

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 27 giugno 2025

Progetto di bilancio d'esercizio al

31 dicembre 2024

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 2024	pag.	5
4. Commento ai principali dati economico-finanziari	pag.	6
5. Andamento dell'attività operativa	pag.	8
6. Eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	pag.	10
7. Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	10
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 2024 e nota integrativa fascicolo XBRL	pag.	1-30

ORGANI SOCIALI

Monica DE MARCHI

Amministratore Unico

Antonella LUCCHESI

Sindaco Unico

Massimo MELONE

Sindaco supplente

REVISIONE LEGALE DEI CONTI

Ria Grant Thornton S.p.A.

RELAZIONE SULLA GESTIONE

1. Introduzione

Signori Soci,

la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del bilancio sarà tenuta nel maggior termine di cui all'art. 2364, comma 2, del codice civile, in connessione al dettato dell'art. 24.2 dello statuto sociale, in considerazione della formalizzazione ed esecutività del progetto a favore dell'azienda consortile Mercato Ortofrutticolo del Roero e degli adempimenti a esso connessi che ha richiesto un maggiore termine per la predisposizione del bilancio.

Il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 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 € 181.852 contro una perdita registrata lo scorso esercizio pari a € 17.021.

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

Nel corso dello scorso 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 si è articolato in una serie di negoziazioni con gli istituti bancari creditori conclusosi con la sottoscrizione dell'accordo di cui sopra e di un accordo FPP-SIT strumentale all'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII, di cui si è reso ampiamente conto nell'ambito della relazione sulla gestione dello scorso esercizio. In sintesi, l'accordo in oggetto 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, nel caso in cui alla scadenza dello stesso l'importo residuo non sia stato rimborsato, gli istituti bancari creditori rinunciano, ora per allora a qualsiasi diritto ad essi spettante a qualunque titolo (ivi incluso per capitale, interessi, oneri e accessori) e si impegnano ora per allora a non promuovere iniziative giudiziali di alcun tipo per ottenere il pagamento dell'eventuale residuo importo; e a non avviare nei confronti di SIT alcuna iniziativa volta all'apertura della liquidazione giudiziale o di qualunque altra procedura concorsuale o esecutiva nei confronti della società o dei relativi beni (immobili e non).. 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 particolare, 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.

Come previsto dall'accordo sono state inviate periodicamente comunicazioni agli Istituti di credito rendicontando le attività svolte nel corso dell'anno 2024.

3. Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2024

Nel corso del 2024, sono stati esperiti i previsti tentativi 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 di tali tentativi è stato venduto un lotto relativo all'intervento di Ovada avente una superficie fondiaria complessiva di 5.037 mq per un totale imponibile di € 106.400. Il provento

di tale vendita, al netto dei costi diretti inerenti la vendita stessa, è stato corrisposto agli istituti di credito, come previsto dall'accordo ex art. 23 CCI.

Si segnala che con riferimento all'ultima asta 2024 è pervenuta un'offerta irrevocabile di acquisto relativamente al fabbricato Embraco sito nel Comune Riva di Chieri. L'offerta pervenuta ed accettata ammonta a complessivi € 1.350.000, di cui € 135.000 sono già stati versati dall'offerente a titolo di caparra. Nei primi mesi dell'anno Nel 2025, presumibilmente a giugno, dopo aver espletato le complesse formalità amministrativo-burocratiche, verrà, pertanto, operata la definitiva cessione del suddetto immobile il cui ricavato consentirà un netto avanzamento ai fini del piano di rientro previsto dall'accordo ex art 23 CCI.

Inoltre si segnala che nel mese di giugno 2024, si è proceduto con la vendita di n. 3 lotti nell'area industriale di Pinerolo Località La Porporata, lotti non valorizzati tra le rimanenze e non ricompresi nell'accordo sopra citato perchè costituiti da aree a destinazione parcheggio, agricola e servizi senza valore commerciale. Le aree sono state alienate previa verifica di mercato tramite procedura ad evidenza pubblica, ad un corrispettivo complessivo di € 28.000.

Nel mese di aprile 2024 è stata licenziata l'ultima dipendente della Società. SIT ha, comunque, proseguito la sua attività avvalendosi del supporto della controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. con la quale è stato stipulato apposito contratto di servizi.

4. Commento ai principali dati economico-finanziari

I ricavi delle vendite si sono assestati al valore di € 106.140 di euro contro € 53.500 del 2023, gli altri ricavi e proventi, che accolgono i ricavi per locazioni, rivalsa spese, e sopravvenienze e plusvalenze attive (in gran parte derivanti dal rilascio di fondi in esubero) presentano un saldo complessivo di € 1.769.099 contro € 2.845.142 dello scorso esercizio.

I costi della produzione sono pari a € 481.229 (nel 2023 erano pari a € 584.459) e si riferiscono principalmente a costi per servizi (€ 229.199 contro € 302.645 del 2023), costi per il personale (€ 77.320 contro € 64.713 del 2023), oneri diversi di gestione (€ 179.729 contro € 204.786 del 2023), voce nella quale è ricompreso anche il costo dell'I.M.U. pari a € 158.042.

Gli ammortamenti e svalutazioni hanno inciso per € 1.981 contro € 2.128 dello scorso esercizio, mentre non sono stati accantonati fondi per rischi rispetto a € 10.000 operati lo scorso esercizio.

La differenza tra valore e costi della produzione è stata negativa per € 183.868 (era negativa per € 14.087 nel 2023).

