

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 17 luglio 2023**

Progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022

INDICE

Organi sociali	pag.	4
Relazione sulla gestione:		
1. Introduzione	pag.	5
2. Informazioni sul Piano di ristrutturazione del debito ex art. 67 L.Fall.	pag.	6
3. Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2022	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.	12
7. Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	13
8. Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta	pag.	13
9. Altre informazioni	pag.	13
10. Proposta di destinazione del risultato d'esercizio	pag.	16
Prospetti contabili al 31 dicembre 2022 e nota integrativa fascicolo XBRL	pag.	1-31
Rendiconti degli interventi		

ORGANI SOCIALI

Monica DE MARCHI

Amministratore Unico

Antonella LUCCHESI

Sindaco Unico

Massimo MELONE

Sindaco supplente

REVISIONE LEGALE DEI CONTI

Ria Grant Thornton S.p.A.

RELAZIONE SULLA GESTIONE

1. Introduzione

Signori Soci,

in considerazione della procedura di composizione della crisi e del sottostante accordo di composizione, raggiunto in data 31/05/2023 e i suoi possibili impatti sul bilancio 2022, l'Amministratore Unico con determina n. 11/2023 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 2022 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 661.481€ La perdita è stata principalmente condizionata, dalla appostazione delle imposte 2021 oltre a sanzioni calcolate sul rilascio del fondo rischi Embraco che non era stato tassato quando corrisposto (€ 424 k), dalla perdita realizzata sulla vendita dell'immobile Vitali (€ 75 k), dal costo del personale (€ 82) e dal costo della procedura di composizione negoziata della crisi (€ 375 k).

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 straordinaria per il ripianamento della perdita che per il secondo esercizio consecutivo supera il terzo del capitale, 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 228/2022).

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 2022, 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.

Il piano di ristrutturazione ex art. 67 L.F. è stato superato dall'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CII, sottoscritto con le banche all'esito dell'iter di composizione negoziata della crisi avviata dalla società nel luglio 2022; ed attualmente in corso di pubblicazione presso il Registro delle Imprese competente.

Il predetto iter è stato laborioso e si è articolato in una serie di negoziazioni con gli istituti bancari creditori, per poi concludersi positivamente con la sottoscrizione dell'accordo di cui sopra.

L'Esperto indipendente nominato ha confermato, nella propria relazione finale, che il Piano presentato da SIT unitamente al prospettato accordo con i suoi creditori, risulta idoneo a consentire il risanamento della società, eliminando le cause della crisi e consentendo altresì il recupero dell'equilibrio economico entro il 31 dicembre 2025.

In sintesi l'accordo in oggetto, che individuava una serie di condizioni sospensive ad oggi tutte verificatesi, prevede il rimborso da parte di SIT del 56% del debito nei confronti del ceto bancario per l'importo di € 1.939.112,38; ed il pagamento del residuo attraverso un meccanismo di earn out sulla vendita degli immobili non strategici interessati dalla dismissione ai sensi del Piano 2023. L'accordo prevede, inoltre, che laddove alla scadenza dello stesso l'importo residuo non sia stato rimborsato, gli istituti bancari creditori rinunciano, ora per allora a qualsiasi diritto ad essi spettante a qualunque titolo (ivi incluso per capitale, interessi, oneri e accessori) in dipendenza dell'importo che dovesse residuare e si impegnano ora per allora a non promuovere iniziative giudiziali di alcun tipo per ottenere il pagamento di tale importo; e a non promuovere nei confronti di SIT alcuna istanza volta

all'instaurazione della liquidazione giudiziale o di qualunque altra procedura concorsuale o esecutiva nei confronti della società o dei relativi beni (inclusi i beni immobili=).

Per la vendita degli immobili e dei terreni non strategici di cui sopra è stato stipulato un mandato a vendere con un operatore gradito anche agli istituti bancari, individuato all'esito di una procedura negoziata ex art. 63, comma 6, D. Lg. 50/2016, con prezzi di vendita stabiliti da una perizia immobiliare del giugno 2022, con successivi decalage di prezzi in funzione del trascorrere del tempo.

3. Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2022

L'esercizio 2022, come anticipato, è stato fortemente condizionato dalla redazione del Piano di ristrutturazione soprattutto nella seconda metà dell'anno.

Nel mese di marzo 2022 si è perfezionata la cessione della porzione di immobile di Riva presso Chieri occupata dalla Cartotecnica SIT srl. La cessione è avvenuta al prezzo di vendita di € 859.680, per € 459.680 decurtando gli acconti versati tra il 2010 e il 2020, e per la differenza con un pagamento in atto di € 80.000 e il residuo con un versamento mensile di € 10.000 garantito da ipoteca sull'immobile e fideiussione personale dei tre soci.

Nel mese di maggio 2022 è stata venduta la cabina elettrica di Nichelino al prezzo di € 1.500 ed è stato pubblicato il bando per i lotti industriali della commessa di Nichelino. Sono stati assegnati due lotti:

- il capannone al grezzo alla Traind srl al prezzo di vendita di € 306.000 con atto perfezionato in data 2/12/2022;
- il terreno industriale alla Mega Y sas di Surace Andrea al prezzo di vendita di € 129.000 con atto del 2/8/2022.

Nel mese di luglio è stata ricevuta una manifestazione di interesse per l'immobile in proprietà di Via Orvieto a Torino, sollecitato il mercato e non avendo ricevute ulteriori offerte, l'immobile è stato ceduto in data 21/12/2022 alla Tre prima srl al prezzo di vendita di € 410.500.

4. Commento ai principali dati economico-finanziari

I ricavi delle vendite si sono assestati al valore di 1,3 mln di euro (zero nel 2021), gli altri ricavi e proventi, che accolgono i ricavi per locazioni, rivalsa spese, presentano un saldo complessivo di 986 mila euro (erano 5,95 mln di euro mila euro nel 2021).

I costi della produzione, pari a 1,39 milioni di euro (nel 2021 erano 2,36 milioni di euro), si riferiscono principalmente a costi per servizi (910 mila euro, erano 541 mila euro del 2021), costi per il personale (84 mila euro, erano 209 mila nel 2021), oneri diversi di gestione (286 mila euro, erano 266 mila nel 2021), voce nella quale è ricompreso anche il costo dell'Imu, pari a 167 mila.

Gli ammortamenti e svalutazioni hanno inciso per 761 euro, (120 mila euro nel 2021, con svalutazioni per 95 mila euro); nonché gli accantonamenti per 110 mila euro (1,22 mln di euro nell'esercizio precedente).

La differenza tra valore e costi della produzione è stata negativa per 321 mila euro (era negativa 1,64 milioni di euro nel 2021).

La perdita netta è stata di 661 mila euro (perdita di 1,38 milioni di euro nel 2021), influenzata da oneri finanziari netti per 14 mila euro (proventi netti per 256 mila euro nel 2021) e dalle imposte per 326 mila euro che si riferiscono ad imposte relative all'esercizio 2021, rideterminate in fase di predisposizione delle dichiarazioni fiscali, e dopo l'approvazione del relativo bilancio.

