

Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l.

Sede legale: Corso Marconi n.10 – Torino
Capitale sociale Euro 2.500.000,00
Codice Fiscale e Registro delle Imprese 09969560011

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

**Assemblea dei Soci
del 28 aprile 2011**

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2010

INDICE

| | | |
|--|------|----|
| Organi sociali | pag. | 3 |
| Relazione sulla gestione: | | |
| - Introduzione | pag. | 4 |
| - Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2010 | pag. | 4 |
| - Commento ai principali dati economico-finanziari | pag. | 8 |
| - Andamento dell'attività operativa | pag. | 10 |
| - Eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio | pag. | 22 |
| - Evoluzione prevedibile della gestione | pag. | 22 |
| - Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta | pag. | 24 |
| - Altre informazioni | pag. | 27 |
| - Proposta di destinazione del risultato d'esercizio | pag. | 31 |
| Prospetti contabili al 31 dicembre 2010: | | |
| - Stato Patrimoniale | pag. | 33 |
| - Conto Economico | pag. | 38 |
| - Rendiconto Finanziario | pag. | 40 |
| Nota Integrativa | pag. | 41 |
| Allegati: | | |
| - Relazione del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2429 c.c. | | |
| - Relazione della Società di Revisione ai sensi dell'art. 2409-ter c.c. | | |

ORGANI SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Dario BASSO | Presidente |
| Alberta PASQUERO | Amministratrice Delegata |
| Bruno LULANI | Consigliere |
| Gianluca NOCETTI | Consigliere |
| Piermaria TOMASINI | Consigliere |

COLLEGIO SINDACALE

| | |
|-------------------|-------------------|
| Ernesto CARRERA | Presidente |
| Monica FLORIO | Sindaco effettivo |
| Stefanino GARELLI | Sindaco effettivo |
| Roberto CODA | Sindaco supplente |
| Euro CAVAZZA | Sindaco supplente |

RELAZIONE SULLA GESTIONE

1. Introduzione

Signori Soci,

il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 che sottoponiamo alla Vostra approvazione evidenzia un utile netto di euro 21.663.

Nei successivi paragrafi, oltre ai contenuti obbligatori secondo quanto disposto dall'art. 2428 del Codice Civile, troverete quelle informazioni che, unite agli altri documenti che compongono il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, riteniamo indispensabili per completarne la comprensione e supportare l'esposizione dell'andamento della gestione dell'anno concluso e la prevedibile evoluzione dell'attività societaria.

Ricordiamo che la Società è sottoposta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 c.c. da parte della controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.

2. Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2010

Nel corso del 2010 la Società si è, da un lato, fortemente impegnata nel completamento e la commercializzazione degli interventi già avviati nei precedenti esercizi dalle società (Sinattec e Soprin) che hanno dato vita a SIT e, dall'altro, ha avviato un'intensa attività volta ad identificare e successivamente sviluppare nuovi interventi di infrastrutturazione del territorio finalizzati ad attuare altre iniziative al fine di concorrere, per quanto nelle sue competenze e responsabilità, alla crescita economica del territorio regionale.

L'attività della società pertanto, finalizzata a porre le basi per lo sviluppo di nuovi interventi, ha confermato la propria iniziativa ad includere e valorizzare l'edilizia sostenibile e l'efficienza energetica degli edifici, in sintonia con la programmazione e le conseguenti linee di finanziamento adottate dalla Regione Piemonte e dall'Unione Europea.

In quest'ottica nel 2010 la Società ha svolto un'ancor più ampia e diffusa attività di confronto e collaborazione con la Regione Piemonte ed un'intensa e proficua attività di ricerca e promozione di

nuove iniziative anche attraverso il confronto con numerosi enti locali e con interlocutori qualificati del panorama piemontese.

È risultato particolarmente apprezzabile l'impegno degli amministratori e di tutte le risorse umane impegnate in SIT per conseguire i positivi risultati di funzionamento e buon posizionamento nel settore di riferimento della Società.

Va segnalato un consolidamento del rapporto di fiducia instaurato con il sistema del credito finalizzato anche ad esplorare innovative modalità di collaborazione per nuovi futuri interventi. Desideriamo sottolineare come questa attività debba essere necessariamente intensificata poiché occorre prendere atto di una sempre minor disponibilità di risorse pubbliche da impiegare direttamente nella realizzazione di aree di insediamento industriale.

È in questo quadro che si è rafforzata la propensione di SIT ad attuare politiche ed interventi caratterizzati da un elevato grado di sostenibilità sociale: riteniamo che ciò sia ormai necessario per quegli operatori, prevalentemente pubblici, che intervengono sul mercato per realizzare iniziative e servizi di interesse generale, le sole che possano, oggi ed in futuro, accedere a specifiche provvidenze destinate ad accompagnare processi articolati di trasformazione industriale indispensabili a ridare competitività all'economia piemontese: è espressione di questa strategia la metodologia d'intervento applicata dalla società per portare avanti sia l'intervento relativo al complesso immobiliare Pininfarina, attualmente utilizzato dalla società De Tomaso, sia quello relativo al complesso industriale Embraco.

Va rilevato come la notorietà acquisita per la realizzazione di questi interventi abbia indotto numerosi operatori privati a rivolgersi a SIT per verificare la possibilità di replicarlo in altri contesti.

Poiché abbiamo sempre tempestivamente segnalato alla Regione Piemonte questo fenomeno, la medesima ha considerato la possibile finanziabilità di una misura volta a sostenere questa tipologia di interventi all'interno del Piano per la competitività adottato nel novembre 2010.

Anche a partire da quanto descritto, si è ampliato il rapporto di collaborazione ad ampio raggio con la Regione Piemonte: ogniqualvolta SIT è stata sollecitata a verificare la fattibilità di interventi proposti dalla Regione ha svolto con attenzione e competenza attività di analisi ed accompagnamento che sono state particolarmente apprezzate sia in ambito pubblico che privato.

Va inoltre segnalato come nel corso del 2010 siano state confermate le basi affinché SIT possa essere individuata da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. e dalla Città di Torino, con la quale sono stati effettuati numerosi incontri a tal fine, come soggetto idoneo a sviluppare la trasformazione dell'area ThyssenKrupp, qualora ciò diventi possibile.

Desideriamo sottolineare il consolidamento della proficua collaborazione instaurata con Environment Park S.p.A. nell'ambito del Polo di innovazione per la bioarchitettura, elemento che SIT intende in particolare porre al centro di due interventi significativi a cui ha dedicato grande impegno nel corso del 2010, ovvero la realizzazione di un nuovo intervento di importanti dimensioni ad Alessandria e l'ampliamento dell'area industriale di Tortona. Si tratta in entrambi i casi di iniziative che richiedono un elevato grado di studio, approfondimento e verifica della fattibilità economico/finanziaria per consentirne la realizzazione.

In questo contesto di propensione allo sviluppo di nuove opportunità va segnalato il consolidamento dei rapporti con i Comuni di Piossasco, Pianezza, Volpiano, Druento, Gattinara, Pinerolo e Tortona. Nel corso del 2010 l'attività della Società si è dunque rivolta da un lato alla gestione degli interventi già presenti nel suo portafoglio, dall'altro alla ricerca di nuove opportunità al fine di valorizzare il significativo bagaglio di esperienze maturate nel corso degli anni. Anche al fine di rendere più evidenti e conosciute queste capacità è stata curata in modo particolare l'attività di comunicazione.

