

**Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l.**

Sede legale: Corso Marche n.79 – Torino

Capitale sociale euro 1.000.000,00 i.v.

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 6 maggio 2024**

**Progetto di bilancio d'esercizio al  
31 dicembre 2023**

## INDICE

Organi sociali pag. 3

## Relazione sulla gestione:

1. Introduzione	pag.	4
2. Informazioni sull'accordo ex art. 23, primo comma, lett. C), CII	pag.	4
3. Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2023	pag.	6
4. Commento ai principali dati economico-finanziari	pag.	8
5. Andamento dell'attività operativa	pag.	10
6. Eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	pag.	11
7. Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	12
8. Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta	pag.	12
9. Altre informazioni	pag.	12
10. Proposta di destinazione del risultato d'esercizio	pag.	15

Prospetti contabili al 31 dicembre 2023 e nota integrativa fascicolo XBRL pag. 1-37

**ORGANI SOCIALI**

Monica DE MARCHI

Amministratore Unico

Antonella LUCCHESE

Sindaco Unico

Massimo MELONE

Sindaco supplente

**REVISIONE LEGALE DEI CONTI**

Ria Grant Thornton S.p.A.

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

### **1. Introduzione**

Signori Soci,

Il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 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 € 17.021 contro una perdita registrata lo scorso esercizio pari a € 661.481.

### **2. Informazioni sull'accordo ex art. 23, primo comma, lett. C), CCII**

Nel corso dell'esercizio è stato definito l'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII, sottoscritto con le banche all'esito dell'iter di composizione negoziata della crisi avviata dalla società nel luglio 2022 e conclusosi nel mese di luglio 2023.

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. E' stato altresì sottoscritto un accordo FPP-SIT strumentale all'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII, di cui meglio infra.

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. In particolare, sulla base del predetto meccanismo, agli istituti di credito spetta l'80% dei corrispettivi delle compravendite in oggetto (al netto di costi, dei compensi dovuti al mandatario di cui infra, delle imposte, delle tasse e degli oneri fiscali).

L'accordo prevede, inoltre, che laddove alla scadenza dello stesso l'importo residuo non sia stato rimborsato, gli istituti bancari creditori rinuncino, 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. Gli istituti bancari si impegnano, altresì, 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.

Peraltro si evidenzia che nel Piano si è dato atto dei reciproci rapporti di debito/credito esistenti alla data del 28/02/2022 tra S.I.T. e il socio FPP derivanti dai rapporti di associazione in partecipazione a suo tempo intercorsi tra S.I.T. e FPP (così come anche dalle somme corrisposte da FPP a titolo di finanziamenti soci e per crediti commerciali); ed è stato predisposto un apposito prospetto (cfr. pag. 21 del Piano) dal quale, stante l'intervenuta compensazione tra le poste, risultava un saldo attivo a favore di S.I.T. pari a € 2.518.079,00. Pure nell'Accordo SIT-FPP, si è dato atto dei reciproci rapporti di debito/credito esistenti fra le

parti di cui sopra, ed è stato riconosciuto in favore di SIT un saldo positivo pari all'importo di € 2.518.079,00: in forza di tale accordo, quindi, FPP ha provveduto al pagamento in favore di SIT dell'importo di € 1.733.862,37 (utilizzati da SIT per pagare una parte del debito nei confronti del ceto bancario come previsto nell'accordo sottoscritto all'esito della composizione negoziata della crisi di cui sopra); con impegno a corrispondere il residuo dovuto in base alle esigenze finanziarie di SIT.

Il Piano nei termini di cui sopra è stato approvato dai creditori e validato dall'esperto sul presupposto che tutti i rapporti di associazione in partecipazione fossero cessati e non generassero ulteriori oneri per SIT, con regolamentazione dei rapporti dare/avere così come definiti nel prospetto sopra menzionato. Sulla scorta di tali considerazioni si debbono considerare "chiusi" i rapporti di associazione in partecipazione in oggetto.

### **3. Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2023**

Sulla parte (non aggiudicata) del complesso immobiliare Vitali Park, di proprietà del Comune di Torino, la SIT ha eseguito negli anni opere di reindustrializzazione in esecuzione di una convenzione stipulata il 14.10.2003 fra Sinatec S.p.A. ed il Comune di Torino (da cui residuavano crediti in favore di SIT). Per i suddetti interventi, della cui svalutazione SIT ha dato atto a bilancio alla luce delle contestazioni avanzate dal Comune di Torino. Alla data del Piano presentato a supporto dell'iter di composizione negoziata della crisi di cui al paragrafo precedente, erano ancora in corso interlocuzioni con il Comune di Torino per cercare una possibile definizione conciliativa del suddetto rapporto. Successivamente a seguito di convenzione transattiva stipulata in data 11/04/2023 con il comune di Torino sono state stornate le rimanenze che ricomprendevano i lavori del complesso Vitali Park di proprietà del Comune di Torino contro un corrispettivo complessivo di € 300.000. Pertanto al 31/12/2023 non si registrano rimanenze inerenti tale intervento che ammontavano a complessivi €

2.820.002 al 31/12/2022. Per contro è stato altresì stornato il relativo fondo svalutazione iscritto al 31/12/2022 per complessivi euro 570.978. Per effetto della convenzione transattiva con il Comune di Torno è stato inoltre stornato l'apposito fondo rischi stanziato nel corso del 2021 per complessivi € 1.217.526, nonché il debito di euro 731.499 relativo ai diritti edificatori dovuti al Comune di Torino.

Nel corso del 2023, è stato esperito il primo tentativo di vendita degli immobili non considerati strategici, come da accordo intercorso con i creditori finanziari nell'ambito dell'iter di composizione negoziata della crisi di cui sopra, a seguito del quale è stato venduto un lotto relativo all'intervento di Nichelino avente una superficie fonciaria complessiva di 5.283 mq ed avente un valore di carico al netto del fondo svalutazione di € 79.245, per un totale imponibile di € 53.500, generando quindi un componente negativo di reddito pari a € 25.745. Da un punto di vista finanziario l'80% dei proventi della vendita di Nichelino, al netto dei costi diretti inerenti la vendita stessa, è stato corrisposto agli istituti di credito, come previsto dall'accordo ex art. 23 CCI.

La società con delibera di assemblea straordinaria del 17.07.2023, a rogito Notaio Nardello di Torino, ha deliberato ai sensi dell'art. 2482 bis del codice civile, sulla base di apposita situazione patrimoniale straordinaria redatta con riferimento al 31.05.2023, l'integrale copertura della perdita emergente dalla suddetta situazione Patrimoniale al 31.05.2023, pari a complessivi € 5.215.578,03, mediante il completo azzeramento delle riserve disponibili e alla contestuale riduzione del capitale sociale per la residua somma di € 3.460.354,08. Nell'ambito della medesima assemblea è stato altresì deliberata l'ulteriore riduzione del capitale sociale per € 539.645,92 che decorsi novanta giorni dall'iscrizione al Registro delle Imprese della delibera senza opposizione di alcun creditore ha avuto il suo effetto riducendo pertanto il capitale sociale a € 1.000.000, mediante contestuale creazione di apposta riserva disponibile per € 539.645,92.

La perdita consuntiva al 31.05.2023 (perdita di periodo 01.01.2023 - 31.05.2023) pari a € 24.465,63 è, quindi, già stata ripianata con le riserve disponibili al 31.05.2023 è, atteso che la perdita dell'intero periodo 01.01.2023 - 31.12.2023 risulta inferiore alla perdita infrannuale già ripianata, deriva una riserva a copertura future perdite che sarà oggetto di destinazione da parte dell'assemblea dei soci.

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

I ricavi delle vendite si sono assestati al valore di € 53.500 di euro contro € 1.296.180 del 2022, gli altri ricavi e proventi, che accolgono i ricavi per locazioni, rivalsa spese, e sopravvenienze attive (in gran parte derivanti dal rilascio di fondi in esubero) presentano un saldo complessivo di € 2.845.142 contro € 1.210.496 dello scorso esercizio.