La perdita netta è stata pari a € 181.852 contro la perdita di € 17.021 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		
	2024	2023
<u>Solidità del patrimonio aziendale</u> Rapporto tra il patrimonio netto ed il capitale sociale	1,36	1,55
<u>Indipendenza finanziaria</u> Rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo	0,13	0,13

ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA		
	2024	2023
<u>Margine di tesoreria</u> Differenza tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	1.941.309	2.024.990

<u>Margine di struttura</u> Differenza tra patrimonio netto e immobilizzazioni nette	560.440	740.220
<u>Capitale circolante netto</u> Differenza tra capitale circolante lordo e passività correnti e fondi rischi	660.555	724.494
<u>EBIT – earning before interests and taxes</u> Reddito operativo + reddito dell'area atipica	-183.868	-14.087
<u>Quoziente di tesoreria (indice di liquidità)</u> Rapporto tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	2,09	2,13
<u>Indice di autocopertura del capitale fisso</u> Rapporto tra patrimonio netto e immobilizzazioni nette	1,70	1,92

ANALISI DELLA REDDITIVITÀ DELLA GESTIONE		
	2024	2023
<u>ROI (Return on Investment)</u> Tasso di redditività del capitale investito nella gestione caratteristica	-1,71%	-0,14%
<u>ROS (Return on Sales)</u> Indice di economicità delle vendite	-173,23%	-26,33%
<u>ROA (Return on assets)</u> Rapporto tra l'EBIT ed il capitale investito	-1,71%	-0,14%
<u>ROE (Return on equity)</u> Rapporto tra reddito netto e patrimonio netto	-13,32%	-1,10%

5. Andamento dell'attività operativa

Di seguito si riassumono gli aggiornamenti relativi agli interventi in essere a cui si è lavorato nel corso del 2024 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 6.000 mq per il quale non sono, al momento pervenute, manifestazioni di interesse nell'ambito dei tentativi di vendita esperiti.

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 20.800. Nel corso dell'esercizio è stata ceduta una porzione del lotto pari a complessivi mq 5.307 al corrispettivo di € 106.140. Per quanto attiene alla parte rimanente sono pervenute alcune offerte al momento ritenute non soddisfacenti.

Rimanenze intervento di Nichelino

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 11.256. Nel corso del 2024 non sono pervenute manifestazioni di interesse nell'ambito dei tentativi di vendita esperiti.

Embraco

Anche per il 2024 è continuata la gestione in emergenza del sito ex- Embraco, ubicato in Riva presso Chieri. I costi di sorveglianza sono stati notevolmente ridotti mediante l'utilizzo di un nuovo sistema di sorveglianza. Nel corso dell'ultima asta tenutasi nel 2024 è pervenuta, come illustrato in precedenza, una formale offerta irrevocabile di acquisto per il fabbricato dell'area, i cui esiti si concretizzeranno nel 2025. La formalizzazione della dismissione in oggetto (che, come detto, avverrà presumibilmente entro il mese di giugno, da un lato, consentirà alla

Società di disporre di ingenti proventi per pagare gran parte del debito nei confronti del bancario nei termini previsti dall'accordo ex art 23 CCI; dall'altro porterà all'azzeramento delle ingenti spese di manutenzione e vigilanza connesse al sito.

Parco Dora Baltea Ivrea

Nel corso del 2024 sono proseguiti i contratti di locazione di Ivrea con conseguente regolare incasso degli affitti attivi.

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

Per quanto riguarda gli immobili compresi nel piano di dismissione sono previsti nell'anno 2025 ulteriori tentativi di vendita applicando il decalagè dei prezzi di vendita come previsti dall'accordo sottoscritto nel 2023.

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.

Inoltre si segnala che alla data di redazione del presente documento è in corso di finalizzazione il coinvolgimento di SIT nell'ambito del progetto aggiudicatario di un contributo a fondo perduto ex bando P.N.R.R. da parte del Mercato Ortofrutticolo di Canale d'Alba (CN) per lo sviluppo della logistica agroalimentare.

Nel dettaglio, l'Azienda Consortile Mercato Ortofrutticolo del Roero (M.O.R) ha sede in Canale (CN), ed è costituita da 15 Comuni del Roero, e si occupa di gestire il mercato alla produzione, frequentato da circa 300 aziende agricole del sud Piemonte e da oltre 100 operatori commerciali.

L'area mercatale, di proprietà, copre una superficie di circa 32.000 metri quadrati, di cui 12.000 coperti; sulla copertura è presente, sin dal 2010, un impianto fotovoltaico, in fase di revamping, da 500 Kwp.

L'Azienda ha partecipato al bando PNRR – M2C1 – Investimento 2.1 – Sviluppo logistica per i settori agroalimentare, pesca acquacoltura, silvicoltura, floricoltura e vivaismo, ottenendo un finanziamento in conto capitale di 10.000.000 di euro, pari al 100% dell'investimento.

Il progetto finanziato prevede nel dettaglio:

1. rifunzionalizzazione, ampliamento, ristrutturazione e digitalizzazione dei capannoni connessi alle attività e ai processi logistici delle aree mercatali;
2. miglioramento dell'accessibilità ai servizi hub e rafforzamento della sicurezza delle infrastrutture mercatali anche mediante l'utilizzo di tecnologie innovative e a zero emissioni;
3. disegno, realizzazione e gestione di infrastruttura digitale per la promozione e la commercializzazione dei prodotti del territorio, con servizi di certificazione qualità e di supporto commerciale ai produttori.

L'investimento risulta suddiviso per euro 6.990.000 per interventi strutturali sull'area mercatale e per euro 3.010.000 per interventi immateriali di digitalizzazione e e-commerce.