Si evidenzia che gli oneri finanziari comprendono gli utili di competenza degli associati in partecipazione sugli interventi di Pinerolo secondo stralcio, Orbassano, Ivrea, Tortona, Piosasco e

Strambino complessivamente pari a 34 mila euro, i proventi finanziari comprendono le perdite di competenza degli associati in partecipazione sugli altri interventi pari a 46 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		
	2022	2021
<u>Solidità del patrimonio aziendale</u>		
Rapporto tra il patrimonio netto ed il capitale sociale	0,31	0,45
<u>Indipendenza finanziaria</u>		
Rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo	0,04	0,06

ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA		
	2022	2021
<u>Margine di tesoreria</u>		
Differenza tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	-12.130.983	-12.655,528
<u>Margine di struttura</u>		
Differenza tra capitale netto e immobilizzazioni nette	-24.096.856	-23.803.479
<u>Capitale circolante netto</u>		
Differenza tra capitale circolante lordo e passività correnti	-2.172.904	-1.486.953

<u>EBIT – earning before interests and taxes</u> Reddito operativo + reddito dell'area atipica + Proventi finanziari	-274.532	-1.223.790
<u>Quoziente di tesoreria (indice di liquidità)</u> Rapporto tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	0,13	0,06
<u>Indice di autocopertura del capitale fisso</u> Rapporto tra capitale netto e immobilizzazioni nette	0,06	0,09

ANALISI DELLA REDDITIVITÀ DELLA GESTIONE		
	2022	2021
<u>ROI (Return on Investment)</u> Tasso di redditività del capitale investito nella gestione caratteristica	-0,89%	-4,38%
<u>ROS (Return on Sales)</u> Indice di economicità delle vendite	-24,76%	N.C.
<u>ROA (Return on assets)</u> Rapporto tra l'EBIT ed il capitale investito	-0,89%	-3,22%
<u>ROE (Return on equity)</u> Rapporto tra reddito netto e patrimonio netto	-42,29%	-61,96%

5. Andamento dell'attività operativa

Di seguito si riassumono gli aggiornamenti relativi agli interventi in essere a cui si è lavorato nel corso del 2022 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 2022 è continuata la gestione in emergenza del sito ex- Embraco, ubicato in Riva presso Chieri.

L'impianto antincendio è stato gestito fino al mese di dicembre 2022 quando è stato spento definitivamente, mentre è continuata ad essere presente la sorveglianza diurna e notturna al fine di scongiurare insediamenti o atti vandalici.

Area Ex Vitali

Nel corso del 2022 sono proseguite le trattative con il Comune di Torino per la conclusione della controversia sorta sulle aree invendute a seguito della scadenza della convenzione nel 2013.

Per tale ragione, il fondo rischi accantonato nel corso del 2021 non ha subito movimentazioni.

Parco Dora Baltea Ivrea

Nel corso del 2022 sono proseguiti i contratti di locazione di Ivrea, si è registrato solo un caso di insolvenza che ha portato nel mese di marzo 2023, dopo l'inizio di una procedura di sfratto al raggiungimento di una transazione bonaria ed il rilascio dei locali.

Delle vendite avvenute nel corso del 2022 si è già detto commentando i principali fatti avvenuti nell'esercizio.

Per i lotti inventuti si è sollecitato il mercato ma senza successo.

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

Il raggiungimento di un accordo di composizione negoziata della crisi è sicuramente l'evento di maggior rilievo avvenuto nel corso del 2023, questo consente di mantenere la continuità aziendale come evidenziato nel piano redatto ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 175/2016.

A seguito dell'accordo si è dato mandato a vendere ad un intermediario immobiliare, gradito dal ceto bancario, che si impegnerà nella vendita degli immobili "no core": Embraco, Ovada, Pinerolo e Nichelino.

Dal ricavato della vendita verrà garantito un earn out agli istituti bancari pari al 50% nella generalità dei casi, all'80% per l'immobile di Embraco. Le vendite avverranno a dei prezzi di vendita stabiliti dalla perizia dell' Ing. Lafranceschina con dei successivi ribassi già prestabiliti.

Nel mese di aprile 2023 è stata firmata la transazione con il Comune di Torino che sancisce la chiusura della convenzione e il pagamento a saldo e stralcio della somma di € 300.000.

È stata altresì firmata la transazione con il locatario di Ivrea per il quale era iniziata la causa di sfratto.

7. Evoluzione prevedibile della gestione

La vendita di Embraco consentirà alla società di risparmiare gli ingenti costi di gestione, circa € 300.000 annui, oltre che il ripianamento della maggior parte del debito bancario residuo dopo il primo pagamento a pronti che avverrà a seguito del perfezionamento dell'accordo.

Il resto della gestione sarà incentrata sugli immobili "core": Ivrea e Strambino. Nel corso del 2023 è stato dato mandato ad un'agenzia immobiliare di Ivrea di procedere a locare i lotti sfitti di Vitali Park.

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 alla procedura di composizione negoziata della crisi. Il piano, sottostante all'accordo, prevede che alla vendita dell'immobile di Riva presso Chieri, la continuità aziendale è garantita con la gestione degli immobili strategici. A seguito delle vendite poi si procederà al rimborso del debito verso le banche.

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.

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. Con la firma dell'accordo di composizione negoziata della crisi è stato altresì definito l'accordo ricognitivo dei reciproci rapporti di debito/credito. Il saldo dei rapporti derivanti dalle associazioni in partecipazione, dei debiti commerciali e dei finanziamenti, cristallizzato, è pari a € 2.518.079.

Il contratto di associazione in partecipazione per la commessa Pininfarina è definitivamente terminato e pertanto le reciproche obbligazioni derivanti il contratto stesso risultano cessate.

Finpiemonte partecipazioni spa ha versato nel mese di maggio 2023 la somma di € 1.733.862,37 con cui la società procederà a restituire parte dell'indebitamento bancario.

Nei rapporti esistenti al 31 dicembre 2022 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 degli esercizi passati.

D. Sede dell'attività

Nel 2022 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

Nel mese di gennaio 2023 è stato dato l'incarico all'ing. Bonsignori di responsabile della protezione dei dati ai sensi degli art. 37-39 del Regolamento (UE) n. 2016/676.

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 corso del 2023 è stato aggiornato e pubblicato sul sito della società il Piano Triennale per la Prevenzione della corruzione e per la Trasparenza 2023 – 2025. Nel corso del 2022 non sono emerse criticità di alcun tipo in relazione ai suoi contenuti e più in generale alle norme di Legge.

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 2022, 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 2022 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia una perdita netta di 601.481€.

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 straordinaria per il ripianamento delle perdite.

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 2022;
- 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 2022, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa;
2. di rinviare a nuovo la perdita di esercizio di 601.481€.