I costi della produzione sono pari a € 584.459 (nel 2022 erano pari a € 1.392.401) e si riferiscono principalmente a costi per servizi (€ 302.645 contro € 910.283 del 2022), costi per il personale (€ 64.713 contro € 83.741 del 2022), oneri diversi di gestione (€ 204.786 contro € 286.459 del 2022), voce nella quale è ricompreso anche il costo dell'I.M.U. pari a € 152.034.

Gli ammortamenti e svalutazioni hanno inciso per € 2.128 contro € 761 dello scorso esercizio, mentre sono stati accantonati fondi per rischi per € 10.000 rispetto ad accantonamenti per rischi ed altri per complessivi € 109.930 operati lo scorso esercizio.

La differenza tra valore e costi della produzione è stata negativa per € 14.087 (era negativa per € 320.922 nel 2022).

La perdita netta è stata pari a € 17.021 a euro contro la perdita di € 661.481 registrata lo scorso esercizio.

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		
	2023	2022
<u>Solidità del patrimonio aziendale</u> Rapporto tra il patrimonio netto ed il capitale sociale	1,55	0,31
<u>Indipendenza finanziaria</u> Rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo	0,13	0,04

ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA		
	2023	2022
<u>Margini di tesoreria</u> Differenza tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	2.024.990	21.455.124
<u>Margini di struttura</u> Differenza tra patrimonio netto e immobilizzazioni nette	740.220	762.869
<u>Capitale circolante netto</u> Differenza tra capitale circolante lordo e passività correnti e fondi rischi	724.494	-2.155.125
<u>EBIT – earning before interests and taxes</u> Reddito operativo + reddito dell'area atipica	-14.087	-320.922
<u>Quoziente di tesoreria (indice di liquidità)</u> Rapporto tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	2,13	5,16
<u>Indice di autocopertura del capitale fisso</u> Rapporto tra patrimonio netto e immobilizzazioni nette	1,92	1,95

ANALISI DELLA REDDITIVITÀ DELLA GESTIONE		
	2022	2021

<u>ROI (Return on Investment)</u> Tasso di redditività del capitale investito nella gestione caratteristica	-0,11%	-0,89%
<u>ROS (Return on Sales)</u> Indice di economicità delle vendite	-26,33%	-24,76%
<u>ROA (Return on assets)</u> Rapporto tra l'EBIT ed il capitale investito	-0,11%	-0,89%
<u>ROE (Return on equity)</u> Rapporto tra reddito netto e patrimonio netto	-0,91%	-42,29%

## 5. Andamento dell'attività operativa

Di seguito si riassumono gli aggiornamenti relativi agli interventi in essere a cui si è lavorato nel corso del 2023 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 messo in vendita con la call di dicembre 2023 per il quale 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.

### PIP Ovada

La società è proprietaria di lotti per una superficie complessiva di circa 26.000 mq anche questi inseriti nel tentativo di vendita di dicembre 2023 rimasti senza esito.

### Rimanenze intervento di Nichelino

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 11.256. Nel corso del 2023, nel primo esperimento di vendita previsto dall'accordo, è stato venduto un lotto avente una superficie fondiaria complessiva di 5.283 mq avente un valore di carico al netto del fondo

svalutazione di € 79.245, per un totale imponibile di € 53.500, generando quindi un componente negativo di reddito pari a € 25.745.

#### **Embraco**

Anche per il 2023 è continuata la gestione in emergenza del sito ex- Embraco, ubicato in Riva presso Chieri. E' continuata ad essere presente la sorveglianza diurna e notturna al fine di scongiurare insediamenti o atti vandalici.

#### **Area Ex Vitali**

Come esposto, nel corso del 2023 è stato firmata la transazione con il Comune di Torino dietro corrispettivo di € 300.000 e stralcio delle relative rimanenze, posizione creditorie e debitorie reciproche.

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

Nel corso del 2023 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 al rilascio dei locali.

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

A gennaio 2024 si sono accettate due manifestazioni di interesse su degli sfridi dell'area di Pinerolo, senza possibilità edificatoria e valore economico, non rientranti nel piano sottostante l'accordo ex art. 23 CCI, e nei prossimi mesi si provvederà alla formalizzazione degli atti di vendita.

Per quanto riguarda gli immobili compresi nel piano di dismissione, nel mese di marzo è stato esperito il secondo tentativo di vendita applicando parte del decalagè dei prezzi di vendita

come previsti dall'accordo sottoscritto nel 2023. Al momento della redazione della presente non è ancora noto l'esito.

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

La gestione sarà incentrata sugli immobili “core” di Ivrea e Strambino oltre alla dismissione dei lotti a servizio del piano di risanamento.

## **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.

### *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 con la vendita dell'immobile di Riva presso Chieri e degli altri non “core”, 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.**

Come già evidenziato sub 2, nell'ambito del Piano presentato a supporto della composizione negoziata della crisi, si è dato atto dei reciproci rapporti di debito/credito esistenti alla data del 28/2/2022 tra S.I.T. e il socio FPP derivanti dai rapporti di associazione in partecipazione a suo tempo intercorsi tra S.I.T. e FPP; ed è stato predisposto un apposito prospetto (cfr. pag. 21 del Piano) dal quale, stante l'intervenuta compensazione tra le poste, risultava un saldo attivo a favore di S.I.T. pari a € 2.518.079,00. In forza dell'accordo a latere intercorso tra SIT e FPP, SIT ha poi incassato l'importo di € 1.733.862,37, utilizzati da SIT per pagare una parte del debito nei confronti del ceto bancario come previsto nell'accordo sottoscritto all'esito della composizione negoziata della crisi; con impegno da parte di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. a corrispondere il residuo dovuto in base alle esigenze finanziarie di SIT.

Il Piano è stato approvato dai creditori e validato dall'esperto sul presupposto che tutti i rapporti di associazione in partecipazione fossero cessati e non generassero ulteriori oneri per SIT: i rapporti di associazione in partecipazione sono quindi da considerarsi "chiusi".

Tutte le altre operazioni intercorse 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 € 3.102 per rivalsa del costo assicurazione organo amministrativo.

Nei rapporti esistenti al 31 dicembre 2023 con la Regione Piemonte, rileva un fondo rischi ed oneri futuri per un importo pari a € 7.003.459, la cui natura e funzione è ampiamente descritta nella Nota Integrativa dell'esercizio e degli esercizi passati.

#### **D. Sede dell'attività**

Nel 2023 la Società ha operato presso la sede legale ed operativa sita in Torino corso Marche n.79.

#### **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 2023 non sono emerse criticità di alcun tipo in relazione ai suoi contenuti e più in generale alle norme di Legge.

Nel corso del mese di ottobre è stato designato il nuovo responsabile e comunicato all'ANAC.

## I. Attività D. Lgs. n. 231/2001

Nel corso dell'esercizio sono state svolte le verifiche ordinarie e non sono emerse segnalazioni. Il 1/1/24 è stato incaricato un nuovo OdV.

## 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 2023 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia una perdita netta di esercizio pari a € 17.020,84 che è già stata interamente coperta per effetto della delibera assembleare del 17.07.2023 che aveva deliberato anche la copertura della perdita infrannuale 01.01.2023-31.05.2023 pari a complessivi € 24.465,63.

Si propone, pertanto di destinare la riserva a copertura future perdite pari a € 7.444,79 al ripristino della riserva legale utilizzata per la suddetta copertura della perdita infrannuale.

