

**Oggetto: Approvazione del progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 –  
Determina**

- **PREMESSO** che Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. (di seguito, anche “SIT” o la “Società”) è una società di emanazione regionale, soggetta a direzione e coordinamento da parte di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., e ha la funzione istituzionale di operare nell’ambito della Programmazione Regionale, anche in coerenza con le linee di pianificazione territoriale ed economica del sistema degli Enti Locali;
- **PREMESSO** che l’Amministratore Unico della SIT si è insediato nella gestione della Società solo in data 27/11/2020;
- **RITENUTO** opportuno effettuare alcuni approfondimenti preliminari sulla complessa ed articolata situazione della Società, risultante dai molteplici rapporti contrattuali in essere e dalle numerose ed importanti operazioni immobiliari che ne sono scaturite, al fine di fornire un quadro completo della situazione economico, patrimoniale e finanziaria della Società e della sua prevedibile evoluzione;
- **CONSIDERATO** che, alla luce dell’esigenza di effettuare i suddetti approfondimenti, la Società si è avvalsa del più ampio termine previsto dall’art. 27.2 dello Statuto e dall’art. 3, comma 3, del D.L. n. 183/2020, differendo la convocazione dell’Assemblea dei Soci per l’approvazione del bilancio entro 180 giorni dalla chiusura dell’esercizio 2021, giusta determina n. 16/2022 che qui si intende integralmente richiamata;
- **PRESO ATTO** che gli esiti dei suddetti approfondimenti sono già riflessi nel progetto di bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2021, così come predisposto;
- **CONSIDERATO** che
  - ✓ i ricavi delle vendite si sono assestati a 1,95 mln euro;
  - ✓ gli altri ricavi e proventi, che accolgono i ricavi per locazioni, rivalsa spese, presentano un saldo complessivo di 5,95 milioni di euro di cui 5,48 milioni relativi a sopravvenienze attive;
  - ✓ i costi della produzione pari a 2,24 milioni di euro si riferiscono principalmente a costi per servizi (costi di servizi 540 mila, costi per il personale 209 mila euro, oneri diversi di gestione 266 mila euro, voce nella quale è ricompreso anche il costo dell’Imu, pari a 205 mila euro);
  - ✓ gli ammortamenti e svalutazioni hanno inciso per 120 mila euro, dei quali 95 mila per svalutazioni crediti ed immobilizzazioni;
  - ✓ gli accantonamenti per 1,22 milioni di euro;
  - ✓ gli oneri finanziari, complessivamente pari a 67 mila euro, comprendono gli utili di competenza degli associati in partecipazione sugli interventi di Pinerolo secondo stralcio, Orbassano, Ivrea, Tortona e Piossasco;
  - ✓ i proventi finanziari pari a 411 mila euro comprendono le perdite di competenza degli associati in partecipazione sugli altri interventi;
  - ✓ 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 di tali partite sono iscritti all’attivo i crediti verso l’associato in partecipazione, per le quote di sua competenza, per un importo complessivo di 22,95 milioni di euro;

- ✓ i debiti verso altri iscritti per 1,31 milioni di euro sono riferiti ad 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 ammonta a circa 2,42 milioni di euro;
- **CONSIDERATO** che 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. evidenzia una perdita netta di euro 1.378.960 essenzialmente dovuta (i) alla svalutazione prudenziale di alcune immobilizzazioni e (ii) alla contrazione dei ricavi registrata nel corso dell'esercizio per effetto della generale crisi conseguente all'emergenza epidemiologica globale, che ha aggravato la situazione economica e finanziaria di alcune aziende che operavano all'interno dei siti gestiti dalla Società e non ha favorito né la collocazione sul mercato dei complessi immobiliari, né la definizione delle trattative in corso.
- per i predetti motivi,

DETERMINA

- che la premessa narrativa rappresenta parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di approvare il progetto bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021, formato dalla relazione sulla gestione, dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa;
- di rinviare a nuovo la perdita di euro 1.378.960;
- di pubblicare copia della presente disposizione sul sito web nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente".

Torino, 23/05/2022

Firmato in originale  
L'Amministratore Unico  
Dott.ssa Monica De Marchi