Torino, _____ 2023

L'Amministratore Unico

Monica De Marchi

SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

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

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	800.000	1.286.302
4) altri beni	1.237	1.997
Totale immobilizzazioni materiali	801.237	1.288.299
Totale immobilizzazioni (B)	801.237	1.288.299
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	9.958.079	11.168.575
Totale rimanenze	9.958.079	11.168.575
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	513.139	36.246
esigibili oltre l'esercizio successivo	496.326	420.310
Totale crediti verso clienti	1.009.465	456.556
4) verso controllanti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	23.032.671	22.986.445
Totale crediti verso controllanti	23.032.671	22.986.445
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	701	59.487
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.487	6.487
Totale crediti tributari	7.188	65.974
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.259	6.786
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.324.241	1.327.527
Totale crediti verso altri	1.331.500	1.334.313
Totale crediti	25.380.824	24.843.288
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.232.822	708.375
3) danaro e valori in cassa	450	524
Totale disponibilità liquide	1.233.272	708.899
Totale attivo circolante (C)	36.572.175	36.720.762
D) Ratei e risconti	2.385	3.605
Totale attivo	37.375.797	38.012.666
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	(5)	(4)
Totale altre riserve	146.984	146.985
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(4.529.631)	(3.150.670)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(661.481)	(1.378.960)

Totale patrimonio netto	1.564.106	2.225.589
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	97.822	-
4) altri	8.610.781	8.931.049
Totale fondi per rischi ed oneri	8.708.603	8.931.049
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	462	427
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.080.596	3.124.694
Totale debiti verso banche	3.080.596	3.124.694
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	66.193	459.680
Totale acconti	66.193	459.680
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.147.916	875.327
Totale debiti verso fornitori	1.147.916	875.327
11) debiti verso controllanti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	20.530.788	20.463.717
Totale debiti verso controllanti	20.530.788	20.463.717
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	396.747	7.302
Totale debiti tributari	396.747	7.302
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.813	8.223
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.813	8.223
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	467.092	499.389
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.392.702	1.392.702
Totale altri debiti	1.859.794	1.892.091
Totale debiti	27.084.847	26.831.034
E) Ratei e risconti	17.779	24.567
Totale passivo	37.375.797	38.012.666

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.296.180	-
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.210.496)	(5.217.699)
5) altri ricavi e proventi		
altri	985.795	5.945.808
Totale altri ricavi e proventi	985.795	5.945.808
Totale valore della produzione	1.071.479	728.109
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	212
7) per servizi	910.283	540.830
8) per godimento di beni di terzi	1.227	4.328
9) per il personale		
a) salari e stipendi	42.264	133.219
b) oneri sociali	12.356	40.280
c) trattamento di fine rapporto	4.941	14.877
e) altri costi	24.180	20.817
Totale costi per il personale	83.741	209.193
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	300
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	761	23.990
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	95.410
Totale ammortamenti e svalutazioni	761	119.700
12) accantonamenti per rischi	12.108	1.223.497
13) altri accantonamenti	97.822	-
14) oneri diversi di gestione	286.459	265.510
Totale costi della produzione	1.392.401	2.363.270
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(320.922)	(1.635.161)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	46.390	411.371
Totale proventi diversi dai precedenti	46.390	411.371
Totale altri proventi finanziari	46.390	411.371
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	60.876	155.170
Totale interessi e altri oneri finanziari	60.876	155.170
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(14.486)	256.201
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(335.408)	(1.378.960)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte relative a esercizi precedenti	326.073	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	326.073	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(661.481)	(1.378.960)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(661.481)	(1.378.960)
Imposte sul reddito	326.073	-
Interessi passivi/(attivi)	14.486	(256.201)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(320.922)	(1.635.161)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	109.930	1.223.497
Ammortamenti delle immobilizzazioni	761	24.290
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	4.941	14.877
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	115.632	1.262.664
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(205.290)	(372.497)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.210.496	5.217.699
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(552.909)	798.736
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	272.589	20.336
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	1.220	1.574
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(6.788)	(14.629)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	35.789	(1.091.326)
Totale variazioni del capitale circolante netto	960.397	4.932.390
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	755.107	4.559.893
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(14.486)	256.201
(Imposte sul reddito pagate)	(326.073)	-
(Utilizzo dei fondi)	(332.377)	(5.234.876)
Altri incassi/(pagamenti)	(2)	(1)
Totale altre rettifiche	(672.938)	(4.978.676)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	82.169	(418.783)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
Disinvestimenti	486.302	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	486.302	-
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(44.098)	(166.346)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(44.098)	(166.346)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	524.373	(585.129)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	708.375	1.293.314
Danaro e valori in cassa	524	714
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	708.899	1.294.028
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.232.822	708.375
Danaro e valori in cassa	450	524
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.233.272	708.899

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2022, che viene sottoposto al Vostro esame per l'approvazione, evidenzia una perdita netta di 661.481€ e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. Il bilancio è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, integrate, ove necessario, dai principi contabili elaborati dall'Organismo italiano di contabilità. In particolare, sono state rispettate le clausole generali di costruzione del bilancio (art. 2423 C.C.), i suoi principi di redazione (art. 2425 e art. 2426), il contenuto del rendiconto finanziario (art.2425 ter C.C.); le eventuali deroghe previste dall'art. 2423 comma 4 sono indicate nel commento delle specifiche voci. Il bilancio di esercizio è redatto in unità di euro. Le differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori espressi in unità di euro sono allocate all'apposita riserva di patrimonio netto. In ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter C.C., è stato indicato, per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente. La società si è avvalsa della facoltà, prevista dall'art. 12 co. 2 del DLgs. 139/2015, di non applicare il criterio del costo ammortizzato alle componenti delle voci dell'esercizio precedente che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio. Inoltre, la società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai crediti e ai debiti nei casi in cui gli effetti siano irrilevanti.

PREMESSA

I.

Il raggiungimento dell'accordo di composizione negoziata della crisi ha consentito di preservare la continuità per l'esercizio 2022 ed i successivi.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e sono esposte al netto dei fondi di ammortamento e svalutazione. Il valore contabile lordo dei beni è ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali avviene l'utilizzazione mediante lo stanziamento di ammortamenti calcolati ad aliquote costanti.

I valori contabili netti risultanti esprimono in tendenza i valori recuperabili dal flusso normale dei ricavi delle gestioni future. Nel caso in cui il valore di recupero risultasse durevolmente inferiore al valore netto contabile, le immobilizzazioni materiali verrebbero corrispondentemente svalutate in misura pari all'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.

L'unico cespite ancora in ammortamento sono le macchine ufficio elettroniche con aliquota pari al 20,00%.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Ammontano a 801.237€, al netto dei fondi ammortamenti di 41.057€ e dei fondi svalutazione di 830.483€.

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	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	2.400.404	42.294	2.442.698
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.114.102	40.297	1.154.399
Valore di bilancio	1.286.302	1.997	1.288.299
Variazioni nell'esercizio			
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	486.302	-	486.302
Ammortamento dell'esercizio	-	760	760
Totale variazioni	(486.302)	(760)	(487.062)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.630.483	42.294	1.672.777
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	41.057	41.057
Svalutazioni	830.483	-	830.483
Valore di bilancio	800.000	1.237	801.237

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 accoglieva 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, affitto e venduto nel corso del 2022.

(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.

Nel mese di marzo 2022 è stata formalizzata la cessione della porzione immobiliare in Riva di Chieri, occupata da Cartotecnica Sit s.r.l., 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 nei paragrafi successivi della nota integrativa sotto la voce "Rimanenze intervento di Embraco".

Nel corso del 2022 sono stati inoltre venduti due lotti di Nichelino per un corrispettivo complessivo superiore per circa 85 mila euro rispetto al valore delle rimanenze svalutate, ma inferiore per oltre 700 mila euro rispetto ai costi sostenuti.

Nei primi mesi del 2023 è stata sottoscritta una convenzione transattiva con il Comune di Torino per la restituzione degli immobili, di proprietà della Città, e ristrutturati da SIT, che prevede il pagamento della somma di 300 mila euro, oltre iva, inferiore, rispetto ai costi sostenuti, pari a 1.516.901€. Il bilancio 2021 accoglieva già questi minori valori. Per ulteriori dettagli si rimanda alla successiva sezione "Rimanenze intervento su area Ex Vitali".