L'Azienda Consortile Mercato Ortofrutticolo del Roero ha richiesto il supporto di Finpiemonte Partecipazioni Spa, socio di maggioranza di SIT, la quale ha individuato quest'ultima come il soggetto più idoneo a fornire l'assistenza necessaria che si sostanzia in due tipologie di interventi:

1. Garanzia bancaria: l'Azienda Consortile Mercato Ortofrutticolo del Roero allo scopo di finanziare gli interventi previsti dal progetto, nelle more dell'ottenimento del contributo pubblico, ha richiesto ad un Istituto di Credito un'apertura di credito fino a quattro milioni di euro, che l'Istituto di Credito è disponibile a concedere soltanto a fronte di una garanzia, per almeno 1,5 milioni di euro, da parte di un soggetto bancabile.

2. Consulenza tecnica: l'Azienda Consortile Mercato Ortofrutticolo del Roero necessita di uno specifico supporto tecnico per la valutazione dell'impatto ambientale delle attività svolte dal Mercato.

Con riguardo a quanto sopra l'assemblea dei soci di SIT, nella seduta del 28/02/2025, ha deliberato positivamente in ordine alla prestazione di una fideiussione fino a 1,5 milioni, a condizione che Finpiemonte Partecipazioni rilasci a favore di SIT una contro garanzia di pari importo, oltre a fornire il supporto tecnico richiesto, previa ricezione di specifico incarico. Tenuto conto della controgaranzia che Finpiemonte Partecipazioni rilascerà in favore di SIT, l'operazione in oggetto non ha ripercussioni sull'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII, ed è da considerarsi neutra rispetto agli impegni assunti da SIT con l'accordo medesimo.

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.

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 relativo al contratto di servizi stipulato nel corso del 2024 e € 1.603 per rivalsa del costo assicurazione organo amministrativo e collegio sindacale.

Nei rapporti esistenti al 31 dicembre 2024 con la Regione Piemonte, rileva un fondo rischi ed oneri futuri per un importo pari a € 5.686.778, la cui natura e funzione è ampiamente descritta nella Nota Integrativa dell'esercizio e degli esercizi passati.

D. Sede dell'attività

Nel 2024 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 che tutt'ora prosegue.

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.

Con specifico riferimento al lotto urbanizzato di circa 2.500 mq di superficie fondiaria sito nell'area industriale di Nichelino e attualmente oggetto di alienazione nell'ambito del citato accordo definito con le banche, intorno a luglio 2024 a seguito di sopralluogo si è verificato che nel compendio erano stati abbandonati rifiuti non pericolosi.

Con funzione di deterrenza al ripetersi di tali eventi, la società ha proceduto – previa rimozione dei materiali – a posizionare all'ingresso dell'area apposita catena di dissuasione all'entrata oltre a segnaletica evidenziante il regime di proprietà privata e l'assoluto divieto di ingresso pena il rischio di incorrere in sanzioni pecuniarie e penali.

Con riferimento al sito di Riva presso Chieri, si è reso necessario ripristinare per un breve periodo l'attività di sorveglianza del complesso immobiliare, (a cui si era rinunciato a favore dell'economicamente meno gravoso sistema di sorveglianza virtuale Verisure) per consentire il ripristino dell'alimentazione elettrica che era stato danneggiato a seguito di un'intrusione.

Si è quindi ritornato ad adottare il controllo virtuale con il ripristino dell'alimentazione elettrica che presumibilmente sarà attivo fino alla cessione dell'immobile.

H. Prevenzione corruzione e trasparenza

Nel corso del 2024 è stato nominato il nuovo RPCT nella persona dell'Avv. Francesca Artusi che ha provveduto all'aggiornamento del sito secondo le direttive ANAC ed in linea con il

Piano Triennale per la Prevenzione della corruzione e per la Trasparenza 2023 – 2025. Nel corso del 2024 non sono emerse criticità di alcun tipo in relazione ai suoi contenuti e più in generale alle norme di Legge.

I. Attività D. Lgs. n. 231/2001

Nel corso dell'esercizio sono state svolte le verifiche ordinarie e non sono emerse segnalazioni. Con decorrenza dall'inizio dell'esercizio 2024 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 2024 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia una perdita netta di esercizio pari a € 181.852,32 che si propone di rinviare a nuovo.

Torino, 19 maggio 2025

L'Amministratore Unico

Monica De Marchi

SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31/12/2024

Dati Anagrafici	
Sede in	TORINO
Codice Fiscale	09969560011
Numero Rea	TORINO1095529
P.I.	09969560011
Capitale Sociale Euro	1.000.000,00 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
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Bilancio al 31/12/2024

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2024	31/12/2023
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	4.043	5.391
Totale immobilizzazioni immateriali	4.043	5.391
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	800.000	800.000
4) Altri beni	756	1.390
Totale immobilizzazioni materiali	800.756	801.390
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	804.799	806.781
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
4) Prodotti finiti e merci	6.051.932	7.629.810
Totale rimanenze	6.051.932	7.629.810
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	58.965	167.014
Esigibili oltre l'esercizio successivo	317.572	353.366
Totale crediti verso clienti	376.537	520.380
4) Verso controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	789.542	789.452
Totale crediti verso controllanti	789.542	789.452
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.495	14.377
Esigibili oltre l'esercizio successivo	6.487	6.487
Totale crediti tributari	10.982	20.864
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	9.911	24.982
Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.311.092	1.311.092
Totale crediti verso altri	1.321.003	1.336.074
Totale crediti	2.498.064	2.666.770
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	1.205.224	1.137.990
3) Danaro e valori in cassa	296	392
Totale disponibilità liquide	1.205.520	1.138.382
Totale attivo circolante (C)	9.755.516	11.434.962
D) RATEI E RISCONTI	12.468	15.421

