

Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l.

Sede legale: Corso Marche n.79 – Torino
Capitale sociale euro 5.000.000,00
Codice Fiscale e Registro delle Imprese 09969560011

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

**Assemblea dei Soci
del 07 giugno 2022**

**Progetto di bilancio d'esercizio al
31 dicembre 2021**



INDICE

Organi sociali	pag.	3
Relazione sulla gestione:		
1. Introduzione	pag.	4
2. Informazioni sul Piano di ristrutturazione del debito ex art. 67 L.Fall.	pag.	4
3. Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2021	pag.	6
4. Commento ai principali dati economico-finanziari	pag.	7
5. Andamento dell'attività operativa	pag.	10
6. Eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	pag.	15
7. Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	16
8. Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta	pag.	18
9. Altre informazioni	pag.	20
10. Proposta di destinazione del risultato d'esercizio	pag.	22
Prospetti contabili al 31 dicembre 2021 e nota integrativa fascicolo XBRL	pag.	1-31
Rendiconti degli interventi		



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,

stante il perdurare del periodo emergenziale causato dalla pandemia e i suoi possibili impatti sul bilancio 2021 ed in considerazioni degli approfondimenti resisi necessari con riferimento ad alcune commesse, l'Amministratore Unico con determina n. 16/2022 si è avvalso della facoltà prevista dall'art. 24.2 dello Statuto e l'Assemblea è stata convocata nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio. Il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 della Società, sottoposta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 c.c. da parte della controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. che si sottopone alla Vostra approvazione evidenzia una perdita netta di 1.378.960€ essenzialmente dovuta all'accantonamento a fondo rischi prudenziale di alcune poste di bilancio.

La perdita maturata nel corso dell'esercizio 2021 (Imputabile principalmente alla costituzione del fondo rischi relativo alla commessa Vitali Park), unitamente alle perdite portate a nuovo dei precedenti esercizi (pari a 3.150.670€) comportano l'erosione delle riserve stanziare e la perdita di oltre un terzo del capitale sociale.

All'esito dell'approvazione del presente bilancio di esercizio, in cui si propone di rinviare la perdita a nuovo, l'amministratore unico provvederà a convocare tempestivamente una successiva assemblea per l'informativa e per i provvedimenti di cui all'articolo 2482 bis c.c. o per l'ulteriore rinvio di tale decisione come consentito dall'articolo 6, comma 2, del DL 23/ 2020 (come modificato dal DL 228/2021).

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 2021, 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.

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

Come ampiamente noto per i documenti resi pubblici e per le informazioni fornite in occasione delle assemblee che approvarono gli ultimi bilanci, la società aveva 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", tutt'ora 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 19 gennaio 2021 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (e), la relazione sull'andamento del II semestre 2020;
- ✓ in data 1 marzo 2021 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art 6.1(f), la dichiarazione relativa al calcolo della liquidità in eccesso;
- ✓ in data 1 marzo 2021 si è provveduto, ai sensi dell'art. 3.3, alla corresponsione degli interessi maturati per l'anno 2020 sul consolidato Sit;

- ✓ in data 7 giugno 2021 la Società ha richiesto una proroga di 6 mesi della scadenza della Convenzione di ristrutturazione del 31 luglio 2018;
- ✓ in data 11 giugno 2021 la Società ha richiesto un incontro per la proroga di 6 mesi della scadenza della Convenzione di ristrutturazione del 31 luglio 2018;
- ✓ in data 18 giugno 2021 la Società ha richiesto nuovamente una proroga di 6 mesi della scadenza della Convenzione di ristrutturazione del 31 luglio 2018;
- ✓ in data 30 giugno 2021 si è provveduto, ai sensi dell'art. 3.2, alla restituzione del consolido Sit;
- ✓ in data 5 luglio 2021 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (a) e (d) copia del verbale dell'Assemblea dei Soci e copia del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020;
- ✓ in data 13 luglio 2021 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (e), la relazione sull'andamento del I semestre 2021;
- ✓ in data 26 gennaio 2022 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (e), la relazione sull'andamento del II semestre 2021;
- ✓ in data 28 febbraio 2022 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1(f), la dichiarazione relativa al calcolo della liquidità in eccesso;
- ✓ in data 28 febbraio 2022 si è provveduto, ai sensi dell'art. 3.3, alla corresponsione degli interessi maturati per l'anno 2021 sul consolido Sit.

3. Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2021

Nel corso del 2021, è proseguita l'attività prevista dal Piano di Ristrutturazione del debito ottemperando tutti gli impegni assunti con i Creditori e quindi versando la rata prevista per il 30/06/2021.

La staticità del mercato immobiliare però si è fatta pesantemente sentire, nell'esercizio non sono state effettuate vendite previste da piano; la società ha approntato due avvisi di procedura per la vendita di immobili, il primo pubblicato nel Novembre 2021 sia sul sito della Società che su due quotidiani a

diffusione nazionale (Il Sole 24 Ore e Corriere della Sera) ed il secondo nel Dicembre 2021, stante la mancata presentazione di offerte in quello precedente.

In tale seconda occasione, è pervenuta all'attenzione della Società una proposta di acquisto avente ad oggetto gli immobili di proprietà della Società ubicati all'interno del PIP4 di Nichelino. Tale proposta, tuttavia, non è stata poi coltivata in quanto l'offerente, nonostante le iniziali disponibilità della Società a posticipare di qualche settimana la sottoscrizione del contratto preliminare di vendita, non si è presentato per la sottoscrizione alla data ultima concordata (ovvero 11/03/2022) e non ha provveduto a versare la caparra confirmatoria concordata.

Si è pertanto ritenuto di comunicare all'offerente l'intervenuta perdita di efficacia della proposta, riservando azione di danni qualora l'immobile venisse venduto a prezzo inferiore rispetto all'offerta disattesa.

Inoltre, la manifestazione di interesse non vincolante per l'intero complesso immobiliare che era stata ricevuta a metà 2021 non si è concretizzata in una proposta valorizzata e, pertanto, non si sono proseguite le trattative stante la mancata partecipazione dell'offerente alle procedure di vendita approntate dalla società.

È stata invece definitivamente ceduta, in data 23/03/2022, la porzione di immobile sita in Riva presso Chieri, unitamente ad una porzione aggiuntiva di magazzino, alla Società Cartotecnica SIT S.r.l., mediante la sottoscrizione di un atto di vendita e transazione delle reciproche contestazioni sollevate da parte della promissaria acquirente nel corso del 2020 e del 2021.

L'immobile è stato ceduto con atto di transazione e compravendita a rogito del Notaio Schettino del distretto di Collegno per un corrispettivo complessivo di euro 859.680 euro, di cui 459.680,00 sono già stati versati dalla Cartotecnica in acconto prezzo in esecuzione delle pattuizioni del contratto preliminare, e i restanti 400.000,00 euro sono stati versati per 80.000,00 in atto a mezzo assegno circolare ed il residuo nella misura di rate mensili di 10.000,00 euro, garantiti da ipoteca sull'immobile e da fideiussione personale dei tre soci della Cartotecnica.

Trattandosi tuttavia di somme destinate e vincolate, in ossequio a quanto previsto dalla Convenzione sottoscritta fra Regione Piemonte e Finpiemonte – di cui la Società è soggetto attuatore -, si è provveduto ad accendere un conto corrente dedicato per il deposito e per i successivi pagamenti, trattandosi di importi esclusi dalle obbligazioni nei confronti dei creditori ai sensi della Convenzione di Ristrutturazione del debito.

Trattandosi di un evento verificatosi oltre l'esercizio 2021, se ne riferirà più specificamente nel prosieguo.

4. Commento ai principali dati economico-finanziari

Nel corso dell'esercizio non sono stati registrati ricavi delle vendite (1,95 mln euro nel 2020), gli altri ricavi e proventi, che accolgono i ricavi per locazioni, rivalsa spese, presentano un saldo complessivo di 5,95 milioni di euro (erano 607 mila euro nel 2020), di cui 5,48 milioni relativi a sopravvenienze attive che trovano origine, per 224.983€ nella chiusura di contratti con promissari acquirenti dell'area ex-Embraco, per 5.417.699€ nella riduzione del fondo oneri futuri Area Embraco, per 17.176€ nella chiusura del fondo spese legale Area ex-Pininfarina.

Tale posta, per i cui dettagli si rimanda al paragrafo relativo ai Fondi per rischi ed oneri, trova analogha corrispondenza, tra i costi, nella svalutazione delle rimanenze della commessa.

I 19.825€ si riferiscono a sopravvenienze attive varie.

I costi della produzione, pari a 2,24 milioni di euro (nel 2020 erano 2,14 milioni di euro), si riferiscono principalmente a costi per servizi (540 mila euro, erano 767 mila euro del 2020), costi per il personale (209 mila euro, erano 241 mila nel 2020), oneri diversi di gestione (266 mila euro, erano 349 mila nel 2020), voce nella quale è ricompreso anche il costo dell'Imu, pari a 205 mila.

Gli ammortamenti e svalutazioni hanno inciso per 120 mila euro, dei quali 95 mila per svalutazioni crediti ed immobilizzazioni (763 mila euro nel 2020, con svalutazioni per 738 mila euro); nonché gli accantonamenti per 1,22 milioni euro (17 mila euro nell'esercizio precedente).

La differenza tra valore e costi della produzione è stata negativa per 1,64 milioni di euro (era negativa 2,31 milioni di euro nel 2020).

La perdita netta è stata di 1,38 milioni di euro (perdita di 1,33 milioni di euro nel 2020), influenzata da proventi finanziari netti per 256 mila euro (986 mila euro nel 2020).

Si evidenzia che gli oneri finanziari comprendono gli utili di competenza degli associati in partecipazione sugli interventi di Pinerolo secondo stralcio, Orbassano, Ivrea, Tortona e Piossasco, complessivamente pari a 67 mila euro, i proventi finanziari comprendono le perdite di competenza degli associati in partecipazione sugli altri interventi pari a 411 mila euro.

Le associazioni in partecipazione sono rappresentate in bilancio con l'apporto effettuato dagli associati esposto 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 sezionali 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		
	2021	2020
<u>Solidità del patrimonio aziendale</u> Rapporto tra il patrimonio netto ed il capitale sociale	0,45	0,72
<u>Indipendenza finanziaria</u> Rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo	0,06	0,08

ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA		
	2021	2020
<u>Margine di tesoreria</u> Differenza tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	-12.655,528	-18.916.950
<u>Margine di struttura</u> Differenza tra capitale netto e immobilizzazioni nette	-23.803,479	-21.982,963
<u>Capitale circolante netto</u> Differenza tra capitale circolante lordo e passività correnti	-1.486,953	-2.530,676
<u>EBIT – earning before interests and taxes</u> Reddito operativo + reddito dell'area atipica + Proventi finanziari	-1.223,790	-1.126,288
<u>Quoziente di tesoreria (indice di liquidità)</u> Rapporto tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	0,06	0,10
<u>Indice di autocopertura del capitale fisso</u> Rapporto tra capitale netto e immobilizzazioni nette	0,09	0,14

ANALISI DELLA REDDITIVITÀ DELLA GESTIONE		
	2021	2020
<u>ROI (Return on Investment)</u> Tasso di redditività del capitale investito nella gestione caratteristica	-4,38%	-5,40%
<u>ROS (Return on Sales)</u> Indice di economicità delle vendite	N.C.	-118,58%
<u>ROA (Return on assets)</u> Rapporto tra l'EBIT ed il capitale investito	-3,22%	-2,55%
<u>ROE (Return on equity)</u> Rapporto tra reddito netto e patrimonio netto	-61,96%	-36,83%

È opportuno ricordare che i debiti, iscritti per quasi 26,8 milioni di euro, accolgono impegni verso la Controllante per 20,46 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 Finpiemonte Partecipazioni per complessivi 1,11 milioni di euro;
- (iii) debiti di natura commerciale per 554 mila euro;
- (iv) finanziamenti di Finpiemonte Partecipazioni per euro 4,1 milioni di euro;
- (v) altri debiti per 184 mila euro.