Il valore complessivo, così determinato, ammonta a 9.858.079€ e diminuisce di 1.210.496€ rispetto all'esercizio precedente, a fronte di vendite per un corrispettivo complessivo di 1.296.180€.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	11.168.575	(1.210.496)	9.958.079
Totale rimanenze	11.168.575	(1.210.496)	9.958.079

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 rilevano per 2.249.025€, pari alla somma algebrica del costo storico di 2.820.002€ e delle svalutazioni appostate negli anni precedenti per 570.978€. Tale valore corrisponde a quello delle perizie sul valore degli immobili, tuttavia, delle interlocuzioni, cominciate nel 2021, con il Comune sono emersi alcune criticità in seguito alle quali, la Città di Torino non riconoscerà a SIT il corrispettivo determinato dalla differenza tra gli importi sopra esposti ed il debito per diritti edificatori di 731.499€, e quindi 1.516.901€, ma soltanto la minor somma di 300.000€. In conseguenza di ciò è stato stanziato, nel corso del 2021, un fondo rischi 1.217.526€, corrispondente alla differenza tra le somme da ultimo riportate.

Nei 2023 si auspica sarà sottoscritto con il Comune un accordo transattivo sulla base di questi presupposti.

Rimanenze intervento di Ovada

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

Rimanenze intervento di Nichelino

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 16.539 iscritti per 976.637€, svalutati per 664.052€ e quindi esposti ad un valore netto contabile di 312.584€.

Nel corso del 2022 sono stati venduti due lotti, per una superficie fondiaria complessiva di 7.827mq, su cui insisteva un fabbricato industriale in corso di costruzione di 919mq.

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 dall' Ing. Lafranceschina di giugno 2022.

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

Rimanenze intervento di Embraco

Nel bilancio al 31 dicembre 2021, invece, i valori di bilancio erano stati allineanti con quelli di mercato e, contestualmente alla svalutazione, era stato ridotto, di pari importo, il fondo oneri futuri relativo alle somme che dovranno essere restituite a Regione Piemonte.

Nel mese di marzo 2022, con atto a rogito del Notaio Schettino, è stato venduto a Cartotecnica SIT s.r.l. un lotto di 6.477 mq, alienato per un corrispettivo complessivo di 859.680€ (di cui 459.680€ 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). Il costo storico ammontava a 2.126.488€ ma il valore di bilancio era già stato svalutato nel bilancio 2021.

Il saldo di fine esercizio è di 2.588.798€, pari alla somma algebrica del costo storico di 6.540.010€ e del fondo svalutazione di 3.951.212€ e registra una variazione netta negativa di 859.680€, pari al corrispettivo della vendita del 2022.

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 25.380.824€, ed aumentano di 537.536€, 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	456.556	552.909	1.009.465	513.139	496.326
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	22.986.445	46.226	23.032.671	-	23.032.671
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	65.974	(58.786)	7.188	701	6.487
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.334.313	(2.813)	1.331.500	7.259	1.324.241
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	24.843.288	537.536	25.380.824	521.099	24.859.725

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	420.265	574.505	994.770
Fatture da emettere	337.373		337.373
(meno) fondo svalutazione crediti	-244.499	-78.179	-322.678
Totali crediti verso clienti	513.139	496.326	1.009.465
CREDITI VERSO CONTROLLANTE	<i>entro l'anno</i>	<i>oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>
Credito per apporto intervento di Tortona		30.987	30.987
<u>Ripartizione perdite associazione in partecipazione</u>			
Tortona		40.517	40.517
Area ex Vitali – Torino		2.123.000	2.123.000
Strambino		892.944	892.944
Ovada		505.054	505.054
Pianezza		19.462	19.462
Nichelino		3.200.000	3.200.000
Pinerolo - primo stralcio		305.348	305.348
Area ex Pininfarina – Grugliasco		15.912.749	15.912.749
Altri crediti		2.610	2.610
Totale crediti verso controllante		23.032.671	23.032.671
CREDITI TRIBUTARI	<i>entro l'anno</i>	<i>oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>

Erario c/ires a credito	2		2
Erario c/imposta sostitutiva sulla rivalutazione Tfr	1		1
Credito d'imposta pubblicità	698		698
Erario c/Ires a rimborso		6.487	6.487
Totale crediti tributari	701	6.487	7.188
CREDITI VERSO ALTRI	<i>entro l'anno</i>	<i>oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>
Crediti vari	27.039	13.150	40.189
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	7.259	1.324.241	1.331.500

Crediti verso Controllante

Il credito nei confronti della controllante Finpiemonte partecipazioni è stato oggetto di un accordo ricognitivo firmato a maggio 2023 ed è pari a € 2.518.079.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tutti i crediti sono verso soggetti residenti in Italia.

Disponibilità liquide

Sono espresse al nominale.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	708.375	524.447	1.232.822
Denaro e altri valori in cassa	524	(74)	450
Totale disponibilità liquide	708.899	524.373	1.233.272

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	195	180	375
Risconti attivi	3.410	(1.400)	2.010
Totale ratei e risconti attivi	3.605	(1.220)	2.385

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Ammonta a 1.564.106€ e diminuisce di 661.483€, la tabella sottostante fornisce un dettaglio della composizione e sintetizza le variazioni intervenute:

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Altre variazioni 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)	-	(1)		(5)
Totale altre riserve	146.985	-	(1)		146.984
Utili (perdite) portati a nuovo	(3.150.670)	(1.378.960)	(1)		(4.529.631)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.378.960)	1.378.960	-	(661.481)	(661.481)
Totale patrimonio netto	2.225.589	-	(2)	(661.481)	1.564.106

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

La perdita dell'esercizio di 661.481€, 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”.

Nel corso del 2023 sarà convocata un'assemblea straordinaria per il ripianamento.

La perdita è stata principalmente condizionata dalla appostazione delle imposte 2021 oltre a sanzioni calcolate sul rilascio del fondo rischi Embraco che Non era stato tassato (€ 424 k), dalla perdita realizzata sulla vendita dell'immobile Vitali (€ 75 k), dal costo del personale (€ 82 k), dal costo della procedura di composizione negoziata della crisi (€ 375 k).

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	5.000.000	Conferimenti	
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.600.498	Fusione	A B
Riserva legale	7.736	Utili	A B
Altre riserve			
Riserva straordinaria	146.989	Utili	A B

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Varie altre riserve	(5)		
Totale altre riserve	146.984		
Totale	6.755.218		

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

Fondi per rischi e oneri

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

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	-	8.931.049	8.931.049
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	97.822	12.108	109.930
Utilizzo nell'esercizio	-	332.377	332.377
Altre variazioni	-	1	1
Totale variazioni	97.822	(320.268)	(222.446)
Valore di fine esercizio	97.822	8.610.781	8.708.603

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 Edilgros.

Nel corso del 2020 si è chiuso, con esito favorevole a Sit il contenzioso promosso da Edilgros 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 5.971€, 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 7.577.552€. Valore di fine esercizio 7.245.175€.

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 riconosciutole 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, nel 2021, ha riclassificato 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.