TOTALE ATTIVO	10.572.783	12.257.164
----------------------	-------------------	-------------------

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2024	31/12/2023
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	1.000.000	1.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti a copertura perdite	24.466	0
Riserva da riduzione capitale sociale	539.646	539.646
Totale altre riserve	564.112	539.646
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-17.021	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-181.852	-17.021
Perdita ripianata nell'esercizio	0	24.466
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	1.365.239	1.547.091
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Per imposte, anche differite	21.084	97.822
4) Altri	5.826.451	7.161.538
Totale fondi per rischi e oneri (B)	5.847.535	7.259.360
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	0	469
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.233.897	1.345.854
Totale debiti verso banche (4)	1.233.897	1.345.854
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	135.000	500
Totale acconti (6)	135.000	500
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	66.455	118.058
Totale debiti verso fornitori (7)	66.455	118.058
11) Debiti verso controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	76.144	46.144
Totale debiti verso controllanti (11)	76.144	46.144
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	74.132	67.486
Esigibili oltre l'esercizio successivo	195.643	260.858
Totale debiti tributari (12)	269.775	328.344
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	2.233
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	0	2.233
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	185.683	210.216

Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.389.623	1.393.802
Totale altri debiti (14)	1.575.306	1.604.018
Totale debiti (D)	3.356.577	3.445.151
E) RATEI E RISCOINTI	3.432	5.093
TOTALE PASSIVO	10.572.783	12.257.164

CONTO ECONOMICO

	31/12/2024	31/12/2023
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	106.140	53.500
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-1.577.878	-2.328.270
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	1.769.099	2.845.142
Totale altri ricavi e proventi	1.769.099	2.845.142
Totale valore della produzione	297.361	570.372
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	187
7) Per servizi	222.199	302.645
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	17.825	40.798
b) Oneri sociali	9.557	11.949
c) Trattamento di fine rapporto	2.488	4.621
e) Altri costi	47.450	7.345
Totale costi per il personale	77.320	64.713
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.348	1.348
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	633	780
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.981	2.128
12) Accantonamenti per rischi	0	10.000
14) Oneri diversi di gestione	179.729	204.786
Totale costi della produzione	481.229	584.459
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-183.868	-14.087
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	13.308	58
Totale proventi diversi dai precedenti	13.308	58
Totale altri proventi finanziari	13.308	58
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	11.292	2.992
Totale interessi e altri oneri finanziari	11.292	2.992
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	2.016	-2.934
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		

Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	-181.852	-17.021
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	-181.852	-17.021

RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)

	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(181.852)	(17.021)
Imposte sul reddito	0	0
Interessi passivi/(attivi)	(2.016)	2.934
(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	(183.868)	(14.087)
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	2.488	14.621
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.981	2.128
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	0	0
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	4.469	16.749
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(179.399)	2.662
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.577.878	2.328.269
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	143.843	489.085
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(51.603)	(1.029.858)
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	2.953	(13.036)
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(1.661)	(12.686)
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	152.702	1.349.815
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	1.824.112	3.111.589
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.644.713	3.114.251
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	3.387	(2.934)
(Imposte sul reddito pagate)	(54.223)	0
Dividendi incassati	0	0

(Utilizzo dei fondi)	(1.414.782)	(1.463.857)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	(1.465.618)	(1.466.791)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	179.095	1.647.460
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	0	(933)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	0	(6.739)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	58
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(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 d'investimento (B)	0	(7.614)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(111.957)	(1.734.742)
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	0	0
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	0	6
(Rimborso 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)	(111.957)	(1.734.736)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	67.138	(94.890)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	1.137.990	1.232.822
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	392	450
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.138.382	1.233.272
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.205.224	1.137.990
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	296	392

Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.205.520	1.138.382
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2024**PREMESSA**

Il bilancio chiuso al 31/12/2024 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

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.

Nel corso dell'esercizio, la società ha rispettato le incombenze da piano e ha indetto le aste previste, di cui si darà evidenza nella relazione sulla gestione. Ai fini dell'esposizione dei valori delle rimanenze si è proceduto a svalutare il valore degli immobili non strumentali, adeguandolo al valore fissato nell'ultima asta di vendita effettuata nel corso del 2024.

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

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

CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

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

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

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, 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.

Nel corso dell'esercizio non si sono avuti incrementi che abbiano richiesto l'iscrizione e la valorizzazione dei costi di impianto e di ampliamento che è stata operata con il consenso del Sindaco Unico per quanto riguarda i costi sostenuti negli esercizi precedenti.

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.

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, 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 prudenzialmente adeguati, nel corso dell'esercizio a quelli previsti nell'ultima asta effettuata nel corso dell'anno 2024.

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.

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 appostare 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 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, se previsto, 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

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.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 4.043 (€ 5.391 nel precedente esercizio).

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	6.739	6.739
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.348	1.348
Valore di bilancio	5.391	5.391
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	1.348	1.348
Totale variazioni	-1.348	-1.348
Valore di fine esercizio		
Costo	6.739	6.739
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.696	2.696
Valore di bilancio	4.043	4.043

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 800.756 (€ 801.390 nel precedente esercizio).

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

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.630.483	4.537	13.365	1.648.385
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	4.537	11.975	16.512
Svalutazioni	830.483	0	0	830.483
Valore di bilancio	800.000	0	1.390	801.390

Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	0	0	633	633
Altre variazioni	0	0	-1	-1
Totale variazioni	0	0	-634	-634
Valore di fine esercizio				
Costo	1.630.483	4.537	13.365	1.648.385
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	4.537	12.609	17.146
Svalutazioni	830.483	0	0	830.483
Valore di bilancio	800.000	0	756	800.756

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.