Torino, \_\_\_\_\_ 2024

L'Amministratore Unico

Monica De Marchi

# SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	TORINO
Codice Fiscale	09969560011
Numero Rea	TORINO 1095529
P.I.	09969560011
Capitale Sociale Euro	1.000.000 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

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Stato patrimoniale</b>		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	5.391	0
Totale immobilizzazioni immateriali	5.391	0
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	800.000	800.000
3) attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) altri beni	1.390	1.237
Totale immobilizzazioni materiali	801.390	801.237
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	806.781	801.237
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	7.629.810	9.958.079
Totale rimanenze	7.629.810	9.958.079
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	167.014	513.139
esigibili oltre l'esercizio successivo	353.366	496.326
Totale crediti verso clienti	520.380	1.009.465
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	789.452	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	23.032.671
Totale crediti verso controllanti	789.452	23.032.671
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.377	701
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.487	6.487
Totale crediti tributari	20.864	7.188
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	24.982	7.259
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.311.092	1.324.241
Totale crediti verso altri	1.336.074	1.331.500
Totale crediti	2.666.770	25.380.824
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.137.990	1.232.822
3) danaro e valori in cassa	392	450
Totale disponibilità liquide	1.138.382	1.233.272
Totale attivo circolante (C)	11.434.962	36.572.175
D) Ratei e risconti	15.421	2.385
Totale attivo	12.257.164	37.375.797

## Passivo

A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.000.000	5.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	1.600.498
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	0	7.736
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	0	146.989
Riserva da riduzione capitale sociale	539.646	0
Varie altre riserve	0	(5)
Totale altre riserve	539.646	146.984
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	(4.529.631)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(17.021)	(661.481)
Perdita ripianata nell'esercizio	24.466	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	1.547.091	1.564.106
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	97.822	97.822
3) strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) altri	7.161.538	8.610.781
Totale fondi per rischi ed oneri	7.259.360	8.708.603
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	469	462
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.345.854	3.080.596
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso banche	1.345.854	3.080.596
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	500	66.193
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale acconti	500	66.193
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	118.058	1.147.916
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	118.058	1.147.916
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	46.144	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	20.530.788
Totale debiti verso controllanti	46.144	20.530.788
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	67.486	396.747
esigibili oltre l'esercizio successivo	260.858	0
Totale debiti tributari	328.344	396.747
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.233	2.813
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.233	2.813
14) altri debiti		

esigibili entro l'esercizio successivo	210.216	467.092
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.393.802	1.392.702
Totale altri debiti	1.604.018	1.859.794
Totale debiti	3.445.151	27.084.847
E) Ratei e risconti	5.093	17.779
Totale passivo	12.257.164	37.375.797

# Conto economico

31-12-2023    31-12-2022

Conto economico			
A) Valore della produzione			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	53.500	1.296.180	
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.328.270)	(1.210.496)	
5) altri ricavi e proventi			
altri	2.845.142	985.795	
Totale altri ricavi e proventi	2.845.142	985.795	
Totale valore della produzione	570.372	1.071.479	
B) Costi della produzione			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	187	0	
7) per servizi	302.645	910.283	
8) per godimento di beni di terzi	0	1.227	
9) per il personale			
a) salari e stipendi	40.798	42.264	
b) oneri sociali	11.949	12.356	
c) trattamento di fine rapporto	4.621	4.941	
e) altri costi	7.345	24.180	
Totale costi per il personale	64.713	83.741	
10) ammortamenti e svalutazioni			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.348	0	
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	780	761	
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.128	761	
12) accantonamenti per rischi	10.000	12.108	
13) altri accantonamenti	0	97.822	
14) oneri diversi di gestione	204.786	286.459	
Totale costi della produzione	584.459	1.392.401	
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(14.087)	(320.922)	
C) Proventi e oneri finanziari			
16) altri proventi finanziari			
d) proventi diversi dai precedenti			
altri	58	46.390	
Totale proventi diversi dai precedenti	58	46.390	
Totale altri proventi finanziari	58	46.390	
17) interessi e altri oneri finanziari			
altri	2.992	60.876	
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.992	60.876	
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(2.934)	(14.486)	
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie			
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0	
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(17.021)	(335.408)	
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
imposte relative a esercizi precedenti	0	326.073	
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	326.073	
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(17.021)	(661.481)	

# Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2023 31-12-2022

Rendiconto finanziario, metodo indiretto			
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)			
Utile (perdita) dell'esercizio		(17.021)	(661.481)
Imposte sul reddito		0	326.073
Interessi passivi/(attivi)		2.934	14.486
(Dividendi)		0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione		(14.087)	(320.922)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto			
Accantonamenti ai fondi		14.621	109.930
Ammortamenti delle immobilizzazioni		2.128	761
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		0	4.941
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		0	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		16.749	115.632
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto		2.662	(205.290)
Variazioni del capitale circolante netto			
Decremento/(Incremento) delle rimanenze		2.328.269	1.210.496
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti		483.850	(552.909)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori		(983.714)	272.589
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi		(13.036)	1.220
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi		(12.686)	(6.788)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto		1.308.906	35.789
Totale variazioni del capitale circolante netto		3.111.589	960.397
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto		3.114.251	755.107
Altre rettifiche			
Interessi incassati/(pagati)		(2.934)	(14.486)
(Imposte sul reddito pagate)		0	(326.073)
Dividendi incassati		0	0
(Utilizzo dei fondi)		(1.463.857)	(332.377)
Altri incassi/(pagamenti)		0	(2)
Totale altre rettifiche		(1.466.791)	(672.938)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)		1.647.460	82.169
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento			
Immobilizzazioni materiali			
(Investimenti)		(933)	0
Disinvestimenti		0	486.302
Immobilizzazioni immateriali			
(Investimenti)		(6.739)	0
Disinvestimenti		0	0
Immobilizzazioni finanziarie			
(Investimenti)		0	0
Disinvestimenti		58	0
Attività finanziarie non immobilizzate			
(Investimenti)		0	0

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(7.614)	486.302
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.734.742)	(44.098)
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborsio finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	6	0
(Rimborsio di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.734.736)	(44.098)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(94.890)	524.373
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	1.232.822	708.375
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	450	524
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.233.272	708.899
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	1.137.990	1.232.822
Danaro e valori in cassa	392	450
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.138.382	1.233.272
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

## Nota integrativa, parte iniziale

### Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2023

#### PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2023 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

## Principi di redazione

#### PRINCIPI DI REDAZIONE

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

#### Prospettiva della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze. né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

In particolare la continuità aziendale è stata garantita per effetto dell'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII, sottoscritto con le banche all'esito dell'iter di composizione negoziata della crisi avviata dalla società nel luglio 2022.

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, è risultato 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 rinuncino, 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.

## Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

### CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423, quinto comma del Codice Civile.

## Cambiamenti di principi contabili

### CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

## Correzione di errori rilevanti

### CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

## Problematiche di comparabilità e di adattamento

### PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E ADATTAMENTO

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

Ai sensi dell'art. 2423 ter, quinto comma del Codice Civile, non si sono manifestate problematiche di comparabilità e adattamento delle voci di bilancio dell'esercizio corrente con quelle relative all'esercizio precedente.

## Criteri di valutazione applicati

### CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

#### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le spese inerenti la capacità operativa e sono ammortizzati in 5 anni.

L'iscrizione e la valorizzazione dei costi di impianto e di ampliamento è stata operata con il consenso del Sindaco Unico.

#### Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

- macchine ufficio elettroniche: 20%.

#### Rimanenze

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna, ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

In particolare:

- i lotti fondiari urbanizzati: sono valorizzati al costo di acquisizione del terreno, alle opere di urbanizzazione ed ai costi gestionali;
- i 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.

### Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti sono pertanto 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.

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.

### Crediti tributari e attività per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Atteso che per le perdite fiscali non vi è una ragionevole certezza del loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un ragionevole periodo di tempo si è deciso prudenzialmente di non apostare imposte anticipate.

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

### Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

### **Fondi per rischi ed 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.

### **Fondi per imposte, anche differite**

Accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

### **Debiti**

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti.

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

### **Costi e ricavi**

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

In particolare i ricavi delle vendite sono riconosciuti al momento del passaggio di proprietà che generalmente coincide con la stipulazione degli atti notarili, mentre i ricavi delle locazioni sono imputati sulla base della competenza temporale.

I 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.

## Altre informazioni

### ALTRE INFORMAZIONI

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP), al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

## Nota integrativa, attivo

### INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

#### **Immobilizzazioni**

##### **IMMOBILIZZAZIONI**

###### Immobilizzazioni immateriali

###### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €5.391 (€0 nel precedente esercizio).

###### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Costi di impianto e di ampliamento	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Valore di bilancio</b>	0	0
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	6.739	6.739
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	1.348	1.348
<b>Totale variazioni</b>	5.391	5.391
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	6.739	6.739
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.348	1.348
<b>Valore di bilancio</b>	5.391	5.391

###### Immobilizzazioni materiali

###### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €801.390 (€801.237 nel precedente esercizio).

###### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	1.630.483	4.537	42.294	1.677.314

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	0	4.537	41.057	45.594
<b>Svalutazioni</b>	830.483	0	0	830.483
<b>Valore di bilancio</b>	800.000	0	1.237	801.237
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	0	0	933	933
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	0	0	780	780
<b>Totale variazioni</b>	0	0	153	153
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	1.630.483	4.537	13.365	1.648.385
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	0	4.537	11.975	16.512
<b>Svalutazioni</b>	830.483	0	0	830.483
<b>Valore di bilancio</b>	800.000	0	1.390	801.390

La voce terreni accoglie un'area in Strambino, ceduta in diritto di superficie, con scadenza 2035, 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.

Nel corso dell'esercizio sono stati rottamati cespiti obsoleti rientranti nella voce altre immobilizzazioni materiali aventi un costo storico complessivo pari a € 29.862, interamente ammortizzato.

## Attivo circolante

### ATTIVO CIRCOLANTE

#### Rimanenze

##### Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a €7.629.810 (€9.958.079 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Prodotti finiti e merci</b>	9.958.079	(2.328.269)	7.629.810
<b>Totale rimanenze</b>	9.958.079	(2.328.269)	7.629.810

Le rimanenze sopra esposte sono espresse al netto di un fondo svalutazione pari a complessivi € 5.120.728 e sono così schematizzabili:

<b>Rimanenze prodotti finiti e merci</b>	
Rimanenze finali Pinerolo 1	467.588
Rimanenze finali Ovada	972.180
Rimanenze finali. Nichelino	723.829

Rimanenze finali. Ivrea	4.046.932
Rimanenze finali. Embraco	6.540.010
Fondo svalutazione Pinerolo 1	-332.888
Fondo svalutazione Nichelino	-490.488
Fondo svalutazione Ovada	-346.140
Fondo Svalutazione Embraco	-3.951.212
Arrotondamento euro	-1
<b>Totale rimanenze prodotti finiti e merci</b>	<b>7.629.810</b>

Nel dettaglio :

#### **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. Non si sono registrate variazioni rispetto all'esercizio precedente.

#### **Rimanenze intervento su area ex Vitali – Torino**

A seguito di convenzione transattiva dell'11/04/2023 con il comune di Torino è stato stornato l'intervento relativo al complesso Vitali Park contro un corrispettivo complessivo di € 300.000.

Pertanto al 31/12/2023 non si registrano rimanenze inerenti tale intervento che ammontavano a complessivi € 2.820.002 al 31.12.2022. Per contro è stato altresì stornato il relativo fondo svalutazione iscritto al 31/12/2022 per complessivi euro 570.978.

Per effetto della convenzione transattiva con il Comune di Torno è stato inoltre stornato l'apposito fondo rischi stanziato nel corso del 2021 per complessivi € 1.217.526, nonché il debito di euro 731.499 relativo ai diritti edificatori dovuti al Comune di Torino.

#### **Rimanenze intervento di Ovada**

Residuano lotti fondiari urbanizzati, iscritti ad un valore di € 972.180, svalutati di € 346.140, e quindi esposti al valore netto di € 626.040. Non si sono registrate variazioni rispetto all'esercizio precedente.

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

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 11.256 iscritti per € 723.829, svalutati per 490.488 € e quindi esposti ad un valore netto contabile di € 233.340.

Nel corso del 2023 è stato venduto un lotto avente una superficie fondiaria complessiva di 5.283 mq avente un valore di carico al netto del fondo svalutazione di € 79.245, per un totale imponibile di € 53.500, generando quindi un componente negativo di reddito pari a € 25.745.

#### **Rimanenze intervento di Ivrea**

Il saldo di fine esercizio ammonta a complessivi € 4.046.932, invariato rispetto all'anno precedente. Sui fabbricati non si è resa necessaria alcuna svalutazione poiché i valori contabili risultano nettamente inferiori a quelli di presumibile realizzo, come confermato dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Lafranceschina redatta nel mese di giugno 2022.

## Rimanenze intervento di Embraco

Il saldo di fine esercizio è pari a € 2.588.798, pari alla somma algebrica del costo storico di € 6.540.010 e del fondo svalutazione di € 3.951.212, ed è invariato rispetto allo scorso esercizio

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

### Crediti

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.

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a €2.666.770 (€25.380.824 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
<b>Verso clienti</b>	167.014	431.545	598.559	78.179	520.380
<b>Verso controllanti</b>	789.452	0	789.452	0	789.452
<b>Crediti tributari</b>	14.377	6.487	20.864		20.864
<b>Verso altri</b>	371.181	1.320.143	1.691.324	355.250	1.336.074
<b>Totale</b>	1.342.024	1.758.175	3.100.199	433.429	2.666.770

## Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.009.465	(489.085)	520.380	167.014	353.366	0
<b>Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante</b>	23.032.671	(22.243.219)	789.452	789.452	0	0
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	7.188	13.676	20.864	14.377	6.487	0
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	1.331.500	4.574	1.336.074	24.982	1.311.092	0
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	25.380.824	(22.714.054)	2.666.770	995.825	1.670.945	0

I **crediti verso clienti** ammontano a complessivi € 520.380, di cui euro 353.366 esigibili oltre l'esercizio.

I crediti entro l'esercizio pari a € 167.014 afferiscono per euro 7.742 a fatture da emettere.

I **crediti verso controllante** ammontano a complessivi € 789.452, contro € 23.032.671 rilevati lo scorso esercizio. Il decremento del credito rispetto allo scorso esercizio è effetto dell'accordo FPP-SIT strumentale all'accordo ex art. 23, comma 1, lett. c) del d.lgs. n. 14/2019 sottoscritto all'esito dell'iter di composizione negoziata della crisi. con il quale si è dato atto dei reciproci rapporti di debito/credito esistenti tra S.I.T. e il socio FPP derivanti dai rapporti di associazione in partecipazioni, così come anche dalle somme corrisposte da FPP a titolo di finanziamenti soci e per crediti commerciali; ed è stato predisposto un apposito prospetto (cfr. pag. 21 del Piano) dal quale, stante l'intervenuta

compensazione tra le poste, è risultato un saldo attivo a favore di S.I.T. pari a € 2.518.079,00. In forza di tale accordo, quindi, FPP ha provveduto al pagamento in favore di SIT dell'importo di € 1.733.862,37 (utilizzati da SIT per pagare una parte del debito nei confronti del ceto bancario come previsto nell'accordo sottoscritto all'esito della composizione negoziata della crisi di cui sopra); con impegno a corrispondere il residuo dovuto in base alle esigenze finanziarie di SIT.

Il Piano nei termini di cui sopra è stato approvato dai creditori e validato dall'esperto sul presupposto che tutti i rapporti di associazione in partecipazione fossero cessati e non generassero ulteriori oneri per SIT, con regolamentazione dei rapporti dare/avere così come definiti nel prospetto menzionato, pertanto, in sede di appostazione a bilancio, sono stati considerati "chiusi" i rapporti di associazione in partecipazione in oggetto.