Anche a seguito degli adempimenti relativi all'Internal Audit, che hanno confermato la necessità della massima trasparenza nella comunicazione delle operazioni della Società, è stato implementato il sito istituzionale quale veicolo di informazione sia delle attività istituzionali, sia dei bandi e delle gare esperite. Sempre a seguito dell'adozione di strumenti di monitoraggio e controllo delle attività, il sito è stato ampliato con una sezione dedicata ai regolamenti interni per l'affidamento di servizi e

lavori in economia e con una sezione inerente l'albo fornitori della società.

A completamento degli strumenti di comunicazione istituzionale è stata predisposta una Newsletter periodica che viene inviata a circa 200 contatti.

Le varie attività di promozione hanno trovato riscontro nel numero di accessi al sito, che a seguito del rinnovamento, sono stati circa 4.000 dal mese di settembre 2010, numero che ci consente di affermare che l'attività di comunicazione istituzionale risulta efficace.

Sempre nell'ambito della cura delle relazioni istituzionali per promuovere una miglior conoscenza di SIT è stato organizzato ad Alessandria un convegno in data 13 ottobre 2010 in collaborazione con la Regione Piemonte e Confindustria Piemonte che ha riscontrato una forte adesione di un pubblico qualificato di amministratori ed operatori del settore.

Per garantire una corretta informazione relativa all'offerta di aree industriali della Società, sono inoltre state aggiornate le schede relative alle aree di competenza di SIT sul portale della Regione Piemonte <http://www.sistemapiemonte.it/sportellounico/marketing.shtml>, sul quale sono disponibili le informazioni sulle aree edificabili, urbanizzate o di prevedibile urbanizzazione sul territorio regionale.

Sono state aggiunte a quelle già presenti alcune aree (Strambino, Ovada e Nichelino) ancora non catalogate precedentemente.

Sempre relativamente alla collaborazione con altre realtà impegnate nella promozione del territorio, è continuato il proficuo scambio con l'Unione Industriale di Torino per la creazione di un portale che raccolga le schede della Banca Dati Territoriale informatizzata delle industrie della Provincia di Torino.

Al momento la Banca Dati è in fase di aggiornamento e si sta operando per allargare la collaborazione ad altri soggetti che operano nel settore, come appunto SIT.

Nel corso del 2010 è stata sviluppata l'attività relativa alla redazione del documento di Internal Audit cui prima si faceva riferimento, che è stato approvato del CdA nella sua seduta del 23 novembre 2010 e contestualmente è stata avviata la procedura di selezione del professionista a cui è

stato affidato l'incarico di predisporre quanto necessario al fine di ottemperare agli adempimenti prescritti dalla D.lgs 231 del 2001.

Con riferimento all'azione di responsabilità promossa da Sinatec nel corso del 2007 ora SIT s.r.l. nei confronti degli ex Presidente e Amministratore Delegato in carica fino all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2005, si segnala che in data 28 giugno 2010 è stato emesso il lodo da parte dell'arbitro unico prof. avv. Oreste Cagnasso nel quale si evidenzia una condanna pecuniaria a carico dell'ex Amministratore Delegato; pertanto si è proceduto al deposito dell'istanza finalizzata all'esecuzione della pronuncia.

3. Commento ai principali dati economico-finanziari

Il valore della produzione è stato pari a 5,09 milioni di euro rispetto ai 19,93 del 2009, con un decremento di 14,84 milioni di euro dovuto alla forte riduzione delle rimanenze, pari a 5,56 milioni di euro, legata alle cessioni effettuate nell'esercizio. È necessario precisare che il valore della produzione del 2009 riportava un dato anormalmente elevato in seguito all'acquisto del complesso immobiliare dell'area ex-Pininfarina di Grugliasco portato ad incremento del valore delle rimanenze.

Di conseguenza i ricavi delle vendite e delle prestazioni sono ammontati a 9,49 milioni di euro (6,35 milioni di euro nel 2009) evidenziando un incremento di 3,14 milioni di euro (+ 49,4%).

I costi della produzione, pari a 3,02 milioni di euro (nel 2009 erano 19,36 milioni ma accoglievano i costi per l'acquisizione del complesso ex Pininfarina pari ad oltre 14 milioni di euro), si riferiscono principalmente a costi per servizi (1,74 milioni di euro) e costi per il personale (296 migliaia di euro). Questi ultimi, in particolare, si riducono del 16% rispetto all'esercizio precedente (352 mila di euro nel 2009).

La differenza tra valore e costi della produzione è stata positiva per 2,07 milioni di euro (565 mila euro nel 2009) con un incremento di 1,5 milioni di euro.

L'utile netto è stato di 22 mila euro (nel 2009 perdita di 546 mila euro), dopo aver rilevato oneri finanziari netti per oltre 568 mila euro (362 mila euro nel 2009) ed imposte per 446 mila euro (401 mila euro nel 2009).

Si evidenzia che gli oneri finanziari comprendono gli utili di competenza degli associati in partecipazione sugli interventi di Ivrea, Orbassano, Ovada e dell'area ex Vitali complessivamente pari a 1,27 milioni di euro (639 mila euro nel 2009) ed i proventi finanziari le perdite sugli altri interventi pari a 873 mila euro.

Le imposte di competenza dell'esercizio, pari a 446 mila euro, sono la somma algebrica di imposte correnti per 830 mila euro e dell'accantonamento di imposte differite attive per 384 mila euro.

I dati relativi all'analisi della situazione patrimoniale e 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 | | |
|--|-------------|-------------|
| | 2010 | 2009 |
| <u>Solidità del patrimonio aziendale</u> Esprime il rapporto tra il patrimonio netto ed il capitale sociale | 1,67 | 1,66 |
| <u>Indipendenza finanziaria</u> Esprime il rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo | 0,08 | 0,07 |

| ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA | | |
|--|-------------|-------------|
| | 2010 | 2009 |
| <u>Margine di tesoreria</u> Differenza tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti | -7.366.382 | -14.222.642 |
| <u>Margine di struttura</u> Differenza tra capitale netto e immobilizzazioni nette | -2.833.395 | -996.094 |
| <u>Capitale circolante netto</u> Differenza tra capitale circolante lordo e passività correnti | 34.027.643 | 32.706.508 |
| <u>EBIT – earning before interests and taxes</u> Reddito operativo + reddito dell'aerea atipica + Proventi finanziari | 2.987.991 | 875.242 |
| <u>Quoziente di tesoreria (indice di liquidità)</u> Rapporto tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti | 0,47 | 0,43 |
| <u>Indice di autocopertura del capitale fisso</u> Rapporto tra capitale netto e immobilizzazioni nette | 0,60 | 0,81 |

| ANALISI DELLA REDDITIVITÀ DELLA GESTIONE | | |
|--|-------------|-------------|
| | 2010 | 2009 |
| <u>ROI (Return on Investment)</u> Tasso di redditività del capitale investito nella gestione caratteristica | 4,17% | 1,02% |
| <u>ROS (Return on Sales)</u> Indice di economicità delle vendite | 40,74% | 2,84% |
| <u>Tasso di rotazione capitale investito</u> Ricavo medio per unità di investimenti operativi | 4,17% | 1,02% |
| <u>ROA (Return on assets)</u> Rapporto tra l'EBIT ed il capitale investito | 5,44% | 1,40% |
| <u>ROE (Return on equity)</u> Rapporto tra reddito netto e patrimonio netto | 0,52% | -13,12% |