Nel 2021, le rimanenze dell'intervento sono state svalutate per complessivi 5.217.699€ ed è stata quindi 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 2022 le spese di funzionamento della commessa Embraco, pari complessivamente a 332.376,60€, sono state "nettizzate" utilizzando il fondo costituito, appunto, per la gestione della commessa stessa. L'utilizzo del fondo rischi, che astrattamente sarebbe soggetto ad imposizione fiscale, nel 2022 non genera imposte, perchè le perdite realizzate dal rilascio dei fondi svalutazione rimanenze a seguito della vendita di Cartotecnica SIT srl avvenuta nel marzo del 2022, trovano competenza e valore fiscale nell'esercizio e coprono ampiamente l'importo del rilascio del fondo attuale.

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

Nel corso dell'esercizio 2021 è stato prudenzialmente costituito un fondo rischi in relazione all'intervento di Vitali che sarà svincolato nel 2023 a seguito della chiusura dell'accordo transattivo con il Comune di Torino.

Fondo rischi spese condominiali Ivrea: Valore di inizio esercizio Zero, Valore di fine esercizio € 12.108

È stato stanziato nel corso dell'esercizio per far fronte alle spese condominiali non pagate da alcuni inquilini.

Fondo imposte: Valore di inizio esercizio Zero, Valore di fine esercizio 97.822€

È stato stanziato nel corso dell'esercizio per far fronte alle sanzioni per l'omesso versamento delle imposte Ires ed Irap relative all'esercizio 2021.

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	427
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	4.941
Altre variazioni	(4.906)
Totale variazioni	35
Valore di fine esercizio	462

Debiti

Sono riportati al nominale.

Variazioni e scadenza dei debiti

Sono riportati per 27.084.847€ con un incremento rispetto all'esercizio precedente di 253.813€.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	3.124.694	(44.098)	3.080.596	3.080.596	-
Acconti	459.680	(393.487)	66.193	66.193	-
Debiti verso fornitori	875.327	272.589	1.147.916	1.147.916	-
Debiti verso controllanti	20.463.717	67.071	20.530.788	-	20.530.788
Debiti tributari	7.302	389.445	396.747	396.747	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	8.223	(5.410)	2.813	2.813	-
Altri debiti	1.892.091	(32.297)	1.859.794	467.092	1.392.702
Totale debiti	26.831.034	253.813	27.084.847	5.161.357	21.923.490

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

DEBITI VERSO BANCHE	<i>entro l'anno</i>	<i>oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>
Piano di rientro accordo di ristrutturazione del debito ex art.67 L.F.	3.080.596		3.080.596
Totale debiti verso banche	3.080.596	0	3.080.596
ACCONTI	<i>entro l'anno</i>	<i>oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>
Promissari acquirenti dell'area ex Embraco	66.193		66.193
Totale debiti per acconti	66.193		66.193

DEBITI VERSO FORNITORI	<i>entro l'anno</i>	<i>oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>
Fornitori	741.017		741.017
Fatture da ricevere	406.899		406.899
Totale debiti verso fornitori	1.147.916	0	1.147.916
DEBITI VERSO CONTROLLANTI	<i>entro l'anno</i>	<i>oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>

<u>Apporti associazione in partecipazione</u>			
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
<u>Utili maturati su contratti associazione in partecipazione</u>			
Ivrea		936.229	936.229
Piovasasco		12.087	12.087
Pinerolo secondo stralcio		84.112	84.112
Orbassano		84.521	84.521
Strambino		20.720	20.720
Tortona		1.926	1.9126
Fornitore		228.776	228.776
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	20.530.788	20.530.788
DEBITI TRIBUTARI	<i>entro l'anno</i>	<i>oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>
Ritenute operate	2.974		2.974
Debiti Ires	132.343		132.343
Debito Irap	193.730		193.730
Debito per iva	67.700		67.700
Totale debiti tributari	396.747		396.747
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	2.813		2.813
Totale debiti tributari	2.813		2.813

Nei debiti tributari sono espone le imposte Ires e Irap dell'esercizio 2021 stanziare sul rilascio del fondo rischi Embraco per l'adeguamento delle rimanenze al valore di perizia.

ALTRI DEBITI	<i>entro l'anno</i>	<i>oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>
<u>Apporti associazione in partecipazione</u>			
Nichelino		1.311.092	1.311.092
<u>Debiti verso ex associati in partecipazione</u>			

Tortona	421.440		421.440
Debiti per spese condominiali	44.780		44.780
Cauzioni attive		81.610	81.610
Altri debiti	872		872
Totale altri debiti	467.092	1.392.702	1.859.794

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	11.892	1.324	13.216
Risconti passivi	12.675	(8.112)	4.563
Totale ratei e risconti passivi	24.567	(6.788)	17.779

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

I ricavi delle vendite si sono attestati a 1.296.180€ e si riferiscono alle vendite di terreni e fabbricati, come dettagliato nella tabella che segue.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendita Terreni Nichelino	436.500
Vendita lotto Riva di Chieri	859.680
Totale	1.296.180

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel conto economico per complessivi 653.418€. Nel 2021 erano 6.128.632€.

Il dettaglio della composizione è il seguente:

Altri Ricavi e Proventi	2022	2021	Variazione
Canoni di locazione, indennità e cessione diritto di superficie	306.789	328.751	-21.962
Rivalsa spese	11.800	2.290	9.510
Penalità e risarcimenti	0	51.333	-51.333
Contributi Covid	698	83.410	-82.712
Altri	338	341	-3
Sopravvenienze attive	666.170	5.479.683	-4.813.513
TOTALE	985.795	5.945.808	-4.960.013

Le sopravvenienze attive trovano origine, per 58.305€ nella chiusura di una vertenza relativa all'area ex Pininfarina; per 332.377€ nella riduzione degli oneri futuri Embraco e per 263.234€ nella riduzione della svalutazione dei crediti relativi alla Lorenzon Gift, società fallita, per la quota ammessa in prededuzione.

Costi della produzione

La voce **B6** del conto economico - per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci – non ha registrato movimenti nel 2022 (212€ nel 2021).

La voce **B7** - per servizi - accoglie costi per 910.283€ (erano 540.830€ nel 2020).

La composizione delle singole voci è così costituita:

B7 Costi per servizi	2022	2021	Variazione
Consulenze e servizi amministrativi	602.928	203.901	399.027
Spese pubblicazione bandi	4.678	0	4.678
Viaggi e trasporti	252	229	23
Manutenzioni	72.934	92.125	-19.191
Revisione legale dei conti	6.108	5.000	1.108
Sindaco unico	7.027	5.360	1.667
Organo amministrativo	34.356	31.040	3.316
Odv/Trasparenza	4.068	3.000	1.068
Telefoniche/Internet	1.465	1.602	-137
Assicurazioni	15.182	17.556	-2.374
Prestazioni di servizi FPP	30.000	22.000	8.000
Sopravvenienze passive	1.234	1.150	84
Bancarie	2.089	2.192	-103
Altri	127.962	155.675	-27.713
Totali	910.283	540.830	369.453

La voce **B14** . oneri diversi di gestione - accoglie costi per complessivi 286.459€, erano 265.510€ nel 2021. La tabella che segue riassume la composizione della voce:

B14 Oneri diversi di gestione	2022	2021	Variazione
Imu e Tasi	167.304	205.363	-38.059
Altre tasse e imposte	4.621	5.514	-893
Spese condominiali	37.393	42.735	-5.342
Perdite su crediti	1.339	997	342
Altre	0	8.800	-8.800
Sopravvenienze passive	0	2.101	-2.101
Minusvalenze	75.802	0	75.802
Totali	286.459	265.510	20.949

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Il saldo netto di proventi ed oneri finanziari è negativo per 14.486€ (positivo per 256.201€ nel 2021), pari alla somma algebrica di proventi finanziari per 46.390€ ed oneri finanziari per 60.876€.

