

**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  
Piemonte Partecipazioni S.p.A.

**Assemblea dei Soci  
del 29 giugno 2021**

**Bilancio d'esercizio al  
31 dicembre 2020**



## INDICE

Organi sociali	pag.	3
<b>Relazione sulla gestione:</b>		
Introduzione	pag.	4
- Informazioni sul Piano di ristrutturazione del debito ex art. 67 l. Fall.	pag.	5
- Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2020	pag.	7
- Commento ai principali dati economico-finanziari	pag.	9
- Andamento dell'attività operativa	pag.	12
- Eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	pag.	16
- Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	19
- Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta	pag.	20
- Altre informazioni	pag.	23
- Proposta di destinazione del risultato d'esercizio	pag.	26
Prospetti contabili al 31 dicembre 2020 e nota integrativa fascicolo XFR1.	pag.	1-28
<b>Allegati:</b>		
- Relazione del Sindaco Unico		
- Relazione Società di Revisione Legale dei conti		



## **ORGANI SOCIALI**

Monica DE MARCHI                      Amministratore Unico

Luigi TEALDI                              Sindaco Unico

Marzio CIRAVEGNA                      Sindaco supplente

## **REVISIONE LEGALE DEI CONTI**

Ria Grant Thornton S.p.A.



## RELAZIONE SULLA GESTIONE

### 1. Introduzione

Signori Soci,

nell'illustrarVi i dati relativi al bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 della Società ed i fatti rilevanti verificatisi nei primi mesi del successivo esercizio, premetto che la sottoscritta Amministratore Unico si è insediata nella gestione solo in data 27/11/2020.

A seguito della nomina ricevuta, attesa la complessità del quadro sociale, si è reso opportuno effettuare alcuni necessari approfondimenti, che in parte sono tuttora in corso.

Anche in considerazione dell'esigenza di effettuare tali approfondimenti, la Società si è avvalsa delle previsioni dell'art. 3, comma 3 del D.L. 183/2020 e successive modifiche, 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 31/12/2020, nel termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio (a causa dell'emergenza sanitaria Covid-19).

Gli esiti di tali primi approfondimenti sono già riflessi nel bilancio di esercizio sottoposto alla Vostra approvazione e nella nota integrativa e di seguito verranno esposte le ulteriori riflessioni rilevanti ai fini di fornire un quadro completo della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società e della sua prevedibile evoluzione.

Il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 della Società, sottoposto ad attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 e.c. da parte della controllante l'impiegante Partecipazioni S.p.A. che si sottopone alla Vostra approvazione evidenzia una perdita netta di 1.327.652€ essenzialmente dovuta (i) alla svalutazione prudentziale di alcune immobilizzazioni e (ii) alla contrazione dei ricavi registrata nel corso dell'esercizio per effetto della generale crisi conseguente all'emergenza epidemiologica globale, che ha aggravato la situazione economica e finanziaria di alcune aziende che operavano all'interno dei siti gestiti dalla Società e non ha favorito né la collocazione sul mercato dei complessi immobiliari, né la definizione delle trattative in corso.

Nei successivi paragrafi, oltre ai contenuti obbligatori secondo quanto disposto dall'art. 2428 del Codice Civile, si trovano quelle informazioni che, unite agli altri documenti che compongono il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, si ritengono indispensabili per completarne la comprensione e supportare l'esposizione dell'andamento della gestione dell'anno concluso e la prevedibile evoluzione dell'attività societaria.

L'emergenza epidemiologica che si è diffusa in Italia dal mese di febbraio 2020, ha avuto pesanti ripercussioni economiche che perdurano tuttora. Questa situazione ha creato un forte rallentamento degli investimenti delle aziende e quindi dell'attività di vendita di aree industriali, nonché una contrazione degli affitti percepiti.

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

Come ampiamente noto per i documenti resi pubblici e per le informazioni fornite in occasione delle assemblee che approvano gli ultimi bilanci, la società aveva proceduto, nel mese di ottobre 2016, ad 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, ora 30 giugno 2022.

Nel corso del 2020 la società, ha richiesto e ottenuto dagli Istituti Bancari aderenti una proroga di 6 mesi delle scadenze contrattuali convenute nell'accordo, sia a seguito dell'estensione analogica del Decreto Legge n. 23 dell'8 aprile 2020, che ha previsto tra l'altro la proroga dei termini degli impegni assunti e sia a causa della contrattura del mercato immobiliare rallentato anche dall'emergenza sanitaria correlata alla diffusione del cosiddetto "Covid-19", tuttora in corso.

Pertanto, fermi gli impegni assunti all'interno della Convenzione stessa, sono state posticipate le scadenze come segue:

- scadenza del 31 dicembre 2020 prorogata al 30 giugno 2021
- scadenza del 31 dicembre 2021 prorogata al 30 giugno 2022.

La Società ha puntualmente mantenuto tutti gli impegni e obblighi informativi previsti all'interno della Convenzione di Ristrutturazione del debito ex art. 67 L. Fall, in particolare:



- ✓ in data 21 gennaio 2020 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (c), la relazione sull'andamento del II semestre 2019;
- ✓ in data 26 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 consolido Sit;
- ✓ in data 23 aprile 2020 la Società ha richiesto una proroga di 6 mesi della scadenza della Convenzione di ristrutturazione del 31 luglio 2018;
- ✓ in data 8 maggio 2020 la Società ha richiesto un incontro per la proroga di 6 mesi della scadenza della Convenzione di ristrutturazione del 31 luglio 2018;
- ✓ in data 13 maggio 2020 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (d), la convocazione dell'Assemblea dei Soci;
- ✓ in data 29 maggio 2020 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (a) e (c) copia del verbale dell'Assemblea dei Soci o copia del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019;
- ✓ in data 26 giugno 2020 la Società ha comunicato, ai sensi dell'art. 6.1 (b), la stipula di un atto di vendita nel P.I.P. di Nichelino;
- ✓ in data 3 luglio 2020 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (c), il certificato di registro dell'atto di vendita nel P.I.P. di Nichelino e gli importi di corresponsione del rimborso anticipato;
- ✓ in data 28 luglio 2020 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (e), la relazione sull'andamento del I semestre 2020;
- ✓ in data 29 luglio 2020 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (d), la convocazione dell'Assemblea dei Soci;

- ✓ in data 9 ottobre 2020 la Società ha inviato buzza di accordo per la proroga di 6 mesi della scadenza della Convenzione di ristrutturazione del 31 luglio 2018;
- ✓ in data 3 novembre la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (c), il certificato di rogito dell'atto di vendita nel P.I.P. di Strambino;
- ✓ in data 23 novembre 2020 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (d), la convocazione dell'Assemblea dei Soci;
- ✓ in data 1° dicembre 2020 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (d) copia del verbale dell'Assemblea dei Soci;
- ✓ in data 30 dicembre 2020 la Società ha inviato accordo di modifica sottoscritto da tutti per la proroga di 6 mesi della scadenza della Convenzione di ristrutturazione del 31 luglio 2018;
- ✓ in data 19 gennaio 2021 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (e), la relazione sull'andamento del II semestre 2020

### **3. Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2020**

Nel corso del 2020, è proseguita l'attività prevista dal Piano di Ristrutturazione del debito estemperando 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 nel PIP di Nichelino, per un corrispettivo di 1,851 milioni di euro e di un lotto di terreno edificabile a destinazione industriale nel PIP di Strambino, per un corrispettivo di 253 mila euro.

La vendita di Nichelino è avvenuta a valori maggiori rispetto a quelli presenti nel piano (44,87 €/mq contro 40,00 €/mq) ma l'operazione ha comunque generato una minusvalenza perché in bilancio i valori erano stati mantenuti alla forchetta alta della valutazione della perizia Praxi S.p.A.

La vendita di Strambino è avvenuta a valori di poco inferiori a quelli previsti dal piano art. 67 L. Fall. (22,64 €/mq contro 24 €/mq).



Anche il realizzarsi di queste operazioni in perdita ha spinto l'Amministratore Unico a valutare i terreni, i fabbricati e le rimanenze finali appostate in bilancio alla valutazione inferiore e più prudentiale espressa dalle perizie redatte dalla Praxi S.p.A.

Occorre altresì ritenere che in data 23/08/2020 si è verificato un incendio presso il sito "Ex-Embraco" in Riva presso Chieri, che ha interessato la cabina di alta tensione di proprietà del Fallimento Ventures S.r.l., su cui SIT vanta una servitù di passaggio (cfr. Atto di vendita Embraco Europe- SOPRIN a rogito del Notaio Giuseppe Volpe del 21/12/2005) ed una cabina di media tensione di proprietà della Società. A seguito dell'irrimediabile danneggiamento della cabina di alta tensione e della mancata attivazione del Fallimento Ventures S.r.l. per la sua messa in pristino, l'intero sito è rimasto sfornito di energia elettrica.

L'Amministratore Unico si è attivato al fine di richiedere i preventivi per procedere alla segregazione degli impianti, onde evitare che la Società sia dipendente dagli impianti ormai distressi dal Fallimento Ventures. Dalle perizie commissionate è emerso che i costi da sostenere per la segregazione degli impianti ammontano a circa 350.000,00 euro oltre IVA e la relativa durata dei lavori è stata stimata in 6/9 mesi circa.

L'opportunità di tale investimento dovrà inoltre essere valutata in considerazione del più ampio scenario che verrà descritto infra e che si è delineato a seguito della dismissione del sito da parte di alcune delle imprese ivi operanti, dichiarate fallite.

A seguito all'accaduto, la compagnia assicurativa ha disdetto in data 25/11/2020 il contratto d'copertura assicurativa in essere e si è dichiarato altresì di non essere tenuta ad alcun indennizzo, dal momento che la polizza aveva ad oggetto solamente il valore dell'immobile e non anche degli impianti "facti mano".

L'Amministratore Unico ha pertanto provveduto a stipulare una nuova polizza assicurativa con decorrenza 1/1/2021, per l'intero complesso di proprietà Sviluppo Investimenti e Territorio non solo della parte non utilizzata direttamente (polizza UnipolSai n. 178926767), con conseguente aumento del premio assicurativo.



Inoltre, nel Dicembre 2020 la Società ha avuto conoscenza dell'avvenuto furto di circa 3,5 ton di cavi di rame presenti sul sito per un valore complessivo stimato in circa euro 300.000,00, di proprietà del Fallimento Ventures S.r.l.

A seguito dell'accaduto, onde evitare di lasciare il sito in balia di terzi, con il rischio di incurrere in responsabilità anche ambientali e verso le imprese ivi insediate, l'Amministratore Unico ha incaricato una ditta specializzata per effettuare la sorveglianza 24 del sito, per un complessivo costo mensile di euro 14.910 euro.

Gli eventi verificatisi hanno comportato un ingente aumento dei costi fissi di gestione del sito ed hanno reso ancor più manifesta l'esigenza dei rilevanti investimenti necessari per rendere la porzione dell'immobile di Sviluppo Investimenti e Territorio indipendente rispetto alla porzione di Ventures srl che, alla luce del fallimento intervenuto, ha cessato qualsivoglia attività gestoria e di manutenzione degli impianti di sua proprietà presenti sul sito.

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

I ricavi delle vendite si sono assotati a 1,95 mln euro (3,67 mln euro nel 2019), gli altri ricavi e proventi, che accolgono i ricavi per locazioni, rivalsa spese, presentano un saldo complessivo di 607 mila euro (erano 819 mila euro nel 2019)

I costi della produzione, pari a 2,14 milioni di euro (nel 2019 erano 1,21 milioni di euro), si riferiscono principalmente a costi per servizi (767 mila euro, erano 263 mila euro del 2019), che nel 2020 accolgono, tra l'altro, la rilevazione dei diritti edificatori sui lotti non ancora venduti della cessione Area ex-Vitali per 410 mila euro, costi per il personale (241 mila euro, erano 286 mila nel 2019), oneri diversi di gestione (149 mila euro, erano 311 mila nel 2019), voce nella quale è compreso anche il costo dell'Izu, pari a 212 mila euro e sopravvenienze passive per 88 mila euro.

