ricordiamo che al Sindaco unico è stata attribuita la sola funzione di vigilanza, mentre la funzione di Revisione legale dei conti è stata affidata ad una Società di revisione.*

*In osservanza alla normativa vigente e nel rispetto delle disposizioni statutarie, il Sindaco unico ha svolto l'attività di vigilanza di competenza secondo le norme di comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.*

*Acquisite le necessarie informazioni ed effettuati i dovuti controlli si rassegna la presente Relazione ai sensi dell'articolo 2429, secondo comma, del Codice Civile.*

***Attività di vigilanza***

*Il Sindaco unico ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. La Società è sottoposta ad attività di direzione e coordinamento da parte di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.*

*Il Sindaco unico ha ottenuto dall'Amministratore unico e dai responsabili degli uffici preposti, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le*

*loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e, in base alle informazioni acquisite, non ha osservazioni particolari da riferire.*

*Il Sindaco unico ha avuto scambi di informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale Ria Grant Thornton S.p.A. e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente Relazione.*

*In merito alle attività previste dal D.Lgs. 231/2001 il Sindaco unico ha preso atto che il Modello 231 è in corso di aggiornamento, mentre il Codice Etico adottato in data 14 giugno 2018 è tutt'ora in vigore nel testo originario.*

*Il Sindaco unico ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni ed a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.*

*Il Sindaco unico ha valutato e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, ed a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.*

*Il Sindaco unico informa inoltre che non sono pervenute denunce ex articolo 2408 del Cod. Civ. e che parimenti non sono state presentate denunce ex articolo 2409 comma 7 del Cod. Civ.*

*Gli eventi più significativi intervenuti nel corso dell'esercizio 2019 e nei primi mesi del 2020 sono esaurientemente dettagliati nella Relazione sulla gestione, cui si rimanda per gli approfondimenti.*

*Si intende inoltre dare evidenza, come peraltro riportato nella Relazione sulla gestione, che in relazione al Piano di risanamento ex art. 67 comma 3, lett. d) L.F. la Società ha puntualmente mantenuto, nell'esercizio in chiusura e nel primo trimestre 2020, tutti gli impegni e gli obblighi informativi previsti all'interno della vigente Convenzione di Ristrutturazione del debito ex art. 67 L. F.*

*Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne menzione nella presente Relazione.*

### **Bilancio d'esercizio**

*Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è stato approvato dall'Amministratore unico in data 7 maggio 2020.*

*I Soci in data 12 maggio 2020 hanno concesso rinuncia ai termini di cui all'articolo 2429 Cod. Civ. per il deposito della relazione del soggetto incaricato della revisione legale dei conti e del Sindaco unico "considerato che le restrizioni attuali connesse all'emergenza sanitaria nazionale per Covid-19 hanno comportato oggettive difficoltà nel completamento delle verifiche sui progetti di bilancio d'esercizio della Società SIT S.r.l. al 31 dicembre 2019".*

*La revisione legale è affidata alla Società di revisione Ria Grant Thornton S.p.A. che ha predisposto la propria relazione, ex articolo 14 D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, priva di rilievi e di richiami di informativa.*

*Il Sindaco unico ha esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono ulteriormente fornite le seguenti informazioni.*

*Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, che Vi viene presentato per l'approvazione è costituito come previsto dall'art. 2423 del Cod.Civ. dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota integrativa, dal Rendiconto finanziario ed è corredato dalla Relazione sulla gestione.*

*Lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico della Società evidenziano un utile d'esercizio di Euro 82.404 e si riassumono nei seguenti valori:*

#### *Stato Patrimoniale*

<i>Attività</i>	<i>Euro</i>	<i>45.996.470</i>
<i>Passività</i>	<i>Euro</i>	<i>41.064.267</i>
<i>Patrimonio netto</i>	<i>Euro</i>	<i>4.932.203</i>

#### *Conto Economico*

<i>Valore della produzione</i>	<i>Euro</i>	<i>738.757</i>
<i>Costi della produzione</i>	<i>Euro -</i>	<i>1.209.103</i>
<i>Differenza</i>	<i>Euro -</i>	<i>470.346</i>
<i>Proventi ed oneri finanziari</i>	<i>Euro</i>	<i>552.750</i>
<i>Imposte sul reddito</i>	<i>Euro</i>	<i>0</i>
<i>Utile d'esercizio</i>	<i>Euro</i>	<i>82.404</i>

*La Società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.*

*In merito al metodo utilizzato si specifica che si è adottato il metodo indiretto (OIC 10) in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.*

*Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti Cod.Civ. ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società ed il risultato economico dell'esercizio.*

*Il contenuto dello Stato patrimoniale e del Conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 Cod.Civ., mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter.*

*La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 Cod.Civ., contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.*

*Non essendo al Sindaco unico demandata la revisione legale del bilancio, lo stesso ha vigilato sull'impostazione generale data allo stesso e sulla sua complessiva conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura ed a tale riguardo non risultano osservazioni particolari da riferire.*

*Il Sindaco unico ha verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della Relazione sulla gestione ed a tale riguardo non risultano osservazioni particolari da riferire.*

*Per quanto a conoscenza, l'Amministratore unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di Legge ai sensi dell'articolo 2423, comma quattro, Cod.Civ.*

*Il risultato netto accertato dall'Amministratore unico relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per Euro 82.404.*

*Il Sindaco unico ha verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui ha avuto conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici dell'Organo di controllo e non ha osservazioni al riguardo.*

*In merito alla proposta dell'Amministratore unico circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta nella Relazione sulla gestione, il Sindaco unico non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'Assemblea dei Soci.*

### **Conclusioni**

*Sulla base delle verifiche esperite ed in considerazione delle risultanze dell'attività svolta dalla Società incaricata della revisione legale dei conti contenute nella Relazione di revisione del bilancio emessa in data 14 maggio 2020, il Sindaco unico ritiene che non sussistano ragioni ostative all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 della Società così come redatto dall'Amministratore unico.*

*Torino, lì 14 maggio 2020*

*Il Sindaco unico*

*Dott. Luigi Tealdi*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luigi Tealdi', with a large, stylized flourish underneath.

**Relazione della società' di revisione indipendente  
ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

**Ria Grant Thornton S.p.A.**  
Corso Giacomo Matteotti 32/A  
10122 Torino

T +39 011 454 65 44  
F +39 011 454 65 49

*Ai Soci della  
Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l.*

**Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

**Altri aspetti**

Il bilancio d'esercizio della Società Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2018 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 30 aprile 2019, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

**Responsabilità dell'amministratore unico e del sindaco unico per il bilancio d'esercizio**

L'amministratore unico è responsabile 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, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'amministratore unico è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'amministratore unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il sindaco unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

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

##### **Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10**

L'amministratore unico della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Torino, 14 maggio 2020

Ria Grant Thornton S.p.A.



Gianluca Coluccio

(Socio)