Questi ultimi si riferiscono ad oneri bancari per 26.030€; alla quota di utili degli associati in partecipazione per 33.971€ ed altri per il residuo. I proventi finanziari si compongono quasi 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	26.030
Altri	34.846
Totale	60.876

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

Non sussistono.

Non sussistono.

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

Le imposte correnti dell'esercizio sono determinate nel rispetto delle vigenti norme. Il relativo debito è iscritto in bilancio tra i "debiti tributari".

Le imposte relative al 2021 sono state ricalcolate in sede di predisposizione delle dichiarazioni dei redditi ed Irap, dopo l'approvazione del relativo bilancio. Il costo delle imposte (€ 326 k) è stato rilevato nel 2022 nella sezione relative alle imposte (imposte esercizi precedenti), il relativo debito nella voce "debiti tributari". Ancorché Agenzia Entrate non abbia ancora contestato l'omesso versamento, il costo delle sanzioni è stato rilevato nella voce B13- Altri accantonamenti.

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	1
Totale Dipendenti	1

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. Con l'assemblea del 25/07/2022 è stato riconfermato per il triennio 2022/2024 ed un compenso di € 38.000, oltre oneri previdenziali, per la parte fissa, ed ulteriori € 12.000 per la parte variabile.

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. In data 25/07/2022 è stato nominato il nuovo sindaco unico con un compenso di € 6.000 oltre a oneri previdenziali.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	34.356	7.027

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, oltre alle spese generali.

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	5.000
Altri servizi di verifica svolti	1.108
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	6.108

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non sussistono patrimoni o finanziamenti destinati ad uno specifico affare, come definiti dagli articoli 2447 bis e 2447 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 30.000€ per l'utilizzo dei locali e servizi connessi e 3.098€ 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

Nel corso del 2023 la società ha concluso l'Accordo ex art. 23, comma 1 lettera c), CCII, siglato nel maggio 2023 che ha consentito di preservare la continuità aziendale. Nel medesimo mese è stato siglato l'accordo di ricognizione dei debiti/crediti tra Finpiemonte Partecipazioni spa e la società che ha sancito un saldo a favore di SIT di € 2.518.079, pagato per € 1.733.862,37, che verrà girato alle banche per il pagamento di parte dell'indebitamento in conformità a quanto previsto dall'accordi di cui sopra.

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 2021.

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
B) Immobilizzazioni	102.891.234	104.142.305
C) Attivo circolante	30.315.995	29.770.546
D) Ratei e risconti attivi	6.025	6.364
Totale attivo	133.213.254	133.919.215
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	30.000.000	30.000.000

Riserve	9.495.336	7.932.577
Utile (perdita) dell'esercizio	525.715	1.562.758
Totale patrimonio netto	40.021.051	39.495.335
B) Fondi per rischi e oneri	29.572.428	30.994.145
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	126.042	111.897
D) Debiti	63.493.408	63.316.110
E) Ratei e risconti passivi	325	1.728
Totale passivo	133.213.254	133.919.215

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
A) Valore della produzione	2.262.310	2.042.045
B) Costi della produzione	1.290.189	1.241.088
C) Proventi e oneri finanziari	919.434	915.286
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(1.365.840)	(153.485)
Utile (perdita) dell'esercizio	525.715	1.562.758

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 straordinaria per la copertura delle perdite.

Vi invito frattanto ad approvare il progetto di bilancio di esercizio al 31/12/2022, che evidenzia una perdita netta di 601.481€, 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 2022 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.

**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 2022, 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 2022, 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 dall'Amministratore Unico nella relazione sulla gestione con riferimento alle azioni intraprese e da intraprendere per il conseguimento dell'equilibrio economico, patrimoniale e finanziario della Società. In particolare, al paragrafo "Informazioni sul Piano di ristrutturazione del debito ex art. 67 L. Fall." della relazione sulla gestione, l'Amministratore Unico evidenzia quanto segue

"Il piano di ristrutturazione ex art. 67 L.F. è stato superato dall'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CII, sottoscritto con le banche all'esito dell'iter di composizione negoziata della crisi avviata dalla società nel luglio 2022; ed attualmente in corso di pubblicazione presso il Registro delle Imprese competente."

"L'Esperto indipendente nominato ha confermato, nella propria relazione finale, che il Piano presentato da SIT unitamente al prospettato accordo con i suoi creditori, risulta idoneo a consentire il risanamento della società, eliminando le cause della crisi e consentendo altresì il recupero dell'equilibrio economico entro il 31 dicembre 2025."

In sintesi l'accordo in oggetto, che individuava una serie di condizioni sospensive ad oggi tutte verificatesi, prevede il rimborso da parte di SIT del 56% del debito nei confronti del ceto bancario per l'importo di € 1.939.112,38; ed il pagamento del residuo attraverso un meccanismo di earn out sulla vendita degli immobili non strategici interessati dalla dismissione ai sensi del Piano 2023. L'accordo prevede, inoltre, che laddove alla scadenza dello stesso l'importo residuo non sia stato rimborsato, gli istituti bancari creditori rinunciano, ora per allora a qualsiasi diritto ad essi spettante a qualunque titolo (ivi incluso per capitale, interessi, oneri e accessori) in dipendenza dell'importo che dovesse residuare e si impegnano ora per allora a non promuovere iniziative giudiziali di alcun tipo per ottenere il pagamento di tale importo; e a non promuovere

nei confronti di SIT alcuna istanza volta all'instaurazione della liquidazione giudiziale o di qualunque altra procedura concorsuale o esecutiva nei confronti della società o dei relativi beni (inclusi i beni immobili).

Per la vendita degli immobili e dei terreni non strategici di cui sopra è stato stipulato un mandato a vendere con un operatore gradito anche agli istituti bancari, individuato all'esito di una procedura negoziata ex art. 63, comma 6, D. Lg. 50/2016, con prezzi di vendita stabiliti da una perizia immobiliare del giugno 2022, con successivi decalage di prezzi in funzione del trascorrere del tempo."

Il perfezionamento tempestivo delle azioni previste nel Piano analizzato dall'Esperto indipendente costituisce il presupposto fondamentale per il raggiungimento dell'equilibrio economico della Società Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l., nella conseguente prospettiva di continuità aziendale.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

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 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

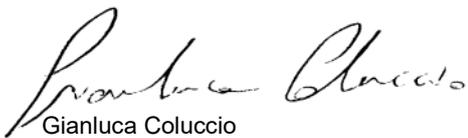
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di 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 2022 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, 2 luglio 2023

Ria Grant Thornton S.p.A.


Gianluca Coluccio

(Socio)

SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO SRL

Corso Marche, 79 - 10146 Torino (TO)

Capitale sociale Euro 5.000.000,00 i.v.

Iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Torino

N. iscrizione Reg. Imprese e Cod. Fiscale n. 09969560011 n. 09969560011

Numero R.E.A. TO – 1095529

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

RELAZIONE DEL SINDACO UNICO

***All'assemblea di approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022
ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.***

All'Assemblea dei soci della società Sviluppo Investimenti Territorio Srl (di seguito anche S.I.T. S.r.l.),

La scrivente Sindaco Unico è stata nominata dall'Assemblea dei Soci in data 25.07.2022 per la durata di tre esercizi e quindi sino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31.12.2024 e si è insediata in data 05.09.2022.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi porto a conoscenza con la presente relazione.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Ai sensi del D.lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, l'attività di controllo contabile sul bilancio compete alla società di revisione Ria Grant Thornton S.p.a. alla quale l'assemblea dei soci in data 25 luglio 2022 ha conferito l'incarico di revisione dei bilanci fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti ha consegnato al Sindaco Unico in data 02.07.2023 la propria relazione di revisione e giudizio al bilancio ex articolo 14 D.lgs. 39/2010.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2022 della Società Sviluppo Investimenti Territorio Srl rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società oltre a essere stato redatto in conformità alle norme che ne disciplinano la redazione.

Il Sindaco Unico, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalla Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione nonché sugli adempimenti che la società ha posto in essere in ordine alla prosecuzione dell'iter di composizione negoziata della crisi d'impresa di cui al Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (di seguito anche CCII), avviata in data 12 luglio 2022 con la nomina dell'Esperto Indipendente.

Nel corso dell'anno 2022, ho vigilato sul generale andamento della Società e sulle operazioni poste in essere, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. Nel corso dell'esercizio 2022 a partire dalla data di nomina in particolare:

- Ho puntualmente acquisito dall'Amministratore Unico, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- Ho assistito e ricevuto informazioni in ordine all'iter di negoziazione con gli istituti bancari creditori, conclusosi positivamente con la sottoscrizione dell'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII in data 31 maggio 2023;
- Ho altresì incontrato la società di Revisione, l'Organismo di Vigilanza Monocratico, il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione unitamente alle figure professionali incaricate alle attività di sorveglianza e visite mediche ex D.lgs. 81/2008.

Con riferimento alle funzioni di vigilanza demandate al Sindaco Unico, si comunica che la Società dispone di una struttura organizzativa sufficientemente adeguata. Tenuto conto di quanto sopra e delle informazioni acquisite negli incontri con i rappresentanti della Società Ria Grant Thornton S.p.A., incaricata della revisione legale dei conti ai sensi del D.lgs. 39/2010, non ho ritenuto di dovere effettuare particolari ulteriori controlli alla data del 31 dicembre 2022.

Il Sindaco Unico conferma in conclusione che tale struttura, anche grazie ai servizi forniti dai consulenti esterni con riferimento alla fase di negoziazione relativa alla procedura di composizione negoziata e al supporto della controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.a., in forza di apposito contratto di service sottoscritto in data 22.06.2022, è in grado di rappresentare correttamente i fatti di gestione e di adempiere, in via generale, agli obblighi previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

Negli incontri con l'Amministratore Unico ho esaminato le determinazioni poste in essere nel corso dell'esercizio 2022, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

In particolare, nel corso dell'esercizio, l'Organo Amministrativo mi ha fornito informazioni sull'attività svolta dalla Società, sulle problematiche ad essa connesse, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale.

Con riferimento ai fatti di rilievo che hanno interessato la società si riporta quanto segue:

- Nel corso del 2016, a causa della crisi economica mondiale che aveva colpito il mercato immobiliare, la Società aveva predisposto un piano finanziario e industriale finalizzato a consentire il risanamento dell'esposizione debitoria maturata nei confronti dei Creditori Finanziari e a conseguire il riequilibrio finanziario, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 67, terzo comma, lettera d) della Legge Fallimentare attestato con relazione in data 9 agosto 2016;
- A causa di rallentamenti nel processo di dismissione immobiliare, non è stato possibile ultimare il processo di risanamento dell'esposizione debitoria della società nei termini e in conformità a quanto previsto nel piano finanziario predisposto nel 2016, pertanto S.I.T. S.r.l. ha predisposto un piano finanziario e industriale per il periodo 2018-2021 in continuità con il precedente piano, attestato con relazione in data 30 luglio 2018 ai sensi e per gli effetti

- dell'articolo 67, terzo comma, lettera d) della Legge Fallimentare, finalizzato a consentire il risanamento dell'esposizione debitoria e a conseguire il riequilibrio finanziario;
- In ragione dell'emergenza epidemiologica da *Sars COVID-19* manifestatasi nel corso dell'anno 2020 ed alla luce delle disposizioni governative disposte in favore delle aziende in data 21 dicembre 2020 è stata sottoscritta una proroga con gli intermediari finanziari creditori che ha previsto la proroga dal 31 dicembre 2020 al 30 giugno 2021 del rimborso della terza rata e la proroga dal 31 dicembre 2021 al 30 giugno 2022 del rimborso della quarta e ultima rata previste dagli accordi 2018;
 - Con lettera del 27.06.2022, S.I.T. S.r.l., preso atto dell'impossibilità di far fronte al pagamento dell'ultima rata prevista dalla Convenzione di Ristrutturazione del debito ex art. 67 della Legge Fallimentare avente scadenza al 30 giugno 2022, ha comunicato al ceto bancario e al socio di riferimento, Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., che avrebbe provveduto a richiedere la nomina di un esperto indipendente al fine di avviare una procedura di Composizione Negoziata della crisi d'impresa e dell'insolvenza (CCII);
 - In data 12 luglio 2022, la Commissione istituita presso la Camera di Commercio di Torino ha nominato il dott. Riccardo Ranalli quale esperto nell'ambito della Composizione Negoziata attivata da S.I.T. S.r.l. ai sensi dell'articolo 3 del Decreto 118/2021. L'Esperto ha accettato l'incarico in data 13.07.2022;
 - A seguito di una complessa fase di negoziazione con il ceto bancario, S.I.T. S.r.l. ha finalizzato la predisposizione di un piano di risanamento ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 19 agosto 2016 n. 175/2016 per il periodo 1° gennaio 2023 – 31 dicembre 2025, volto a prevedere la dismissione degli immobili considerati non strategici e a comprovare la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività svolte dalla società. Nel documento in particolare è stata evidenziata la *“comprovata sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico – finanziario della attività svolta al fine di consentire l'adempimento delle proprie obbligazioni, per il periodo 01 gennaio 2023 – 31 dicembre 2025 in ossequio al disposto di cui all'art. 14 comma 4 del D.lgs. 175/2016”*
 - Con delibera del 24 maggio 2023 l'Assemblea dei Soci ha approvato il piano di risanamento ex art. 14 del D.lgs. 19 agosto 2016 n. 175/2016 per il periodo 1° gennaio 2023 – 31 dicembre 2025 e in data 31 maggio 2023 il piano di ristrutturazione ex art. 67 della Legge Fallimentare è stato definitivamente superato dall'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII, sottoscritto con le banche e attualmente in corso di pubblicazione presso il Registro delle Imprese competente.