Gli accantonamenti e svalutazioni hanno inciso per 763 mila euro, dei quali 738 mila per svalutazioni crediti ed immobilizzazioni (536 mila euro nel 2019, con svalutazioni per 311 mila euro); nonché gli accantonamenti per 17 mila euro (11 mila euro nell'esercizio precedente).

La differenza tra valore e costi della produzione è stata negativa per 2,31 milioni euro (era negativa per

470 mila euro nel 2019).

La perdita netta è stata di 1,33 milioni di euro (utile di 82 mila euro nel 2019), influenzata da proventi finanziari netti per 986 mila euro (553 mila euro nel 2019).

Si evidenzia che gli oneri finanziari comprendono gli utili di competenza degli associati in partecipazione sugli interventi di Pinerolo secondo stralci, Orbassano, Ivrea, Tortona e Piosasco complessivamente pari a 87 mila euro, i proventi finanziari comprendono le perdite di competenza degli associati in partecipazione sugli altri interventi pari a 1,05 milioni di euro. Le associazioni in partecipazione sono rappresentate in bilancio con un rapporto effettuato dagli associati esposte tra i debiti nel passivo, e gli utili e le perdite che vengono realizzate dalle singole commesse gestite in associazione, che trovano rappresentazione nei conti economici sezionati di operazione, sono epilogate rispettivamente tra i debiti e i crediti.

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

ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA E PATRIMONIALE		
	2020	2019
<u>Solidità del patrimonio aziendale</u>	0,72	0,90
<u>Rapporto tra il patrimonio netto ed il capitale sociale</u>		
<u>Indipendenza finanziaria</u>	0,08	0,11
<u>Rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo</u>		

ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA		
	2020	2019
<u>Margine di tesoreria</u>	-6.121.698	-6.937.027
<u>Differenza tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti</u>		
<u>Margine di struttura</u>	-21.982.963	-19.644.526
<u>Differenza tra capitale netto e immobilizzazioni nette</u>		
<u>Capitale circolante netto</u>	10.264.576	12.183.447
<u>Differenza tra capitale circolante lordo e passività correnti</u>		

<u>EBIT</u> <u>earnings before interests and taxes</u>		
Reddito operativo + reddito dell'area atipica + Proventi finanziari	-1.126.288	295.516
<u>Quoziente di lesoreria (indice di liquidità)</u>		
Rapporto tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	0,26	0,25
<u>Indice di autocopertura del capitale fisso</u>		
Rapporto tra capitale netto e ammortamenti netti	0,14	0,20

<b>ANALISI DELLA REDDITIVITÀ DELLA GESTIONE</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<u>ROI (Return on Investment)</u>		
Tasso di redditività del capitale investito nella gestione caratteristica	-5,40%	-1,05%
<u>ROS (Return on Sales)</u>		
Indice di economicità delle vendite	+118,58%	-12,83%
<u>Tasso di rotazione capitale investito</u>		
Ricavo medio per unità di investimenti operativi	-5,40%	-1,05%
<u>ROA (Return on assets)</u>		
Rapporto tra l'EBIT ed il capitale investito	-2,55%	0,64%
<u>ROE (Return on equity)</u>		
Rapporto tra reddito netto e patrimonio netto	-36,83%	1,67%

È opportuno ricordare che i debiti, iscritti per quasi 27,5 milioni di euro, raccolgono impegni verso la Controllante per 20,27 milioni di euro, tutti postergati nell'ambito dell'accordo di ristrutturazione del debito, e formati dalle seguenti partite:

- (i) debiti per apporti versati per associazione in partecipazione per complessivi 14,52 milioni di euro;
- (ii) debiti per utili di competenza dell'associato in partecipazione Empiamente Partecipazioni per complessivi 1,39 milioni di euro;
- (iii) debiti di natura commerciale per 528 mila euro;
- (iv) finanziamenti di finanziamento Partecipazioni 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 22,54 milioni di euro.

Sono iscritti i debiti verso altri per 1,31 milioni di euro per apparti su associazioni in partecipazione a fronte dei quali sono stati rilevati crediti verso gli stessi associati per il medesimo importo corso dalle perdite invariate.

L'indebitamento bancario netto al 31 dicembre 2020 ammontava a 2 milioni di euro (3,57 milioni di euro al 31 dicembre 2019), 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 2020 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, la situazione di incertezza economica internazionale ha ridotto l'attività dell'azienda interessata ad acquistarlo, che pertanto ha procrastinato le sue decisioni di nuovi investimenti in attesa di comprendere le circostanze generali. Permane l'interesse, ma essendo legato alla soluzione della crisi generata dalla pandemia in corso, la ripresa della trattativa non può prescindere da una fine di quest'ultima. Anche il Comune ha manifestato interesse per l'area, ma non sembrerebbe intenzionato ad acquistarla.

### PIP Strambino

I terreni fondiari disponibili sono tutti stati ceduti. Residuano i terreni gravati da un diritto di superficie a favore di Altononte s.r.l. controllata da F2i s.g.r., ossia la società che gestisce il campo fotovoltaico installato sugli stessi.

Considerando la durata residua del contratto di 14 anni è stata proposta la cessione dell'intera area di 46.000 mq circa agli attuali utilizzatori e al momento non si hanno riscontri.

### PIP Ovada

Considerando il perdurare dello stallo di richieste, orientamento probabilmente anche dalle numerose alternative costituite da capannoni usati liberi in zona a prezzi molto bassi, si sta considerando con il Comune la possibilità di modificare il PIP per accorpate i lotti ancora disponibili in una superficie sufficientemente ampia (circa 21.000 mq), da poter intercettare l'eventuale interesse del settore della logistica.

### **Embraco**

Il sito ex-Embraco, ubicato in Riva presso Chieri, rappresenta ad oggi il sito sul quale si sono verificate le maggiori problematiche di gestione, dovute in parte alla presenza sull'area di numerose imprese ad oggi fallite con le quali risulta difficoltoso implementare una proficua interlocuzione, ed in parte agli ingenti costi sopravvenuti per la manutenzione e gestione del sito stesso.

La Società ha infatti acquisito nel 2005 una significativa porzione del complesso immobiliare da Embraco Europe S.r.l., in esecuzione e nell'ambito di una convenzione stipulata fra la Regione Piemonte e Finpiemonte S.p.A. utilizzando a tal fine i fondi vincolati stanziati dalla Regione Piemonte volti a finanziare l'acquisto e la reinustrializzazione del sito.

La porzione immobiliare acquisita si innesta all'interno di un complesso immobiliare facente capo alla società Ventures S.r.l., attualmente fallita, che risulta proprietaria della cabina di alta tensione che fornisce l'alimentazione alla rete nazionale (attualmente non funzionante in quanto, come riferito, interessata da un incendio occorso nell'agosto 2020), nonché proprietaria esclusiva dell'impianto antincendio che serve l'intera area del sito (attualmente non funzionante, in parte per danneggiamenti interni all'attello ed in parte in seguito alla chiusura dei pozzi, di proprietà di terzi, dai quali attingeva l'impianto che si sono resi necessari a causa di infiltrazioni nelle falde)

I soggetti attualmente insediati nella porzione di immobile facente capo alla Società sono:

- Carotecnica SUI S.r.l., in forza di contratto preliminare di compravendita;
- Lorenzon Gift S.r.l., in forza di contratto preliminare di vendita, successivamente modificato in un contratto di locazione con opzione finale di acquisto,
- Consorzio Topix, in forza di un contratto di comodato d'uso avente ad oggetto un locale per il

passaggio delle infrastrutture di fibra ottica,

- Regione Piemonte, che con un contratto di utilizzo temporaneo coi locali, sottoscritto in data 14/12/2012, occupa tuttora una porzione dell'immobile adibita a magazzino

Uno degli aspetti di maggiore problematicità del sito risulta legato alla gestione degli impianti e, in particolare, dell'impianto elettrico e dell'impianto antincendio.

Per quanto attiene l'impianto elettrico, a seguito dell'incendio verificatosi nell'agosto 2020 che ha interessato la cabina elettrica di alta tensione di proprietà del Fallimento Ventures S.r.l. ed una cabina elettrica di media tensione di proprietà di S.I.T., il sito non dispone di un autonomo allaccio alla corrente elettrica.

Tuttavia, essendo il trasformatore di alta tensione nella disponibilità del Fallimento Ventures S.r.l., si sta valutando l'opportunità di procedere alla segregazione degli impianti, di modo che la Società possa rendere indipendente la propria porzione immobiliare dalla gestione del Fallimento Ventures.

Al contempo, occorre segnalare l'aggravarsi della situazione debitoria relativa alle società Cartotecnica e Lorenzon, di cui meglio si riferirà al successivo punto 6.

L'aggravio di tale situazione (ovvero l'intervenuta declaratoria di fallimento di Lorenzon e le contestazioni avanzate da Cartotecnica) ha significativamente inciso sui flussi di cassa attivi derivanti dalla gestione del sito, la quale risulta ad oggi in perdita.

Peraltro, in considerazione delle responsabilità comunque gravanti sulla Società in quanto proprietaria della porzione immobiliare, dovranno essere garantiti, quantomeno gli interventi necessari per la messa in sicurezza del sito.

La gestione dell'impianto antincendio comporta per la Società costi fissi mensili per complessivi euro 7.000, e costi di sorveglianza di euro 14.910 mensili, che incideranno sulla gestione futura sinora quando l'area non potrà essere rivalificata e collocata sul mercato.

È tuttavia difficile ipotizzare che una tale ristrutturazione possa essere sopportata unicamente con le risorse esistenti.

Poiché le vendite non sono state realizzate nei tempi previsti dal piano economico - finanziario

attuamente occorrerebbe procedere ad una nuova ristrutturazione del complesso che risulta essere particolarmente difficoltosa in quanto sullo stesso convivono più realtà imprenditoriali con esigenze diverse e di cui peraltro alcune sono ormai assoggettate a fallimento.

Pare pertanto difficile ipotizzare la ricollocazione del complesso sul mercato, se non nell'ambito di un progetto di più ampio respiro a livello regionale o nazionale, che non potrà comunque prescindere dall'erogazione di ingenti investimenti volti a riqualificare l'intera area attraverso un piano di incentivi per favorire l'insediamento di nuove attività produttive.

#### **Area Ex Vitali**

Nel corso dell'anno 2020 si sono tenuti svariati incontri con la Città di Torino per risolvere la situazione della Convenzione ormai scaduta ed erano state intraprese con il Comune di Torino trattative volte alla cessione della porzione immobiliare del comprensorio facente capo alla Società al prezzo di perizia corrente dell'immobile.

Tale ipotesi, tuttavia, non si è rivelata percorribile in quanto il Comune di Torino ha infine manifestato la disponibilità ad acquisire la gestione del complesso senza tuttavia procedere alla liquidazione in favore della Società del prezzo di perizia dell'immobile, se non ai realizzarsi delle vendite a soggetti terzi.

In merito alla Convenzione, invece, è tuttora in corso un dialogo con il Comune di Torino per procedere alla definizione della stessa, stante la sua ormai intervenuta scadenza alla data del 14/10/2017.

#### **Parco Dora Baltea Ivrea**

I contratti di locazione di Ivrea sono stati tutti rinnovati con decorrenza dal 2021 in considerazione delle richieste pervenute nel corso del 2020 a seguito della crisi sanitaria ed economica di riduzione dei canoni di locazione.

Alla stato attuale quindi, applicando gli accordi intercorsi prima della metà del 2020, i canoni sono stati ridotti del 20%. Sono stati inoltre pervenuti i recessi, con decorrenza giugno 2021, dei contratti relativi a 4 lotti, a causa della riduzione degli spazi e della riorganizzazione del lavoro all'interno delle società occupanti.