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 6.051.932 (€ 7.629.810 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
Prodotti finiti e merci	7.629.810	-1.577.878	6.051.932
Totale rimanenze	7.629.810	-1.577.878	6.051.932

Le rimanenze sopra esposte sono espresse, al netto di un fondo svalutazione, per complessivi € 6.201.932 e sono così schematizzabili:

Rimanenze prodotti finiti e merci	
Rimanenze finali Pinerolo 1	467.588
Rimanenze finali Ovada	774.388
Rimanenze finali. Nichelino	723.829
Rimanenze finali. Ivrea	4.046.932
Rimanenze finali. Embraco	6.540.010
Fondo svalutazione Pinerolo 1	-382.588
Fondo svalutazione Nichelino	-553.829
Fondo svalutazione Ovada	-459.388
Fondo Svalutazione Embraco	-5.105.010
Totale rimanenze prodotti finiti e merci	6.051.932

Nel dettaglio:

Rimanenze intervento di Pinerolo 1

Residuano terreni edificabili, iscritti ad un valore di € 467.588, svalutati per € 382.588 e quindi esposti al valore netto di € 85.000. Nel corso dell'esercizio si è proceduto ad adeguare il valore a quello relativo all'ultima asta di vendita effettuata nel 2024, si è pertanto proceduto ad incrementare il fondo svalutazione per complessivi € 49.700.

Rimanenze intervento di Ovada

Residuano lotti fondiari urbanizzati, iscritti ad un valore di € 774.388, svalutati per € 459.388, e quindi esposti al valore netto di € 315.000. Nel corso dell'esercizio si è proceduto ad adeguare il valore a quello relativo all'ultima asta di vendita effettuata nell'anno 2024 e si è pertanto proceduto ad incrementare il fondo svalutazione per complessivi € 113.2488. Si evidenzia che nel corso dell'esercizio è stata ceduta una porzione dei lotti fondiari ad un corrispettivo di € 106.140, le rimanenze finali ammontano, a seguito di detta cessione, a complessivi € 774.388 contro € 972.180 di inizio esercizio.

Rimanenze intervento di Nichelino

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 11.256 iscritti per € 723.829, svalutati per 553.829 € e quindi esposti ad un valore netto contabile di € 170.000. Nel corso dell'esercizio si è proceduto ad adeguare il valore a quello relativo all'ultima asta di vendita effettuata nell'anno 2024 e si è pertanto proceduto ad incrementare il fondo svalutazione per complessivi € 63.340.

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 € 1.435.000, pari alla somma algebrica del costo storico di € 6.540.010 e del fondo svalutazione di € 5.105.010. Nel corso dell'esercizio si è proceduto ad adeguare il valore a quello relativo all'offerta irrevocabile ricevuta con riferimento al fabbricato nell'ultima asta dell'anno 2024, ovvero € 1.350.000, mentre per il restante lotto relativo al terreno il valore è stato adeguato a € 85.000 relativo al valore dell'ultima asta dell'anno 2024. Ne consegue che si è proceduto ad incrementare il fondo svalutazione per complessivi € 1.153.798 onde adeguarlo ai suddetti valori indicati.

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 € 2.498.064 (€ 2.666.770 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
Verso clienti	58.965	395.751	454.716	78.179	376.537
Verso controllanti	789.542	0	789.542	0	789.542
Crediti tributari	4.495	6.487	10.982		10.982
Verso altri	356.110	1.320.143	1.676.253	355.250	1.321.003
Totale	1.209.112	1.722.381	2.931.493	433.429	2.498.064

	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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	520.380	-143.843	376.537	58.965	317.572	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	789.452	90	789.542	789.542	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	20.864	-9.882	10.982	4.495	6.487	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.336.074	-15.071	1.321.003	9.911	1.311.092	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.666.770	-168.706	2.498.064	862.913	1.635.151	0

I **crediti verso clienti** ammontano a complessivi € 376.537, di cui euro 317.572 esigibili oltre l'esercizio.

I crediti entro l'esercizio pari a € 58.965 afferiscono per euro 20.285 a fatture da emettere.

I **crediti verso controllante** ammontano a complessivi € 789.452 e non sono stati movimentati rispetto lo scorso esercizio.

Il credito in oggetto 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.

I **crediti tributari** pari a €10.982, di cui € 6.487 oltre l'esercizio, afferiscono alle seguenti voci:

Crediti tributari entro l'esercizio	
Credito per IVA annuale	4.495
Totale crediti tributari entro l'esercizio	4.495

Crediti tributari oltre l'esercizio	
Credito IRES per rimborso IRAP	6.487
Totale crediti tributari oltre l'esercizio	6.487

I crediti verso altri ammontano a € 1.321.003, di cui € 1.311.092 esigibili oltre l'esercizio ed afferiscono alle seguenti voci:

Crediti verso altri entro l'esercizio	
Crediti verso dipendenti	9.910
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
Crediti verso altri entro l'esercizio	9.911

Crediti verso altri oltre l'esercizio	
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
Crediti verso altri oltre l'esercizio	1.311.092

Crediti - Ripartizione per area geografica

Tutti i crediti sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 1.205.520 (€ 1.138.382 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
Depositi bancari e postali	1.137.990	67.234	1.205.224
Denaro e altri valori in cassa	392	-96	296
Totale disponibilità liquide	1.138.382	67.138	1.205.520

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 12.468 (€ 15.421 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
--	----------------------------	---------------------------	--------------------------

Ratei attivi	0	11.852	11.852
Risconti attivi	15.421	-14.805	616
Totale ratei e risconti attivi	15.421	-2.953	12.468

Oneri finanziari capitalizzati

Non ve ne sono.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 1.365.239 (€ 1.547.091 nel precedente esercizio).