È opportuno ricordare che i debiti, iscritti per quasi 49 milioni di euro, accolgono anche gli apporti degli associati in partecipazione per un valore complessivo di 23,2 milioni di euro, di cui 13,19 di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.. Tali impegni che, da un punto di vista civilistico, sono classificati tra i debiti, da un punto di vista funzionale sono da considerarsi capitale dal momento che gli associati in partecipazione condividono il rischio di impresa limitatamente all'intervento per il quale si sono associati. Anche il debito verso la Regione Piemonte, iscritto per 10,71 milioni di euro dovrà essere restituito, sulla base della convenzione con la Regione stessa, al netto delle perdite eventualmente conseguite dall'intervento sull'area Embraco.

L'indebitamento bancario netto al 31 dicembre 2010 ammontava a poco più di 4 milioni di euro: per quanto riguarda l'evoluzione della posizione finanziaria della Società si rimanda a quanto commentato nel successivo paragrafo 7 ed al rendiconto finanziario.

4. Andamento dell'attività operativa

Nel corso del 2010 l'operatività aziendale ha riguardato la realizzazione e commercializzazione degli interventi già in portafoglio nonché l'avvio e l'approfondimento di significativi contatti e relativi studi di fattibilità nonché la predisposizione di piani economico finanziari per avviare nuove iniziative.

Va sottolineato come l'attività svolta abbia coinvolto tutte le risorse impegnate nella società che hanno operato con la massima dedizione e grande senso di responsabilità al fine di ottimizzare

l'operatività di SIT e farne apprezzare capacità di intervento, propensione all'innovazione, flessibilità nell'affrontare temi e situazioni nuove.

Nel corso del 2010 il CdA ha formalizzato l'istituzione dell' "Area Tecnica e Sviluppo" che operando in stretta collaborazione con le altre risorse impegnate nella società, consentirà di realizzare "in house" la maggior parte delle attività necessarie a garantire la competitività nel tempo di SIT.

Al fine di rendere conto in modo puntuale dell'andamento delle attività vengono qui di seguito riportati gli aggiornamenti relativi agli interventi già in essere nonché quelli relativi alle nuove iniziative a cui si è lavorato nel corso del 2010.

AIA Ovada

Della superficie di 78.770 mq complessiva , nel corso del mese di giugno 2010 è avvenuta la vendita di un lotto della superficie di mq 10.547 al prezzo di euro 495.709.

Resta valida la proposta irrevocabile di acquisto di un lotto di 5.300 mq il cui atto di compravendita dovrebbe avvenire entro il mese di luglio 2011. E' in trattativa con la stessa parte interessata anche un ulteriore lotto di 5.000 mq circa.

Nell'ottica di rendere più favorevoli le condizioni di acquisto ed utilizzo dei lotti, sono state ridefinite con il Comune anche Norme tecniche di Attuazione del PIP, per aggiornarle rispetto all'iniziale previsione di vendita esclusiva di capannoni, rendere più elastica l'utilizzazione dei lotti fondiari ed incrementare gli aspetti di sostenibilità ambientale dell'area.

AIA Strambino

L'intervento di Strambino prevedeva nella sua fase iniziale la realizzazione di opere di urbanizzazione e successiva costruzione.

A fronte dell'assenza di operatori interessati all'iniziativa, si era proceduto alla commercializzazione dei lotti fondiari urbanizzati per una superficie complessiva di 68.500 mq, al prezzo di euro 37/ mq.

Nel mese di Aprile 2010 è stato sottoscritto un contratto con Enel Green Power Strambino Solar

(costituita tra Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. ed Enel Green Power S.p.A.) per la concessione in diritto di servitù per 25 anni della superficie complessiva di mq 45.697 a fronte di un corrispettivo annuo di euro 24.800 a carico di Enel Green Power S.p.A. e a partire dal 2011 di euro 5.000 a congruaggio a carico di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A..

Si tratta della realizzazione di un'area per la produzione di energia rinnovabile tramite pannelli fotovoltaici, la più grande del Piemonte.

Nell'ambito dell'aggiornamento dell'iniziativa sono inoltre stati destinati, sempre in diritto di superficie 6.300 mq da proporre ad aziende produttive secondo specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, che, secondo quanto già avvenuto con Enel Green Power S.p.A. prevede il corrispettivo di euro 0,60/mq anno indicizzato istat per un periodo di 25 anni e diritto di acquisto in qualsiasi momento al prezzo di euro 38/mq.

Per tale lotto è pervenuta una richiesta scritta e la trattativa si concluderà presumibilmente entro il mese di luglio 2011.

Sono in trattativa a seguito di richiesta scritta ulteriori 5.600 mq circa dei 8.800 mq rimanenti, per la vendita al prezzo di euro 37/mq.

Area attrezzata di Tortona in località Rivalta Scrivia

In attuazione alla Convenzione che disciplina i rapporti tra il Comune e SIT, si è proceduto alle attività finalizzate alla dismissione delle opere di urbanizzazione all'Amministrazione comunale, per le quali è necessario completare i lavori di manutenzione straordinaria per un importo pari ad euro 360.000.

Tali opere riguardano principalmente l'esecuzione di una strada interna all'A.I.A. prevista nel progetto originario, ma stralciata dalle opere di urbanizzazione complessive terminate nel 2000, in quanto oggetto di rivisitazione in un'ottica di ampliamento dell'area industriale stessa. Tuttavia ad oggi si è preferito, in accordo con il Comune di Tortona, realizzare comunque la strada così come da progetto in quanto lo sviluppo dell'ampliamento dell'area industriale, seppur avviati i necessari approfondimenti, è ancora in via di definizione poiché dovrà essere adottata preliminarmente una

variante urbanistica. Va segnalato che sono stati avviati i primi approfondimenti per la verifica di fattibilità di un eventuale ampliamento.

Area Ex Pininfarina

L'attività relativa all'iniziativa, messa in atto nell'ambito della direzione e coordinamento da parte di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A, ha riguardato nel corso del 2010 la gestione del contratto di locazione, che ad oggi risulta regolare.

Va tuttavia sottolineato, come le difficoltà finanziarie incontrate da De Tomaso, anche in considerazione della sua fase di start-up, hanno comportato per SIT la necessità di un'imprevista attività particolarmente intensa e delicata per la gestione degli incassi, anche imponendo nel corso dell'anno variazioni ai termini contrattuali costantemente monitorate da parte dell'Organo Amministrativo della Società.