A fronte delle partite di cui al punto (i) sono iscritti nell'attivo i crediti verso l'associato in partecipazione, per le quote di sua competenza, per un importo complessivo di 22,95 milioni di euro.

Come esaurientemente dettagliato in nota integrativa, tali crediti attengono all'esecuzione dei contratti di associazione in partecipazione e sono in parte riferibili agli apporti effettuati dal socio ed in parte all'obbligazione da questi assunta di farsi carico anche delle ulteriori perdite generate dall'affare relativo alla commessa "Ex Pininfarina- Grugliasco".

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

L'indebitamento bancario netto al 31 dicembre 2021 ammontava a 2,42 milioni di euro (2 milioni di euro al 31 dicembre 2020); 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 2021 per i quali non si è ancora esaurita l'attività di commercializzazione.

Pinerolo

È ancora da vendere un residuo lotto del Pis di Pinerolo di circa 7.100 mq in vendita. Nel corso dell'anno si è offerto ai soggetti confinanti l'area ma non sono pervenute manifestazioni di interesse.

PIP Strambino

La società è proprietaria di terreni di circa 46.000 mq gravati da un diritto di superficie a favore di Altomonte s.r.l., la società che gestisce il campo fotovoltaico installato sugli stessi.

Nel corso dell'esercizio sono stati proposti in vendita alla società che gestisce l'impianto fotovoltaico ma senza ricevere riscontri.

PIP Ovada

La società è proprietaria di lotti per una superficie complessiva di circa 21.000 mq, per i quali non sono mai state ricevute manifestazioni di interesse.

Embraco

Anche per il 2021 è continuata la gestione in emergenza del sito ex- Embraco, ubicato in Riva presso Chieri.

Nel corso dell'operazione di bonifica intrapresa da Chieri Italia srl per conto di Embraco Europe sono stati chiusi i pozzi che alimentavano l'impianto antincendio per il rischio di infiltrazioni in falda e possibile pericolo di inquinamento. Allora la Società ha proceduto a richiedere e allacciare il riempimento della vasca antincendio all'acquedotto. Nel corso dell'anno poi il motore a servizio dell'impianto antincendio è andato in blocco. Al fine di gestire un'emergenza comune la Società si è fatta promotrice di un tavolo tecnico che analizzasse le soluzioni da adottare per la sistemazione dell'impianto antincendio. Il tavolo è stato sistematicamente disertato dalle società insediate nel sito fino a che la SIT ha proceduto in autonomia alla riparazione del motore esistente (di proprietà del fallimento Venture srl) e alla sua installazione.

Si è poi provveduto a sottoscrivere un contratto di manutenzione periodica del motore e della fornitura del gasolio necessario per alimentare le pompe.

È continuato il servizio di sorveglianza diurna e notturna al fine di scongiurare danneggiamenti o occupazioni abusive.

Nel corso del 2021 la Regione Piemonte ha sgomberato l'area utilizzata come magazzino.

Ad aprile 2021 è fallita la società Lorenzon Gift srl e a seguito dell'insinuazione al passivo la Società è stata ammessa per € 336.407,03 in prededuzione e per € 325.946,02 in chirografo. L'immobile è stato rilasciato dal fallimento Lorenzon Gift srl a seguito della vendita del magazzino alla società Vacchetti Giuseppe spa in data 30/09/2021, la Vacchetti Giuseppe ha sgomberato e pulito il magazzino della Lorenzon Gift e riconsegnato i locali alla Società al 30/11/2021.

Nell'anno sono state definite, come precedentemente accennato, le trattative con la Cartotecnica S.r.l. per la composizione delle controversie insorte, mediante la transazione delle posizioni di debito/credito e stipula dell'atto di vendita della porzione dell'immobile utilizzato nonché di parte del magazzino.

In particolare, come già riferito nel bilancio relativo all'esercizio 2020, nell'agosto 2020 un incendio occorso sul sito ex Embraco ha danneggiato una cabina di alta tensione di proprietà del Fallimento Ventures S.r.l. ed una cabina di media tensione di proprietà della società SIT, così determinando un'interruzione nella fornitura di energia elettrica dell'intero stabilimento.

A seguito di tale evento, Cartotecnica smise di corrispondere la somma mensile pattuita in acconto prezzo dell'immobile in forza del contratto preliminare di vendita (sottoscritto fra le parti in data 15/10/2010), affermando di essersi dovuta dotare di un generatore provvisorio per la fornitura di energia elettrica.

La Cartotecnica aveva inoltre avanzato, da ultimo nel marzo 2021, richieste nei confronti di SIT affinché questa le rimborsasse le spese straordinarie sostenute per l'approvvigionamento di energia elettrica, ammontati ad euro 161.654,34.

Dal suo lato, SIT ha respinto ogni addebito, sollecitando la Cartotecnica a provvedere al pagamento sia delle somme mensili pattuite sia del rimborso dell'IMU relativo all'immobile occupato.

Le parti, nonostante le reciproche pretese, hanno intrapreso delle lunghe interlocuzioni onde verificare la percorribilità di un'ipotesi transattiva, culminata con la formulazione di una proposta formale da parte

della Cartotecnica S.r.l., ricomprendente una reciproca rinuncia alle pretese risarcitorie avanzate e l'acquisto da parte di Cartotecnica dell'immobile occupato e di un'ulteriore porzione di magazzino ad un prezzo inferiore rispetto a quello originariamente concordato in considerazione dell'intervenuto mutamento della situazione del mercato immobiliare. In particolare, la porzione di fabbricato venne valorizzata ad euro 659.680,00 + IVA (anziché gli originali 996.000,00 euro) e l'ulteriore porzione di magazzino ad euro 200.000,00.

La SIT, previa richiesta di un parere legale di congruità a supporto della transazione, si è persuasa ad accettare la proposta transattiva in quanto gli oneri e le tempistiche di un eventuale contenzioso giudiziale avrebbero portato la società a sostenere i costi derivanti dall'immobilizzazione del fabbricato sino al completo rilascio, oltre a sopportare l'inevitabile alea di giudizio con riferimento alle pretese risarcitorie avversarie.

Inoltre, la ricollocazione dell'immobile sul mercato avrebbe in ogni caso richiesto ingenti lavori di manutenzione (con riferimento, in particolare, alle operazioni di segregazione degli impianti), ampliamenti superiori alle somme rinunciate in esito alla transazione.

Conseguentemente, con atto a rogito del Notaio Schettino del distretto di Collegno, in data 23/03/2022 la società ha alienato alla Cartotecnica le suddette porzioni di fabbricato per un corrispettivo complessivo di euro 859.680 euro, di cui 459.680,00 sono già stati versati dalla Cartotecnica in acconto prezzo in esecuzione delle pattuizioni del contratto preliminare, e i restanti 400.000,00 euro sono stati versati per 80.000,00 in atto a mezzo assegno circolare ed il residuo nella misura di rate mensili di 10.000,00 euro, garantiti da ipoteca sull'immobile e da fideiussione personale dei tre soci della Cartotecnica.

Area Ex Vitali

Come evidenziato in nota integrativa, le rimanenze relative al valore dell'intervento effettuato per conto del Comune di Torino erano negli esercizi precedenti appostate al valore storico di 2.820.002€, poi oggetto di parziale svalutazione per 571.602€, e ciò sull'assunto che, relativamente agli immobili realizzati nell'area e rimasti invenduti, il Comune di Torino corrispondesse le somme previste dalla

convenzione che originariamente disciplinava l'intervento (nel qual caso SIT avrebbe dovuto incassare il valore di cessione degli immobili e riconoscere al Comune di Torino la somma di 731.499€ concernente i crediti relativi ai diritti di edificatori).

A seguito delle interlocuzioni avvenute con il Comune sono emersi alcuni elementi che prospettano il rischio che il Comune riconosca, rispetto alla somma di 1.516.901€, risultante da quanto precede, soltanto la minor somma di 299.375€.

A fronte della posizione assunta nel corso dell'esercizio dal Comune di Torino, sono quindi stati avviati specifici approfondimenti sul punto, in relazione ai quali, anche alla luce della persistente stagnazione del mercato immobiliare, si è proceduto prudenzialmente a costituire apposito fondo rischi con dotazione pari a 1.217.526€, corrispondente alla differenza tra le somme da ultimo riportate.

Parco Dora Baltea Ivrea

Nel corso del 2020 i contratti di locazione di Ivrea sono stati tutti rinnovati con decorrenza dal 2021 concedendo una riduzione del 20% sui canoni di locazione in considerazione delle richieste pervenute a seguito della crisi sanitaria ed economica.

A giugno 2021 il cliente principale ha rilasciato 4 lotti, quindi vi è stata una ulteriore flessione dei ricavi 2021. Il medesimo contratto prevede per il conduttore a giugno 2022 la successiva finestra di risoluzione parziale.

PIP di Nichelino

Nel Novembre 2021 la Società ha ricevuto un'offerta, presentata nell'ambito delle procedure di vendita pubblicate, per l'acquisto di tre lotti facenti parte del complesso industriale di Nichelino.

L'offerente, tuttavia, dopo aver richiesto alcune proroghe per la stipula del contratto preliminare, inizialmente concesse dalla Società, non ha infine sottoscritto il preliminare alla data definitiva fissata a tale scopo.

Inoltre, poiché l'offerta non è stata accompagnata dal versamento della caparra confirmatoria concordata, la società ha dato definitiva comunicazione all'offerente di intervenuta perdita di efficacia dell'offerta per inadempimento, riservandosi eventualmente di agire per il risarcimento del danno

nell'eventualità in cui l'immobile dovesse essere alienato a prezzo inferiore rispetto alla valorizzazione contenuta nella predetta offerta.

Nel maggio 2022 verrà pubblicato un nuovo bando per la vendita dell'intero complesso industriale di Nichelino.

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

Al 31 dicembre 2021 si è concluso il rapporto di lavoro con un dipendente della Società ed a gennaio 2022 se ne è concluso un secondo, in tal modo dal 2022 la Società risparmierà costi per il personale per circa € 150.000,00.

Nel marzo 2022 è stata conciliata la vertenza pendente in primo grado dinanzi al Tribunale di Torino (R.G. n. 29464/2020) promossa dalla Società nel 2019 avverso la Pininfarina S.p.A. 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'importo di acquisto dell'immobile e quello di successiva vendita.

La vertenza è stata conciliata in conformità alla proposta transattiva formulata dal Giudice ed ha previsto la corresponsione in favore della Società dell'importo di euro 52.960,80 oltre ad un contributo spese di euro 5.000,00 oltre accessori di legge.

La sua accettazione è stata ritenuta congrua in relazione ai prospettati rischi di causa, valutati anche alla luce delle difese svolte dalla società Pininfarina S.p.A.

La decisione di transigere la controversia alle summezionate condizioni, sebbene di importo notevolmente inferiore rispetto alle originarie pretese risarcitorie avanzate dalla Società, è apparsa opportuna alla luce della circostanza che tale proposta conciliativa è stata formulata direttamente dal Giudice investito della controversia, il quale ha invitato esplicitamente le parti a valutarla attentamente, lasciando ritenere che si trattasse di una proposta con natura sostanzialmente anticipatoria dell'eventuale decisione di merito.

7. Evoluzione prevedibile della gestione

I.

Come evidenziato in nota integrativa, l'attività di cessione degli immobili volta all'adempimento delle obbligazioni assunte nei confronti dei creditori in forza della Convenzione di Ristrutturazione del debito, ha subito un rallentamento, derivante sia dalla generale contrazione del mercato immobiliare piemontese sia dagli effetti negativi che la pandemia da Covid-19 ha generato sull'economia generale nazionale e, in particolare, delle piccole e medie imprese.

Infatti, i forti segnali di ripresa economica avvertiti dopo la fase acuta della pandemia, incentivati dalle politiche governative nazionali e comunitarie, non si sono tradotti – almeno per quanto riguarda il settore immobiliare interessato dall'attività della società – in una effettiva ripresa del mercato immobiliare connesso alla riallocazione del patrimonio industriale gestito da SIT.