Tutti i crediti legati ai canoni di locazione sono stati recuperati

#### **PIP di Michelin**

Nell'anno 2020 sono proseguite le attività di gestione dell'area e di ricerca di acquirenti degli immobili. Il 14 aprile 2020 è pervenuta una manifestazione di interesse da COSPE Srl, per l'acquisto di 41.000 mq circa di superficie fondiaria. Il 29/6/2020 è avvenuto l'atto di compravendita per un importo di 1.851.000 euro, i cui riflessi economici sono stati espressi in bilancio.

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

In merito agli eventi rilevanti verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio, con particolare riferimento alle vicende avvenute sul sito Ex-Embraco, occorre riferire quanto segue:

#### **a) Lorenzon Gift S.r.l.**

La società Lorenzon Gift S.r.l., detentore di una porzione dell'immobile ubicato in Riva presso Chieri in forza di un contratto di locazione con opzione di acquisto finale (c.d. "rent to buy") stipulato in data 29/06/2017 e con scadenza al 30/06/2031, ha trasmesso in data 12/04/2021 una comunicazione volta ad informare la Società dell'avvenuta presentazione di istanza di fallimento in proprio.

È conseguentemente stata depositata in data 21/04/2021 la sentenza dichiarativa del fallimento, con la quale il Tribunale di Torino ha nominato il Curatore Fallimentare della procedura n. 85/2021, individuandolo nella persona del Dott. Andrea Fenoglio.

SIT ha provveduto in data 21/05/2021 a notificare la propria istanza di ammissione allo stato passivo della procedura, richiedendo l'ammissione del complessivo credito di euro 1.207.644,32 in prededuzione (riferito a crediti sorti nel corso della procedura di concordato preventivo) e del complessivo credito di euro 325.946,02 in via chirografaria (riferito a crediti sorti antecedentemente all'omologa della procedura di concordato).

Attualmente, pertanto, si procederà a prendere contatto con il Curatore nominato al fine di studiare se le intenzioni della procedura siano orientate alla prosecuzione del rapporto di locazione esistente oppure al rilascio dell'immobile. In caso di prosecuzione i crediti maturati dalla Società sarebbero liquidabili in precedenza, compatibilmente con le risorse del fallimento stesso.



**b) Cartotecnica SIT S.r.l.**

Con riferimento invece al rapporto con Cartotecnica SIT S.r.l., la stessa in data 21/12/2020 ha formalmente richiesto alla Società il risarcimento dei danni subiti ed il rimborso delle spese sostenute, ammontanti ad euro 125.000,00 (successivamente aumentato con richiesta del marzo 2021 alla maggior somma di euro 197.214,29), conseguenti all'interruzione della fornitura di energia elettrica a seguito dell'incendio avvenuto sul sito ed alla sua necessità di dotarsi di un generatore esterno, interrompendo altresì la corrisposizione della somma mensile di 10.000 euro pattuita per l'occupazione dell'immobile con la scrittura privata stipulata in data 22/12/2016.

Si sono susseguiti numerosi scambi di corrispondenza nei quali S.L.I. ha rigettato qualsivoglia addebito stante che, dalle pattuizioni contenute nel contratto preliminare di vendita l'immobile è stato consegnato nella disponibilità di Cartotecnica ben dieci anni addietro con esclusione di qualsiasi garanzia sull'immobile stesso e sui suoi impianti e stante altresì l'evidente inadempimento di Cartotecnica alle proprie obbligazioni di sottoscrizione del contratto definitivo, di pagamento delle somme mensili pattuite per il godimento dell'immobile e delle somme dovute a S.L.I. a titolo di rimborso dell'IMU sull'immobile per le annualità 2018-2020, espressamente pattuita a carico dell'utilizzatore.

In merito alla vicenda descritta, sono attualmente in corso delle trattative con la controparte, con l'assistenza dei legali incaricati, volte a definire bonariamente la controversia insorta onde scongiurare i costi ed i rischi derivanti da un potenziale giudizio, che vertono essenzialmente su due principali ipotesi alternative:

- a) La cessione definitiva dell'immobile, unitamente agli spazi aggiuntivi occupati di fatto da Cartotecnica (circa 4.000 mq ulteriori rispetto alle pattuizioni originarie), ad un prezzo inferiore rispetto a quello originariamente pattuito, che tenga in considerazione sia l'attuale svalutazione del complesso immobiliare alla luce degli ingenti interventi necessari per procedere alla soppesazione degli impianti ivi esistenti ed alla ricostruzione dell'impianto antincendio;
- b) La risoluzione bonaria del contratto preliminare di vendita ed il rilascio dell'immobile da parte di Cartotecnica, con conseguente incameramento delle somme sin ora versate dalla promissaria

acquisto. Tuttavia, Cartotecnica ha manifestato ad oggi il proprio interesse per tale soluzione solo a fronte di un significativo contributo da parte della Società per le spese di trasferimento.

#### **c) L'impianto antincendio**

In merito all'impianto antincendio presente sul sito Ex-Embrace, di proprietà del Fallimento Ventures, a seguito della chiusura dei pozzi operata da Chieri Italia S.r.l., il Curatore Fallimentare del Fallimento Ventures in data 21/04/2021 ha fatto pervenire a tutte le imprese operanti sul sito una comunicazione volta ad evidenziare che, alla luce della interruzione delle risorse idriche e a causa della carenza di risorse finanziarie della procedura, l'impianto antincendio non risulta funzionante e, pertanto, Ventures S.r.l. ha invitato le imprese ivi insediate ad attivarsi al fine di predisporre autonomi impianti antincendio.

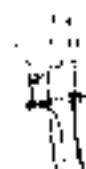
A fronte di tale comunicazione ed onde evitare responsabilità in ordine ad eventuali accadimenti derivanti dal non funzionamento dell'impianto antincendio, S.I.T. si è immediatamente attivata richiedendo sia preventivi per poter comprendere l'entità degli oneri derivanti da un rifacimento dell'intero impianto, sia pareri tecnici volti ad individuare le soluzioni interinali più idonee per la messa in sicurezza del sito.

I periti incaricati hanno evidenziato che i lavori di rifacimento o ripristino dell'intero impianto antincendio non sarebbero in ogni caso eseguibili in tempi brevi e, pertanto, si sta attualmente valutando la percorribilità di temporanee ipotesi di messa in sicurezza delle singole porzioni immobiliari di competenza di S.I.T. e, qualora tale soluzione non possa attuarsi, occorrerà valutare il tempestivo sgombero degli immobili.

In particolare, alla luce di quanto esposto, nell'eventualità da ultimo indicata, si procederà a richiedere alla Regione Piemonte lo sgombero dei locali dalla stessa occupati presso il sito, stante che gli stessi pareno essere stati adibiti a magazzino e deposito di materiale cartaceo.

#### **d) Dipendenti**

Nel corso del 2021 la Società ha provveduto ad implementare i Protocolli adottati a livello governativo al fine di assicurare la sicurezza degli ambienti di lavoro e salvaguardare la salute dei



lavoratori.

Peraltro, visto il numero ridotto dei dipendenti, è stato possibile garantire che gli stessi svolgessero le proprie mansioni in presenza sul luogo di lavoro dal momento che gli spazi aziendali hanno consentito un adeguato distanziamento.

È stato necessario ricorrere alla prestazione dell'attività lavorativa in modalità agile solo con riferimento ad un lavoratore che ha manifestato una situazione di temporanea fragilità. Alla luce delle riduzioni delle mansioni effettive, causata dalla contrazione e dal temporaneo stallo del mercato, si è deciso di ricorrere agli strumenti di integrazione salariale messi a disposizione delle aziende onde contenere i costi e per poter sostenere il peso economico del minor lavoro.

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

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

Come descritto nei paragrafi precedenti, l'emergenza Sanitaria Covid-19, iniziata a marzo del 2020 ha comportato un forte rallentamento dell'attività commerciale che probabilmente perdurerà nei prossimi mesi.

L'evoluzione della gestione sociale risulta inoltre legata alla ricollocazione sul mercato del sito Imbracco, che rappresenta l'immobile di maggiore estensione e con i maggiori oneri e problematiche di conduzione.

Considerata l'ubicazione del sito, l'estensione dell'area e la complessità della situazione sopra descritta, sembra ragionevole ritenere che un'inversione di tendenza potrà avvenire soltanto a fronte dell'implementazione di programmi politici di ampio respiro volti alla riqualificazione del sito e di incentivi all'insediamento di attività produttive, onde assicurare altresì il mantenimento dei livelli occupazionali dell'area gravitante attorno alla città di Riva presso Chieri.

## **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 si rimanda a quanto ampiamente documentato nei precedenti bilanci.

È altresì doveroso segnalare che è tuttora in corso il contenzioso con la società Pininfarina S.p.A., attualmente pendente in primo grado dinanzi al Tribunale di Torino (R.G. n. 29464/2019), in merito al quale è stata data ampia informativa nella Relazione sulla Gestione relativa all'esercizio chiuso al 31/12/2019.

Tale contenzioso è stato promosso dalla Società nel 2019 al fine di ottenere il risarcimento dei danni che la Società afferma di aver subito (quantificati in complessivi 5.229.700,00 euro) conseguenti alla mancata esecuzione da parte di Pininfarina S.p.A. degli obblighi di bonifica dell'area contrattualmente assunti e del trasferimento di tali obblighi sul terzo acquirente, con la conseguente minusvalenza realizzata dalla Società fra l'imposto di acquisto dell'immobile e quello di successiva vendita.

In merito si può segnalare come elemento rilevante emerso nel corso dell'esercizio che il Giudice ha sollecitato le parti a verificare l'ipotesi di una soluzione transattiva della controversia, preannunciando che in difetto dovrà verosimilmente essere disposta una consulenza tecnica volta ad indagare lo stato dei terreni e la stima dell'immobile, con un sensibile incremento dei costi di causa visti i margini di incertezza che la stessa presenta.

Quanto, invece, al contenzioso occorso con Cartotecnica, di cui si è riferito in precedenza, non è ad oggi possibile valutare, tenuto conto dell'iniziale stato di avanzamento delle trattative, quali possano essere i rischi potenziali a carico della Società.

### 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 consenso, per i passati esercizi, 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 annunciate e condivise dallo

stesso ceto ereditario e dall'altro al pagamento dei debiti in misura proporzionale agli incassi provenienti dalle vendite.

A tal proposito, gli *advisor* a suo tempo incaricati di valutare la possibile miglior collocazione sul mercato degli immobili non hanno fornito alcuna indicazione né hanno raccolto offerte concrete da possibili acquirenti, anche in considerazione della nota situazione di stagnazione del mercato, aggravata anche dalla crisi sanitaria.

Pertanto, come risulta dalle indicazioni fornite in nota integrativa, tale situazione ha imposto di rivedere le valorizzazioni degli immobili attestandoli sulla parte bassa della forchetta di valore indicata dalle perizie commissionate.

Inoltre, come già rilevato, la gestione attuale degli *asset* genera una perdita costante posto che vi sono stati, da un lato, una significativa contrazione dei ricavi e, dall'altro lato, un sensibile aumento delle spese di gestione.

Ciononostante, è parso logico adottare una strategia di prudente attesa anche nella prospettiva degli importanti sostegni alle imprese previsti a livello nazionale ed europeo, volti proprio alla ripartenza ed alla rivitalizzazione del mercato imprenditoriale italiano.

Si segnala ancora che le disponibilità liquide saranno sufficienti a garantire la gestione ordinaria della Società fino a dicembre, salvo che si verificano le sospiccate ipotesi di sblocco delle vendite.

Tali valutazioni con riferimento alle risorse di liquidità di cui la Società può disporre vengono fatte sul presupposto che le somme giacenti sul conto corrente vincolato alla gestione del sito Imbracco, erogate dalla Regione Piemonte per l'attuazione del piano di reindustrializzazione del sito Imbracco ed ammontanti a circa euro 700.000,00, non siano utilizzabili a sostegno della gestione corrente in quanto vincolate alla predetta specifica destinazione.