Si è inoltre rivelata necessaria la definizione di un accordo per la realizzazione di opere ed impianti relativa alla palazzina uffici che, in alternativa ai lavori sull'esterno della palazzina contrattualmente già concordati, ha portato alla stipula di un accordo transattivo che riconosceva a De Tomaso Automobili un contributo forfettario di 200.000 euro, per opere di manutenzione straordinaria.

Tale determinazione ha fatto seguito a complesse e puntuali operazioni di valutazione dei progetti di ristrutturazione degli impianti, volte a determinare la congruità delle richieste avanzate da De Tomaso Automobili, analizzando, con l'ausilio di due periti, l'entità dei lavori relativi ad opere di manutenzione straordinaria.

Le complessità incontrate sono peraltro state illustrate anche in una specifica audizione presso il Consiglio di Amministrazione di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. nel mese di gennaio 2011.

È stato sottoscritto nel mese di luglio 2010, un contratto di associazione in partecipazione con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. e Sinloc S.p.A. che ha comportato l'apporto rispettivamente di euro 2.700.000 (60% fabbisogno stimato) e 1.300.000 (28,89% fabbisogno stimato) con previsione della suddivisione degli utili o perdite che mantiene le stesse quote. L'apporto di SIT è stato pari a

euro 500.000, e nella suddivisione degli utili verrà riconosciuta da parte di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. a SIT una quota pari al 2% per il riconoscimento del rischio di impresa da scontare dalla propria percentuale degli utili maturati.

In tale contratto di associazione in partecipazione Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. conferma, nella sua veste di società che esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti della SIT, di assumere l'onere, per altro come previsto da legge, di coprire l'eventuale perdita derivante dall'operazione nell'ipotesi di insuccesso.

Sta procedendo l'attività di controllo di gestione e di definizione dello scenario della trasformazione urbanistica sull'area in accordo con Sinloc S.p.A. e Finpiemonte Partecipazioni SpA.

Nel corso dei mesi di ottobre e novembre, a fronte della sottoscrizione del Contratto di AIP sono ricominciate le attività inerenti la ricerca di forme di finanziamento idonee a coprire il fabbisogno finanziario dell'iniziativa, già avviate nei mesi di marzo e aprile del 2010. A seguito anche delle verifiche richieste dai Consiglieri di SIT durante le sedute dei CdA di aprile – maggio, veniva riconfermato che l'unica ipotesi percorribile, alla luce anche dei flussi di cassa evidenziati nel PEF allegato al contratto di associazione in partecipazione, potesse essere la stipula, mediante gara d'appalto, di un mutuo "bullet" pari ad € 11.000.000.

In particolare tale bando si è reso necessario per l'ottenimento di un finanziamento a medio termine al fine di consolidare l'indebitamento per garantire un migliore equilibrio finanziario della società, fermo restando l'impegno da parte di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. ad assumersi il debito qualora SIT non fosse in grado di farvi fronte.

Embraco

L'operazione ha ad oggetto la reindustrializzazione dell'area ex Embraco sotto l'egida della Regione Piemonte che si è impegnata, nella Convenzione con Finpiemonte S.p.A., sottoscritta in data 4/08/2005, alla completa copertura finanziaria necessaria alla realizzazione dell'intera iniziativa. Con le risorse finanziarie messe a disposizione dalla Regione Piemonte sotto forma di finanziamento delle spese effettuate, si è quindi provveduto a portare avanti l'intervento.

Anche nell'esercizio 2010, così come in quelli precedenti, non sono state imputate all'operazione le spese generali relative all'attività svolta dalla struttura; ciò in quanto la Convenzione in essere tra Finpiemonte S.p.A. e Regione Piemonte prevede che tali spese siano comprese nel riconoscimento a Finpiemonte S.p.A./SIT della percentuale del 2% da calcolare sui ricavi.

Inoltre, essendo l'iniziativa regolata dalla sopra citata Convenzione, si precisa che SIT, per effetto degli accordi sottoscritti, risulta sollevata da qualsivoglia perdita afferente l'attuazione dell'iniziativa medesima nel limite del finanziamento concesso dalla Regione. Infatti, il meccanismo di copertura di eventuali oneri/perdite è legato alla modalità di rimborso delle risorse erogate da parte della Regione Piemonte.

Sotto il profilo operativo, a seguito di ulteriori richieste da parte di potenziali ditte interessate all'insediamento, si è ottenuta dalla Regione Piemonte l'autorizzazione per la pubblicazione di un nuovo Bando per l'assegnazione della parte di immobile ancora disponibile. Il sopracitato bando è stato pubblicato nel mese di luglio 2010 con scadenza per la presentazione delle domande di insediamento nel mese di settembre.

Entro detto termine è pervenuta alla società un'offerta da parte di un'azienda, Cartotecnica, che attualmente ha sede ad Alpignano (TO) per l'assegnazione di circa mq 3.500 di stabilimento ad un prezzo pari a € 996.000 e la presenza, a regime, di 18 addetti.

Infine si segnala che in data 22 dicembre 2010 è stata richiesta alla Regione Piemonte l'erogazione di risorse addizionali pari a € 2.085.000, a titolo di anticipazione ai sensi della Convenzione sopra menzionata.

Area Ex Vitali

L'intervento, attuato in convenzione con la Città di Torino, e rientrante nel programma di riqualificazione urbana della "Spina 3" di Torino, prevedeva la realizzazione di 32 lotti per attività artigianali-produttive, terziarie e di servizio per un totale di 15.161 mq.

Nel mese di febbraio 2010 la Società ha acquisito, dalla Città di Torino, un lotto immobiliare di 531 mq facente parte del complesso al fine di affittarlo alla Engineering.it, che occupava già 8 lotti

immobiliari nel VitaliPark, e con la quale è stato sottoscritto un contratto di locazione.

Stante la crisi del mercato immobiliare è stato valutato di poter porre sul mercato alcuni lotti con la formula dell'affitto con diritto di riscatto e/o una vendita con pagamento differito e garantito.

Sono proseguiti contatti volti alla commercializzazione dei lotti immobiliari.

A fine 2010 risulta ceduta il 75% della superficie complessiva e residuano ancora 9 lotti da vendere.

Nel corso del primo semestre 2011, vi è la previsione di effettuare due vendite immobiliari.

Si evidenzia che non è ancora stato completamente definito l'esito della proposta per la definizione transattiva del giudizio relativo alla controversia con il fallimento Sitem Impianti S.p.A., che prevede il pagamento da parte di Sit al fallimento di euro 50.000 oltre un contributo alle spese legali nella misura di euro 20.000.

Parco Dora Baltea – Business Park IVREA

L'attività relativa all'iniziativa è proseguita nel 2010 con la risoluzione del contratto di associazione in partecipazione con Parco Dora Baltea e la contestuale cessione alla stessa società di 15 lotti, 13 box e 53 posti auto, al prezzo complessivo di euro 5.343.871. Tale vendita effettuata attraverso una procedura di evidenza pubblica, ha comportato la cessione completa delle palazzine "A" e "B" e la restituzione completa dell'apporto a Parco Dora Baltea.