A ciò deve essere aggiunto, l'ulteriore fattore di incertezza determinato dall'attuale conflitto Russia / Ucraina e dalle pesanti ricadute che lo stesso ha avuto sugli investimenti nazionali e stranieri in Italia.

Non è allo stato possibile effettuare previsioni attendibili, anche visto l'andamento che sta avendo il conflitto, sulle tempistiche di ripresa del mercato.

Tale contrazione del mercato è stata particolarmente evidente se si considera che nel corso dell'esercizio la società ha approntato due distinti bandi di vendita degli immobili – pubblicati con indicazione del prezzo base in linea con le perizie rilasciate dalla società Praxi S.p.A.– entrambi andati sostanzialmente deserti, benché il secondo bando fosse stato pubblicato con accettazione di offerte del 20% a ribasso rispetto alla base d'asta.

Si ritiene in ogni caso ragionevole che la società possa attuare l'originario piano di dismissione dell'80% del proprio complesso immobiliare, mantenendo solamente alcuni immobili strategici e generatori di introiti.

Tuttavia, alla luce delle circostanze descritte, si è ritenuto opportuno dare mandato per ottenere una nuova perizia del compendio immobiliare sociale, onde verificare che i valori presi a riferimento delle vendite siano tuttora in linea con i valori di mercato, al cui esito si valuterà se procedere o meno ad una rettifica dei valori immobiliari rappresentati a bilancio.

Si evidenzia, inoltre, che i costi fissi di gestione sono stati ridotti nel presente esercizio, quantomeno sotto un profilo di costi fissi per il personale, stante il ricorso alla cassa integrazione, la riduzione pronunciata del costo del personale si osserverà nel 2022 alla luce della definizione in via conciliativa dei rapporti di lavoro con due dipendenti della società.

II.

Come evidenziato in nota integrativa, si è deciso di dare corso, con l'assistenza di un professionista con specifica esperienza e competenza in materia, alla predisposizione di un adeguato piano di risanamento dell'impresa ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 175/2016.

Ciò anche sulla base della considerazione che il credito nei confronti del socio derivante dagli impegni di copertura perdite assunti da quest'ultimo nell'ambito dell'Associazione in partecipazione relativa alla commessa ex-Pininfarina, pare ragionevolmente attivabile solo nell'ambito di un piano di risanamento ex art. 14 D.lgs. 175/2016 (così come esaustivamente dettagliato in nota integrativa alla sezione "crediti verso Controllante").

Si ritiene infatti che, alla luce dell'attuale andamento e dell'emersione di segnali di squilibrio economico-finanziario, la predisposizione di un piano di risanamento appare la scelta più congrua, onde consentire, partendo da un'attenta analisi del contesto attuale e delle prospettive future di sviluppo della società, oltre che della contingente condizione economico, finanziaria e patrimoniale della stessa, l'individuazione degli scenari e delle attivazioni più opportune per perseguire il superamento di tali segnali di allerta, al fine di garantire il risanamento dell'impresa e la prosecuzione della sua attività sul lungo periodo.

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.

Rischio gestione finanziaria e considerazioni sulla continuità aziendale.

Il tema della continuità aziendale è stato risolto con il ricorso, 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 enunciate e condivise dallo stesso ceto creditorio e dall'altro al pagamento dei debiti in misura proporzionale agli incassi provenienti dalle vendite.

Nel corso del 2021 nessuna delle vendite sperate è stata conclusa; pertanto, non saranno sufficienti le disponibilità liquide esistenti a garantire il pagamento dell'ultima rata del piano di risanamento e a garantire la gestione ordinaria della Società fino a dicembre.

Sotto un profilo economico, invece, come già evidenziato, si ritiene tuttora ragionevolmente possibile l'attuazione del piano di vendita dell'80% del compendio immobiliare della società, mantenendo solo alcuni immobili strategici.

Come riferito, alla luce della contrazione del mercato e della fisiologica svalutazione dei complessi immobiliari (testimoniata anche dalla circostanza che i due bandi di vendita approntati dalla società non hanno ricevuto offerte, benché pubblicati con basi d'asta aderenti alle valutazioni immobiliari riportate nella perizia Praxi) si è dato mandato ad un professionista di provata esperienza e competenza nello specifico settore al fine di ottenere una nuova perizia del compendio immobiliare della società, le cui risultanze verranno prese a riferimento per la predisposizione delle successive operazioni di vendita.

Qualora, all'esito dell'evoluzione degli scenari sopra delineati, dovessero emergere fatti tali da imporre un riesame degli assunti posti a fondamento del presupposto della continuità aziendale, l'organo amministrativo provvederà a darne immediata comunicazione ai soci e ad assumere le necessarie attivazioni di sua competenza.



Inoltre, al fine di comprendere la prospettiva ed il contesto in cui si trova ad operare la società e di cui occorre tener conto per le valutazioni circa la scelta del mantenimento del principio di continuità aziendale, si rileva altresì che: i) dopo la chiusura dell'esercizio si è comunque perfezionata la vendita a Cartotecnica SIT di un lotto del compendio immobiliare ubicato a Riva presso Chieri (v. Embraco); ii) è attualmente in corso di perfezionamento e pubblicazione il bando di vendita degli immobili non strategici relativi a commesse ormai concluse.

Sulla base di tali circostanze e tenuto conto dell'analisi del contesto in cui opera la società (e, dunque, della ragionevole prospettiva di portare a compimento il prefissato piano di vendita dei cespiti immobiliari, pur se, presumibilmente, a valori sensibilmente inferiori a quelli sinora presi a riferimento), pur a fronte di significative incertezze in merito al mantenimento della prospettiva della continuità aziendale nell'arco temporale futuro di almeno dodici mesi, l'organo amministrativo, nel rispetto dei principi di prudenza e trasparenza, sanciti dall'art. 2423-bis c.c., ritiene che l'informativa di bilancio debba essere effettuata nella prospettiva del mantenimento di tale prospettiva di continuità, nel rispetto dei principi e delle indicazioni fornite dall'OIC 11.

Tale decisione, del resto, allo stato ed in assenza di chiare indicazioni desumibili dal contesto operativo oltre che dall'analisi dei dati di bilancio, si palesa quella che più di ogni altra risulta coerente con l'esigenza di rappresentare correttamente la consistenza e il valore del patrimonio della società a tutela degli interessi dei creditori e degli azionisti.

Come evidenziato in precedenza ed in nota integrativa, si è altresì provveduto a dare mandato ad un professionista con adeguata esperienza e competenza, per la predisposizione di un piano di risanamento che contempra le operazioni di vendita del complesso immobiliare facente capo alla società e la definizione delle rispettive poste a debito/credito con il socio Finpiemonte Partecipazioni, onde ottemperare al disposto di cui all'art. 14 del D.lgs. 175/2016.

Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale

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

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

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 2021 con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si evidenzia quanto segue:

- i crediti, pari a 22.986.445€, 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 20.463.717€. Maggiori dettagli dei rapporti finanziari con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. sono esposti in nota integrativa e nel precedente paragrafo 4;
- i costi addebitati da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. ammontano, in totale, a 29.944 euro e si riferiscono a:

Utilizzo locali e servizi connessi	22.000
Rivalsa costo assicurazione organo amministrativo	3.944
TOTALE	25.944

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

Grugliasco.

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

Nei rapporti esistenti al 31 dicembre 2021 con la Regione Piemonte, rileva un fondo rischi ed oneri futuri per un importo pari a 7.377.552 euro, la cui natura e funzione è ampiamente descritta nella Nota Integrativa

D. Sede dell'attività

Nel 2021 la Società ha operato sia presso la sede legale ed operativa sita 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. 2016/676 – GDPR e sue successive modifiche e della normativa nazionale - D. Lgs. 196/2003 la Società in data 24 settembre 2020 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 2017-2020 non sono emerse criticità di alcun tipo in relazione ai suoi contenuti e più in generale alle norme di Legge. 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 dell'esercizio sono state svolte le verifiche ordinarie e non sono emerse segnalazioni.

J. Codice Etico

Il Codice Etico, adottato in data 9 marzo 2021, non è variato nel corso dell'esercizio.

10. Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Signori Soci,

Il progetto di Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia una perdita netta di 1.378.960€.

Come evidenziato in premessa ed in nota integrativa, la società si trova pertanto nella fattispecie di cui all'art. 2482-bis cc.

L'amministratore unico provvederà pertanto a convocare tempestivamente una successiva assemblea per l'informativa e per i provvedimenti di cui all'articolo 2482 bis c.c. o per l'ulteriore rinvio di tali decisioni come consentito dall'articolo 6, comma 2, del DL 23/ 2020 (come modificato dal DL 228/2021).

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 2021;
- vista la Relazione sulla gestione;

- preso atto della Relazione del Sindaco Unico;
- preso atto della Relazione della Società di Revisione legale dei conti;

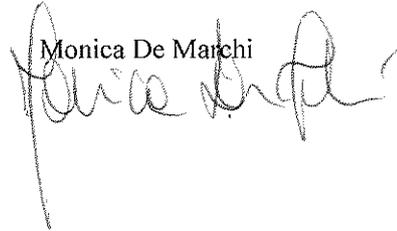
DELIBERA

1. di approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2021, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa;
2. di rinviare a nuovo la perdita di esercizio di 1.378.960€.

Torino, 23 maggio 2022

L'Amministratore Unico

Monica De Marchi



SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

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

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	-	300
Totale immobilizzazioni immateriali	-	300
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.286.302	1.309.400
4) altri beni	1.997	2.889
Totale immobilizzazioni materiali	1.288.299	1.312.289
Totale immobilizzazioni (B)	1.288.299	1.312.589
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	11.168.575	16.386.274
Totale rimanenze	11.168.575	16.386.274
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	36.246	821.349
esigibili oltre l'esercizio successivo	420.310	433.943
Totale crediti verso clienti	456.556	1.255.292
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	71.504
esigibili oltre l'esercizio successivo	22.986.445	22.503.680
Totale crediti verso controllanti	22.986.445	22.575.184
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	59.487	349
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.487	6.487
Totale crediti tributari	65.974	6.836
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.786	8.034
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.327.527	1.330.814
Totale crediti verso altri	1.334.313	1.338.848
Totale crediti	24.843.288	25.176.160
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	708.375	1.293.314
3) danaro e valori in cassa	524	714
Totale disponibilità liquide	708.899	1.294.028
Totale attivo circolante (C)	36.720.762	42.856.462
D) Ratei e risconti	3.605	5.179
Totale attivo	38.012.666	44.174.230
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.000.000	5.000.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.600.498	1.600.498
IV - Riserva legale	7.736	7.736
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	146.989	146.989

Varie altre riserve	(4)	(4)
Totale altre riserve	146.985	146.985
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(3.150.670)	(1.823.017)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.378.960)	(1.327.652)
Totale patrimonio netto	2.225.589	3.604.550
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	8.931.049	12.942.428
Totale fondi per rischi ed oneri	8.931.049	12.942.428
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	427	1.241
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.124.694	3.291.040
Totale debiti verso banche	3.124.694	3.291.040
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	459.680	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	1.029.680
Totale acconti	459.680	1.029.680
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	875.327	854.991
Totale debiti verso fornitori	875.327	854.991
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	2.032.045
esigibili oltre l'esercizio successivo	20.463.717	18.338.856
Totale debiti verso controllanti	20.463.717	20.370.901
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.302	158.278
Totale debiti tributari	7.302	158.278
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.223	11.797
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	8.223	11.797
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	499.389	1.787.618
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.392.702	82.510
Totale altri debiti	1.892.091	1.870.128
Totale debiti	26.831.034	27.586.815
E) Ratei e risconti	24.567	39.196
Totale passivo	38.012.666	44.174.230