Ciononostante, il bilancio è stato redatto in continuità d'impresa in considerazione dell'impegno assunto dal socio di riferimento di fare fronte ai costi di gestione corrente mediante iniezioni di liquidità concordate e previste dalla lettera di impegno rilasciata da Impicmonte Partecipazioni S.p.A. in data 5/10/2016 e successivamente confermata ed estesa in data 31/07/2018, di cui si dirà meglio *infra*.



SIT potrà invece far fronte agli impegni derivanti dalla gestione ordinaria utilizzando i corrispettivi degli affitti, una quota dei corrispettivi delle vendite che tratterà allo scopo, nonché, qualora fosse necessario, ricorrendo alle iniezioni di liquidità che la Controllante si è impegnata, come da Piano, a fornire per ulteriori 2 milioni di euro a decorrere dal 2019, già erogati per 600 mila euro. Ad oggi e sino al 30 giugno 2022 contengono da poter richiedere 1,4 milioni di euro. La Controllante si è altresì impegnata a garantire ai creditori finanziari una quota minima di rimborso annuo. Tale quota per il 2020 ammontava a 2,2 milioni di euro, che è stata corrisposta da SIT, agli Istituti di Credito nel corso dell'anno per 1.681.182 euro che sommati all'eccedenza dell'anno precedente pari a 370.894 euro ammontano ad un totale di 2.052.076 euro. La somma ancora dovuta pari a 147.924 è stata prorogata al 30 giugno 2021 per effetto della sopra citata proroga (vedere paragrafo 2).

Per quanto le assunzioni relative alla dismissione degli attivi immobiliari, su cui si fonda il sopracitato accordo di ristrutturazione del debito, presentano 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 ristrutturato (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 potrebbe le Società nella condizione della non continuità aziendale, sono attentamente monitorati.

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

Tutto ciò premesso, l'Amministrazione Unica, 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 relazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020. In particolare, con

impegno sottoscritto in data 5/10/2016 e successivamente confermato ed esteso in data 31/07/2018, il socio di riferimento Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si è impegnato, nell'ambito della Convenzione di ristrutturazione del debito stipulata dalla Società, a postulare i propri crediti nei confronti della Società ed a versare alla stessa le risorse finanziarie e le liquidità necessarie nel caso in cui la stessa non fosse in grado di fare fronte ai propri costi di gestione.

Tale impegno irrevocabile, erogabile a richiesta della Società, è stato garantito dal socio per un importo massimo di euro 1.500.000,00 per il periodo compreso fra il 1/01/2019 ed il 1/01/2022.

La valutazione sulla sussistenza del presupposto della continuità aziendale dovrà ovviamente essere rivista qualora intervenissero fatti che possano incidere sugli impegni assunti dal socio.

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

Alla luce di quanto già esposto in relazione alla Convenzione di Ristrutturazione ex art. 67 l. Falli 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.

Si ritiene 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 2020 con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si evidenzia quanto segue:

- i crediti, pari a 22.503.680€, 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 20.370.901€ Maggiori dettagli dei rapporti finanziari con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. sono espresi in nota integrativa e nel precedente paragrafo 4;  
 i costi addebitati da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. ammontano, in totale, ad euro 35.096 euro e si riferiscono a:

Utilizzo locali e servizi concessi	52.000
Rivalsa costo assicurazione organo amministrativo	3.096
<b>TOTALE</b>	<b>35.096</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 seconda stralcio, Piossasco, Strambino, Tortona, area ex Vitali a Torino ed area ex Pinnifarina a Grugliasco.

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

Nei rapporti esistenti ai 31 dicembre 2020 con la Regione Piemonte, rileva un fondo rischi ed oneri futuri per un importo pari a 12.795.252 euro, la cui natura e funzione è ampiamente descritta nella Nota Integrativa.

**D. Sede dell'attività**

Nel 2020 la Società ha operato sia presso la sede legale ed operativa situ in Torino corso Marche n.79, sia in modalità di smart working, a causa dell'emergenza sanitaria.

**E. Protezione dei dati personali**

In applicazione del Regolamento (UE) n. 2016/679 – 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, il cui aggiornamento è stato licenziato in data 9 marzo 2021.

**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**

Considerato l'ambito di attività in cui opera la Società e la presenza tra il suo patrimonio immobiliare di aree industriali, va tenuto presente il rischio di utilizzo inappropriato delle stesse ed in particolare la possibilità che sui siti vengano depositati abusivamente materiali e rifiuti. Al fine di limitare tale rischio, la Società effettua periodici sopralluoghi di controllo sulle aree, eventualmente segnalando alle autorità competenti le situazioni di rischio riscontrate.

In particolare, con riferimento al sito di Riva presso Chieri, come precedentemente specificato, si è reso necessario implementare l'attività di sorveglianza del complesso immobiliare alla luce degli eventi verificatisi nel corso dell'esercizio ed in considerazione dell'abbandono di fatto dei locali da parte di molte imprese operanti sul sito.

#### **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, è stato redatto il nuovo Piano con le relative schede, che è stato adottato il 9 marzo 2021.

#### **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. L'aggiornamento del regolamento e la sua adozione ai sensi della D. Lgs. 231/2001, a causa di ragioni organizzative sono slittati al 9 marzo 2021.

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

Il Codice Etico approvato in data 14/06/2017 è stato analizzato e aggiornato contestualmente al nuovo regolamento ai sensi del D. Lgs. n.231/2001, e contestualmente adottato in data 9 marzo 2021.

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

Signori Soci,

Il progetto di Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia una perdita netta di 1.327.652€.

Sottoponiamo alla Vostra approvazione la seguente proposta di deliberazione:

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

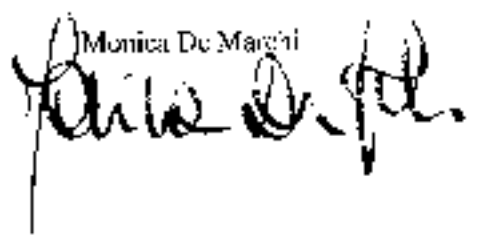
- esaminato il Bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2020;
- vista la Relazione sulla gestione;
- preso atto della Relazione del Sindaco Unico;
- preso atto della Relazione della Società di Revisione legale dei conti;

DIRIBERA

1. di approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa;
2. di rinviare e nuovo la perdita di esercizio di 1.327.652€.

Torino, 25 maggio 2021

L'Amministratore Unico

Monica De Marchi  


# SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO SRL

## Bilancio di esercizio al 31-12-2020

### Dati anagrafici

Sede in	CORSO MARCHE, 79, 10148 TORINO (TO)
Codice Fiscale	0998560011
Numero Rea	TO 1085529
P.I.	0998560011
Capitale Sociale Euro	5.000.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	41'000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altre attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Fininvestito Partecipazioni S.p.A.
Appartenenza a un gruppo	no

## Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	300	600
Totale immobilizzazioni immateriali	300	600
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.308.400	1.689.493
4) altri beni	2.889	2.784
Totale immobilizzazioni materiali	1.312.289	1.092.277
Totale immobilizzazioni (B)	1.312.589	1.692.877
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	18.386.274	19.120.474
Totale rimanenze	18.386.274	19.120.474
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	621.349	990.522
esigibili oltre l'esercizio successivo	433.943	77.871
Totale crediti verso clienti	1.255.292	1.068.393
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	71.504	72.293
esigibili oltre l'esercizio successivo	22.560.680	21.416.106
Totale crediti verso controllanti	22.632.184	21.521.338
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	349	3.076
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.487	6.497
Totale crediti tributari	6.836	9.573
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.034	15.346
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.330.814	1.350.390
Totale crediti verso altri	1.338.848	1.365.735
Totale crediti	25.176.160	23.965.099
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.293.314	1.214.195
3) contante e valori in cassa	714	1.024
Totale disponibilità liquide	1.294.028	1.215.199
Totale attivo circolante (C)	42.056.402	44.300.752
D) Ratei e riborchi	5.179	2.841
Totale attivo	44.174.230	45.996.470
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	5.000.000	5.000.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.606.458	1.600.438
IV - Riserva legale	7.736	7.736
VI - Altre riserve, di cui: riserva indicata		
Riserva straordinaria	145.989	146.989

Vana altro riserve	(4)	(3)
Totale altre riserve	146.385	145.900
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.823.217)	(1.905.421)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.327.652)	82.404
Totale patrimonio netto	3.604.550	4.932.233
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	12.942.428	140.869
Totale fondi per rischi ed oneri	12.942.428	140.869
C) Trattamenti di fine rapporto di lavoro subordinato	1.241	1.225
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.291.040	4.782.863
Totale debiti verso banche	3.291.040	4.782.863
6) acconti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.029.680	609.680
Totale acconti	1.029.680	609.680
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	654.901	350.654
Totale debiti verso fornitori	654.901	350.654
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.032.346	1.910.018
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.330.958	31.734.139
Totale debiti verso controllanti	20.376.901	33.644.157
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	158.278	9.125
Totale debiti tributari	158.278	9.125
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.797	12.527
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	11.797	12.527
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.787.019	1.998.125
esigibili oltre l'esercizio successivo	62.510	62.960
Totale altri debiti	1.870.125	2.061.085
Totale debiti	27.686.015	40.896.577
E) Rate e acconti	39.196	32.090
Totale passivo	44.174.230	45.996.470

## Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.951.143	3.685.385
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.734.200)	(3.745.250)
3) altri ricavi e proventi:		
altri	606.901	818.628
Totale altri ricavi e proventi	606.901	818.628
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>(175.156)</b>	<b>738.757</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	290	450
7) per servizi	766.804	282.777
8) per giuramento di beni di terzi	-	2.104
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	171.067	179.797
b) oneri sociali	49.707	54.240
c) pagamento di fine rapporto	14.997	16.347
e) altri costi	4.808	36.543
Totale costi per il personale	240.580	286.927
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	300	300
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	24.020	23.903
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	203.987	
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	534.803	311.484
Totale ammortamenti e svalutazioni	763.109	335.687
12) accantonamenti per rischi	17.176	10.869
14) oneri diversi di gestione	340.299	310.781
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>2.137.466</b>	<b>1.209.103</b>
<b>Differenza fra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(2.313.622)</b>	<b>(470.346)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti:		
altri	1.187.334	765.662
Totale proventi diversi dai precedenti	1.187.334	765.662
Totale altri proventi finanziari	1.187.334	765.662
17) interessi e altri oneri finanziari:		
altri	201.364	213.112
Totale interessi e altri oneri finanziari	201.364	213.112
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>985.970</b>	<b>552.750</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + C + - D)</b>	<b>(1.327.652)</b>	<b>92.404</b>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.327.652)	92.404

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdite) dell'esercizio	(1.327.652)	82.404
Interessi passivi(attivi)	(985.970)	(552.750)
1) Utile (perdite) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi o plus (minus)valenze da cessione	(2.313.622)	(470.346)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	17.176	10.869
Ammortamenti delle immobilizzazioni	24.328	24.203
Svalutazioni per perdite di valore di valore	17.968	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	14.537	16.347
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	74.197	51.419
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(2.239.125)	(418.927)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.754.200	3.745.296
Decremento/(Incremento) del credito verso clienti	(186.899)	195.916
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	504.337	(160.314)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(2.338)	174
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	7.100	1.893
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(559.660)	(894.361)
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.496.740	2.858.574
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.576.159	2.469.547
Altre rettifiche		
Interessi incassati/pagati	985.970	652.750
(Utilizzo dei fondi)	(10.669)	(361.340)
Altri incassi/pagamenti	(2)	(1)
Totale altre rettifiche	975.299	191.708
Flusso finanziario dall'attività operativa (A)	1.232.714	2.661.356
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
immobilizzazioni materiali		
Investimenti	(1.035)	(2.368)
Disinvestimenti	339.000	193
Flusso finanziario dall'attività di investimento (B)	337.965	(2.205)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.491.640)	(2.370.523)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.491.640)	(2.370.523)
Incremento (decremento) della disponibilità liquida (A ± B ± C)	78.539	269.128
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.214.165	924.849
Contanti e valori in cassa	1.024	1.212
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.215.189	926.061
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.293.314	1.214.165
Contanti e valori in cassa	714	1.024
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.294.028	1.215.189

## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

### Nota integrativa, parte iniziale

L'Amministratore Unico, nel sottoporre il presente progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31.12.2020, **premette** di essersi inserito nella camera sociale a ridosso della chiusura dell'esercizio in data 27/11/2020 e di aver ritenuto pertanto opportuno effettuare alcuni approfondimenti preliminari sulla complessa ed articolata situazione della Società, risultante dai molteplici rapporti contrattuali in essere e dalle numerose ed importanti operazioni immobiliari che ne sono scaturite, al fine di fornire un quadro completo della situazione economico, patrimoniale e finanziaria della Società e della sua prevedibile evoluzione.