In tale contesto procede l'ipotesi di insediamento del Palazzo di Giustizia di Ivrea nei fabbricati ceduti a Parco Dora Baltea che porterebbe un vantaggio all'intera area anche grazie alla realizzazione della passerella ciclo pedonale che andrà a breve a collegare l'intera area al centro di Ivrea.

Sono in corso trattative per la locazione o la vendita di ulteriori lotti nel fabbricato C.

PIS Pinerolo I e II

È proseguita l'attività di gestione dell'iniziativa e di commercializzazione dei lotti.

In particolare dopo la conclusione nel 2009 dell'iniziativa Pinerolo II si è perfezionata la permuta e la successiva vendita della porzione residua del lotto 14 a Nova Edil s.r.l.

Sono in corso trattative per il lotto T1, parte del quale è già oggetto di proposta irrevocabile di

acquisto scaduta il 31 dicembre 2010 ma che prudenzialmente non è stata proventizzata in quanto è in corso una trattativa che potrebbe portare alla cessione dell'intera parte rimanente del lotto di mq 11.000 circa.

Nel corso del 2010 l'Amministrazione di Pinerolo ha richiesto la collaborazione di SIT, anche sulla base dell'esperienza maturata in particolare con gli interventi Embraco ed ex Pininfarina, per la gestione della delicata situazione economica della Galup S.p.A. al fine di verificare la fattibilità di una sua eventuale ricollocazione all'interno del territorio comunale. In particolare è stata vagliata la possibilità di trasferire Galup nella parte inutilizzata della società PMT, con la valorizzazione futura dell'area attualmente occupata da Galup mediante trasformazione urbanistica.

Tuttavia, le condizioni economiche estremamente onerose poste da quest'ultima non hanno consentito ad oggi di concludere positivamente la trattativa.

PIP di Nichelino

Nel corso dell'esercizio 2009 si è concluso l'intervento relativo alle opere di urbanizzazione del PIP4, previste dall'Art. 10 della Convenzione sottoscritta con il Comune di Nichelino.

Il collaudo delle opere è avvenuto in data 10 dicembre 2009 ed ha ottenuto parere positivo in quanto dichiarate conformi alle prescrizioni contrattuali e corrispondenti a quanto contabilizzato. Nel giugno 2010 il Comune ha preso in carico le aree oggetto di dismissione.

Per ciò che concerne il nuovo Comando della Polizia municipale con sede della Protezione civile, sono stati intensificati i rapporti con i rappresentanti comunali preposti, ai fini della definizione delle procedure da intraprendere per quantificare le opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 7 della convenzione sottoscritta con il Comune di Nichelino. A conferma di quanto sopra, ed a seguito dei numerosi incontri intercorsi per tutto il 2010, è pervenuta alla società in data 14 marzo 2011 una lettera dal Comune nella quale lo stesso offre la possibilità di poter monetizzare il contributo afferente gli OOUU secondaria in alternativa alla realizzazione del manufatto da destinare a Caserma dei Vigili Urbani e Protezione Civile.

Lo scenario presentato nella lettera, più volte auspicato dalla nostra società nel corso degli anni,

risulta essere sicuramente più vantaggioso rispetto all'incerta valutazione derivante dall'esecuzione di un progetto esecutivo del manufatto "Caserma" che ormai da anni è oggetto di continue varianti e conseguente lievitazione dei costi, in quanto riporta all'importo di euro 2.500.000, valore indicato nel Progetto Definitivo – Variante 2 – al Piano per Insediamenti Produttivi PIP 4.

Si precisa inoltre che, come già specificato nella sopra menzionata lettera, l'importo del Progetto Definitivo sarà oggetto di una specifica transazione con il Comune che dovrà tenere conto non solo del corrispettivo di cui sopra ma anche delle tempistiche/modalità di corresponsione delle stesse.

Per quel che concerne le vendite dei lotti fondiari, nel mese di febbraio 2010 è stata realizzata la cessione alla società Farmaceutici Procemsa S.p.A. di un lotto fondiario di mq 17.896 per un corrispettivo a corpo comprensivo delle opere integrative di euro 2.001.328 oltre IVA.

La percentuale di avanzamento della commercializzazione si attesta, pertanto, al 60% circa.

Nuove Iniziative

Alessandria

Nel corso del 2010 su iniziativa del Presidente di Confindustria Alessandria e membro del Consiglio di Amministrazione di SIT, sono stati avviati una serie di contatti con i proprietari di una grande area totalmente disponibile con l'Amministrazione Comunale, per sviluppare una proposta che ha come focus la realizzazione, nel territorio alessandrino, di un insediamento industriale con una forte vocazione alla green economy, ovvero atto ad attrarre imprese altamente innovative per processi e produzioni dal punto di vista della sostenibilità ambientale.

L'area individuata è sita nella frazione S. Michele, nelle immediate vicinanze di Alessandria, a meno di un kilometro dal casello di Alessandria Ovest. L'appezzamento, di proprietà della Finav s.r.l., società a capo di diverse imprese operanti principalmente nel settore agricolo e in quello immobiliare, è di circa 72 ettari, con la possibilità di essere ampliato fino a 220, non presenta alcun vincolo paesaggistico ed è totalmente pianeggiante.

Tramite risorse interne alla società è stato predisposto uno studio di fattibilità dell'intervento, che si configura come un interessante progetto pilota, prima sperimentazione di questo tipo in Piemonte.

Lo studio di fattibilità è stato condiviso con il Politecnico di Torino (sede di Alessandria) e con gli Amministratori comunali.

Nel corso del 2011 verranno valutate le varie forme di finanziamento, pubblico e privato per lo sviluppo dell'iniziativa, e si arriverà ad una definizione più puntuale dell'intervento.

Al progetto, data la sua innovatività e importanza, ha dato la sua adesione il Politecnico di Torino, che si è impegnato, anche tramite la propria sede di Alessandria, a mettere a disposizione le proprie competenze scientifiche.

Druento

Nel corso del 2010 la Società è stata contattata dal Sindaco del Comune di Druento in quanto quest'ultimo aveva mostrato interesse nel destinare un'area, attualmente a destinazione servizi, a campo fotovoltaico o a serre fotovoltaiche. Detta area è attualmente occupata dagli orti urbani comunali. Associata a tale iniziativa il Comune ha manifestato la sua volontà di pianificare, nel medio periodo, l'ampliamento dell'area industriale, intervento di specifico interesse di SIT. Attualmente sono in corso le attività, da parte del Comune, per verificare la fattibilità dell'acquisizione, dei terreni su cui attuare l'iniziativa.

Parallelamente la nostra società ha già avviato una serie di contatti con la società Ardea S.p.A., anch'essa del gruppo Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., per instaurare una collaborazione su interventi in cui sia richiesto lo studio e l'utilizzo di pannelli fotovoltaici.

Moncalvo

Nel mese di marzo 2010 la società è stata contattata dall'Arch. Marta Colombo, professionista incaricata alla stesura della variante generale del P.R.G.C. del Comune di Moncalvo (AT), in merito ad un eventuale ampliamento dell'area industriale esistente.

Tale area è sita a circa 2 km dal centro dell'abitato di Moncalvo lungo la Strada Casale (SS457) in posizione limitrofa alla linea ferroviaria Asti-Mortara.