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	-	1.951.143
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(5.217.699)	(2.734.200)
5) altri ricavi e proventi		
altri	5.945.808	606.901
Totale altri ricavi e proventi	5.945.808	606.901
Totale valore della produzione	728.109	(176.156)
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	212	290
7) per servizi	540.830	766.904
8) per godimento di beni di terzi	4.328	-
9) per il personale		
a) salari e stipendi	133.219	171.087
b) oneri sociali	40.280	49.707
c) trattamento di fine rapporto	14.877	14.997
e) altri costi	20.817	4.808
Totale costi per il personale	209.193	240.599
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	300	300
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	23.990	24.028
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	203.987
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	95.410	534.883
Totale ammortamenti e svalutazioni	119.700	763.198
12) accantonamenti per rischi	1.223.497	17.176
14) oneri diversi di gestione	265.510	349.299
Totale costi della produzione	2.363.270	2.137.466
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.635.161)	(2.313.622)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	411.371	1.187.334
Totale proventi diversi dai precedenti	411.371	1.187.334
Totale altri proventi finanziari	411.371	1.187.334
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	155.170	201.364
Totale interessi e altri oneri finanziari	155.170	201.364
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	256.201	985.970
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(1.378.960)	(1.327.652)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.378.960)	(1.327.652)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.378.960)	(1.327.652)
Interessi passivi/(attivi)	(256.201)	(985.970)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(1.635.161)	(2.313.622)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.223.497	17.176
Ammortamenti delle immobilizzazioni	24.290	24.328
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	17.996
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	14.877	14.997
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.262.664	74.497
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(372.497)	(2.239.125)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	5.217.699	2.734.200
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	798.736	(186.899)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	20.336	504.337
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	1.574	(2.338)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(14.629)	7.100
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(1.091.326)	(559.660)
Totale variazioni del capitale circolante netto	4.932.390	2.496.740
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	4.559.893	257.615
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	256.201	985.970
(Utilizzo dei fondi)	(5.234.876)	(10.869)
Altri incassi/(pagamenti)	(1)	(2)
Totale altre rettifiche	(4.978.676)	975.099
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(418.783)	1.232.714
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-	(1.035)
Disinvestimenti	-	339.000
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-	337.965
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(166.349)	(1.491.840)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(166.349)	(1.491.840)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(585.129)	78.839
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.293.314	1.214.165
Danaro e valori in cassa	714	1.024
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.294.028	1.215.189
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	708.375	1.293.314
Danaro e valori in cassa	524	714
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	708.899	1.294.028

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2021, che viene sottoposto al Vostro esame per l'approvazione, evidenzia una perdita netta di 1.378.960€ e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute.

La perdita maturata nel corso dell'esercizio 2021 (Imputabile principalmente alla costituzione del fondo rischi relativo alla commessa Vitali Park), unitamente alle perdite portate a nuovo dei precedenti esercizi (pari a 3.150.670 €) comportano l'erosione delle riserve stanziata e la perdita di oltre un terzo del capitale sociale.

All'esito dell'approvazione del presente bilancio di esercizio, in cui si propone di rinviare la perdita a nuovo, l'amministratore unico provvederà a convocare tempestivamente una successiva assemblea per l'informativa e per i provvedimenti di cui all'articolo 2482 bis c.c. o per l'ulteriore rinvio di tale decisione come consentito dall'articolo 6, comma 2, del DL 23/ 2020 (come modificato dal DI 228/2021).

Il bilancio è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, integrate, ove necessario, dai principi contabili elaborati dall'Organismo italiano di contabilità. In particolare, sono state rispettate le clausole generali di costruzione del bilancio (art. 2423 C.C.), i suoi principi di redazione (art. 2425 e art. 2426), il contenuto del rendiconto finanziario (art.2425 ter C.C.); le eventuali deroghe previste dall'art. 2423 comma 4 sono indicate nel commento delle specifiche voci. Il bilancio di esercizio è redatto in unità di euro. Le differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori espressi in unità di euro sono allocate all'apposita riserva di patrimonio netto. In ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter C.C., è stato indicato, per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente. La società si è avvalsa della facoltà, prevista dall'art. 12 co. 2 del DLgs. 139/2015, di non applicare il criterio del costo ammortizzato alle componenti delle voci dell'esercizio precedente che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio. Inoltre, la società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai crediti e ai debiti nei casi in cui gli effetti siano irrilevanti.

PREMESSA

I.

Nonostante le significative incertezze legate alla situazione di persistente tensione economico-finanziaria, aggravata dai recenti scenari internazionali, che hanno fortemente inciso sulle prospettive e sui tempi della ripartenza post pandemia, si è ritenuto ragionevole predisporre il bilancio d'esercizio sul presupposto della sussistenza del requisito della continuità aziendale, a seguito di un'analisi effettuata sia sotto un profilo finanziario che sotto un profilo economico, sulla base delle ragioni e delle successive attivazioni che si andranno ad evidenziare nel prosieguo.

Si ricorda, innanzitutto, che in data 5/10/2016 la Società ha sottoscritto una Convenzione di Ristrutturazione del debito con il ceto creditorio bancario, supportata da un piano di risanamento attestato dal Dott. Ginisio, ai sensi dell'art. 67 L. Fall. A servizio della suddetta Convenzione, in cui SIT si impegnava, al fine del rimborso dell'indebitamento, ad alienare una consistente parte del proprio patrimonio immobiliare, vennero predisposte nel 2015 dal Prof. Dino Franchi e dalla Praxi S.p.A. perizie valutative del compendio immobiliare della società, utilizzate anche ai fini della corretta appostazione a bilancio dei suddetti cespiti.

Le pattuizioni della Convenzione di Ristrutturazione sono poi state parzialmente modificate dapprima in data 31/07/2018 e, successivamente, l'ultima rata di pagamento del debito è stata riscadenzata con accordo modificativo sottoscritto fra le parti in data 21/12/2020. Su questi aspetti – già ampiamente noti e illustrati nei bilanci precedenti, nel corso dell'esercizio non sono intervenuti fatti o circostanze che ne hanno modificato i contenuti.

Nel corso dell'esercizio, la società ha approntato due distinti avvisi pubblici di vendita, di cui si riferirà successivamente nel dettaglio, i quali, complice la contrazione del mercato immobiliare determinato dalla pandemia, sono andati entrambi sostanzialmente deserti.

I bandi per la vendita degli immobili sono stati pubblicati a valori aderenti alla perizia estimativa a suo tempo rilasciata, con accettazione di offerte a ribasso del 20% per quanto attiene il secondo avviso di vendita pubblicato, stante la mancata presentazione di offerte in quello precedente.

Tali fatti comprovano l'esistenza di incertezze significative sia in ordine ai tempi necessari ai fini dell'esitazione dei cespiti immobiliari, sia in ordine alle possibilità di rilancio dell'economia nazionale e della conseguente ricerca di nuovi siti produttivi, sia, infine, in ordine al presumibile e ragionevole valore di cessione dei cespiti.

Infatti, i forti segnali di ripresa economica avvertiti dopo la fase acuta della pandemia, incentivati dalle politiche governative nazionali e comunitarie, non si sono tradotti – almeno per quanto riguarda il settore immobiliare interessato dall'attività della società – in una effettiva ripresa del mercato immobiliare connesso alla riallocazione del patrimonio industriale gestito da SIT.

A ciò deve essere aggiunto, nell'ottica di segnalare i fatti successivi alla chiusura dell'esercizio ma che possono risultare significativi ai fini delle informazioni utili a comprendere il contesto in cui si colloca la società (anche nel rispetto di quanto previsto dall'OIC 29) l'ulteriore fattore di incertezza determinato dall'attuale conflitto Russia / Ucraina e dalle pesanti ricadute che lo stesso ha avuto sugli investimenti nazionali e stranieri in Italia.

Non è allo stato possibile effettuare previsioni, anche visto l'andamento che sta avendo il conflitto, sulle tempistiche di ripresa del mercato.

Occorre rilevare che nel corso dell'esercizio di riferimento non si sono verificate le vendite immobiliari che erano state previste e che avrebbero consentito di riequilibrare la gestione, sia sotto il profilo finanziario, sia sotto quello economico, riducendo i rilevanti oneri che la società sopporta per costi di manutenzione e imposte sulla proprietà.

Si ritiene in ogni caso ragionevole che la società possa attuare un piano di dismissione dell'80% del proprio complesso immobiliare, mantenendo solo alcuni immobili strategici ed attualmente messi a reddito (quali, gli immobili siti nel Comune di Ivrea).

Tuttavia, alla luce della circostanza che i due bandi approntati dalla Società a prezzi in linea con la suddetta perizia sono andati deserti e tenendo presente che il mercato immobiliare ha negli ultimi anni subito una significativa contrazione, si è ritenuto opportuno richiedere una nuova perizia del compendio immobiliare della società, dando conseguentemente mandato ad un professionista di provata esperienza e competenza nel settore specifico, onde verificare che i valori presi a riferimento siano in linea con il reale ed attuale valore di mercato.

All'esito delle risultanze della perizia commissionata, si valuterà se procedere o meno ad una rettifica dei valori immobiliari rappresentati a bilancio, precisando che già nell'esercizio di riferimento, sempre in considerazione della mancata presentazione di offerte di acquisto, si è provveduto a svalutare le suddette poste prendendo a riferimento i valori minimi indicati nella perizia Praxi.

Al fine di comprendere la prospettiva ed il contesto in cui si trova ad operare la società e di cui occorre tener conto per le valutazioni circa la scelta del mantenimento del principio di continuità aziendale, si rileva che: i) dopo la chiusura

dell'esercizio si è comunque perfezionata la vendita a Cartotecnica SIT di un lotto del compendio immobiliare ubicato a Riva presso Chieri (v. Rimanenze Intervento Embraco); ii) è attualmente in corso di perfezionamento e pubblicazione il bando di vendita degli immobili non strategici relativi a commesse ormai concluse.

Sulla base di tali circostanze e tenuto conto dell'analisi del contesto in cui opera la società (e, dunque, della ragionevole prospettiva di portare a compimento il prefissato piano di vendita dei cespiti immobiliari, pur se, presumibilmente, a valori sensibilmente inferiori a quelli sinora presi a riferimento), pur a fronte di significative incertezze in merito al mantenimento della prospettiva della continuità aziendale nell'arco temporale futuro di almeno dodici mesi, l'organo amministrativo, nel rispetto dei principi di prudenza e trasparenza, sanciti dall'art. 2423-bis c.c., ritiene che l'informativa di bilancio debba essere effettuata nella prospettiva del mantenimento di tale prospettiva di continuità, nel rispetto dei principi e delle indicazioni fornite dall'OIC 11.

Tale decisione, del resto, allo stato ed in assenza di chiare indicazioni desumibili dal contesto operativo oltre che dall'analisi dei dati di bilancio, si palesa quella che più di ogni altra risulta coerente con l'esigenza di rappresentare correttamente la consistenza e il valore del patrimonio della società a tutela degli interessi dei creditori e degli azionisti.

Qualora, all'esito delle predette attività e dell'evoluzione degli scenari sopra delineati, dovessero emergere fatti tali da imporre un riesame degli assunti posti a fondamento del presupposto della continuità aziendale, l'organo amministrativo provvederà a dare immediata comunicazione ai soci e ad assumere le necessarie attivazioni di sua competenza.

Per completezza informativa, si precisa che l'organo amministrativo, nel rispetto delle indicazioni fornite dall'OIC 11, ha ritenuto che le incertezze segnalate non impongano di procedere ad una diversa valutazione delle voci di bilancio rispetto a quelle effettuate; e che, in ogni caso, le rettifiche di volta in volta apportate alle singole voci (ed adeguatamente illustrate nelle sezioni di volta in volta interessate) rispondano ai principi di chiarezza, veridicità e correttezza sanciti dall'art. 2423 c.c.

II.

Occorre soggiungere che il credito nei confronti del socio derivante dagli impegni di copertura perdite assunti da quest'ultimo nell'ambito dell'Associazione in partecipazione relativa alla commessa ex-Pininfarina, pare ragionevolmente attivabile solo nell'ambito di un piano di risanamento ex art. 14 D.lgs. 175/2016 (così come esaustivamente dettagliato successivamente nella presente nota alla sezione "crediti verso Controllante").