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2020, che viene sottoposto al Vostro esame per l'approvazione, evidenzia una perdita netta di € 327.6526 e corrispondente 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 o 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.Fall. Al servizio della suddetta convenzione, nel 2015, erano state predisposte, dal prof. Dino Franchi e da Uragi 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 distruzione degli assett immobiliari ed al pagamento dei debiti, nel periodo 2018-2021<sup>(1)</sup>, 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., contenente 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.

Nell'ambito della convenzione di ristrutturazione del debito, il socio di riferimento Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. ha altresì fornito in data 31/07/2018 un nuovo formale ed irrevocabile impegno a versare alla Società le liquidità concordate, nel caso in cui la stessa non disponesse delle risorse finanziarie per fronteggiare i propri costi di gestione



Conseguentemente, il rispetto della continuità è stato verificato sul presupposto che i flussi finanziari relativi ai dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio risultano, sulla base delle previsioni effettuate, garantire alla Società l'assolvimento dei propri impegni senza dover ricorrere all'impegno finanziario già garantito dal socio in condizioni di necessità. In ogni caso qualora le attuali condizioni prevedibili dovessero mutare negativamente verrà, in virtù del costante monitoraggio della situazione finanziaria aziendale, prontamente richiesto al socio l'adempimento degli impegni già assunti che, in tal caso, risulterebbero indispensabili per la continuità aziendale della società.

(1) In data 15 dicembre 2020 l'accordo con i creditori ai sensi dell'art. 1125 L.Fall. è stato prorogato di sei mesi, pertanto la moratoria al 31 dicembre 2020 sarà corrisposta al 30 giugno 2021 e così la proroga al 31 dicembre 2021 al 30 giugno 2022.



## Nota integrativa, attivo

### **Immobilizzazioni**

#### Immobilizzazioni immateriali

Sono rappresentate da oneri di utilità pluriennale, iscritti al costo complessivo 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 il costo del sito web ammortizzato in cinque anni.

#### **Movimenti delle immobilizzazioni immateriali**

L'importo indicato in bilancio è di 300€, il netto degli ammortamenti dell'anno, che sono pari a 300€, come risulta dall'esposizione analitica delle movimentazioni di seguito riportate.

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

#### 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 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'incidenza 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%

Attrezzature 15,00%

Macchine ufficio elettroniche 20,00%

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Ammontano a € 312.269€, al netto dei fondi ammortamenti di 285.467€ e dei fondi svalutazione di 848.479€.

Le immobilizzazioni materiali sono state ammortizzate tenendo conto della residua possibilità di utilizzazione, come evidenziato in precedenza, e valutati al netto dei fondi svalutazione accantonati, non sono superiori ai valori di presuntibile realizzo. La natura e le variazioni dei fondi svalutazione sono indicate in calce alla tabella.

	Terrani e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	2.612.129	4.697	81.218	2.698.044
Ammortamenti (Fondo ammortamenti)	279.476	4.697	39.475	293.648
Svalutazioni	733.201	-	-	733.201
Valore di bilancio	1.609.452	-	2781	1.692.277
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	-	-	1.005	1.005
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	153.008	-	-	153.008
Ammortamenti nell'esercizio	23.008	-	800	23.808
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	203.987	-	-	203.987
Altre variazioni	1	-	-	1
Totale variazioni	(380.666)	-	1005	(379.661)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	2.438.404	4.697	42.264	2.447.235
Ammortamenti (Fondo ammortamenti)	242.525	4.697	39.405	286.627
Svalutazioni	848.474	-	-	848.474
Valore di bilancio	1.347.404	-	2.859	1.347.903

La voce terreni accoglie un'area in Strambino, ceduta in diritto di superficie<sup>1</sup>, valutata, nel corso dell'esercizio, alla forchetta bassa della perizia di stima di Prati S.p.A., mediante l'appostazione di un fondo di svalutazione di 733.201€ e che nel 2020 ha comportato una svalutazione ulteriore di 185.991€, se negli esercizi successivi si saranno i presupposti per una ripresa di valore si procederà a rilasciare il fondo stanziato.

Nel corso dell'esercizio è stata ceduta un lotto, appartenente alla suddetta area di 6.300mq ed il fondo di svalutazione è stato ridotto proporzionalmente ai metri quadri venduti. La vendita di 1.872mq non era prevista nel piano di dismissioni art. 67 l. Fall.

L'area è quindi esposta a bilancio con un valore netto di 800.000€, pari alla somma algebrica del costo storico di 1.630.433€ e del fondo di svalutazione di 830.433€.

La voce fabbricati 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€ destinato alla locazione, al momento sfritto. Nel

2020, oltre ad incrementare il fondo ammortamento, con la quota annua di 25.095€, è stato iscritto un fondo di svalutazione di 17.996€, al fine di allineare il valore di bilancio a quello minore della perizia Praxo S.p.A. del 30 settembre 2020. Qualora l'andamento del mercato lo consenta si procederà ad una ripresa del valore svalutato prudenzialmente.

Il valore netto ammonta 509.400 €, pari alla somma algebrica del costo storico di 769.921€, del fondo ammortamento di 242.525€ e del fondo di svalutazione di 17.996€.

(1) C) in scadenza 2025

## Attivo circolante

### Rimanenze

Rimanenze di merci: sono iscritte a bilancio al minore tra il costo sostenuto ed il valore di presumibile realizzo, in particolare:

• **lotti fondari urbanizzati:** sono valorizzati al costo di acquisizione del terreno, alle opere di urbanizzazione ed ai costi gestionali;

• **fabbricati:** sono valutati al costo sostenuto per la loro realizzazione, 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 2020 sono quelli più bassi indicati nel mese di aprile 2018 da Praxo S.p.A., la scelta è dettata dalla prudenza alla luce delle prospettive di vendita future e dei lotti e fabbricati ancora disponibili, stante l'attuale difficoltà riscontrata nella collocazione sul mercato degli immobili. Qualora le condizioni del mercato immobiliare migliorino, si procederà al rilascio dei fondi di svalutazione.

Il valore complessivo, così determinato, ammonta a 10.186.274€ e diminuisce di 2.734.200€ rispetto all'esercizio precedente, in considerazione della maggiore svalutazione di 668.309€.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	19.120.474 ;	(2.734.200) ;	16.386.274 ;
Totale rimanenze	19.120.474 ;	(2.734.200) ;	16.386.274 ;

Si è provveduto a riclassificare le rimanenze, anche con riferimento all'esercizio 2019, dalla voce C) 2) *Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione e semilavorati* alla voce C) 1 4) *Prodotti finiti e merci* per meglio rappresentare la natura e la destinazione dei beni che le compongono.

### Rimanenze intervento di Strambino

Si componevano di lotti fondari urbanizzati, l'ultimo lotto, di 4.248mq, è stato venduto nel corso dell'esercizio, insieme a parte delle immobilizzazioni, per complessivi 5.300mq. La vendita di Strambino è avvenuta ad un valore inferiore, seppur di poco, a quello del piano art. 67 L. Falli: il corrispettivo è stato di 100.143€, pari a 22,64€/mq, a fronte di un valore del piano di 24€/mq.

**Rimanenze interventi di Pinerolo 1**

Residuano terreni edificabili, iscritti ad un valore di 467.588€, svalutati per 332.889€ e quindi esposti al valore netto di 134.700€.

L'Amministratore Unico, in seguito dell'insediamento, ha verificato dalle visure catastali che esistono ancora delle particelle in capo alla società che in realtà risultano dismesse da più di dieci anni. Nel corso del prossimo esercizio si provvederanno ad effettuare gli atti necessari in rettificca dopo aver precedentemente integrato l'atto di fusione Saprin - Sinace - Sviluppo Investimenti e territorio.

**Rimanenze intervento su area ex Vitoli - Torino**

Ta voce evidenzia il valore dell'intervento effettuato per conto del Comune di Torino esposto in bilancio a 2.509.716€ e svalutato nel corso dell'esercizio di 261.316€. La svalutazione prudenziale è stata imputata per adeguare le opere realizzate al valore di mercato indicato nella perizia redatta da Praxi S.p.A con riferimento al mese di ottobre 2020.

**Rimanenze intervento di Ovada**

Residuano lotti fondiari urbanizzati, iscritti ad un valore di 972.180€, svalutati di 346.140€, e quindi al netto di svalutazione, di €26.040€

Stante l'immobilità della posta si è scelto, nel corso del 2020 di effettuare una maggiore svalutazione di 192.058€, per adeguare il valore di bilancio allo scenario peggiore previsto dalla perizia Praxi S.p.A. ai valori di mercato del 31 dicembre 2017.

**Rimanenze intervento di Nichelino**

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 24.451 ed un fabbricato industriale di 919 mq iscritti per 2.072.860€, svalutati per 1.408.535€ e quindi esposti ad un valore netto contabile di €64.025€.

Nel corso dell'esercizio sono stati alienati 41.246mq per un corrispettivo di 1.851.000€, pari ad un valore di 44,87€ al mq; anche questa considerazione ha spinto ad incrementare prudenzialmente il fondo svalutazione di 170.035€, per adeguare il valore di bilancio a quello più basso dell'a forbita indicata a Praxi S.p.A. nella perizia del 2018.

**Rimanenze intervento di Ivrea**

Sui fabbricati non si è resa necessaria alcuna svalutazione poiché i valori contabili sono nettamente inferiori a quelli di presumibile realizza, come confermato dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A. nel 2018.

Il saldo di fine esercizio è di 4.046.932€, aumenta di 59.714€ rispetto all'anno precedente, in conseguenza di spese incrementative sostenute nel 2020 (sotteggiature esterne ed interne per comunicazione visiva dei percorsi pedonali, sistemazione degli accessi pedonali con installazione di luci e realizzazione dell'area ecologica).

**Rimanenze intervento di Kunitraco**

Sui fabbricati non è stata effettuata alcuna svalutazione, ancorché il valore di perizia sia inferiore a quello contabile, avvalendosi della previsione dell'art.24 della convenzione stipulata con la Regione Piemonte che prevede che "la Regione Piemonte si impegna altresì alla completa copertura finanziaria necessario alla realizzazione dell'intera iniziativa, ivi compresi gli eventuali maggiori costi manutentivi e finanziari connessi alla mancata vendita degli immobili nei limiti previsti nel piano economico finanziario..."