L'attuale destinazione dell'area è produttiva con un Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica già vigente. L'operazione proposita sarebbe quella di attuare un intervento coordinato con il

Comune per la trasformazione dell'area con finalità produttive e commerciali.

La collaborazione è stata formalizzata attraverso uno scambio di corrispondenza.

Attualmente sono in corso le verifiche volte a reperire possibili fonti di finanziamento pubblico all'interno dello scenario delle misure regionali.

Pianezza

Al fine di soddisfare richieste di nuovo insediamento, il Comune di Pianezza ha ritenuto necessario procedere ad un ampliamento della Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) denominata "D2a" attuata tramite PIP, interessando le contigue Aree urbanistiche denominate "D2b" e "D2c", attraverso l'approvazione di un Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

L'Area urbanistica denominata "D2a", è stata oggetto di apposito PIP attuato dalla società SOPRIN con apposita convenzione siglata in data 29.06.04.

Con Atto di Giunta Comunale n. 34 del 4 marzo 2009, la medesima ha deliberato di proporre al Consiglio Comunale l'ampliamento del P.I.P. inerente l'area urbanistica D2a, attraverso lo sviluppo edificatorio delle contigue aree omogenee D2b e D2c. Data la complessità dell'intervento, il Comune di Pianezza si è espresso favorevolmente nell'avvalersi, anche per detto ampliamento, della collaborazione di Società d'intervento specializzata nel settore. La contiguità spaziale fra l'area D2a e le aree D2b e D2c, già attuate dalla SOPRIN, ha suggerito, infatti, una gestione unitaria ed omogenea dell'intero ambito territoriale ed un intervento coordinato per l'ampliamento in oggetto.

La connessione funzionale delle predette aree, ricomprese nel più esteso ambito D2, per ciò che riguarda la dotazione di infrastrutture e di servizi di cui le stesse aree potrebbero beneficiare, rappresenta inoltre un ulteriore presupposto che induce ad avvalersi della nostra società, quale soggetto attuatore degli interventi di ampliamento capace di garantire la continuità di azione nello sviluppo del territorio.

In data 9 luglio 2009 è stato quindi siglato un Protocollo d'Intesa avente ad oggetto la comune volontà dei sottoscrittori di pianificare la realizzazione di un PIP in tali aree con validità di 24 mesi.

Al fine di valutare la concreta fattibilità dell'intervento propostoci, è stato redatto, nel 2010, uno

“Studio di pre-fattibilità”, completo delle valutazioni economiche necessarie, in collaborazione con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., recentemente presentato all'Amministrazione Comunale.

Piosasco

SIT è stata individuata quale Soggetto Attuatore per lo sviluppo del nuovo Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del Comune di Piosasco tramite una procedura di evidenza pubblica che l'Amministrazione ha esperito.

Il progetto, da attuarsi mediante apposita Convenzione tra Comune di Piosasco e SIT, prevede una superficie territoriale di circa 180.000 mq, in prossimità dell'area industriale preesistente, a pochi chilometri dall'uscita dell'autostrada, dall'interporto SITO e dal capoluogo regionale. L'Area sarà completamente urbanizzata, con infrastrutture primarie e secondarie (viabilità, parcheggi, reti fognarie, energetiche e telefoniche, illuminazione, verde pubblico), e la successiva cessione di terreni fondiari urbanizzati. Le attività ammesse saranno produttive, artigianali, per la piccola e media industria ed attività di servizio alla piccola e media impresa.

Tramite la pubblicazione di una richiesta per la raccolta di manifestazioni di interesse e sui canali tradizionali – il sito istituzionale della Società e le testate locali e nazionali - e di un comunicato stampa inviato ai vari attori del territorio, quali le associazioni degli imprenditori e dei professionisti, le organizzazioni di promozione del territorio e del mondo economico, oltre a una serie di siti che specificatamente trattano di edilizia, SIT ha raccolto numerose manifestazioni di interesse, per aree anche di grandi dimensioni, ad indicare un grande interesse da parte degli operatori per l'iniziativa che auspicabilmente si potranno in parte concretizzare a partire dal 2011.

Volpiano

SIT è stata invitata da parte di operatori privati di concerto con l'Amministrazione Comunale a condividere un progetto per sviluppare un PEC finalizzato a creare un'area industriale di circa 85.000 mq, nella zona produttiva di Volpiano.

Sono stati predisposti una serie di piani economico finanziari atti a valutare gli scenari possibili dell'intervento, anche nell'ottica di garantire la possibilità di autofinanziamento.

Al momento è in fase di valutazione da parte della proprietà la situazione del mercato immobiliare della zona, al fine di determinare con più esattezza il possibile prezzo di vendita dei terreni urbanizzati.

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

Nel corso del 2010 e successivamente nei primi mesi 2011 De Tomaso Automobili S.p.A. ha manifestato una costante difficoltà finanziaria che ha comportato ritardi nei pagamenti delle rate previste per il pagamento sia del canone di locazione sia per l'acquisto della centrale termica.

In considerazione dei mancati pagamenti, ai sensi del contenuto delle relative polizze fidejussorie sono state di conseguenza inoltrate a Fondiaria Sai le necessarie segnalazioni, aprendo di fatto i sinistri.

De Tomaso Automobili S.p.A., per scongiurare l'escussione delle polizze, ha richiesto di poter procedere ad un pagamento rateale degli importi complessivi in 2 rate al 17 febbraio 2011 e 15 aprile 2011.

Ad oggi, 11 aprile 2011, risulta onorato il primo pagamento compensato parzialmente con quanto dovuto da SIT a De Tomaso Automobili S.p.A. per intervento di manutenzione straordinaria e non sono pervenute segnalazioni di criticità in merito all'imminente scadenza del 15 aprile.

Per quel che concerne le fonti di finanziamento, in coerenza con l'attività avviata nell'anno 2010, è stato pubblicato il bando di gara completo delle caratteristiche dibattute nei Consigli di Amministrazione del 2010, in data 2 marzo 2011 sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea, in data 7 marzo sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su due quotidiani nazionali oltre che sul sito di committenza.

La scadenza per la presentazione delle offerte è stata fissata per il 26 aprile 2011.

6. Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2010 obiettivo di SIT è stato quello di accelerare le iniziative di vendita dei lotti di sua proprietà e nel contempo avviare nuove iniziative, attività di cui si è dato ampiamente conto nel capitolo relativo all'andamento dell'attività operativa.

Nelle nuove opportunità messe in atto va segnalata la collaborazione con CEIP e con Finpiemonte S.p.A. che consentirà, auspicabilmente, di operare in modo diretto con interlocutori qualificati ed orientati all'offerta del Piemonte come area vocata alla crescita industriale, alla competitività e alla propensione dei soggetti istituzionali orientati ad operare in una logica di sistema.

L'andamento prevedibile della gestione per l'anno 2011 è dunque caratterizzato ed orientato a meglio precisare identità e vocazione di SIT come player importante nel panorama Piemontese al servizio della crescita economica e soprattutto della sostenibilità sociale ed ambientale del territorio regionale, anche al fine di migliorare il risultato economico.