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	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	1.000.000	0	0	0
Altre riserve				
Versamenti a copertura perdite	0	0	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	539.646	0	0	0
Totale altre riserve	539.646	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	-17.021	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-17.021	0	17.021	0
Perdita ripianata nell'esercizio	24.466	0	0	0
Totale Patrimonio netto	1.547.091	0	0	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		1.000.000
Altre riserve				
Versamenti a copertura perdite	0	24.466		24.466
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0		539.646
Totale altre riserve	0	24.466		564.112
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-17.021
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	-181.852	-181.852
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-24.466		0
Totale Patrimonio netto	0	0	-181.852	1.365.239

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	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	1.000.000	Conferimenti		0	0	0
Altre riserve						
Versamenti a copertura perdite	24.466	capitale	A,B	0	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	539.646	riduzione capitale	A,B	0	0	0
Totale altre riserve	564.112			0	0	0
Totale	1.564.112			0	0	0
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro						

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 5.847.535 (€ 7.259.360 nel precedente esercizio).

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

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	97.822	0	7.161.538	7.259.360
Variazioni nell'esercizio					
Altre variazioni	0	-76.738	0	-1.335.087	-1.411.825
Totale variazioni	0	-76.738	0	-1.335.087	-1.411.825
Valore di fine esercizio	0	21.084	0	5.826.451	5.847.535

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

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

Nel corso dello scorso esercizio è stato appostato un fondo rischi spese legali per € 10.000 prudenzialmente mantenuto in questo esercizio.

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 € 7.003.459, valore di fine esercizio € 5.680.481.

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 riconosciutele 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, così come nel 2024 nel quale il fondo è stato utilizzato per nettizzare sia le spese di funzionamento pari a complessivi € 169.181 che la

svalutazione delle rimanenze effettuata per complessivi € 1.153.798.

Fondo imposte: Valore di inizio esercizio € 97.822, Valore di fine esercizio € 21.084.

Il fondo stanziato lo scorso esercizio sulla base di sanzioni calcolate in ragione del 30,00% per far fronte all'omesso versamento delle imposte Ires ed Irap relative all'esercizio 2021 è stato, nel corso dell'esercizio, ridotto in quanto si sta procedendo alla regolarizzazione delle somme dovute mediante rateizzazione dei pervenuti avvisi bonari. Si è pertanto adeguato il fondo sulla base delle residue sanzioni ed interessi inerenti gli avvisi bonari pervenuti di cui la Società sta procedendo al regolare versamento dilazionato.

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 0 (€ 469 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	469
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	2.488
Utilizzo nell'esercizio	2.957
Totale variazioni	-469

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 3.356.577 (€ 3.445.151 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	1.345.854	-111.957	1.233.897
Acconti	500	134.500	135.000
Debiti verso fornitori	118.058	-51.603	66.455
Debiti verso controllanti	46.144	30.000	76.144
Debiti tributari	328.344	-58.569	269.775
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	2.233	-2.233	0
Altri debiti	1.604.018	-28.712	1.575.306
Totale	3.445.151	-88.574	3.356.577

Nel dettaglio:

I **debiti verso banche** ammontano a complessivi € 1.233.897 e sono rappresentativi del piano di rientro concordato a seguito dell'accordo di cui si è data evidenza.

I **debiti per acconti** ammontano a € 135.000 e sono relativi alla cauzione ricevuta a seguito dell'offerta

irrevocabile pervenuta nell'ultima asta di vendita del lotto Embraco.

I **debiti verso fornitori** ammontano a complessivi € 76.798, di cui € 75.484 relativi a fatture da ricevere.

I **debiti verso controllante** ammontano a € 76.144 e rappresentano il debito per il contratto di service 2023 e 2024.

I **debiti tributari** ammontano a complessivi € 269.775, e sono riferibili a debiti oltre l'esercizio per € 195.643 e sono così rappresentati:

Debiti tributari entro l'esercizio	
Erario per ritenute lavoro autonomo da versare	2.300
Debiti tributari IRES	33.086
Debiti tributari IRAP	38.746
Totale debiti tributari	74.132

Debiti tributari oltre l'esercizio	
Debiti tributari IRES	79.405
Debiti tributari IRAP	116.238
Totale debiti tributari	195.643

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 altri** ammontano a complessivi € 1.575.306, di cui € 1.389.623 oltre l'esercizio, e sono così rappresentati:

Altri debiti entro l'esercizio	
Note credito da emettere Tortona	4.998
Debito ex apporto perd Tortona	180.684
Arrotondamenti euro	1
Totale altri debiti entro l'esercizio	185.683

Altri debiti oltre l'esercizio	
Apporti associazione in partecipazione Nichelino	1.311.092
Cauzioni attive	78.531
Totale debiti oltre l'esercizio	1.389.623

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 superiore a 5 anni
Debiti verso banche	1.345.854	-111.957	1.233.897	1.233.897	0	0
Acconti	500	134.500	135.000	135.000	0	0
Debiti verso fornitori	118.058	-51.603	66.455	66.455	0	0

Debiti verso controllanti	46.144	30.000	76.144	76.144	0	0
Debiti tributari	328.344	-58.569	269.775	74.132	195.643	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.233	-2.233	0	0	0	0
Altri debiti	1.604.018	-28.712	1.575.306	185.683	1.389.623	0
Totale debiti	3.445.151	-88.574	3.356.577	1.771.311	1.585.266	0

Debiti - Ripartizione per area geografica

Tutti i debiti afferiscono a soggetti residenti in Italia.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Non ve ne sono.