Dagli incontri con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti società Ria Grant Thornton S.p.A. non sono emersi ulteriori dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

L'Organismo di Vigilanza Monocratico, nominato in base a quanto previsto dal D.lgs. 231/01 ha provveduto regolarmente ad effettuare le verifiche periodiche e la relazione annuale di propria competenza dalla quale emerge in particolare che:

- si raccomanda di procedere con un aggiornamento del Modello alla luce dei nuovi reati presupposto introdotti;
- si raccomanda di procedere ad una verifica delle procedure aziendali revisionando le “più datate” al fine di adeguarle alla prassi d’impresa e renderle maggiormente efficaci, oltre alla verifica della modalità operative di applicazione;
- a seguito della pubblicazione del D.lgs. 10 marzo 2023, n. 24 che recepisce la Direttiva UE 2019/1937 riguardante la cd. Disciplina del *Whistleblowing* l’ODV provvederà nel corso del 2023 alla verifica della sua modalità attuativa nonché del suo impatto sui flussi informativi verso l’ODV stesso.

Nel corso dell’esercizio 2022 non sono state riscontrate violazioni del Modello Organizzativo e Gestionale vigente né risultano essere state comminate sanzioni disciplinari derivanti da violazioni del Modello.

Ho acquisito informazioni sul funzionamento del sistema di controllo interno, ossia alla valutazione della capacità del sistema di controllo interno di prevenire non conformità significative rispetto alla legge, allo statuto e ai principi di corretta amministrazione, per gli aspetti di relativa competenza dalle quali non ho segnalazioni da portare alla Vostra attenzione con riferimento all’esercizio 2022.

Le percentuali di partecipazioni societarie risultano le seguenti:

- Finpiemonte Partecipazioni Spa 99,60%;
- Confindustria Piemonte 0,16%
- Unione Industriali Torino 0,24 %.

La situazione della compagine societaria risulta regolarmente annotata sul libro soci.

La Società è soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi dell’art. 2497 c.c. da parte della controllante Finpiemonte Partecipazioni Spa.

Non sono pervenute al Sindaco Unico denunce ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell’esercizio, a partire dalla data di nomina, il Sindaco Unico non ha rilasciato pareri ex art. 2389, co. 3, codice civile, in merito alla determinazione del compenso degli organi delegati.

Nel corso dell’attività di vigilanza relativa all’esercizio 2022, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne menzione nella presente relazione.

Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2022

Il bilancio dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 evidenzia sinteticamente le seguenti risultanze:

TOTALE DELL’ATTIVO	€	37.375.797
TOTALE PASSIVO	€	35.811.691
PATRIMONIO NETTO	€	1.564.106
DIFF. FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€	(320.922)

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	€	(14.486)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€	(335.408)
IMPOSTE SUL REDDITO	€	326.073
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	€	(661.481)

Il Bilancio al 31 dicembre 2022 è stato redatto in base ai principi contabili approvati dall'Organismo Italiano di Contabilità e, ove mancanti e non in contrasto, da quelli emanati dall'*International Accounting Standards Board* ("IASB") ed è correttamente corredato dalle informazioni contenute nella nota integrativa, nel rendiconto finanziario e nella Relazione sulla gestione.

È opportuno evidenziare che l'Amministratore Unico si è avvalso del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 per le motivazioni riportate nell'apposita sezione della Relazione sulla Gestione e nella Nota integrativa, richiamate dal Sindaco Unico nella presente relazione.

Il Sindaco Unico ha rinunciato ai termini di legge per la redazione della propria relazione al bilancio previsti dal comma 1 dell'articolo 2429 c.c.

Ricordando nuovamente che, non essendo a me demandata la revisione legale del bilancio, ho vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alle disposizioni degli artt. 2423 e seguenti c.c. per quel che riguarda la sua formazione e struttura ed a tale riguardo Vi segnalo che il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è stato redatto in conformità alla normativa del codice civile, così come modificata al fine di recepire il D.lgs. n. 139/2015.

Al riguardo la Società ha precisato in Nota integrativa le modalità di applicazione del criterio costo ammortizzato ai crediti, debiti e titoli rilevati in bilancio.

Con riferimento ai dati comparativi si segnala che le voci sono risultate comparabili (art. 2423 ter, V co., c.c.).

In merito all'informativa inerente alle operazioni effettuate tra le parti correlate, Vi rimando a quanto illustrato nella Nota integrativa al bilancio di esercizio. In ogni caso, l'Organo Amministrativo ha comunicato che le operazioni poste in essere con le parti correlate sono regolate alle normali condizioni di mercato.

Per quanto a mia conoscenza, l'Organo Amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c., salvo per specifiche voci per le quale è stata data idonea informativa nella Nota Integrativa.

Nel corso dell'esercizio non si è reso necessario esprimere consensi ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 5 e 6 c.c

Il Sindaco Unico ritiene inoltre richiamare l'attenzione dei soci in merito ai seguenti aspetti:

1. La Società ha chiuso l'esercizio conseguendo una perdita pari ad euro (661.481) formatosi a seguito:
 - i. ammortamenti e svalutazioni pari ad euro 761(euro 119.700 nel precedente esercizio) nonché gli accantonamenti per euro 109.930 (euro 1.223.497 nel precedente esercizio);
 - ii. imposte dell'esercizio pari ad euro 326.073 (zero nel precedente esercizio)
2. Il valore della produzione ammonta ad euro 1.071.479 (euro 728.109 nel precedente esercizio). Nel mese di marzo 2022 si è perfezionata la cessione della porzione di immobile sito in Riva presso Chieri (TO) e nel mese di maggio 2022 è stata venduta la cabina elettrica sita nel Comune di Nichelino (TO)

3. I costi della produzione, pari ad euro 1.392.401 (euro 2.363.270 nel precedente esercizio), si riferiscono principalmente a costi per servizi (euro 910.283 contro 540.830 nel precedente esercizio) costi per il personale per euro 83.741 (euro 209.193 nel precedente esercizio), oneri diversi di gestione 286.459 (euro 265.510 nel precedente esercizio) di cui euro 167.304 per versamenti IMU sugli immobili di proprietà
4. La disponibilità di cassa contante e conti correnti bancari al 31 dicembre 2022 ammontava a 1.233.272 euro contro 708.899 nel precedente esercizio
5. Il patrimonio netto a fine esercizio 2022 ammonta ad euro 1.564.106, registrando un decremento rispetto all'esercizio precedente per euro 661.481, per effetto della perdita d'esercizio al 31.12.2022.
6. I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi euro 27.084.847 (euro 26.831.034 nel precedente esercizio).
7. Con riferimento alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio l'Amministratore Unico, propone il rinvio della perdita d'esercizio pari ad euro 661.481: tale perdita, sommata a quella dell'anno precedente configura la fattispecie di cui all'articolo 2482-bis c.c. L'Organo Amministrativo invita pertanto l'Assemblea dei soci a deliberare in ordine agli opportuni provvedimenti.

Conclusioni

Quanto sopra viene sottoposto alla valutazione dell'Assemblea dei soci, raccomandando all'Organo amministrativo di mantenere la massima attenzione sul rispetto dell'equilibrio patrimoniale, economico e finanziario, anche considerando gli impegni assunti con la vigente procedura di composizione negoziata della crisi, nonché dell'attuale scenario macroeconomico.

Infine, considerando anche le risultanze dell'attività svolta dalla Società incaricata della Revisione Legale dei Conti, il Sindaco Unico propone all'Assemblea dei soci di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2022 e la proposta di destinazione del risultato d'esercizio al 31 dicembre 2022, così come redatto dall'Organo Amministrativo.

Saint-Vincent, li 02.07.2023

In originale firmato

Il Sindaco Unico

Dott.ssa Antonella Lucchese