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

### 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, determinate 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'entrata di 25.176.160€, ed aumentano di 1.211.071€, con la seguente evoluzione:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota accantonata entro l'esercizio	Quota accantonata oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.068.393	106.099	1.255.262	891.149	433.943
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	21.521.306	-1.653.286	22.573.184	71.504	22.501.580
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	9.360	(2.727)	6.636	349	6.287
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.305.736	(25.887)	1.338.040	8.054	1.330.514
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>23.965.286</b>	<b>1.211.071</b>	<b>25.176.160</b>	<b>901.238</b>	<b>24.274.924</b>

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

CREDITI VERSO CLIENTI	entro l'esercizio	oltre l'esercizio	Totale
Crediti verso clienti	1.227.819	433.943	1.761.562
(meno) fondo svalutazione crediti	-4.298		-4.298
Fatture da emettere	422.038		422.038
Quote verso promissario acquirente Embreen		529.863	529.863
(meno) fondo svalutazione credito	-927.370	-529.863	-1.494.333
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>621.549</b>	<b>433.943</b>	<b>1.255.262</b>
CREDITI VERSO CONTROLLANTI	entro l'esercizio	oltre l'esercizio	Totale
Credito per appodo interventi di Eurifom	30.987		30.987
Ilipoma spa perdite associazioni in partecipazione			
Torona	40.517		40.517
Area ex Vitali - Torona		1.908.816	1.908.816
Stumbino		892.944	892.944
Dvato		498.757	498.757
Furzeva		18.995	18.995
Nichelino		3.200.000	3.200.000

Paraula - prima stralzo		757.949	253.000
Area ex Puntarum - fido passivo		15.627.394	15.547.494
Altri crediti		2.825	2.825
<b>Totale crediti verso controllante</b>	<b>71.304</b>	<b>22.503.680</b>	<b>22.575.184</b>
<b>CREDITI TRIBUTARI</b>	<i>entro l'imposta</i>	<i>oltre l'imposta</i>	<i>Totale</i>
Imposta di ritenuta sui redditi	349		349
Imposta di bollo e timbrati		6.437	6.437
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>349</b>	<b>6.437</b>	<b>6.786</b>
<b>CREDITI VARIOSI ALTRI</b>	<i>entro l'imposta</i>	<i>oltre l'imposta</i>	<i>Totale</i>
Crediti vari	28.283	15.723	44.006
Credito associato in partecipazione ripartizione perdite Nichelini		1.311.092	1.311.092
Credito associato in partecipazione ripartizione perdite Pinerolo		9.050	9.050
Credito permissivo acquirente per impianto		91.445	91.445
(-) Fondo svalutazione crediti	-20.253	-60.458	-110.711
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>8.030</b>	<b>1.316.814</b>	<b>1.324.844</b>

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

Tutti i crediti sono verso soggetti residenti in Italia.

### Disponibilità liquide

Sono espese al nominale.

Le disponibilità liquide della società risultano suddivise su due conti correnti: un conto generale ed un conto destinato e vincolato sul quale sono stati depositati i finanziamenti a fondo perduto e granti (ex art. 2.5 Convenzione Regione Piemonte - Fimpiemonte) erogati dalla Regione Piemonte per l'acquisto, la riqualificazione e la gestione del sito ex-Imbrico. Dalle verifiche effettuate dall'Amministrazione Unica a seguito del suo insediamento, è emerso che tale conto destinato risulta avere al 31/12/20 residue giacenze attive per euro 773.319.

L'Amministrazione Unica, preso atto del vincolo di destinazione esistente sul conto, non ha pertanto considerato tali fondi nella valutazione delle disponibilità liquide necessarie a far fronte alle spese correnti. I predetti fondi rimarranno

intatti destinati esclusivamente alla riqualificazione e alle spese di gestione del sito Ex Imbraco, così come espressamente previsto nella Convenzione, e degli eventuali impieghi che dovessero essere effettuati in futuro in conformità al predetto vincolo di destinazione sarà data opportuna e necessaria rendicontazione alla Regione Piemonte.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.214.155	79.145	1.293.300
Danaro e altri valori in cassa	1.329	(510)	819
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.215.484</b>	<b>78.635</b>	<b>1.294.119</b>

## Ratei e risconti attivi

Sono rilevati sulla base della competenza economica e temporale dei singoli componenti positivi e negativi di reddito, come prevista dall'art. 2424 bis del Codice Civile

	Valore di inizio esercizio	Variazione nel Tesoro	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	302	(261)	41
Risconti attivi	2.599	2.689	5.288
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>2.901</b>	<b>2.428</b>	<b>5.329</b>



## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

#### Variations nelle voci di patrimonio netto

Aumentato di 3.634.550€ e diminuito di 1.327.657€, la tabella sottostante fornisce un dettaglio della composizione e sintetizza le variazioni intervenute:

	Valore di inizio esercizio	Dotazione del risultato dell'esercizio precedente Altre destinazioni	Altre variazioni Differenziali	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	5.000.000				5.000.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.600.458				1.600.458
Riserva legale	7.735				7.735
Altre riserve					
Riserva straordinaria	146.989				146.989
Varie altre riserve	(4)		(1)		(4)
Totale altre riserve	146.985		(1)		146.985
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.005.421)	82.434			(1.623.017)
Utili (perdite) dell'esercizio	82.494	(82.404)		(1.327.657)	(1.327.657)
Totale patrimonio netto	4.932.219		(1)	(1.327.657)	3.634.550

### Dettaglio delle varie altre riserve

Destinazione	Importo
Arrotondamento all'ore	(1)
Totale	(1)

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

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	5.000.000	Controvalore	
Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.600.458	Fuori ore	
Riserva legale	7.735	IBI	B
Altre riserve			
Riserva straordinaria	146.989	IBI	B
Varie altre riserve	(4)		
Totale altre riserve	146.985		
Totale	6.755.219		

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

## Fondi per rischi e oneri

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

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	140.869	140.869
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamenti nell'esercizio	17.176	17.176
Utilizzi nell'esercizio	10.666	10.666
Altre variazioni	12.795.252	12.795.252
Totale variazioni	12.801.662	12.801.662
Valore di fine esercizio	12.942.428	12.942.428

**Fondi rischi Area ex PiniFarina:** Valore di inizio esercizio Zero. Valore di fine esercizio 12.176 € in essere un contenzioso sull'area ex PiniFarina che ha prudenzialmente indotto l'iscrizione delle spese legali che saranno da sostenere nel prossimo futuro.

**Fondo rischi contenzioso di Nichelino:** Valore di inizio esercizio 130.000€. 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 Edilgros. Nel corso del 2019 si è chiuso, con esito favorevole a Sit il contenzioso con Edilgros 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 10.869€. Valore di fine esercizio Zero

È stato stanziato nel 2019 per far fronte alle spese condominiali non pagate da alcuni inquilini ed è stato interamente liberato per il venir meno del rischio nel 2020.

**Fondo oneri futuri intervento area ex Embraco di Riva di Chieri:** Valore di inizio esercizio Zero. Valore di fine esercizio 12.795.252€.

Come più volte menzionato, in data 4/08/2005 è stata sottoscritta una Convenzione tra Regione Piemonte e Piriplanante S.p.A. avente ad oggetto la regolazione dei rapporti fra le parti in fini della salvaguardia, dell'acquisto e delle ricondizionamenti del sito produttivo "Ex-Embraco" sito in Riva presso Chieri.

Tale Convenzione, inizialmente modificata sotto il profilo di alcuni parametri economici da una successiva Convenzione stipulata in data 11/04/2006 fra le parti originarie, è stata nuovamente parzialmente modificata da un Addendum sottoscritto in data 21/05/2018 fra Regione Piemonte e Piriplanante Partecipazioni S.p.A.

Come noto, Finpiemonte – esercitando il diritto riconosciuto dalla convenzione – ha provveduto a nominare, quale soggetto attuatore dell'operazione, la società SIT, che è portata subentrata a Finpiemonte Partecipazioni nei diritti e nei doveri sanciti dalla Convenzione, ai sensi dell'art. 2.6 della stessa.

Fino al bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2019 l'importo versato a SIT da la Regione Piemonte al fine di finanziare l'operazione EMBRACO è stato configurato come debito verso la Regione Piemonte, appostato nella voce debiti verso controllanti, alla lettera D 11 dello Stato patrimoniale passivo con scadenza oltre l'esercizio. Già in prossimità della chiusura del bilancio relativo al predetto esercizio 2019 il precedente organo gestorio aveva sollecitato approfondimenti sul quadro giuridico delle obbligazioni nascenti dai complessi rapporti contrattuali che hanno disciplinato l'operazione Embrace. Il nuovo organo amministrativo ha avuto a disposizione l'esito di tali approfondimenti ed ha avuto modo di coglierne i riflessi di natura contabile e di bilancio, riflessi di cui è stato conto nella presente nota integrativa.

In fatti alla luce di un'attenta analisi dei diritti e dei doveri sorti in capo a SIT in forza di tale designazione, l'Amministrazione Unica si è determinata a riclassificare gli importi versati dalla Regione Piemonte in attuazione della suddetta Convenzione tra i fondi per oneri, ritenendo che la precedente apposizione di tale voce tra i debiti fosse meno aderente alla natura, al contenuto e alla portata delle obbligazioni nascenti dai predetti accordi, per le ragioni che si illustrano nel prosieguo.

Sono state prese in esame le pattinzioni contrattuali contenute nella Convenzione sottoscritta in data 4/09/2005 e successive modificazioni e si rileva in merito che:

- La Regione Piemonte si è impegnata a versare a Finpiemonte l'importo complessivo di euro 12.700.000,00 al fine di finanziare l'operazione di acquisto e di reindustrializzazione dell'immobile ubicato nel sito di Riva presso Clier, impegnandosi altresì a garantire la completa copertura finanziaria necessaria alla realizzazione dell'opera,ivi compresi i maggiori costi manutentivi e finanziari connessi alla mancata vendita degli immobili nei termini previsti nel piano economico – finanziario (art. 2.4).
- Tali somme sono state espressamente erogate dalla Regione Piemonte a fondo perduto e gratuito (art. 2.5);

Tali impegni vengono confermati nella Convenzione dell'11/06/2006 e non vengono modificati dal successivo Addendum 2013.

A fronte di tali versamenti effettuati a fondo perduto, è stato pattuito a favore della Regione Piemonte un diritto alla partecipazione dei ricavi dell'iniziativa e, in particolare, è stato previsto l'obbligo in capo a SIT di corrispondere alla Regione le somme effettivamente incassate quali ricavi delle vendite e delle locazioni degli immobili, detratte le anticipazioni finanziarie e gli oneri sopportati da SIT, nonché al netto del 2% dei ricavi stessi, attribuiti a SIT a ridosso delle spese succursive sostenute (art. 2.7).

Alla luce delle predette pattinzioni, si è anzitutto osservato che le somme rese disponibili dalla Regione per finanziare l'operazione Embrace non comportano il sorgere di un obbligo restitutivo, ma che sussiste in capo a SIT solamente l'obbligo di corrispondere alla Regione i ricavi realizzati dalle operazioni di vendita e di locazione degli immobili.

Tale obbligo, tuttavia, non è certo né determinato né nell'ar né nel quantum, stante che potrebbe sorgere solo a fronte (i) dell'effettiva conclusione di contratti di vendita e locazione degli immobili e (ii) solo a fronte dell'effettiva incasso dei corrispettivi pattuiti con i terzi acquirenti.

Conseguentemente, alla luce delle norme di legge (art. 2424 c.c.) e dei principi contabili (OIC 19) che impongono di iscrivere tra i debiti le obbligazioni di pagamento liquide, ovvero di ammontare certo, ed esigibili ad una determinata data, si è concluso che - stanti le attuali caratteristiche di incertezza ed indeterminazione delle obbligazioni di SIT nei

confronti della Regione Piemonte - fosse più corretto appostare le somme erogate dalla Regione Piemonte per finanziare l'operazione ex-contratto tra i fondi per oneri. Questi, infatti, a norma dell'art. 2424 bis cc e dei principi contabili (CUC 31), rappresentano passività di natura determinata ed esistente certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio ma che avviene manifestazione numeraria negli esercizi successivi (che, a norma dell'attuale 2424 codice civile devono essere iscritti alla lettera B del passivo). Pare infatti ragionevole ritenere che le obbligazioni assunte da SIT nei confronti della Regione rientrano negli oneri, stante la certezza della loro esistenza, ma l'incertezza sia con riferimento alla data di sopravvenienza, sia all'ammontare in cui si concretizzeranno.