Finanziamenti effettuati dai soci

Non ve ne sono.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 3.432 (€ 5.093 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
Ratei passivi	5.093	-1.661	3.432
Totale ratei e risconti passivi	5.093	-1.661	3.432

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

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 Ovada	106.140
Total e		106.140

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 € 1.769.099 (€ 2.845.142 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Canoni di locazione e indennità costituzione diritto di superficie	295.013	11.547	306.560
Rivalsa spese	2.864	-2.364	500
Sopravvenienze ed insussistenze attive	2.247.261	-813.223	1.434.038
Plusvalenze vendite lotti immobiliari	300.000	-272.000	28.000
Altri ricavi e proventi	4	-3	1
Totale altri	2.845.142	-1.076.043	1.769.099
Totale altri ricavi e proventi	2.845.142	-1.076.043	1.769.099

In particolare si segnala che le sopravvenienze attive trovano origine per € 1.316.682 nella riduzione del fondo oneri futuri di Embraco e per € 80.398 nella riduzione del fondo per imposte allocato lo scorso esercizio. Oltre a queste si segnalano sopravvenienze attive varie per complessivi € 30.661.

Tra gli altri ricavi e proventi trovano allocazione il corrispettivo pari a € 28.000 relativo alla cessione di terreni del comprensorio di Pinerolo non rientranti tra le rimanenze e gli introiti derivanti dai canoni di locazione e indennità per diritto di superficie per complessivi € 306.560.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 222.199 (€ 302.645 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Servizi di trasloco	576	-576	0
Prestazioni di servizio FPP	30.000	0	30.000
Servizi di sorveglianza	115.472	-75.239	40.233
Spese di manutenzione e riparazione	20.801	-7.731	13.070
Servizi e consulenze tecniche	17.894	-2.965	14.929
Compenso amministratore	40.000	-12.000	28.000

Compensi sindaci e revisori	12.240	340	12.580
Prestazioni ODV	1.759	1.361	3.120
Pubblicità	1.500	3.607	5.107
Spese e consulenze legali	9.708	9.215	18.923
Consulenze fiscali, amministrative e del lavoro	22.324	695	23.019
Spese bancarie	1.683	181	1.864
Assicurazioni	16.239	-4.268	11.971
Altri	12.449	6.934	19.383
Totale	302.645	-80.446	222.199

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 179.729 (€ 204.786 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
IMU e TASI	152.244	5.798	158.042
Spese condominiali	46.192	-35.699	10.493
Sopravvenienze e insussistenze passive	877	6.302	7.179
Altri oneri di gestione	5.473	-1.458	4.015
Totale	204.786	-25.057	179.729

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

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	13.308
Totale	13.308

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
Debiti verso banche	8.939
Altri	2.353

Totale	11.292
---------------	--------

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non si segnalano ricavi di entità eccezionale. Si evidenzia a titolo di completezza espositiva che tra gli altri ricavi e proventi è stato iscritto il rilascio del fondo oneri futuri Embraco per complessivi € 1.688.682 utilizzato per nettizzare il risultato economico della commessa Embraco, così come descritto in precedenza.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non si segnalano costi di entità eccezionale.

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.

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Non vi sono dipendenti occupati al 31/12/2024 in quanto il rapporto con l'unico dipendente è cessato nei primi mesi dell'esercizio.

Compensi agli organi sociali

L'Amministratore Unico è stato confermato per il triennio 2022/2024 ad un compenso di € 28.000, oltre oneri previdenziali, per la parte fissa, a cui verrà eventualmente corrisposta una parte variabile dell'importo massimo di € 12.000.

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	28.000	6.000

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	5.340
Altri servizi di verifica svolti	1.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	6.340

Categorie di azioni emesse dalla società

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

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.

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 relativo al costo di competenza 2024 relativo al contratto di servizi stipulato in data 03/05/2024 e € 1.603 relativo alla rivalsa del costo assicurazione organo amministrativo e sindaci.

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

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non vene sono.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si segnala il coinvolgimento, a partire dai primi mesi dell'esercizio, di SIT nell'ambito del progetto aggiudicatario di un contributo a fondo perduto ex bando P.N.R.R. da parte del Mercato Ortofrutticolo di Canale d'Alba (CN) per lo sviluppo della logistica agroalimentare di cui si rimanda alla Relazione sulla gestione per ulteriori dettagli.

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:

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2023	31/12/2022
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni	86.576.430	102.375.376
C) Attivo circolante	25.775.132	29.314.556
D) Ratei e risconti attivi	38.953	10.488
Totale attivo	112.390.515	131.700.420
A) Patrimonio Netto		
Capitale sociale	30.000.000	30.000.000
Riserve	12.079.118	10.021.051
Utile (perdita) dell'esercizio	4.986.219	2.058.068
Totale patrimonio netto	47.065.337	42.079.119
B) Fondi per rischi e oneri	4.130.244	26.517.209
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	159.326	146.595
D) Debiti	61.033.171	62.957.152
E) Ratei e risconti passivi	2.437	345
Totale passivo	112.390.515	131.700.420

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2023	31/12/2022
A) Valore della produzione	5.417.033	3.652.604
B) Costi della produzione	1.621.093	1.544.292
C) Proventi e oneri finanziari	1.190.279	961.741
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	-1.011.985
Imposte sul reddito dell'esercizio	0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	4.986.219	2.058.068

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.

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone di rinviare a nuovo la perdita di esercizio pari a € 181.852,32.