I **crediti tributari** pari a € 20.864, di cui € 6.487 oltre l'esercizio, afferiscono alle seguenti voci:

<b>Crediti tributari entro l'esercizio</b>	
Credito verso Erario per interessi	2
Credito per IVA annuale	14.369
Erario c/imposta sostitutiva su TFR	6
<b>Totale crediti tributari entro l'esercizio</b>	<b>14.377</b>

<b>Crediti tributari oltre l'esercizio</b>	
Credito IRES per rimborso IRAP	6.487
<b>Totale crediti tributari oltre l'esercizio</b>	<b>6.487</b>

I crediti verso altri per € 1.336.057, di cui € 1.311.092 esigibili oltre l'esercizio, afferiscono alle seguenti voci:

<b>Crediti verso altri entro l'esercizio</b>	
Credito Inail	17
Crediti verso dipendenti	13.106
Credito v/Sysman per spese condominiali	11.860
Credito v/ Team Service per spese condominiali	20.253
Credito v/Lorenzon	325.946
Fondo svalutazione crediti Team Service	-20.253
Fondo svalutazione crediti Lorenzon	-325.946
Arrotondamento euro	-1
<b>Crediti verso altri entro l'esercizio</b>	<b>24.982</b>

<b>Crediti verso altri oltre l'esercizio</b>	
Crediti associati in partecipazione ripartizione perdite Nichelino	1.311.092
Credito associati in partecipazione ripartizione perdite Pianezza	9.051
Fondo svalutazione credito Pianezza	-9.051

<b>Crediti verso altri oltre l'esercizio</b>	<b>1.311.092</b>
--	------------------

Suddisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

### Crediti - Ripartizione per area geografica

Tutti i crediti sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

## Disponibilità liquide

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a €1.138.382 (€1.233.272 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	1.232.822	(94.832)	1.137.990
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	450	(58)	392
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.233.272</b>	<b>(94.890)</b>	<b>1.138.382</b>

## **Ratei e risconti attivi**

### RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a €15.421 (€2.385 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	375	(375)	0
<b>Risconti attivi</b>	2.010	13.411	15.421
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>2.385</b>	<b>13.036</b>	<b>15.421</b>

## Oneri finanziari capitalizzati

### Oneri finanziari capitalizzati

Non ve ne sono.

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

#### **Patrimonio netto**

##### **PATRIMONIO NETTO**

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a €1.547.091 (€1.564.106 nel precedente esercizio).

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce ‘Altre riserve’:

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
<b>Capitale</b>	5.000.000	0	(3.460.354)	0	539.646	0		1.000.000
<b>Riserva da sopraprezzo delle azioni</b>	1.600.498	0	(1.600.498)	0	0	0		0
<b>Riserve di rivalutazione</b>	0	-	-	-	-	-		0
<b>Riserva legale</b>	7.736	0	(7.736)	0	0	0		0
<b>Riserve statutarie</b>	0	-	-	-	-	-		0
<b>Altre riserve</b>								
<b>Riserva straordinaria</b>	146.989	0	(146.989)	0	0	0		0
<b>Riserva da riduzione capitale sociale</b>	0	0	0	539.646	0	0		539.646
<b>Varie altre riserve</b>	(5)	0	(1)	0	0	6		0
<b>Totale altre riserve</b>	146.984	0	(146.990)	539.646	0	6		539.646
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	0	-	-	-	-	-		0
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	(4.529.631)	0	4.529.631	0	0	0		0
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	(661.481)	0	661.481	0	0	0	(17.021)	(17.021)
<b>Perdita ripianata nell'esercizio</b>	0	0	24.466	0	0	0		24.466
<b>Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</b>	0	-	-	-	-	-		0
<b>Totale patrimonio netto</b>	1.564.106	0	0	539.646	539.646	6	(17.021)	1.547.091

Ai fini di una migliore intelligenza delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
<b>Capitale</b>	0	0	0	0
<b>Riserva da sopraprezzo delle azioni</b>	0	0	0	0

Riserva legale	0	0	0	0
Altre riserve				
Riserva straordinaria	0	0	0	0
Varie altre riserve	0	0	0	0
Totale altre riserve	0	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	-4.529.631	0
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	0	0
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.529.631</b>	<b>0</b>

## Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

### Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Capitale</b>	1.000.000	Conferimenti		0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0			-	-	-
Riserve di rivalutazione	0			-	-	-
Riserva legale	0			-	-	-
Riserve statutarie	0			-	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	0			-	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	539.646	riduzione capitale	A,B	539.646	0	0
Varie altre riserve	0			-	-	-
<b>Totale altre riserve</b>	<b>539.646</b>			<b>539.646</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-	-
<b>Totale</b>	<b>1.539.646</b>			<b>539.646</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Quota non distribuibile</b>				<b>539.646</b>		

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

A complemento delle informazioni fornite sul Patrimonio netto, qui di seguito, si specificano le seguenti ulteriori informazioni.

La società con delibera di assemblea straordinaria del 17.07.2023, a rogito Notaio Nardello di Torino, ha deliberato ai sensi dell'art. 2482 bis del codice civile, sulla base di apposita situazione patrimoniale straordinaria redatta con riferimento al 31.05.2023, l'integrale copertura della perdita emergente dalla suddetta situazione Patrimoniale al 31.05.2023, pari a complessivi € 5.215.578,03, mediante il completo azzeramento delle riserve disponibili e alla contestuale riduzione del capitale sociale per la residua somma di € 3.460.354,08. Nell'ambito della medesima assemblea è stato altresì deliberata l'ulteriore riduzione del capitale sociale per € 539.645,92 che decorsi novanta

giorni dall'iscrizione al Registro delle Imprese della delibera senza opposizione di alcun creditore ha avuto il suo effetto riducendo pertanto il capitale sociale a € 1.000.000, mediante contestuale creazione di apposta riserva disponibile per € 539.645,92.

La perdita consuntiva al 31.05.2023 (perdita di periodo 01.01.2023 - 31.05.2023) pari a € 24.465,63 è, quindi, già stata ripianata con le riserve disponibili al 31.05.2023 è, atteso che la perdita dell'intero periodo 01.01.2023 - 31.12.2023 risulta inferiore alla perdita infrannuale già ripianata, da ciò deriva una riserva a copertura di future perdite che sarà oggetto di destinazione da parte dell'assemblea dei soci.

## Fondi per rischi e oneri

### FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 7.259.360 (€ 8.708.603 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	<b>Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili</b>	<b>Fondo per imposte anche differite</b>	<b>Strumenti finanziari derivati passivi</b>	<b>Altri fondi</b>	<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>	0	97.822		0 8.610.781	8.708.603
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Altre variazioni</b>	0	0		0 (1.449.243)	(1.449.243)
<b>Totale variazioni</b>	0	0		0 (1.449.243)	(1.449.243)
<b>Valore di fine esercizio</b>	0	97.822		0 7.161.538	7.259.360

Nel dettaglio afferiscono a:

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

Nel 2015, fu stanziato un fondo di € 300.000, 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 Edilgos dinanzi al Tribunale Torino e, in conseguenza, il fondo è stato liberato per € 240.000. Il residuo di € 130.000 risulta congruo rispetto alle richieste massime degli associati in partecipazione ricevute a fine 2019 dalla Società.

**Fondo rischi contenziosi spese legali** Valore di inizio esercizio € 0, valore di fine esercizio € 10.000.

Nel corso dell'esercizio è stato appostato un fondo rischi spese legali per € 10.000 per contenzioso con un dipendente.

**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.

**Fondo oneri futuri intervento area ex Embraco di Riva di Chieri:** Valore di inizio esercizio € 7.245.175, valore di fine esercizio € 7.003.459.

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 indeterminatezza 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, allo stesso modo nel 2023 le spese di funzionamento della commessa Embraco, pari complessivamente a € 241.716,16, sono state "nettizzate" utilizzando il fondo costituito, appunto, per la gestione della commessa stessa

**Fondo rischi Area Ex Vitali:** Valore di inizio esercizio € 1.217.526, valore di fine esercizio € 0

Nel corso dell'esercizio 2023 è stato utilizzato il fondo prudenzialmente costituito in relazione all' intervento di Vitali Park svincolato a seguito della chiusura del già citato accordo transattivo con il Comune di Torino.

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

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

**Fondo imposte:** Valore di inizio esercizio € 97.822, Valore di fine esercizio € 97.822.

È stato stanziato nel corso dello scorso esercizio per far fronte alle sanzioni per l'omesso versamento delle imposte Ires ed Irap relative all'esercizio 2021. Benché la società nel corso dei primi mesi dell'esercizio abbia iniziato la regolarizzazione delle somme dovute mediante rateizzazione dei pervenuti avvisi bonari, si è prudenzialmente ritenuto di non svincolare le somme atteso il periodo di pagamento (20 rate trimestrali).