Pertanto, alla luce dell'attuale andamento e dell'emersione di segnali di squilibrio economico-finanziario, l'Amministratore Unico ha dato corso, con assistenza di un professionista con specifica esperienza e competenza in materia, alla predisposizione di un adeguato piano di risanamento, che, partendo da un'attenta analisi del contesto attuale e delle prospettive future di sviluppo della società, oltre che della contingente condizione economico, finanziaria e patrimoniale della stessa individui gli scenari e le attivazioni più opportune per perseguire il superamento di tali segnali di allerta, al fine di garantire il risanamento dell'impresa e la prosecuzione della sua attività sul lungo periodo.



Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Sono rappresentate da oneri di utilità pluriennale, iscritti al costo comprensivo degli eventuali oneri accessori e con il consenso dell'Organo di controllo, tali attività sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione.

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

In particolare, si riferiscono alla voce *Altre immobilizzazioni immateriali* ed accolgono il costo del sito web ammortizzato in cinque anni.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	600	600
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	300	300
Valore di bilancio	300	300
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	300	300
Totale variazioni	(300)	(300)

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e sono espone 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'eccedenza rilevata. Se negli esercizi successivi venissero meno i presupposti della svalutazione verrebbe ripristinato il valore originario, tenendo conto degli ammortamenti che si sarebbero calcolati in assenza di svalutazione.

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

Immobili 3,00%

Attrezzatura 15,00%

Macchine ufficio elettroniche 20,00%

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Ammontano a 1.288.299€, al netto dei fondi ammortamenti di 310.457€ e dei fondi svalutazione di 848.479€.

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

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	2.400.404	4.537	42.294	2.447.235
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	242.525	4.537	39.405	286.467
Svalutazioni	848.479	-	-	848.479
Valore di bilancio	1.309.400	-	2.889	1.312.289
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	23.098	-	892	23.990
Totale variazioni	(23.098)	-	(892)	(23.990)
Valore di fine esercizio				
Costo	2.400.404	4.537	42.294	2.447.235
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	265.623	4.537	40.297	310.457
Svalutazioni	848.479	-	-	848.479
Valore di bilancio	1.286.302	-	1.997	1.288.299

La voce terreni accoglie un'area in Strambino, ceduta in diritto di superficie¹, svalutata fino a concorrenza del valore più basso indicato nella perizia di stima di Praxi S.p.A, mediante l'appostazione di un fondo di svalutazione di 830.483 €. Se negli esercizi successivi vi saranno i presupposti per una ripresa di valore si procederà a rilasciare il fondo stanziato.

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 è stato iscritto un fondo di svalutazione di 17.996 €, al fine di allineare il valore di bilancio a quello minore della perizia Praxi S.p.A. del 30 settembre 2020, mentre nel 2021 si è proceduto al mero incremento del fondo ammortamento, con la quota annua di 23.098 €. Qualora l'andamento del mercato lo consenta si procederà ad una ripresa del valore svalutato prudenzialmente.

Il valore netto ammonta 486.302€, pari alla somma algebrica del costo storico di 769.921€, del fondo ammortamento di 265.623€ e del fondo di svalutazione di 17.996€.

(1) Con scadenza 2035.

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 fondiari 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. Già nell'esercizio 2020 si era deciso di adeguare i valori di bilancio a quelli più bassi indicati da Praxi S.p. A.

Nel 2021 sono state portate avanti le trattative per cedere la parte di immobile ex Embraco utilizzato dalla Cartotecnica SIT srl, conclusesi nel marzo 2022 con la cessione della porzione immobiliare occupata dalla Cartotecnica in forza del contratto preliminare di vendita sottoscritto nel 2010, unitamente ad una porzione aggiuntiva di magazzino. La vendita del fabbricato è avvenuta nell'ambito della transazione del contenzioso insorto con il promissario acquirente e meglio descritto a pag. 14 della presente nota integrativa sotto la voce "Rimanenze intervento di Embraco" ed a pag. 26 della presente nota integrativa sotto la voce "Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio".

Sono inoltre iniziati nuovi colloqui per la cessione della porzione precedentemente utilizzata dalla Lorenzon Gifts srl fallita nel corso del 2021.

Il riscontro del mercato ha persuaso l'Amministratore Unico a svalutare l'immobile per renderlo più coerente con le prospettive di realizzo.

Per quanto riguarda la commessa area ex Vitali, si rimanda alla successiva sezione "Rimanenze intervento su area Ex Vitali" in cui è stata effettuata un'approfondita disamina della commessa.

Il valore complessivo, così determinato, ammonta a 11.168.575€ e diminuisce di 5.217.699€ rispetto all'esercizio precedente, in considerazione della maggiore svalutazione di 6.435.225€.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	16.386.274	(5.217.699)	11.168.575
Totale rimanenze	16.386.274	(5.217.699)	11.168.575

Rimanenze intervento di Pinerolo 1

Residuano terreni edificabili, iscritti ad un valore di 467.588€, svalutati per 332.888€ e quindi esposti al valore netto di 134.700€.

Rimanenze intervento su area ex Vitali – Torino

Le rimanenze relative al valore dell'intervento effettuato per conto del Comune di Torino erano negli esercizi precedenti appostate al valore storico di 2.820.002€, poi oggetto di parziale svalutazione per 571.602€, e ciò sull'assunto che, relativamente agli immobili realizzati nell'area e rimasti invenduti, il Comune di Torino corrispondesse le

somme previste dalla convenzione che originariamente disciplinava l'intervento (nel qual caso SIT avrebbe dovuto incassare il valore di cessione degli immobili e riconoscere al Comune di Torino la somma di 731.499€ concernente i crediti relativi ai diritti di edificatori).

A seguito delle interlocuzioni con il Comune sono emersi alcuni elementi che prospettano il rischio che il Comune riconosca, rispetto alla somma di 1.516.901€, risultante da quanto precede, soltanto la minor somma di 299.375€.

A fronte della posizione assunta dal Comune di Torino, sono quindi stati avviati specifici approfondimenti sul punto, in relazione ai quali, anche alla luce della persistente stagnazione del mercato immobiliare, si è proceduto prudenzialmente a costituire apposito fondo rischi con dotazione pari a 1.217.526€, corrispondente alla differenza tra le somme da ultimo riportate.

Tale fondo sarà in tutto o in parte svincolato qualora, a seguito delle trattative con il Comune di Torino, si pervenisse alla definizione di un importo maggiore.

Rimanenze intervento di Ovada

Residuano lotti fondiari urbanizzati, iscritti ad un valore di 972.180€, svalutato di 346.140€, e quindi al netto di svalutazione, di 626.040€.

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 1.408.835€ e quindi esposti ad un valore netto contabile di 664.025€.

Nel corso del 2022 sono state ricevute in relazione al presente complesso immobiliare alcune manifestazioni di interesse.

Rimanenze intervento di Ivrea

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

Il saldo di fine esercizio è di 4.046.932€, invariato rispetto all'anno precedente.

Rimanenze intervento di Embraco

Fino all'esercizio 2020, sui fabbricati non era stata effettuata alcuna svalutazione, ancorché il valore di perizia fosse inferiore a quello contabile, avvalendosi della previsione dell'art.2.4 della convenzione stipulata con la Regione Piemonte che prevede che *"la Regione Piemonte si impegna altresì alla completa copertura finanziaria necessaria alla realizzazione dell'intera iniziativa, ivi compresi gli eventuali maggiori costi manutentivi e finanziari connessi alla mancata vendita degli immobili nei tempi previsti nel piano economico finanziario..."*.

Con riferimento al bilancio al 31 dicembre 2021, invece, i valori di bilancio sono stati allineanti con quelli di mercato e, contestualmente alla svalutazione, è stato ridotto, di pari importo, il fondo oneri futuri relativo alle somme che dovranno essere restituite a Regione Piemonte. La svalutazione non ha avuto pertanto impatto netto sul conto economico tuttavia si ritiene che questa impostazione contabile dia una rappresentazione più chiara dei valori degli assets patrimoniale.

Le rimanenze si riferiscono al complesso industriale sito in Riva di Chieri, di 26.400 mq. Sotto il profilo contabile, il compendio è stato suddiviso in due lotti: il primo di 6.477 mq, alienato a Cartotecnica SIT S.r.l. in data 23/03/2022 con atto a rogito del Notaio Schettino, dietro il corrispettivo complessivo di euro 859.680,00 (di cui 459.680,00 già versati

mensilmente dal 2010 da parte della promissaria acquirente a titolo di acconti prezzo in forza del preliminare di compravendita stipulato fra le parti), è stato conseguentemente svalutato per euro 1.466.488 € (stante il suo costo storico di euro 2.126.168 euro).

La cessione ad un valore inferiore al costo storico si è resa necessaria in quanto l'immobile è stato alienato alla Cartotecnica SIT nell'ambito di una transazione a definizione della controversia insorta fra le parti nel corso del 2020 e del 2021.

Infatti, come già riferito nel bilancio relativo all'esercizio 2020, nell'agosto 2020 un incendio occorso sul sito ex Embraco ha danneggiato una cabina di alta tensione di proprietà del Fallimento Ventures S.r.l. ed una cabina di media tensione di proprietà della società SIT, così determinando un'interruzione nella fornitura di energia elettrica dell'intero stabilimento. A seguito di tale evento, Cartotecnica smise di corrispondere la somma mensile pattuita in acconto prezzo dell'immobile in forza del contratto preliminare di vendita (sottoscritto fra le parti in data 15/10/2010), affermando di essersi dovuta dotare di un generatore provvisorio per la fornitura di energia elettrica.

La Cartotecnica aveva inoltre avanzato, da ultimo nel marzo 2021, richieste nei confronti di SIT affinché questa le rimborsasse le spese straordinarie sostenute per l'approvvigionamento di energia elettrica, ammontati ad euro 161.654,34.

Dal suo lato, SIT ha respinto ogni addebito, sollecitando la Cartotecnica a provvedere al pagamento sia delle somme mensili pattuite sia del rimborso dell'IMU relativo all'immobile occupato.

Le parti, nonostante le reciproche pretese, hanno intrapreso lunghe interlocuzioni onde verificare la percorribilità di un'ipotesi transattiva, culminata con la formulazione di una proposta formale da parte della Cartotecnica S.r.l., ricomprensente una reciproca rinuncia alle pretese risarcitorie avanzate e l'acquisto da parte di Cartotecnica dell'immobile occupato e di un'ulteriore porzione di magazzino ad un prezzo inferiore rispetto a quello originariamente concordato, anche in considerazione dell'intervenuto mutamento della situazione del mercato immobiliare. In particolare, la porzione di fabbricato è stata valorizzata ad euro 659.680,00 + IVA (anziché gli originali 996.000,00 euro) e l'ulteriore porzione di magazzino ad euro 200.000,00.

La SIT, previa richiesta di un parere legale di congruità a supporto della transazione, si è persuasa ad accettare la proposta transattiva in quanto gli oneri e le tempistiche di un eventuale contenzioso giudiziale avrebbero portato la società a sostenere i costi derivanti dall'immobilizzazione del fabbricato sino al completo rilascio, oltre ad affrontare l'inevitabile alea di rischio connessa ad un giudizio avente ad oggetto la domanda di risoluzione del contratto e la contrapposta domanda di adempimento e risarcimento danni. Inoltre, la ricollocazione dell'immobile sul mercato avrebbe in ogni caso richiesto ingenti lavori di manutenzione (con riferimento, in particolare, alle operazioni di segregazione degli impianti), di importo ampiamente superiore alle somme rinunciate in base alla transazione.

Quanto alla seconda porzione di fabbricato, con una superficie 19.923 mq, la stessa ha un costo storico di 6.540.010€, svalutato per 3.751.212€, e quindi è stata appostata con un valore netto di 2.788.798€, allineato al più basso della forbice indicata a Praxi S.p.A. nella perizia del settembre 2020.

Il saldo di fine esercizio è di 3.448.478€7€, e registra una variazione netta negativa di 5.217.700€, corrispondente alle svalutazioni descritte.



Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Sono contabilizzati nell'entità di 24.843.288€, e diminuiscono di 322.872€, con la seguente evoluzione.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.255.292	(798.736)	456.556	36.246	420.310
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	22.575.184	411.261	22.986.445	-	22.986.445
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	6.836	59.138	65.974	59.487	6.487
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.338.848	(4.535)	1.334.313	6.786	1.327.527
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	25.176.160	(332.872)	24.843.288	102.519	24.740.769

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

CREDITI VERSO CLIENTI	<i>entro l'anno</i>	<i>oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>
Crediti verso clienti	543.645	503.487	1.047.132
Fatture da emettere	334		334
(meno) fondo svalutazione crediti	-507.733	-83.177	-590.910
Totale crediti verso clienti	36.246	420.310	456.556
CREDITI VERSO CONTROLLANTE	<i>entro l'anno</i>	<i>oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>
Credito per apporto intervento di Tortona			30.987
Ripartizione perdite associazione in partecipazione			0
Tortona		40.517	40.517
Area ex Vitali – Torino		2.123.000	2.123.000
Strambino		892.944	892.944
Ovada		504.030	504.030
Pianezza		19.307	19.307
Nichelino		3.200.000	3.200.000
Pinerolo - primo stralcio		302.716	302.716
Area ex Pininfarina – Grugliasco		15.897.404	15.897.404
Altri crediti		2.716	2.716
Totale crediti verso controllante	0	22.986.445	22.986.445

CREDITI TRIBUTARI	<i>entro l'anno</i>	<i>oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>
Erario c/ires a credito	82		82
Erario c/IVA	59.405		59.405
Erario c/ires a rimborso		6.487	6.487
Totale crediti tributari	59.487	6.487	65.974
CREDITI VERSO ALTRI	<i>entro l'anno</i>	<i>oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>
Crediti vari	27.039	16.436	43.475
Credito associati in partecipazione ripartizione perdite Nichelino		1.311.092	1.311.092
Credito associati in partecipazione ripartizione perdite Pianezza		9.050	9.050
Credito promissario acquirente per caparra		81.447	81.447
(-) Fondo svalutazione crediti	-20.253	-90.498	-110.751
Totale crediti verso altri	6.786	1.327.527	1.334.313

Crediti verso Controllante

Con riferimento alla voce "ripartizione perdite associazione in partecipazione", si precisa che i crediti rilevano i versamenti effettuati dall'associato a titolo di apporto, in esecuzione dei contratti di associazione in partecipazione relativi alle operazioni singolarmente evidenziate nei prospetti.

I predetti contratti di associazione in partecipazione prevedono che la responsabilità dell'associato sia limitata all'apporto versato che, se eroso dalle perdite generate dall'affare, non è suscettibile di restituzione all'associato stesso.

Da un'analisi accurata dei singoli contratti, è emerso che al principio generale sopra enunciato fa eccezione il contratto relativo alla commessa "ex-Pininfarina - Grugliasco", il quale prevede un impegno dell'associato Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. a farsi carico anche delle ulteriori perdite eventualmente generate dall'affare, in misura eccedente l'apporto iniziale.

Quindi, la voce a credito per 15.897.404 euro, riflette l'ammontare delle perdite complessive maturate dall'affare, a fronte di un apporto dell'associato pari a 4.000.000.

L'iscrizione della posta è stata effettuata mantenendo l'apposizione storica, per ragioni di coerenza e continuità con i bilanci precedenti.

Con riferimento al credito maturato in relazione alla perdita ulteriore rispetto all'apporto versato, si richiama, tuttavia, l'attenzione sulla previsione di cui all'art 14 del D.lgs. 117/2016, che dispone il divieto per la controllante di provvedere al ripianamento delle perdite della società partecipata, se non nell'ipotesi in cui tale copertura sia supportata da un adeguato piano di risanamento.

In ogni caso, stante il disposto dell'art. 14, D.lgs. n. 175/2016, (che, come noto, prevede che: *"Qualora emergano, nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società a controllo pubblico adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento. [...] "non costituisce provvedimento adeguato, ai sensi dei commi 1 e 2, la previsione di un ripianamento delle perdite da parte dell'amministrazione o delle amministrazioni pubbliche socie, anche se attuato in concomitanza a un aumento di capitale o ad un trasferimento straordinario di partecipazioni o al rilascio di garanzie o*

in qualsiasi altra forma giuridica, a meno che tale intervento sia accompagnato da un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività svolte, approvato ai sensi del comma 2, anche in deroga al comma 5"), oltre che per le predette ragioni di continuità, l'apposizione viene mantenuta anche in considerazione delle illustrazioni effettuate in premessa della presente nota integrativa, in ordine alla ragionevole perseguibilità di un piano di risanamento che garantisca il riequilibrio economico della società, a norma dell'art. 14 della predetta normativa.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tutti i crediti sono verso soggetti residenti in Italia.

Disponibilità liquide

Sono esposte al nominale.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.293.314	(584.939)	708.375
Denaro e altri valori in cassa	714	(190)	524
Totale disponibilità liquide	1.294.028	(585.129)	708.899

Ratei e risconti attivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	41	154	195
Risconti attivi	5.138	(1.728)	3.410
Totale ratei e risconti attivi	5.179	(1.574)	3.605

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Ammonta a 2.225.589€ e diminuisce di 1.378.961€, la tabella sottostante fornisce un dettaglio della composizione e sintetizza le variazioni intervenute:

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Decrementi		
Capitale	5.000.000	-	-		5.000.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.600.498	-	-		1.600.498
Riserva legale	7.736	-	-		7.736
Altre riserve					
Riserva straordinaria	146.989	-	-		146.989
Varie altre riserve	(4)	-	-		(4)
Totale altre riserve	146.985	-	-		146.985
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.823.017)	(1.327.652)	(1)		(3.150.670)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.327.652)	1.327.652	-	(1.378.960)	(1.378.960)
Totale patrimonio netto	3.604.550	-	(1)	(1.378.960)	2.225.589

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

La perdita dell'esercizio di 1.378.691€, unitamente a quella degli esercizi precedenti pone la Società nelle condizioni previste dall'art.2482 bis del Codice Civile che prevede che "quando risulta che il capitale è diminuito di oltre un terzo in conseguenza di perdite, gli amministratori devono senza indugio convocare l'assemblea dei soci per gli opportuni provvedimenti".

La perdita, nella sua attuale entità, si è manifestata in sede di chiusura del bilancio 2021 ed è imputabile principalmente alla costituzione di fondo rischi relativamente alle rimanenze dell'intervento Area ex-Vitali, che ha avuto un impatto negativo sul bilancio. La costituzione del fondo rischi, come evidenziato alla voce "Rimanenze intervento Ex Vitali" si è resa prudenzialmente necessaria alla luce della posizione assunta dal Comune di Torino e valuterà il totale o parziale rilascio a seguito dell'evolversi delle trattative con il Comune.



Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	5.000.000	Conferimenti	
Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.600.498	Fusione	
Riserva legale	7.736	Utili	B
Altre riserve			
Riserva straordinaria	146.989	Utili	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	12.942.428	12.942.428
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	1.223.497	1.223.497
Utilizzo nell'esercizio	5.234.876	5.234.876
Totale variazioni	(4.011.379)	(4.011.379)
Valore di fine esercizio	8.931.049	8.931.049

Fondi rischi Area ex Pininfarina: Valore di inizio esercizio 17.176€, Valore di fine esercizio 0

Il contenzioso sorto in relazione all'area industriale sita in Grugliasco, per il quale era stato apposto un fondo rischi spese legali, avverso la società venditrice Pininfarina S.p.A. è stato definito mediante transazione nel marzo 2022 in conformità alla proposta transattiva formulata direttamente dal Giudice investito della controversia ed accettata da entrambe le parti.

La proposta transattiva ha previsto la corresponsione in favore della Società dell'importo di euro 52.960,80 oltre ad un contributo spese di euro 5.000,00 oltre accessori di legge e la sua accettazione è stata ritenuta congrua in relazione ai prospettati rischi di causa, valutati anche alla luce delle difese svolte dalla società Pininfarina S.p.A.

Conseguentemente, in conformità dell'OIC29, pur essendo l'evento occorso oltre l'esercizio, si è proceduto al rilascio del fondo stanziato, essendone venuti meno i presupposti.



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 che avevano stipulato con la Società un contratto di associazione in partecipazione relativo agli interventi da realizzarsi sul complesso industriale sito nel Comune di Nichelino.

Nel corso del 2017 il suddetto fondo è stato utilizzato per 80.099€ per accogliere gli esiti della transazione con Mediapolis ed è stato successivamente incrementato di ulteriori 150.099€ per il contenzioso promosso da Edilgos.

Nel corso del 2020 si è chiuso, con esito favorevole a Sit il contenzioso promosso da Edilgos dinanzi al Tribunale Torino e, in conseguenza, il fondo è stato liberato per 240.000€. Il residuo di 130.000€ risulta congruo rispetto alle richieste massime degli associati in partecipazione ricevute a fine 2019 dalla Società.

Fondo monetizzazione Ovada: Valore di inizio esercizio Zero, valore di fine esercizio 5.971€

È stato stanziato nel 2021 il fondo a favore del Comune di Ovada che prevedeva già dal 2010 la corresponsione di € 2,15 a titolo di monetizzazione a fronte delle aree per servizi ceduti. Nel 2018 per la cessione dei 2.777 mq gli oneri non erano stati corrisposti si è pertanto, prudenzialmente, proceduto ad iscrivere il fondo in questo bilancio.

Fondo oneri futuri intervento area ex Embraco di Riva di Chieri: Valore di inizio esercizio 12.795.252€, Valore di fine esercizio 7.577.552€.

In data 4/08/2005 è stata sottoscritta una Convenzione fra Regione Piemonte e Finpiemonte S.p.A. avente ad oggetto la regolazione dei rapporti fra le parti ai fini della salvaguardia, dell'acquisto e della reindustrializzazione 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 Finpiemonte 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 pertanto subentrata a Finpiemonte Partecipazioni nei diritti e nei doveri scaturenti dalla Convenzione, ai sensi dell'art. 3.0 della stessa.

Fino al bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2020 l'importo versato a SIT dalla 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.

Alla luce di un'attenta analisi dei diritti e dei doveri sorti in capo a SIT in forza di tale designazione, l'Amministratore Unico si è determinato 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 fra 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 pattuizioni contrattuali contenute nella Convenzione sottoscritta in data 4/08/2005 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 Chieri, 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 tempi previsti nel piano economico – finanziario (art. 2.4);

- Tali somme sono state espressamente erogate dalla Regione Piemonte a fondo perduto e gratuitamente (art. 2.5).

Tali impegni vengono confermati nella Convenzione dell'11/08/2006 e non vengono modificati dal successivo Addendum 2018.

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 ristoro delle spese societarie sostenute (art. 2.7).

Alla luce delle predette pattuizioni, si è anzitutto osservato che le somme rese disponibili dalla Regione per finanziare l'operazione Embraco non comportano il sorgere di un obbligo restitutorio, 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' *an* 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'effettivo 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 inesigibilità 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-Embraco tra i fondi per oneri. Questi, infatti, a norma dell'art. 2424 bis cc e dei principi contabili (OIC 31), rappresentano passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi (che, a norma dell'articolo 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 rientrino 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.

Come esposto nei paragrafi precedenti, le rimanenze dell'intervento sono state svalutate per complessivi 5.217.699€ e quindi è stata ridotta la quantificazione dell'importo massimo da restituire a Regione Piemonte nella stessa quantità, sulla base della richiamata natura "a fondo perduto" dei fondi regionali. Nel caso in cui venissero parzialmente meno le ragioni che hanno portato alla svalutazione delle rimanenze, il fondo oneri futuri verrà proporzionalmente ripristinato.

Fondo rischi Area Ex Vitali: Valore di inizio esercizio Zero, valore di fine esercizio 1.217.526€

Come ampiamente illustrato nella presente nota integrativa alla sezione Rimanenze intervento Ex Vitali, è stato prudenzialmente costituito un fondo rischi in relazione al suddetto intervento che sarà in tutto o in parte svincolato a seguito dell'evoluzione delle trattative avviate con il Comune di Torino.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.241
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	14.887
Utilizzo nell'esercizio	15.701
Totale variazioni	(814)
Valore di fine esercizio	427

Debiti

Sono riportati al nominale.