È del tutto evidente che è mutata radicalmente nel corso degli ultimi anni la fisionomia delle società di intervento costituite in una fase storica caratterizzata da importanti contributi economici pubblici per la messa a disposizione di aree urbanizzate al fine di ospitare attività industriali.

SIT è diventata operativa nel 2009, in un periodo storico segnato dalla crisi mondiale e dalla necessità di ripensare ed ammodernare gli strumenti di intervento a favore dello sviluppo locale e si configura oggi come "Società di intervento di seconda generazione", con una significativa responsabilità nel tracciare un nuovo percorso di sviluppo che possa essere condiviso con altri soggetti che hanno analoghe finalità.

È in questo scenario che SIT è stata coinvolta nel corso del 2010 nell'approfondimento di una serie di iniziative che richiedevano un nuovo approccio e che, a partire da questo contesto, intende mettere a disposizione conoscenze e competenze acquisite per affiancare, anche sulla base delle indicazioni di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., le istituzioni regionali e locali nel difficile ma indispensabile compito di favorire interventi di reindustrializzazione, sia realizzando nuove aree attrezzate, sia intervenendo su porzioni di immobili industriali ancora attivi, sia operando per il recupero di siti degradati o dismessi.

Questo compito, assai sfidante, è oggi lo scenario e il contesto in cui possono e devono operare società di intervento che vogliono garantire non solo la propria sopravvivenza ma anche una

visibilità delle eccellenze del Piemonte, regione che vanta più di altre la presenza e la persistenza di una vocazione industriale che ci pone fra le prime regioni d'Europa.

SIT intende fare proprio questo impegno sapendo che il successo deriva ormai principalmente dalla propensione e dalla capacità di lavorare in rete ottimizzando l'apporto che ciascuno dei "nodi" che la costituiscono può mettere a disposizione producendo in tal modo efficienza economica.

In tale ottica riteniamo che il 2011 possa essere un anno di svolta nell'operatività delle società rimarcando fortemente la sua propensione non solo ad innovare ma anche ad anticipare.

Auspicabilmente questa strategia potrà essere condivisa ed arricchita con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., Unione Industriale e Confindustria Piemonte, ovvero con i soci che a SIT hanno dato vita e fiducia a partire dalla sua costituzione.

Se dunque da un lato il 2011 sarà dedicato al completamento delle iniziative in corso, dall'altro l'orientamento a nuovi interventi vedrà la società particolarmente impegnata e i risultati positivi saranno possibili in considerazione delle premesse già introdotte in tal senso nel corso del 2010.

7. Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta

Riportiamo ai sensi del primo comma dell'art. 2428 c.c., gli eventuali rischi cui la Società potrebbe essere esposta.

L'attività in atto è quella istituzionale di completamento degli interventi in corso e di vendita dei lotti; essa viene svolta dalla Società tramite una struttura aziendale estremamente flessibile in un contesto che non evidenzia significative evoluzioni della concorrenza, oltre alle turbolenze ed alle incertezze che caratterizzano in questa fase i settori finanziario ed immobiliare.

Considerando che non sono ipotizzabili, allo stato attuale, effetti negativi dalle previsioni evolutive del mercato e del contesto politico-sociale in cui la società opera, riteniamo che non sussistano rischi potenziali dei quali si debba fare esplicita menzione.

Riteniamo comunque necessario fornire maggiori informazioni in merito al rischio di credito ed alla situazione finanziaria già, in parte, illustrata nel paragrafo 3.

Rischio di credito

Operazione sull'area ex Pininfarina di Grugliasco

Innanzitutto, si ricorda che l'iniziativa è stata intrapresa nell'ambito dell'attività di direzione e coordinamento cui la Società è sottoposta da parte della controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.. Nell'attuale fase, l'attività si esplica nella locazione del complesso immobiliare alla De Tomaso Automobili S.p.A. (DTA) per un corrispettivo annuo di 645 mila euro (integrato da un contributo da parte di Pininfarina S.p.A. di 50 mila euro). Gli obblighi assunti dal locatore sono garantiti da tre polizze fidejussorie rilasciate a favore della Società da Fondiaria-Sai per un totale di 1,38 milioni euro a copertura del canone di locazione di un anno, oltre che in sostituzione della cauzione ed a copertura degli obblighi assunti con la cessione a DTA dell'impianto di cogenerazione. Vengono inoltre continuamente acquisite informazioni sulla DTA in modo da monitorarne la solvibilità, al fine di poter intraprendere le eventuali azioni, che si dovessero rendere necessarie, nel modo più tempestivo possibile.

Operazione sull'area ex Vitali di Torino

Al 31 dicembre risultavano iscritti a bilancio crediti verso il Comune di Torino per oltre 1,3 milioni di euro: si tratta del corrispettivo dovuto dal Comune, a saldo degli interventi eseguiti, maturato sulla quota parte di immobili ceduti; il pagamento è contrattualmente previsto al termine dell'intervento. Non si ravvisano rischi specifici; la dilazione dei tempi di incasso è stata neutralizzata con l'accantonamento ad un fondo per l'attualizzazione del valore del credito su una prospettiva temporale di due anni.

Gli altri crediti non presentano rischi particolari eccedenti i fondi eventualmente stanziati.

Rischio gestione finanziaria

Alla data di predisposizione della presente relazione l'indebitamento netto bancario a breve termine ammonta a circa 4,2 milioni di euro con una ulteriore disponibilità di oltre 13,5 milioni di euro per aperture di credito concesse a revoca.

Anche in questo caso occorre richiamare l'operazione sull'area ex Pininfarina, stante l'entità dell'impegno della Società, quasi 15 milioni di euro, e, soprattutto, in relazione alla durata dell'investimento, potenzialmente più lunga rispetto alle altre operazioni in essere ma comunque in linea con quella media del settore di riferimento. L'equilibrio finanziario dell'operazione sarà garantito dal rispetto degli impegni presi dalla Controllante in merito all'associazione in partecipazione ed in merito alla disponibilità al rilascio di garanzie qualora il sistema bancario lo consideri necessario. È stato pubblicato, nei primi giorni del mese di marzo 2001, un bando di gara per un finanziamento a medio termine per l'importo di 11 milioni di euro che consentirà di chiudere le posizioni a breve termine e disporre di adeguata liquidità per gestire l'operazione sull'area ex Pininfarina.

La situazione finanziaria, nel suo complesso, non evidenzia tensioni per i seguenti motivi:

- la Società dispone di aperture di credito concesse a revoca e non utilizzate per oltre 13,5 milioni di euro;
- il valore delle attività, classificate tra le rimanenze di magazzino, che verranno parzialmente smobilizzate nel corso del 2011, nell'ambito del normale processo di vendita degli immobili e delle area industriali, fornirà la liquidità necessaria per onorare gli impegni assunti;
- quasi il 70% dei debiti iscritti a bilancio potrebbero, da un punto di vista gestionale, essere riclassificati come capitale di rischio: sia gli apporti versati dagli Associati in partecipazione (23,2 milioni di euro) che il debito verso la Regione Piemonte (10,71 milioni di euro) dovranno essere restituiti soltanto al termine dei relativi interventi ed al netto delle eventuali perdite.