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

### TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 469 (€ 462 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	462
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	7
Totale variazioni	7
Valore di fine esercizio	469

## Debiti

### DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €3.445.151 (€27.084.847 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Debiti verso banche</b>	3.080.596	-1.734.742	1.345.854
<b>Acconti</b>	66.193	-65.693	500
<b>Debiti verso fornitori</b>	1.147.916	-1.029.858	118.058
<b>Debiti verso controllanti</b>	20.530.788	-20.484.644	46.144
<b>Debiti tributari</b>	396.747	-68.403	328.344
<b>Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale</b>	2.813	-580	2.233
<b>Altri debiti</b>	1.859.794	-255.776	1.604.018
<b>Totale</b>	27.084.847	-23.639.696	3.445.151

Nel dettaglio:

I **debiti verso banche** ammontano a complessivi € 1.345.854 e sono rappresentativi del piano di rientro concordato a seguito dell'accordo di cui si è data evidenza

I **debiti per acconti** ammontano a € 500 e sono relativi a due cauzioni da € 250 cadauna inerenti l'intervento di Pinerolo 1

I **debiti verso fornitori** ammontano a complessivi € 118.058, di cui € 105.700 relativi a fatture da ricevere.

I **debiti verso controllante** che ammontavano al 31.12.2022 a complessivi € 20.530.788 sono stati interamente compensati a seguito del già citato accordo FPP-SIT strumentale all'accordo ex art. 23, comma 1, lett. c) del d.lgs. n. 14/2019 sottoscritto all'esito dell'iter di composizione negoziata della crisi, con il quale si è dato atto dei reciproci rapporti di debito/credito esistenti tra S.I.T. e il socio FPP. Ne consegue che al 31.12.2023 la società non vanta più alcun debito nei confronti della controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.. L'importo di € 46.144 rappresenta quindi il debito residuo verso controllante maturati dopo il suddetto accordo.

I **debiti tributari** ammontano a complessivi € 328.444, e sono riferibili a debiti oltre l'esercizio per € 260.858 e sono così rappresentati:

<b>Debiti tributari entro l'esercizio</b>	
Erario ritenute lavoro dipendente da versare	1.794
Erario per ritenute lavoro autonomo da versar	476
Debiti tributari IRES	26.469
Debiti tributai IRAP	38.746
Altri debiti	1
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>67.486</b>

<b>Debiti tributari oltre l'esercizio</b>	

Debiti tributari IRES	105.874
Debiti tributari IRAP	154.984
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>260.858</b>

In particolare si evidenzia che i debiti IRES ed IRAP relativi ad imposte 2021 sono stati oggetto, nei primi mesi dell'anno 2024 di rateizzazione (20 rate trimestrali) dei pervenuti avvisi bonari e pertanto si è provveduto a riclassificare il debito entro ed oltre l'esercizio sulla base del piano di rateizzazione previsto.

I debiti verso **istituti di previdenza e di sicurezza sociale** ammontano a € 2.233 e si riferiscono a debito INPS.

I **debiti verso altri** ammontano a complessivi € 1.604.018, di cui € 1.393.802 oltre l'esercizio, e sono così rappresentati:

<b>Altri debiti entro l'esercizio</b>	
Note credito da emettere Tortona	4.998
Debito verso condominio Vitali Park	16.460
Note di credito da emettere IVREA	2.981
Debito ex apporto perd Tortona	185.776
Arrotondamenti euro	1
<b>Totale altri debiti entro l'esercizio</b>	<b>210.216</b>

<b>Altri debiti oltre l'esercizio</b>	
Apporti associazione in partecipazione Nichelino	1.311.092
Cauzioni attive	82.710
<b>Totale debiti oltre l'esercizio</b>	<b>1.393.802</b>

## Variazioni e scadenza dei debiti

### **Debiti - Distinzione per scadenza**

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Debiti verso banche</b>	3.080.596	(1.734.742)	1.345.854	1.345.854	0	0
<b>Acconti</b>	66.193	(65.693)	500	500	0	0
<b>Debiti verso fornitori</b>	1.147.916	(1.029.858)	118.058	118.058	0	0
<b>Debiti verso controllanti</b>	20.530.788	(20.484.644)	46.144	46.144	0	0
<b>Debiti tributari</b>	396.747	(68.403)	328.344	67.486	260.858	0
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	2.813	(580)	2.233	2.233	0	0
<b>Altri debiti</b>	1.859.794	(255.776)	1.604.018	210.216	1.393.802	0
<b>Totale debiti</b>	27.084.847	(23.639.696)	3.445.151	1.790.491	1.654.660	0

## Suddivisione dei debiti per area geografica

## **Debiti - Ripartizione per area geografica**

Tutti i debiti afferiscono a soggetti residenti in Italia.

## Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

### **Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

Non ve ne sono.

## Finanziamenti effettuati da soci della società

### **Finanziamenti effettuati dai soci**

Il finanziamento soci iscritto al 31.12.2022 per complessivi € 4.100.000 è stato estinto nell'ambito del già citato accordo ricognitivo SIT-FPP e, pertanto, al 31.12.2023 non residuano debiti di tale natura.

## **Ratei e risconti passivi**

### **RATEI E RISCONTI PASSIVI**

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €5.093 (€17.779 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	13.216	(8.123)	5.093
<b>Risconti passivi</b>	4.563	(4.563)	0
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	17.779	(12.686)	5.093

## Nota integrativa, conto economico

### INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

#### **Valore della produzione**

##### **VALORE DELLA PRODUZIONE**

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

##### **Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività**

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendita lotto terreni Nichelino	53.500
<b>Totale</b>	<b>53.500</b>

##### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

##### **Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica**

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono tutte afferenti al territorio italiano.

#### **Altri ricavi e proventi**

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi €2.845.142 (€ 985.795 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
<b>Altri</b>			
Canoni di locazione, indennità e cessione diritto di superficie	306.789	-11.776	295.013
Rivalsa spese	11.800	-8.936	2.864
Contributi covid	698	-698	0
Sopravvenienze e insussistenze attive	666.170	1.581.091	2.247.261
Plusvalenza lotto Vitali Park	0	300.000	300.000
Altri ricavi e proventi	338	-334	4
<b>Totale altri</b>	<b>985.795</b>	<b>1.859.347</b>	<b>2.845.142</b>
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>985.795</b>	<b>1.859.347</b>	<b>2.845.142</b>

In particolare si segnala che le sopravvenienze attive trovano origine per € 214.716 nella riduzione degli oneri futuri di Embraco, per € 1.217.526 nella riduzione del fondo rischi Vitali e per € 731.499 nella riduzione dei debiti verso il Comune di Torino relativo agli oneri di urbanizzazione, poste di cui si è già argomentato nel paragrafo relativo ai fondi rischi. Oltre a queste si segnalano sopravvenienze attive varie per complessivi € 56.520. Tra gli altri ricavi e proventi trova infine allocazione il corrispettivo pari a € 300.000 relativo alla transazione con il Comune di Torino per lo storno dell'intervento Vitali Park.

## Costi della produzione

### COSTI DELLA PRODUZIONE

#### Costi per materie prime, sussidiarie e di merci

I costi per materie prime, sussidiarie e di merci sono iscritti per complessivi € 187 contro 0 dell'esercizio precedente e si riferiscono ad acquisti di materiale pubblicitario per € 150 e beni inferiori a € 516,45 per € 37.

#### Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 302.645 (€ 910.283 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
<b>Servizi di trasloco</b>	10.650	-10.074	576
<b>Consulenza assistenza composizione negoziata</b>	374.752	-374.752	0
<b>Prestazioni di servizio FPP</b>	30.000	0	30.000
<b>Servizi di sorveglianza</b>	110.794	4.678	115.472
<b>Spese di manutenzione e riparazione</b>	72.934	-52.133	20.801
<b>Servizi e consulenze tecniche</b>	25.050	-7.156	17.894
<b>Compensi agli amministratori</b>	34.356	5.644	40.000
<b>Compensi a sindaci e revisori</b>	13.135	-895	12.240
<b>Prestazioni ODV</b>	4.068	-2.309	1.759
<b>Pubblicità</b>	8.073	-6.573	1.500
<b>Spese e consulenze legali</b>	178.236	-168.528	9.708
<b>Consulenze fiscali, amministrative e del lavoro</b>	21.377	947	22.324
<b>Spese bancarie</b>	2.088	-405	1.683
<b>Assicurazioni</b>	15.182	1.057	16.239
<b>Altri</b>	9.588	2.861	12.449
<b>Totale</b>	910.283	-607.638	302.645

#### Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 0 (€ 1.227 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Noleggio attrezzatura	1.227	-1.227	0
<b>Totale</b>	<b>1.227</b>	<b>-1.227</b>	<b>0</b>

### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €204.786 (€ 286.459 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
IMU e tasi	167.304	-15.060	152.244
Spese condominiali	37.393	8.799	46.192
Perdite su crediti	1.339	-1.339	0
Sopravvenienze e insussistenze passive	0	877	877
Minusvalenze di natura non finanziaria	75.802	-75.802	0
Altri oneri di gestione	4.621	852	5.473
<b>Totale</b>	<b>286.459</b>	<b>-81.673</b>	<b>204.786</b>

## Proventi e oneri finanziari

### PROVENTI E ONERI FINANZIARI

#### Composizione dei proventi da partecipazione

##### Proventi da partecipazione

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 11 del codice civile, il seguente prospetto riporta i proventi da partecipazione diversi dai dividendi:

	Proventi diversi dai dividendi
Da altri	58
<b>Totale</b>	<b>58</b>

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

##### Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

	Interessi e altri oneri finanziari
Altri	2.992
<b>Totale</b>	<b>2.992</b>

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

### RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si segnala che la società ha conseguito sopravvenienze attive di rilevante entità relative alla chiusura dell'intervento Vitali con il Comune di Torino che hanno comportato, come già argomentato in precedenza, sopravvenienze attive non imponibili fiscalmente per € 1.217.526 relative alla riduzione del fondo rischi VItali e per € 731.499 relative alla riduzione del debito verso il Comune di Torino per oneri di urbanizzazione, oltre ad un corrispettivo di € 300.000 relativo alla restituzione del lotto al Comune di Torino.

### COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non si segnalano costi di entità eccezionale.

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

### IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La società non ha contabilizzato imposte correnti per l'esercizio non essendovi imponibili fiscali da assoggettare a tassazione né ai fini IRES, né ai fini IRAP.

Per quanto concerne l'appostazione di fiscalità anticipata inerente le perdite fiscali, come espresso in premessa, atteso che non vi è una ragionevole certezza del loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un ragionevole periodo di tempo si è deciso prudenzialmente di non appostare imposte anticipate.

## Nota integrativa, altre informazioni

### ALTRE INFORMAZIONI

#### Dati sull'occupazione

##### **Dati sull'occupazione**

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Numero medio
Impiegati	1
Totale Dipendenti	1

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

##### **Compensi agli organi sociali**

L'Amministratore Unico è stato riconfermato per il triennio 2022/2024 ad un compenso di € 28.000, oltre oneri previdenziali, per la parte fissa, ed ulteriori € 12.000 per la parte variabile.

Al Sindaco Unico nominato in data 25/07/2022 è stato attribuito un compenso di € 6.000 oltre a oneri previdenziali.

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	40.000	6.240

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

##### **Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione**

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	5.000
Altri servizi di verifica svolti	1.000
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>6.000</b>

#### Categorie di azioni emesse dalla società

## Categorie di azioni emesse dalla società

Il Capitale sociale ammonta a € 1.000.000 suddiviso in quote ai sensi di legge.

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

### Informazioni su patrimoni e 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

### 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 € 3.102 per rivalsa del costo assicurazione organo amministrativo.

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

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

### Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non vengono segnalati accordi.

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

### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si segnalano fatti di rilievo nel corso dei primi tre mesi dell'esercizio 2024.

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

### Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. che detiene il 99,60% di Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l..

Ai sensi dell'art. 2497 bis, comma 4 del codice civile, vengono di seguito esposti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della/e società che esercita/no l'attività di direzione e coordinamento:

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2022	31/12/2021
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni	102.375.376	102.891.234
C) Attivo circolante	29.314.556	30.315.995
D) Ratei e risconti attivi	10.488	6.025
Totale attivo	131.700.420	133.213.254
<b>A) Patrimonio netto</b>		
Capitale sociale	30.000.000	30.000.000
Riserve	10.021.051	9.495.336
Utile (perdita) dell'esercizio	2.058.068	525.715
Totale patrimonio netto	42.079.119	40.021.051
B) Fondi per rischi e oneri	26.517.209	29.572.428
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	146.595	126.042
D) Debiti	62.957.152	63.493.408
E) Ratei e risconti passivi	345	325
Totale passivo	131.700.420	133.213.254

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2022	31/12/2021
A) Valore della produzione	3.652.604	2.262.310
B) Costi della produzione	1.544.292	1.290.189
C) Proventi e oneri finanziari	961.741	919.434
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(1.011.985)	(1.365.840)
Imposte sul reddito dell'esercizio	0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	2.058.068	525.715

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

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

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

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

### Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si evidenzia che la perdita di esercizio pari a € 17.020,84 è già stata interamente coperta per effetto della delibera assembleare del 17.07.2023 che aveva coperto la

perdita infrannuale 01.01.2023 - 31.05.2023 pari a complessivi € 24.465,63. Si propone, pertanto di destinare la riserva a copertura perdite future pari a € 7.444,79 al ripristino della riserva legale utilizzata per la suddetta copertura della perdita infrannuale.

## **Nota integrativa, parte finale**

### **L'Organo Amministrativo**

L'Amministratore Unico

Dott.ssa Monica De Marchi

## Dichiarazione di conformità del bilancio

### **Dichiarazione di conformità**

Copia corrispondente ai documenti conservati 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 2023, 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 2023, 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 sull'accordo ex art. 23, primo comma, lett. C), CCII" della relazione sulla gestione, l'Amministratore Unico evidenzia quanto segue

*"Nel corso dell'esercizio è stato definito l'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII, sottoscritto con le banche all'esito dell'iter di composizione negoziata della crisi avviata dalla società nel luglio 2022 e conclusosi nel mese di luglio 2023.*

*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. E' stato altresì sottoscritto un accordo FPP-SIT strumentale all'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII, di cui meglio infra.*

*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 verificate, 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. In particolare, sulla base del predetto meccanismo, agli istituti di credito spetta l'80% dei corrispettivi delle compravendite in oggetto (al*

*netto di costi, dei compensi dovuti al mandatario di cui infra, delle imposte, delle tasse e degli oneri fiscali).*

*L'accordo prevede, inoltre, che laddove alla scadenza dello stesso l'importo residuo non sia stato rimborsato, gli istituti bancari creditori rinuncino, 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. Gli istituti bancari si impegnano, altresì, 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.*

*Peraltro si evidenzia che nel Piano si è dato atto dei reciproci rapporti di debito/credito esistenti alla data del 28/02/2022 tra S.I.T. e il socio FPP derivanti dai rapporti di associazione in partecipazione a suo tempo intercorsi tra S.I.T. e FPP (così come anche dalle somme corrisposte da FPP a titolo di finanziamenti soci e per crediti commerciali); ed è stato predisposto un apposito prospetto (cfr. pag. 21 del Piano) dal quale, stante l'intervenuta compensazione tra le poste, risultava un saldo attivo a favore di S.I.T. pari a € 2.518.079,00. Pure nell'Accordo SIT-FPP, si è dato atto dei reciproci rapporti di debito/credito esistenti fra le parti di cui sopra, ed è stato riconosciuto in favore di SIT un saldo positivo pari all'importo di € 2.518.079,00: in forza di tale accordo, quindi, FPP ha provveduto al pagamento in favore di SIT dell'importo di € 1.733.862,37 (utilizzati da SIT per pagare una parte del debito nei confronti del ceto bancario come previsto nell'accordo sottoscritto all'esito della composizione negoziata della crisi di cui sopra); con impegno a corrispondere il residuo dovuto in base alle esigenze finanziarie di SIT.*

*Il Piano nei termini di cui sopra è stato approvato dai creditori e validato dall'esperto sul presupposto che tutti i rapporti di associazione in partecipazione fossero cessati e non generassero ulteriori oneri per SIT, con regolamentazione dei rapporti dare/avere così come definiti nel prospetto sopra menzionato. Sulla scorta di tali considerazioni si debbono considerare "chiusi" i rapporti di associazione in partecipazione in oggetto.”*

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 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

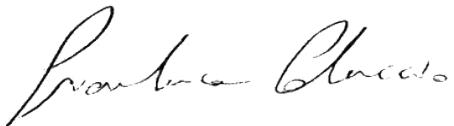
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di 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 2023 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, 18 aprile 2024

Ria Grant Thornton S.p.A.