Variazioni e scadenza dei debiti

Sono riportati per 26.831.034€ con un decremento rispetto all'esercizio precedente di 755.781€.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	3.291.040	(166.346)	3.124.694	3.124.694	-
Acconti	1.029.680	(570.000)	459.680	459.680	-
Debiti verso fornitori	854.991	20.336	875.327	875.327	-
Debiti verso controllanti	20.370.901	92.816	20.463.717	-	20.463.717
Debiti tributari	158.278	(150.976)	7.302	7.302	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	11.797	(3.574)	8.223	8.223	-
Altri debiti	1.870.128	21.963	1.892.091	499.389	1.392.702
Totale debiti	27.586.815	(755.781)	26.831.034	4.974.615	21.856.419

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

DEBITI VERSO BANCHE	entro l'anno	oltre l'anno	Totale
Piano di rientro accordo di ristrutturazione del debito ex art.67 L.F.	3.124.624		3.124.624
Totale debiti verso banche	3.124.694	0	3.124.694
ACCONTI	entro l'anno	oltre l'anno	Totale
Promissari acquirenti dell'area ex Embraco		459.680	459.680
Totale debiti per acconti	0	459.680	459.680

DEBITI VERSO FORNITORI	<i>entro l'anno</i>	<i>oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>
Fornitori	752.629		752.629
Fatture da ricevere	122.698		122.698
Totale debiti verso fornitori	875.327	0	875.327
DEBITI VERSO CONTROLLANTI	<i>entro l'anno</i>	<i>oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>
Apporti associazione in partecipazione			
Tortona		464.811	464.811
Area ex-Vitali		2.123.000	2.123.000
Strambino		1.593.000	1.593.000
Ivrea		1.864.500	1.864.500
Ovada		1.274.000	1.274.000
Nichelino		3.200.000	3.200.000
Pininfarina		4.000.000	4.000.000
Utili maturati su contratti associazione in partecipazione			
Ivrea		910.762	910.762
Piossasco		11.985	11.985
Pinerolo secondo stralcio		83.669	83.669
Orbassano		84.114	84.114
Strambino		13.529	13.529
Tortona		1.535	1.535
Fornitore		225.676	225.676
Fatture da ricevere		328.750	328.750
Finanziamento Finpiemonte Partecipazioni		4.100.000	4.100.000
Altri debiti verso Finpiemonte Partecipazioni		184.356	184.356
Totale debiti verso controllanti	0	20.463.717	20.463.717
DEBITI TRIBUTARI	<i>entro l'anno</i>	<i>oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>
Ritenute operate	7.296		7.296
Altri	6		6
Totale debiti tributari	7.302		7.302
DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE	<i>entro l'anno</i>	<i>oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>
Debiti verso Inps	5.736		5.736
Previp	2.487		2.487
Totale debiti tributari	8.223		8.223

ALTRI DEBITI	<i>entro l'anno</i>	<i>oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>
Apporti associazione in partecipazione			
Nichelino		1.311.092	1.311.092
Debiti verso ex associati in partecipazione			
Tortona	432.198		432.198
Debiti per spese condominiali	49.920		49.920
Cauzioni attive		81.610	81.610
Altri debiti	17.271		17.271
Totale altri debiti	499.389	1.392.702	1.892.091

Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti sono verso soggetti residenti in Italia.

Ratei e risconti passivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	26.258	(14.366)	11.892
Risconti passivi	12.938	(263)	12.675
Totale ratei e risconti passivi	39.196	(14.629)	24.567

Nota integrativa, conto economico

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

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

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

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI: sono iscritti per competenza.

CONTRATTI DI ASSOCIAZIONE IN PARTECIPAZIONE: gli apporti degli associati sono esposti tra i debiti verso altri finanziatori o controllante. Le perdite e gli utili di competenza degli associati sono iscritti rispettivamente nelle voci C.16.d e C.17 del conto economico.

Valore della produzione

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

Nel corso del 2021 la Società non ha venduto terreni o fabbricati.

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel conto economico per complessivi 5.945.808€. Nel 2020 erano 606.900€.

Il dettaglio della composizione è il seguente:

Altri Ricavi e Proventi	2021	2020	Variazione
Canoni di locazione, indennità e cessione diritto di superficie	328.751	405.269	-76.518
Rivalsa spese	2.290	98.599	-96.309
Penalità e risarcimenti	51.333	47.322	4.011
Contributi Covid	83.410	0	83.410
Altri	341	8.979	-8.638
Sopravvenienze attive	5.479.683	46.732	5.432.951
TOTALE	5.945.808	606.901	5.338.907

Le sopravvenienze attive trovano origine, per 224.983€ nella chiusura di contratti con promissari acquirenti dell'area ex-Embraco, per 17.176€ nella chiusura del fondo spese legali Pininfarina, per 5.417.699€ nella riduzione del fondo oneri futuri Area Embraco. Tale posta, per i cui dettagli si rimanda al paragrafo relativo ai Fondi per rischi ed oneri, trova analogia corrispondenza, tra i costi, nella svalutazione delle rimanenze della commessa. I 19.825€ si riferiscono a sopravvenienze attive varie.

Costi della produzione

La voce **B6** del conto economico - per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci - riporta un saldo di 212€ (290€ nel 2020). La voce accoglie l'acquisto di cancelleria e di piccola attrezzatura.

La voce **B7**- per servizi - accoglie costi per 540.830€ (erano 766.904€ nel 2020).

La composizione delle singole voci è così costituita:

B7 Costi per servizi	2021	2020	Variazione
Consulenze e servizi amministrativi	203.901	79.882	124.019
Diritti edificatori	0	410.020	-410.020
Spese pubblicazione bandi	0	2.050	-2.050
Viaggi e trasporti	229	697	-468
Manutenzioni	92.125	192.648	-100.523
Revisione legale dei conti	5.000	5.000	0
Sindaco unico	5.360	5.280	80
Organo amministrativo	31.040	13.430	17.610
Odv/Trasparenza	3.000	11.292	-8.292
Telefoniche/Internet	1.602	1.557	45
Assicurazioni	17.556	6.977	10.579
Prestazioni di servizi FPP	22.000	32.000	-10.000
Sopravvenienze passive	1.150	130	1.020
Bancarie	2.192	2.213	-21
Altri	155.675	3.728	151.947
Totali	540.830	766.904	-226.074

La voce **B14** . oneri diversi di gestione - accoglie costi per complessivi 265.510€, erano 349.299€ nel 2020. La tabella che segue riassume la composizione della voce:

B14 Oneri diversi di gestione	2021	2020	Variazione
Imu e Tasi	205.363	212.395	-7.032
Altre tasse e imposte	5.514	4.816	698
Spese condominiali	42.735	37.122	5.613
Perdite su crediti	997	827	170
Altre	8.800	0	8.800
Sopravvenienze passive	2.101	94.139	-92.038
Totali	265.510	349.299	-83.789

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Il saldo netto di proventi ed oneri finanziari ammonta a 256.201€, pari alla somma algebrica di proventi finanziari per 411.371€ ed oneri finanziari per 155.170€.

Questi ultimi si riferiscono ad oneri bancari per 88.266€; alla quota di utili degli associati in partecipazione per 66.870€ ed altri per il residuo. I proventi finanziari si compongono esclusivamente di quote di perdite attribuite agli associati in partecipazione.

La tabella riporta il dettaglio degli oneri finanziari.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	88.266
Altri	66.904
Totale	155.170

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

L'unico elemento rilevante è la riduzione del fondo oneri futuri Area ex-Embraco, contabilizzata per 5.417.699€ i cui elementi sono già stati ampiamente descritti nei paragrafi precedenti. Tale operazione non ha però impatto sul risultato di bilancio poichè la riduzione del fondo oneri futuri (componente positivo) compensa, ed è conseguenza, della svalutazione delle rimanenze dell'Area ex Embraco, per lo stesso importo.

Non sussistono.

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

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

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Quadri	2
Totale Dipendenti	2

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

L'Amministratore Unico ha maturato un emolumento di 15.000,00 euro, oltre oneri previdenziali, per la parte fissa, ed ulteriori 15.000,00 al raggiungimento degli obiettivi assegnati nel rispetto della delibera assunta dall'Assemblea dei Soci del 27.11.2020, che l'ha nominata.

Il Sindaco Unico ha percepito un compenso di 5.360€, nel rispetto della delibera assunta dall'Assemblea dei Soci del 20.12.2019, che lo ha nominato.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	31.040	5.360

Compensi al revisore legale o società di revisione

La Società di Revisione Ria Grant Thornton S.p.A., cui l'assemblea dei Soci del 20.12.2019 ha conferito l'incarico di revisione legale dei conti, ha maturato nell'esercizio 2021 un compenso di 5.000€ per l'attività ordinaria e di 1.000€ per la verifica della conferma saldi con Regione Piemonte.

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	6.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	6.000

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 destinanti ad uno specifico affare, come definiti dagli articoli 2447 bis e 2447 decies del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Tutte le operazioni intercorse con le parti correlate sono state concluse a normali condizioni di mercato e si riferiscono esclusivamente ad addebiti da parte della Controllante per 22.000€ per l'utilizzo dei locali e servizi connessi e 3.944€ per rivalsa del costo assicurazione organo amministrativo.

I rapporti di debito e credito con la controllante sono riportati, in dettaglio, nella sezione a commento dei debiti e dei crediti.

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

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

Intervento area ex Embraco di Riva di Chieri:

Cartotecnica SIT S.r.l. – Contenzioso

Come già riferito nella sezione relativa alle rimanenze, il contenzioso con la società Cartotecnica SIT S.r.l., detentore di una porzione dell'immobile ubicato in Riva presso Chieri in forza di scrittura privata e promissario acquirente, in forza di un contratto preliminare di compravendita, è stato definito in data 23/03/2022 con la sottoscrizione di un rogito di vendita e transazione dinanzi al Notaio Schettino, con cui la Società e la Cartotecnica S.r.l. hanno definito le reciproche contestazioni in termini di dare/avere ed a titolo risarcitorio, rinegoziando altresì gli originari termini previsti dal contratto preliminare originariamente sottoscritto fra le parti. In particolare, la Società ha definitivamente ceduto alla Cartotecnica la porzione immobiliare da questa occupata e formante oggetto dell'originario contratto preliminare di acquisto, unitamente ad una porzione aggiuntiva di magazzino per il corrispettivo complessivo di euro 859.680,00, di cui 459.680 sono già stati versati dalla Cartotecnica, in forza del contratto preliminare, a titolo di acconto prezzo.

Il residuo saldo prezzo di 400.000,00 euro è stato versato per 80.000,00 euro in atto mediante assegno circolare e, per quanto attiene i restanti 320.000,00, verranno corrisposti dall'acquirente in rate mensili di importo pari a 10.000,00 euro, garantiti da ipoteca convenzionale sull'immobile oltre che da fideiussione personale rilasciata dai tre soci della Cartotecnica.

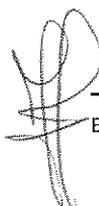
Inoltre, nel mese di maggio 2022 sarà pubblicato un nuovo bando per l'alienazione dell'intero complesso immobiliare sito in Nichelino, in relazione al quale si è riferito anche in relazione sulla gestione.

Misure di prevenzione contagio da Covid 19

Nel corso del 2022 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.

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'informativa necessaria ai sensi dell'art. 2423, comma 3, del Codice Civile, si precisa che Finpiemonte Partecipazioni Spa, che detiene il 99,6% di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. esercita, ai sensi dell'art. 2497 del Codice Civile, attività di direzione e coordinamento sulla Società.