L'Organo Amministrativo

L'Amministratore Unico

Dott.ssa Monica De Marchi

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 2024, 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 2024, 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 dello scorso 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 si è articolato in una serie di negoziazioni con gli istituti bancari creditori conclusosi con la sottoscrizione dell'accordo di cui sopra e di un accordo FPP-SIT strumentale all'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII, di cui si è reso ampiamente conto nell'ambito della relazione sulla gestione dello scorso esercizio. In sintesi, l'accordo in oggetto 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, nel caso in cui alla scadenza dello stesso l'importo residuo non sia stato rimborsato, gli istituti bancari creditori rinunciano, ora per allora a qualsiasi diritto ad essi spettante a qualunque titolo (ivi incluso per capitale, interessi, oneri e accessori) e si impegnano ora per allora a non promuovere iniziative giudiziali di alcun tipo per ottenere il pagamento dell'eventuale residuo importo; e a non avviare nei confronti di SIT alcuna iniziativa volta all'apertura della liquidazione giudiziale



o di qualunque altra procedura concorsuale o esecutiva nei confronti della società o dei relativi beni (immobili e non).. 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 particolare, 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.

Come previsto dall'accordo sono state inviate periodicamente comunicazioni agli Istituti di credito rendicontando le attività svolte nel corso dell'anno 2024."

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 dall'amministratore unico, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'amministratore unico 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

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), 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 2024, 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
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.



Ria

Grant Thornton

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), 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, 12 giugno 2025

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 2024
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,

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, 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 31.12.2024, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia una perdita d'esercizio di euro 181.852. 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 12.06.2025 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 31.12.2024 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 2024, 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 2024 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 altresì incontrato l'Organismo di Vigilanza Monocratico e il responsabile RPCT.

L'Organismo di Vigilanza Monocratico ha provveduto regolarmente ad effettuare le verifiche periodiche e la relazione annuale di propria competenza. Nel corso dell'esercizio 2024 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, considerata la contingente fase di gestione aziendale alla luce dell'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII.

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 2024.

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 2024, 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 2023 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 2024, è stato esperito il 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 Ovada (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;
- nel mese di giugno 2024, si è proceduto con la vendita di n. 3 lotti nell'area industriale di Pinerolo Località La Porporata, lotti non valorizzati tra le rimanenze e non ricompresi nell'accordo ex art. 23 CCII;
- è pervenuta un'offerta irrevocabile di acquisto relativamente al fabbricato Embraco sito nel Comune Riva di Chieri. L'Amministratore Unico, nel corso delle verifiche periodiche e dalla relazione sulla gestione allegata al progetto di bilancio chiuso al 31.12.2024, ha comunicato che, presumibilmente entro il primo semestre 2025, dopo aver espletato le formalità amministrativo-burocratiche, verrà posta in essere la cessione del suddetto immobile il cui ricavato consentirà di corrispondere agli istituti di credito un corrispettivo rilevante ai fini del piano di rientro previsto dall'accordo ex art 23 CCI.

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 2024.

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 denunce ex art. 2408 c.c. e 2409 c.c.

Non ho ricevuto segnalazioni da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

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 2024, 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 2024

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 evidenzia sinteticamente le seguenti risultanze:

TOTALE DELL'ATTIVO	euro	10.572.783
TOTALE PASSIVO	euro	9.207.544
PATRIMONIO NETTO	euro	1.365.239
DIFF. FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	euro	(183.868)
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	euro	2.016
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	euro	(181.852)
IMPOSTE SUL REDDITO	euro	-
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	euro	(181.852)

Il Bilancio al 31 dicembre 2024 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.

L'Organo Amministrativo si è avvalso del maggior termine di cui all'art. 2364, comma 2, del codice civile, in connessione al dettato dell'art. 24.2 dello statuto sociale per la predisposizione del progetto di bilancio d'esercizio al 31.12.2024.

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 2024 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 31.12.2024.

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 181.852 formatasi a seguito:

- i. ammortamenti e svalutazioni pari ad euro 1.981 (euro 2.128 nel precedente esercizio) nonché gli accantonamenti per euro ZERO (euro 10.000 nel precedente esercizio);
2. Il valore della produzione ammonta ad euro 297.361 (euro 570.372 nel precedente esercizio). I ricavi delle vendite si sono assestati al valore di euro 106.140 contro euro 53.500 del 2023. Gli altri ricavi e proventi, che accolgono i ricavi per locazioni, rivalsa spese e sopravvenienze attive, presentano un saldo complessivo di euro 1.769.099 contro euro 2.845.142 nel precedente esercizio.
3. I costi della produzione sono pari a euro 481.229 (nel 2023 erano pari a euro 584.459) e si riferiscono principalmente a costi per servizi (euro 222.199 contro euro 302.645 del 2023), costi per il personale (euro 77.320 contro euro 64.713 del 2023), oneri diversi di gestione (euro 179.729 contro euro 204.786 del 2023), voce nella quale sono ricompresi i costi per IMU su immobili di proprietà pari a euro 158.042.
4. La disponibilità di cassa contante e conti correnti bancari al 31 dicembre 2024 ammontava a 1.205.520 euro contro 1.138.382 nel precedente esercizio.
5. Il patrimonio netto a fine esercizio 2024 ammonta ad euro 1.547.091 contro euro 1.547.091 per effetto della perdita d'esercizio al 31.12.2024.
6. I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi euro 1.365.239 (euro 27.084.847 nel precedente esercizio).
7. Con riferimento alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio l'Amministratore Unico propone di rinviare a nuovo la perdita di esercizio pari a € 181.852,32.

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 2024 e concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio al 31 dicembre 2024, formulata dall'Organo Amministrativo nella nota integrativa.

Saint-Vincent, lì 12.06.2025

In originale firmato

Il Sindaco Unico
Dott.ssa Antonella Lucchese