Gianluca Coluccio

(Socio)

---

# **SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO SRL**

*Corso Marche, 79 - 10146 Torino (TO)*

*Capitale sociale Euro 1.000.000,00 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 2023***

***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.

Nel corso dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, 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.

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

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d’esercizio della S.I.T. S.r.l. al 31.12.2023, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia una perdita d’esercizio di euro 17.021. Il bilancio è stato messo a mia disposizione nel termine di legge.

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 18.04.2024 la propria relazione di revisione e giudizio al bilancio ex articolo 14 D.lgs. 39/2010 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, il bilancio d’esercizio al 31.12.2023 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.

#### ***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 all’accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII e unitamente al relativo piano ritenuto 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.

Nel corso dell’anno 2023, 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 2023 in particolare:

- ho puntualmente acquisito dall'Amministratore Unico, durante le riunioni svolte e/o attraverso la lettura delle determinate dello stesso, 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 scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della mia attività di vigilanza con il soggetto incaricato della revisione legale;
- ho assolto le funzioni di OIV a seguito delle dimissioni del responsabile RPCT nel giugno 2023 e fino alla nomina del nuovo RPCT da parte dell'Amministratore Unico del mese di novembre 2023;
- Ho altresì incontrato l'Organismo di Vigilanza Monocratico e il responsabile RPCT che si è avvicendato nel mese di novembre 2023.

L'Organismo di Vigilanza Monocratico, nominato in base a quanto previsto dal D.lgs. 231/01, in scadenza al 31.12.2023 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.

Nel corso dell'esercizio 2023 non sono state riscontrate violazioni del Modello Organizzativo e Gestionale vigente né risultano essere state comminate sanzioni disciplinari derivanti da violazioni del Modello.

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 2023.

Il Sindaco Unico conferma in conclusione che tale struttura, anche grazie ai servizi forniti dai consulenti esterni, 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 2023, 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 dell'esercizio è stato definito l'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII, sottoscritto con le banche all'esito dell'iter di composizione negoziata della crisi avviata dalla società nel luglio 2022 e conclusosi nel mese di luglio 2023 con la sottoscrizione dell'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII. L'Esperto indipendente nominato ha confermato, nella propria relazione finale, che il Piano presentato dalla società 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;
- nel corso del 2023, è stato esperito il primo tentativo di vendita degli immobili cd. *non strategici*, come da accordo intercorso con i creditori finanziari nell'ambito dell'iter di composizione negoziata della crisi, a seguito del quale è stato venduto un lotto relativo all'intervento di Nichelino (TO). I proventi della vendita al netto dei costi diretti sono stati corrisposti agli istituti di credito, come previsto dall'accordo ex art. 23 CCII;
- L'assemblea dei soci nella seduta straordinaria del 17.07.2023, a rogito Notaio Nardello di Torino, ha deliberato ai sensi dell'art. 2482 bis del codice civile, sulla base di apposita situazione patrimoniale straordinaria redatta con riferimento al 31.05.2023, accompagnata dalla relazione della scrivente Sindaco Unico, l'integrale copertura della perdita emergente dalla suddetta situazione patrimoniale al 31.05.2023, pari a complessivi euro 5.215.578, mediante il completo azzeramento delle riserve disponibili e alla contestuale riduzione del capitale sociale per la residua somma di euro 3.460.354. Nell'ambito della medesima assemblea è stata altresì deliberata l'ulteriore riduzione del capitale sociale per euro 539.646 che decorsi novanta giorni dall'iscrizione al Registro delle Imprese della delibera senza opposizione di alcun creditore ha avuto il suo effetto riducendo pertanto il capitale sociale a euro 1.000.000, mediante contestuale creazione di apposta riserva disponibile del medesimo importo di euro 539.646.

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 2023.

Le percentuali di partecipazioni societarie risultano le seguenti:

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

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 denunzie ex art. 2408 c.c. e 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio 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 2023, 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 2023***

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 evidenzia sinteticamente le seguenti risultanze:

TOTALE DELL'ATTIVO	euro	12.257.164
TOTALE PASSIVO	euro	10.710.073
PATRIMONIO NETTO	euro	1.547.091
DIFF. FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	euro	(14.087)
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	euro	(2.934)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	euro	(17.021)
IMPOSTE SUL REDDITO	euro	-
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	euro	(17.021)

Il Bilancio al 31 dicembre 2023 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.

Il Sindaco Unico non 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 2023 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 chiuso al 31.12.2023.

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 utile richiamare l'attenzione dei soci in merito ai seguenti aspetti:

1. La Società ha chiuso l'esercizio conseguendo una perdita pari ad euro 17.021 formatasi a seguito:
  - i. ammortamenti e svalutazioni pari ad euro 2.128 (euro 761 nel precedente esercizio) nonché gli accantonamenti per euro ZERO (euro 97.822 nel precedente esercizio);
2. Il valore della produzione ammonta ad euro 570.372 (euro 1.071.479 nel precedente esercizio). I ricavi delle vendite si sono assestati al valore di euro 53.500 contro euro 1.296.180 del 2022. Gli altri ricavi e proventi, che accolgono i ricavi per locazioni, rivalsa spese e sopravvenienze attive, presentano un saldo complessivo di euro 2.845.142 contro euro 1.210.496 nel precedente esercizio.
3. I costi della produzione sono pari a euro 584.459 (nel 2022 erano pari a euro 1.392.401) e si riferiscono principalmente a costi per servizi (euro 302.645 contro euro 910.283 del 2022), costi per il personale (euro 64.713 contro euro 83.741 del 2022), oneri diversi di gestione (euro 204.786 contro euro 286.459 del 2022), voce nella quale sono ricompresi i costi per IMU su immobili di proprietà pari a euro 152.034.
4. La disponibilità di cassa contante e conti correnti bancari al 31 dicembre 2023 ammontava a 1.138.382 euro contro 1.233.272 nel precedente esercizio.
5. Il patrimonio netto a fine esercizio 2023 ammonta ad euro 1.547.091 contro euro 1.564.106 per effetto della perdita d'esercizio al 31.12.2023.
6. I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi euro 3.445.151 (euro 27.084.847 nel precedente esercizio).
7. Con riferimento alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio l'Amministratore Unico evidenzia che la perdita di esercizio pari a euro 17.020,84 è già stata interamente coperta per effetto dello stanziamento della riserva copertura future perdite pari ad euro 24.465,63 generata per effetto della delibera di assemblea straordinaria del 17.07.2023. Si propone, pertanto di destinare l'importo residuo di tale riserva pari ad euro 7.444,79 al ripristino della riserva legale.

***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 e geopolitico.

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 2023 e concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio al 31 dicembre 2023, formulata dall'Organo Amministrativo nella nota integrativa.

Saint-Vincent, lì 18.04.2024

In originale firmato

Il Sindaco Unico

Dott.ssa Antonella Lucchese