Eventuali ulteriori rettifiche saranno necessariamente rinviate allorquando si avranno indicazioni più attendibili sull'esitazione delle utenze in relazione alle vendite ed in quella sede si procederà alla revisione delle somme sulla base dei quali i fondi sono stati appostati.

## 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 indentità maturate fino alla data di chiusura del bilancio ed è espresso al netto dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 11 del D.Lgs. 47/2002.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	1.225
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	14.997
Utilizzo nell'esercizio	14.997
Totale variazioni	0
Valore di fine esercizio	1.225

## Debiti

Sono riportati al normale.

### Variazioni e scadenza dei debiti

Sono riportati per 27.586.815€ con un decremento rispetto all'esercizio precedente di 13.302.262€.

Tale variazione trova origine nel fatto che sia stata riclassificata un debito verso Regione Piemonte a fondo rischi per un importo di 12.795.252€; al netto della riclassificazione la variazione negativa rispetto al 2019 ammonta a 508.910€. Maggiori dettagli sono riportati nella sezione relativa ai fondi rischi ed in calce alle tabelle sottostanti dove sono riportati i dettagli degli impegni debitori classificati in base alla loro natura e durata.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	4.762.880	(1.451.840)	3.291.040	3.291.040	-
Accordi	600.881	420.370	1.029.680	-	1.029.680
Debiti verso fornitori	250.000	504.337	754.337	754.337	-
Debiti verso conti/terzi	33.944.126	(12.673.220)	20.370.906	2.002.045	18.368.861

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti tributari	9.126	149.152	158.278	158.278	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	12.527	(720)	11.797	11.797	-
Altri debiti	2.081.065	(210.967)	1.870.178	1.797.640	72.538
<b>Totale debiti</b>	<b>40.850.077</b>	<b>(13.308.282)</b>	<b>27.541.795</b>	<b>27.967.715</b>	<b>19.451.144</b>

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

<b>DEBITI VERSO BANCHE</b>	<i>entro l'esercizio</i>	<i>oltre l'esercizio</i>	<i>Totale</i>
Piano di rientro accordo di ristrutturazione del debito ex art.67 L. F. (1)	3.291.040		3.291.040
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>3.291.040</b>	<b>0</b>	<b>3.291.040</b>
<b>ACCONTI</b>	<i>entro l'esercizio</i>	<i>oltre l'esercizio</i>	<i>Totale</i>
Fornitori acquirenti di merce ex Embraco		1.029.680	1.029.680
<b>Totale debiti per acconti</b>	<b>0</b>	<b>1.029.680</b>	<b>1,029,680</b>
<b>DEBITI VERSO FORNITORI</b>	<i>entro l'esercizio</i>	<i>oltre l'esercizio</i>	<i>Totale</i>
Fornitori	854.991		854.991
Valore da ricevere	51.337		51.337
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>854.991</b>	<b>0</b>	<b>854,991</b>
<b>DEBITI VERSO CONTROLLANTI</b>	<i>entro l'esercizio</i>	<i>oltre l'esercizio</i>	<i>Totale</i>
<u>Aspetti organizzativi in partecipazione</u>			
Tortona	464.811		464.811
Area ex-Viale		2.123.000	2.123.000
Siracusa		1.593.000	1.593.000
Cyrc		1.864.500	1.864.500
Ovada		1.274.000	1.274.000
Nichelino		3.200.000	3.200.000
Pinerolo		4.000.000	4.000.000
<u>Diritti naturali su assetti di partecipazione in partecipazione</u>			
Ima	860.000		860.000
Piccasotto	11.780		11.780
Pinerolo secondo storico	82.867		82.867
Orbasano	43.293		43.293
Torone	710		710
Fon. area	221.750		221.750
Fatture da ricevere	306.750		306.750
Finanziamenti Impiegato in Partecipazioni		4.100.000	4.100.000
Altri debiti verso l'Impiegato in Partecipazioni		184.156	184.156
<b>Totale debiti verso controllanti</b>	<b>2.033.394</b>	<b>18.338,456</b>	<b>20,371,850</b>

DEBITI TRIBUTARI	eser. 2020	eser. 2019	Totale
Ritenute a credito	6.924		6.924
Imp. anni precedenti	121.029		121.029
Finanziarie	30.324		30.324
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>158.278</b>		<b>158.278</b>
DEBITI VERSO ISTITUTE DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALI	eser. 2020	eser. 2019	Totale
Debiti verso Inps	9.168		9.168
Previd.	2.629		2.629
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>11.797</b>		<b>11.797</b>
ALTRI DEBITI	eser. 2020	eser. 2019	Totale
Apporto associazione in partecipazione			
Nichelino	1.311.092		1.311.092
Debiti verso ex assicurati in partecipazione			0
Termina	435.412		435.412
Debiti per spese contabili	33.000		33.000
Canzioni attive		82.510	82.510
Altri debiti	4.114		4.114
<b>Totale altri debiti</b>	<b>1.783.618</b>	<b>82.510</b>	<b>1.866.128</b>

1. Il debito verso banche è diminuito, rispetto al 2019, di 1.491.840€ per dettagli sul piano di ristrutturazione del debito si rimanda alla Relazione sulla Gestione.
2. Nel corso dell'anno è stato iscritto in bilancio l'atto sull'area ex Embreo per l'anno 2020 e gli anni precedenti ancora accertabili conteggiato sulle aree occupate da Regione Piemonte e Cartotecnica Sit S.p.A. come magazzino, comprensivo degli interessi e delle sanzioni inflitte. Al quarto nel corso del 2021 si procederà all'a regolarizzazione dell'a posizione.

### 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	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	18.427	7.831	26.258
Risconti passivi	13.669	(791)	12.878
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>32.096</b>	<b>7.040</b>	<b>39.136</b>

## Nota integrativa, conto economico

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

I ricavi delle locazioni sono imputati sulla base della competenza temporale.

**COSU**, 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.

**CONTRATTI DI ASSOCIAZIONE IN PARTECIPAZIONE**, gli apporti degli associati sono esposti tra i debiti verso altri finanziatori e corrodante. Le perdite e gli utili di competenza degli associati sono iscritti rispettivamente nelle voci C.16 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 1.951.143€ e si riferiscono alle vendite di terreni e fabbricati, come dettagliato nella tabella che segue:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Nichelino	1.851.000
Strambino	100.143
<b>Totale</b>	<b>1.951.143</b>

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel conto economico per complessivi 606.901€. Nel 2019 erano 818.628€.

Il dettaglio della composizione è il seguente:

Altri Ricavi e Proventi	2020	2019	Variazione
Canoni di locazione, indennità e canone d'uso di superficie	405.269	445.950	-40.681
Altre spese	98.599	93.023	6.575
Penalità e risarcimenti	47.122	21.817	25.305
Altri	8.909	783	8.125
Sopravvenienze attive	16.732	255.545	-238.813
<b>TOTALE</b>	<b>606.901</b>	<b>818.628</b>	<b>-211.727</b>

## **Costi della produzione**

La voce **B6** del conto economico - per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci - riprende un valore di 290€ (4.38€ nel 2019). La voce accoglie l'acquisto di cancelleria e di piccoli attrezzature.

La voce **B7** - per servizi - accoglie costi per 766.904€ (stare 262.777€ nel 2019).

La composizione delle singole voci è così costituita:

B7 Costi per servizi	2020	2019	Variazione
Consulenze e servizi amministrativi	79.882	84.322	-4.440
Diritti ed/iscritti	410.470		410.470
Spese pubblicazione bandi	2.050		2.050
Viaggi e trasporti	697	445	252
Mantenimenti	192.648	15.850	176.798
Revisione leggi e dei conti	5.000	2.169	2.831
Sindaci unici	5.280	8.238	-2.958
Organo amministrativo	14.450	1.511	12.939
Odwi/risparmi	11.292	1.129	10.163
Telefoniche/Internet	1.551	2.780	-1.229
Assicurazioni	6.977	7.100	-123
Prestazioni da società FPZ	12.670	32.000	-19.330
Supervisioni gestive	30	16.644	-16.614
Pubblicità ex Finindena		8.654	-8.654
Bancarario	2.315	1.734	581
Altri	5.728	6.788	-1.060
<b>Totale</b>	<b>766.904</b>	<b>262.777</b>	<b>504.127</b>

La voce **B14** - oneri diversi di gestione - accoglie costi per complessivi 349.299€, erano 310.781€ nel 2019. La tabella che segue riassume la composizione della voce:

B14 Oneri diversi di gestione	2020	2019	Variazione
Imu e Tasi	217.394	222.971	-5.577
Altre tasse e imposte	4.816	6.092	-1.276
Spese condonabili	57.122	54.668	2.454
Altre	827	7.022	-6.195
Supervisioni gestive	94.159	20.074	74.085
<b>Totale</b>	<b>349.299</b>	<b>310.781</b>	<b>38.518</b>

## Proventi e oneri finanziari

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

Il saldo netto di proventi ed oneri finanziari aumenta a 985.970€, pari alla somma algebrica di proventi finanziari per 1.187.334€ ed oneri finanziari per 201.364€.



Questi ultimi si riferiscono ad oneri bancari per 113.602€; alla quota di utili degli associati in partecipazione per 87.717 € ed altri per il residuo.

La tabella riporta il dettaglio degli oneri finanziari.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	113.602
Altri	87.717
<b>Totale</b>	<b>201.319</b>

I proventi finanziari si compongono di interessi attivi bancari per 1.363€; alla quota di perdite attribuite agli associati in partecipazione per 1.054.683€ ad interessi maturati sui contratti di rent to buy di parte del complesso ex Finbrano per 131.308€ ed ad altri per 1€.

### 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
A6	73.337	Ricarichi canoni
A3	8.639	Risarcio Covid 19
A5	10.089	Risarcio danni rischi
A5	6.249	Altre sopravvenienze positive
<b>Totale</b>	<b>107.693</b>	

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

Voce di costo	Importo	Natura
B11	8.477	Sopraavvenienze positive
B14	47.862	Imprese in progressi
<b>Totale</b>	<b>56.339</b>	

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

Del 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
Quotidi	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 13.430€ oltre oneri previdenziali, nel rispetto delle delibere assunte dall'Assemblea dei Soci del 28.10.2019 e del 27.11.2020, che lo ha nominato.

Il Sindaco Unico ha percepito un compenso di 5.200€, nel rispetto delle delibere assunte dall'Assemblea dei Soci del 20.12.2019, che lo ha nominato.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	13.430	5.200

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

La Società di Revisione R&A Grant Thornton S.p.A., con l'Assemblea dei Soci del 20.12.2019 ha conferito l'incarico di revisione legale dei conti, ha maturato nell'esercizio 2020 un compenso di 5.000€.

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	5.000
Totale compensi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	5.000

### **Categorie di azioni emesse dalla società**

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

### **Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

Non sussistono patrimoni o finanziamenti destinati ad uno specifico affare, come definiti dagli articoli 2447 bis e 2447 ter del codice civile.

### **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

Tutte le operazioni intercorse con le parti controllate 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 3.075€ per rivalsa del costo assicurazione organo amministrativo.

I rapporti di debite e credite con la controllante sono riportati, in dettaglio, nella sezione a contenuto dei debiti e dei crediti.

In particolare si segnala che sussiste un finanziamento soci infruttifero erogato dalla controllante Impiementi Partecipazioni S.p.A. per un importo complessivo di 4.100.000€.

## Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Successivamente la chiusura dell'esercizio, si sono verificati i seguenti eventi rilevanti.

### Intervento area ex Embraco di Riva di Chieri:

#### a) Lorenzon Grl S.r.l. - Fallimento

La società Lorenzon Grl S.r.l., detentore di una porzione dell'immobile ubicato in Riva presso Chieri in forza di un contratto di locazione con opzione di acquisto finale (c.d. "rent to buy") stipulato in data 29/06/2017 e con scadenza al 30/06/2031, ha trasmesso in data 12/04/2021 una comunicazione volta ad informare la Società dell'avvenuta presentazione di istanza di fallimento in proprio e, successivamente, notizia della sentenza dichiarativa di fallimento.