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4, del Codice Civile, si fornisce un prospetto riepilogativo dei dati essenziali della Finpiemonte Partecipazioni così come risultante dal bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

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

	Ultimo esercizio 31/12/2020	Esercizio precedente 31/12/2019
Data dell'ultimo bilancio approvato		
B) Immobilizzazioni	104.142.305	104.176.547
C) Attivo circolante	29.770.546	30.330.044
D) Ratei e risconti attivi	6.364	6.531
Totale attivo	133.919.215	134.513.122
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	30.000.000	30.000.000
Riserve	7.932.597	5.909.911
Utile (perdita) dell'esercizio	1.562.738	2.022.666
Totale patrimonio netto	39.495.335	37.932.577
B) Fondi per rischi e oneri	30.994.145	31.916.315
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	111.897	100.883
D) Debiti	63.316.110	64.561.376
E) Ratei e risconti passivi	1.728	1.971
Totale passivo	133.919.215	134.513.122

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

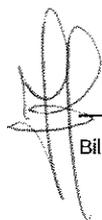
	Ultimo esercizio 31/12/2020	Esercizio precedente 31/12/2019
Data dell'ultimo bilancio approvato		
A) Valore della produzione	2.042.045	443.270
B) Costi della produzione	1.241.088	1.680.995
C) Proventi e oneri finanziari	915.286	3.616.351
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(153.485)	(234.743)
Imposte sul reddito dell'esercizio	-	121.217
Utile (perdita) dell'esercizio	1.562.758	2.022.666

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 ha ricevuto ha ricevuto i seguenti contributi a fondo perduto:

Ex art.1 comma 2 DL n.41 del 22/03/20221: 41.705€

Ex art.1 DL n.73 del 25/05/2021: 41.705€



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

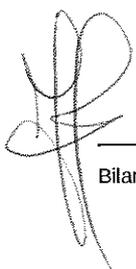
Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci,

come evidenziato in premessa, la società si trova nella fattispecie di cui all'art. 2482-bis cc.

L'amministratore unico provvederà pertanto a convocare tempestivamente una successiva assemblea per l'informativa e per i provvedimenti di cui all'articolo 2482 bis c.c. o per l'ulteriore rinvio di tali decisioni come consentito dall'articolo 6, comma 2, del DL 23/2020 (come modificato dal Dl 228/2021).

Vi invito frattanto ad approvare il progetto di bilancio di esercizio al 31/12/2021, che evidenzia una perdita netta di 1.378.960 euro, 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 queste riconducibili.

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili.

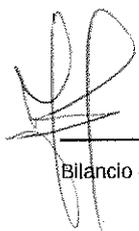
Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31 dicembre 2021 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

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 informatico in formato XBRL, contenente lo stato patrimoniale ed il conto economico e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la Società.



Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l.
Sede legale: Corso Marche n.79 – Torino
Capitale sociale euro 5.000.000,00
Codice Fiscale e Registro delle Imprese 09969560011
Società sottoposta ad attività di direzione e coordinamento da parte di
Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.

**RELAZIONE DEL SINDACO UNICO
AI SENSI DELL'ARTICOLO 2429 SECONDO COMMA COD.CIV.
AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2021**

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 generalmente ottenuto dall'Amministratore unico e dai responsabili degli uffici preposti, durante le riunioni svolte, informazioni sull'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, fatto salvo quanto riportato in seguito in merito ai segnali di squilibrio economico-finanziario.

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

Il Sindaco unico ha preso atto della relazione annuale datata 1 febbraio 2022 dell'Organismo di Vigilanza monocratico da cui è emerso che la Società ha gestito il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo attuando la revisione dello stesso a seguito dell'introduzione di nuovi reati presupposto. L'Organismo ha altresì comunicato che non ha riscontrato criticità tali da mettere in discussione l'efficace attuazione del Modello, dando infine atto che non sono pervenute segnalazioni e/o denunce relative a comunicazioni di violazione delle prescrizioni del Modello.

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 il nuovo Responsabile per la Prevenzione Corruzione e per la Trasparenza (RPCT) in data 25 gennaio 2022 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.

Nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito web della Società è stato altresì pubblicato, nei termini di legge, il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2022-2024 (PTPCT 2022-2024).

Si intende dare evidenza che per quanto concerne l'emergenza epidemiologica, proseguita anche nell'esercizio in esame, la Società, avendo già adottato un adeguato Protocollo in ottemperanza con le disposizioni nazionali e locali in tema di contrasto alla pandemia da Covid-19, ha mantenuto i presidi e le misure richieste dalle vigenti normative, evidenza peraltro riscontrata anche dall'OdV nella propria relazione annuale.

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, con 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 2021 e nei primi mesi del 2022 sono esposti nella Relazione sulla gestione, cui si rimanda per gli approfondimenti.

In particolare si richiama la Vostra attenzione sui rischi cui la Società è esposta, indicati dall'Amministratore, con riferimento al Piano di risanamento ex art. 67 comma 3, lett. d) L.F., nella Relazione sulla gestione a pag. 18 come di seguito riportato

“... non saranno sufficienti le disponibilità liquide esistenti a garantire il pagamento dell'ultima rata del piano di risanamento e a garantire la gestione ordinaria della Società fino a dicembre”.

In ordine agli impegni assunti da tutti i soggetti coinvolti nel Piano di risanamento, condizione già posta in passato alla base per il presupposto della continuità aziendale, si richiama altresì quanto riportato dall'Amministratore in Nota integrativa alla pag.6: “Le pattuizioni della Convenzione di Ristrutturazione sono poi state parzialmente modificate dapprima in data 31/07/2018 e, successivamente, l'ultima rata di pagamento del debito è stata riscadenzata con accordo modificativo sottoscritto fra le parti in data 21/12/2020. Su questi aspetti – già ampiamente noti e illustrati nei bilanci precedenti, nel corso dell'esercizio non sono intervenuti fatti o circostanze che ne hanno modificato i contenuti”.

Ulteriormente il Sindaco unico intende dare evidenza che, con riferimento al credito vantato nei confronti del socio controllante derivante dagli impegni di copertura perdite assunti da quest'ultimo nell'ambito dell'associazione in partecipazione relativa alla commessa ex-Pininfarina, l'Amministratore ritiene, in Nota integrativa, che lo stesso "pare ragionevolmente attivabile solo nell'ambito di un piano di risanamento ex art. 14 D.lgs. 175/2016" e dichiara che "ha dato corso, con assistenza di un professionista con specifica esperienza e competenza in materia, alla predisposizione di un adeguato piano di risanamento."

Altresì l'Amministratore unico espone che: "Si ritiene infatti che, alla luce dell'attuale andamento e dell'emersione di segnali di squilibrio economico-finanziario, la predisposizione di un piano di risanamento appare la scelta più congrua, onde consentire, partendo da un'attenta analisi del contesto attuale e delle prospettive future di sviluppo della società, oltre che della contingente condizione economico, finanziaria e patrimoniale della stessa, l'individuazione degli scenari e delle attivazioni più opportune per perseguire il superamento di tali segnali di allerta, al fine di garantire il risanamento dell'impresa e la prosecuzione della sua attività sul lungo periodo."

Il Sindaco unico avendo avuto evidenza di quanto sopra dalla lettura ed esame del fascicolo di bilancio, non può che, in questa sede, prenderne atto, riservandosi di valutarne i contenuti, all'esito della sua elaborazione, ed i potenziali effetti.

Infine, nell'ambito della propria attività di vigilanza, il Sindaco unico invita l'Assemblea dei Soci a considerare che, a seguito del risultato negativo d'esercizio, la Società si trova nella fattispecie di cui art. 2482 bis del Codice Civile, come peraltro riportato in Nota integrativa dall'Amministratore unico, e che pertanto dovrà essere convocata, senza indugio, l'Assemblea per gli opportuni provvedimenti.

Bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato adottato dall'Amministratore unico in data 23 maggio 2022.

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.

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: “ La continuità aziendale della SIT S.r.l. risulta pertanto legata esclusivamente sia all’attuazione del piano di vendita del patrimonio immobiliare che al rispetto degli impegni assunti dal socio Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. nel corso degli scorsi esercizi e ampiamente riportati nella relazione sulla gestione al bilancio chiuso al 31.12.2020 a cui si rimanda.”

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 2021, 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 1.378.960 e si riassumono nei seguenti valori:

Stato Patrimoniale

<i>Attività</i>	<i>Euro</i>	<i>38.012.666</i>
<i>Passività</i>	<i>Euro</i>	<i>35.787.077</i>
<i>Patrimonio netto</i>	<i>Euro</i>	<i>2.225.589</i>

Conto Economico

<i>Valore della produzione</i>	<i>Euro</i>	<i>728.109</i>
<i>Costi della produzione</i>	<i>Euro</i>	<i>2.363.270</i>
<i>Differenza</i>	<i>Euro</i>	<i>(1.635.161)</i>
<i>Proventi ed oneri finanziari</i>	<i>Euro</i>	<i>256.201</i>
<i>Imposte sul reddito</i>	<i>Euro</i>	<i>0</i>
<i>Perdita d’esercizio</i>	<i>Euro</i>	<i>(1.378.960)</i>

La Società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell’esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori

relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

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

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

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

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 Cod.Civ., contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio, anche con riferimento alle operazioni con parti correlate ed a quanto previsto dall'art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124.

Non essendo al Sindaco unica 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.

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 2021, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere negativo per Euro 1.378.960.

In merito alla proposta dell'Amministratore unico di rinviare a nuovo il risultato negativo di esercizio, esposta nella Nota integrativa, il Sindaco unico, nelle more della convocanda assemblea per gli opportuni provvedimenti dettati dall'art. 2482 bis Codice Civile, non ha nulla da osservare.

Infine il Sindaco unico comunica ai Soci che, con il rilascio della presente relazione, giunge a conclusione il proprio mandato triennale.

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 6 giugno 2022, il Sindaco unico ritiene che non sussistano ragioni ostantive all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 della Società così come redatto dall'Amministratore unico.

Torino, lì 7 giugno 2022

Il Sindaco unico

Dott. Luigi Tealdi

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luigi Tealdi', written over the printed name. The signature is stylized and somewhat cursive.



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

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

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Richiamo d'informativa

Richiamiamo l'attenzione su quanto indicato nella relazione sulla gestione nel paragrafo "Rischio gestione finanziaria e considerazioni sulla continuità aziendale."

"Il tema della continuità aziendale è stato risolto con il ricorso, 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 enunciate e condivise dallo stesso ceto creditorio e dall'altro al pagamento dei debiti in misura proporzionale agli incassi provenienti dalle vendite.

Nel corso del 2021 nessuna delle vendite sperate è stata conclusa; pertanto, non saranno sufficienti le disponibilità liquide esistenti a garantire il pagamento dell'ultima rata del piano di risanamento e a garantire la gestione ordinaria della Società fino a dicembre.

Sotto un profilo economico, invece, come già evidenziato, si ritiene tuttora ragionevolmente possibile l'attuazione del piano di vendita dell'80% del compendio immobiliare della società, mantenendo solo alcuni immobili strategici.

Come riferito, alla luce della contrazione del mercato e della fisiologica svalutazione dei complessi immobiliari (testimoniata anche dalla circostanza che i due bandi di vendita approntati dalla società non



hanno ricevuto offerte, benché pubblicati con basi d'asta aderenti alle valutazioni immobiliari riportate nella perizia Praxi) si è dato mandato ad un professionista di provata esperienza e competenza nello specifico settore al fine di ottenere una nuova perizia del compendio immobiliare della società, le cui risultanze verranno prese a riferimento per la predisposizione delle successive operazioni di vendita."

La continuità aziendale della SIT S.r.l. risulta pertanto legata esclusivamente sia all'attuazione del piano di vendita del patrimonio immobiliare che al rispetto degli impegni assunti dal socio Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. nel corso degli scorsi esercizi e ampiamente riportati nella relazione sulla gestione al bilancio chiuso al 31.12.2020 a cui si rimanda.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievo in merito a tali aspetti.

Altri aspetti

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito in nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della Società che esercita direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio della Società Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. non si estende a tali dati.

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

L'amministratore unico è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;



- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

L'amministratore unico della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Torino, 6 giugno 2022

Ria Grant Thornton S.p.A.

Gianluca Coluccio

(Socio)