La Società ha chiesto, nei termini, soddisfazione del complessivo credito di euro 1.307.644,32 in predeuzione e del complessivo credito di euro 325.946,02 in via elirografica. L'ammontare complessivo dei crediti netti verso Lorenzon Grl S.r.l. è stato integralmente svalutato.

#### b) Cartotecnica SIT S.r.l. - Contenzioso

La società Cartotecnica SIT S.r.l., detentore di una porzione dell'immobile ubicato in Riva presso Chieri in forza di scrittura privata del 22/12/2016 e promissoria acquirente, in forza di un contratto preliminare di compravendita, ha contestato a SIT i danni subiti a seguito dell'interazione della fornitura di energia elettrica conseguente un incendio nel sito, ammontando un risarcimento di quasi 200 mila euro.

SIT, oltre a rigettare le richieste, ha contestato a Cartotecnica SIT il mancato pagamento delle somme dovute dovute a titolo di canone di occupazione o di rivalsa spese.

È attualmente in corso una trattativa con la controparte che potrebbe trovare accordo o nel recesso dal contratto da parte del promissario acquirente, con conseguente prevenzione delle somme incamerate a titolo di caparra, al netto di eventuali spese rimborsate a Cartotecnica SIT, oppure con la cessazione a titolo definitivo della porzione di immobile con una riduzione del corrispettivo inizialmente pattuito.

#### c) L'impianto antincendio

La società Ventures e r.l., in fallimento, proprietaria dell'impianto antincendio unico dell'area ex-Embraco ha comunicato che l'impianto non è più funzionante, non rispondente, la procedura fallimentare, le risorse finanziarie per sostenere il ripristino. SIT sta valutando quali interventi debbano essere effettuati, in relazione alla necessità di mettere in sicurezza il sito per quanto di propria competenza, valutando sia i preventivi per gli interventi che i tempi per la loro messa in opera.

### Misure di prevenzione contagio da Covid-19

Nel corso del 2021 la Società ha provveduto ad implementare i Protocolli adottati a livello governativo al fine di assicurare la sicurezza degli ambienti di lavoro e salvaguardare la salute dei lavoratori.

Peraltro, visto il numero ridotto dei dipendenti, è stato possibile garantire che gli stessi svolgessero le proprie mansioni in presenza sul luogo di lavoro dal momento che gli spazi aziendali hanno consentito un adeguato distanziamento.

È stato necessario ricorrere alla prestazione dell'attività lavorativa in modalità agile solo con riferimento ad un lavoratore che ha manifestato una situazione di temporanea fragilità. Alla luce della riduzione delle mansioni effettive, causata dalla contrazione e dal temporaneo stallo del mercato, si è deciso di ricorrere agli strumenti di integrazione salariale messi a disposizione delle aziende anche durante i cessi e per poter sostenere il peso economico del minor lavoro.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

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

Ai fini dell'informazione necessaria ai sensi dell'art. 2423, comma 3, del Codice Civile, si precisa che l'Impiemento Partecipazioni Spa, che detiene il 99,65% 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 Impiemento Partecipazioni così come risultante dal bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019.

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

Data dell'ultimo bilancio approvato	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
	31/12/2018	31/12/2018
B) Immobilizzazioni	104.176.947	110.640.917
C) Attivo circolante	30.330.044	21.460.046
D) Materie e risconti attivi	6.537	10.024
<b>Totale attivo</b>	<b>134.513.122</b>	<b>131.510.987</b>
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	30.000.000	30.000.000
Riserve	6.929.911	6.399.932
Utile (perdita) dell'esercizio	2.022.666	97.892
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>37.032.577</b>	<b>36.497.824</b>
B) Fondi per rischi e oneri	31.916.315	31.185.430
C) Trattamento di Fine rapporto di lavoro subordinato	100.843	186.452
D) Debiti	64.561.376	62.539.635
E) Ratei e risconti passivi	1.971	1.646
<b>Totale passivo</b>	<b>134.513.122</b>	<b>131.510.987</b>

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

Data dell'ultimo bilancio approvato	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
	31/12/2018	31/12/2018
A) Valore della produzione	443.270	7.147.406
B) Costi della produzione	1.630.095	1.542.766

C) Proventi e oneri finanziari	3.618.357	(3.394.471)
G) Realizzazioni di valore di attività finanziarie	(234.743)	622.350
Imposte sul reddito dell'esercizio	121.217	34.625
Utile (perdita) dell'esercizio	2.022.666	97.897

### 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 sovvenzioni eccedenti il limite previsto dalla normativa di 10.000€, tuttavia si segnala che la Società ha ricevuto un contributo a fondo perduto di 8.639 € come previsto dal decreto "Ristori bis" (D.L. n. 149 del 9 novembre 2020).

Ancorché non espressamente previsto dalla citata normativa, si segnala che la Società è finanziata con un prestito infruttifero di 4.100.000€ dalla controllante Farpionorte Partecipazioni S.p.A., corrente in Torino, corso Marche n.79, C.F. 09665690013.

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

Signori Soci,

il progetto di Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia una perdita netta di 1.327.652€, che si propone di rinviare a nuovo.

## Nota integrativa, parte finale

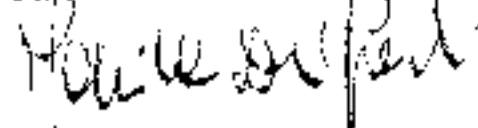
In merito alle altre informazioni da fornire in nota integrativa, espressamente richieste dal codice civile, si precisa che non sussistono operazioni a questa riconducibili.

Signori Soci, Vi confermino 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 2020 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposta dall'Organo Amministrativo.

L'Amministratore Unico

Dott.ssa Monica De Marchi



Firmato in originale da Monica De Marchi, 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 informativo in formato XML, 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 COD.CIV.  
AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2020**

*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 nel corso dell'esercizio con il soggetto incaricato della revisione legale Itia Grant Thornton S.p.A. e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente Relazione.*

*Il Sindaco unico nel corso dell'esercizio ha altresì incontrato l'Organismo di Vigilanza monocratico per scambio di informativa ed ha preso atto, dalla relazione del secondo semestre 2020, che non si sono manifestate significative criticità in sede di attuazione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, modello peraltro sottoposto a revisione ed aggiornamento nei primi mesi del 2021, unitamente al testo aggiornato del Codice Etico.*

*Il Sindaco unico ha preso altresì atto che la Società, nel rispetto normativo di cui alla Legge 190/2012 ed al D.Lgs. 33/2013, ha provveduto a nominare un Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza (RPCT) ed ha adottato, su proposta dello stesso responsabile, le specifiche misure contenute nel Piano Prevenzione Corruzione (PPC), documento sottoposto ad obblighi periodici di revisione e pubblicazione, nel rispetto delle vigenti normative in tema di trasparenza.*

*Si intende infine dare evidenza a quanto segue:*

*-per quanto concerne l'emergenza epidemiologica, che ha investito l'intero territorio nazionale nel 2020 e che purtroppo prosegue anche nell'esercizio in corso, la Società ha adottato un adeguato Protocollo in ottemperanza con le disposizioni nazionali e locali in tema di contrasto alla pandemia da Covid-19;*

*-per quanto concerne il presupposto della continuità aziendale, il Sindaco unico ha preso atto di quanto precisato dall'Amministratore unico nella Relazione sulla gestione ed in particolare della rilevanza della lettera di patronage e del sostegno patrimoniale e finanziario garantito dalla società controllante, alla cui direzione e coordinamento la Società è sottoposta, con impegno irrevocabile, condizione imprescindibile per garantire la continuità aziendale.*

*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 2020 e nei primi mesi del 2021 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 richiesto ed ottenuto una proroga di sei mesi delle scadenze contrattuali, anche in virtù della legislazione emergenziale succedutasi nel corso dell'esercizio, mantenendo ad ogni modo, nell'esercizio in chiusura e nel primo trimestre 2021, 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 2020 è stato adottato dall'Amministratore unico in data 25 maggio 2021*

*I Soci 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 in virtù dell'evidenza che "le restrizioni attuali connesse all'emergenza sanitaria nazionale per Covid-19 hanno comportato oggettive difficoltà nel completamento delle verifiche sul progetto di bilancio d'esercizio della società SIT S.r.l. al 31 dicembre 2020" ed in particolare che "sono tuttora in corso riscontri in merito alla Convenzione con la Regione Piemonte avente ad oggetto la regolazione del*

*rapporti fra le parti ai fini della salvaguardia, dell'acquisto e della reindustrializzazione del sito produttivo "Ex-Embraco" sito in Riva presso Chieri, con conseguente impatto in termini di contabilizzazione e rappresentazione a bilancio a seguito di approfondimenti sul quadro giuridico delle obbligazioni nascenti dai complessi rapporti contrattuali".*

*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 con il seguente richiamo di informativa: "Richiamiamo l'attenzione su quanto indicato nelle note contenute nel paragrafo "Fondo oneri futuri intervento area ex Embraco di Riva di Chieri" della Nota Integrativa relativamente all'operazione di riclassifica del debito verso Regione Piemonte a fondo rischi per un importo di 12.795.252 €. Il nostro giudizio non è espresso con rilievo in merito a tali aspetti."*

*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 2020, 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 una perdita d'esercizio di Euro 1.327.652 e si riassumono nei seguenti valori:*

*Stato Patrimoniale*

<i>Attività</i>	<i>Euro</i>	<i>44.174.230</i>
<i>Passività</i>	<i>Euro</i>	<i>40.569.680</i>
<i>Patrimonio netto</i>	<i>Euro</i>	<i>3.604.550</i>

*Conto Economico*

<i>Valore della produzione</i>	<i>Euro</i>	<i>(176.156)</i>
<i>Costi della produzione</i>	<i>Euro</i>	<i>2.137.466</i>
<i>Differenza</i>	<i>Euro</i>	<i>(2.313.622)</i>
<i>Proventi ed oneri finanziari</i>	<i>Euro</i>	<i>985.970</i>
<i>Imposte sul reddito</i>	<i>Euro</i>	<i>0</i>
<i>Perdita d'esercizio</i>	<i>Euro</i>	<i>(1.327.652)</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 19) 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 2020, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere negativo per Euro 1.327.652*

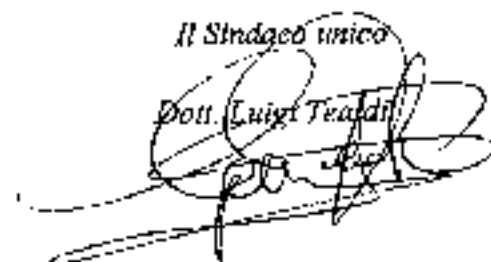
*Il Sindaco unico ha verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui ha avuto conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici dell'Organo di controllo e non ha osservazioni al riguardo.*

*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 sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio emessa in data 28 giugno 2021, il Sindaco unico ritiene che non sussistano ragioni ostative all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 della Società così come redatto dall'Amministratore unico.*

*Torino, li 28 giugno 2021*

*Il Sindaco unico*  
*Dott. Luigi Tealdi*  




#### **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 sussistano 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'omissione 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 probatori 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 al fine della revisione contabile al scopo di definire procedure di revisione appropriate nella circostanza e non per asserire un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili ufficiali 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 un'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 successive 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 nell'controllo interno identificate nel corso delle 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 Investment Territorio S.r.l. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Sviluppo Investment Territorio S.r.l. al 31 dicembre 2020, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

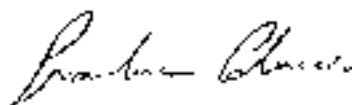
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Sviluppo Investment Territorio S.r.l. al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di 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 Investment Territorio S.r.l. al 31 dicembre 2020 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 della conoscenza e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Torino, 28 giugno 2021

Ria Grant Thornton S.p.A.



Gianluca Colucci

(Socio)