In un'ottica di ottimizzazione delle risorse finanziarie nel corso del 2010 si è provveduto a razionalizzare i conti correnti della Società, chiudendo quelli non più operativi e consolidando i rapporti fiduciari con gli Istituti di Credito a condizioni favorevoli.

Nella stessa ottica la Società ha ampliato i finanziamenti concessi con nuovi Istituti di Credito che hanno manifestato l'interesse a condizioni economicamente vantaggiose anche in funzione dello sviluppo in vista di iniziative future.

Riteniamo che non sussistano altri rischi potenziali dei quali si debba fare esplicita menzione.

8. 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

Nei rapporti esistenti al 31 dicembre 2010 con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si evidenzia quanto segue:

- i crediti, pari a 888.303 euro, trovano origine nella quota di perdita di competenza di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. in qualità di associato con riguardo ai rapporti di associazione in partecipazione;
- i debiti ammontano a 16.595.771 euro. Maggiori dettagli dei rapporti finanziari con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. sono esposti in nota integrativa;
- i costi addebitati da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. ammontano, in totale, ad euro 351.521 e si riferiscono a:

| | |
|--|--------------|
| Rassegna stampa | 4.125 |
| Consulenze tecniche | 15.000 |
| Interessi passivi su finanziamento | 45.064 |
| Utilizzo locali e servizi connessi | 120.000 |
| Servizi vari relativi all'intervento area ex Pininfarina | 151.910 |
| Rivalsa costi | 12.022 |
| Gettoni consiglieri di amministrazione | <u>3.400</u> |
| TOTALE | 351.521 |

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

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

D. Sede dell'attività

Nel 2010 la Società ha operato, dal mese di marzo 2010, presso sede legale sita in Torino corso Marconi n.10 e nei due mesi precedenti in galleria San Federico n. 16, sempre in Torino.

E. Protezione dei dati personali

In relazione alla normativa prevista dal D.P.R. n. 318/99 (articolo 6) e D.Lgs. 196/03, la nostra società ha predisposto il documento programmatico per la sicurezza che è agli atti sociali.

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

L'attività svolta dalla Società non risulta, in funzione del settore in cui opera, presentare caratteristiche di nocività in termini ambientali.

H. Attività Internal Audit

In coerenza con le direttive comunicate dalla controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., nei primi mesi dell'anno abbiamo incaricato la società MPartners affinché redigesse il "MANUALE DI DESCRIZIONE DEI PROCESSI AZIENDALI", approvato dal CdA del 19 ottobre 2010, e avviasse le conseguenti attività di controllo interno sulle procedure messe in campo quotidianamente dalla società.

I. Attività D.Lgs. n. 231/2001

In coerenza con le direttive comunicate dalla controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., nell'ultimo trimestre dell'anno è stato incaricato lo studio legale degli Avvocati Avetta e Castelnuovo affinché redigessero il "MANUALE PER L'IDENTIFICAZIONE ED ANALISI DEI RISCHI CARATTERIZZANTI L'ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ". Tale Manuale si configura come propedeutico alla definizione del sistema di controllo e di Comportamento ed all'istituzione dell'Organismo di Vigilanza.

J. Codice Etico

La necessità di procedere all'applicazione del D.Lgs. 231/2001, ha fatto emergere l'esigenza di definire un chiaro schema comportamentale di riferimento, capace di orientare l'impegno professionale di ciascun collaboratore/collaboratrice e dipendente di SIT.

A tal fine, la Società sta definendo il proprio Codice Etico - che richiama quello già esistente nella controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.- apportandovi le modifiche necessarie per adeguarlo alla realtà organizzativa e societaria di SIT.

K. Aggiornamento D.Lgs. 81/2008

Con riferimento al D.Lgs. n. 81/2008 modificato con disposizioni integrative e correttive dal D.Lgs n. 106/2009 la Società ha redatto il documento di valutazione del rischio da stress lavoro-correlato all'interno del quale si evidenziano i seguenti punti:

- Riferimenti di legge per la valutazione dei rischi
- Criteri adottati per la valutazione
- Indagine
- Metodo di valutazione
- Relazione sulla valutazione
- Identificazione della condizione di rischio
- Misure di prevenzione e di protezione attuate
- Piano di miglioramento

Dall'analisi del documento si sono evidenziate le tematiche da trattare per migliorare i processi di gestione ed organizzazione del lavoro che sono state adottate e faranno parte integrante del piano di miglioramento nel documento di valutazione dei rischi come previsto da normativa vigente.

9. Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Signori Soci,

il progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2010 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia un utile netto di euro 21.663.

Sottoponiamo alla Vostra approvazione la seguente proposta di deliberazione:

“L'Assemblea di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l.,

- esaminato il Bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2010;
- vista la Relazione sulla gestione;
- preso atto della Relazione del Collegio Sindacale;
- preso atto della Relazione della Deloitte & Touche S.p.A. incaricato del controllo contabile;

DELIBERA

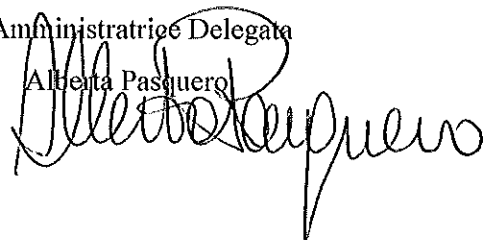
1. di approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2010, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa;
2. di destinare l'utile di esercizio di euro 21.663 a Riserva straordinaria previo accantonamento della quota di competenza della Riserva ordinaria.

Torino, 11 aprile 2010

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratrice Delegata

Alberta Pasquero



Prospetti contabili al 31 dicembre 2010

STATO PATRIMONIALE

| | | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|------|--|------------------|------------------|
| | ATTIVO | | |
| A) | CREDITI VERSO SOCI: | | |
| | Versamenti ancora dovuti | | |
| | TOTALE A | | |
| B) | IMMOBILIZZAZIONI | | |
| I) | Immobilizzazioni immateriali: | | |
| 1) | Costi di impianto e ampliamento | 24.103 | 32.137 |
| 2) | Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità | | |
| 3) | Diritti di brevetto industriale e di utilizz. opere dell'ingegno | | |
| 4) | Concessioni, brevetti, marchi e diritti simili | 2.924 | 4.261 |
| 5) | Avviamento | | |
| 6) | Immobilizzazioni in corso e acconti | 6.620 | 10.075 |
| 7) | Altre | | |
| | TOTALE B-I | 33.647 | 46.473 |
| II) | Immobilizzazioni materiali: | | |
| 1) | Terreni e fabbricati | 2.400.404 | 1.630.483 |
| | (-) Fondi ammortamento | -11.549 | |
| | | 2.388.855 | 1.630.483 |
| 2) | Impianti e macchinario | 600.000 | 600.000 |
| | (-) Fondi ammortamento | -45.000 | |
| | | 555.000 | 600.000 |
| 3) | Attrezzature industriali e commerciali | 7.894 | 3.778 |
| | (-) Fondi ammortamento | -3.762 | -3.390 |
| | | 4.132 | 388 |
| 4) | Altri beni | 49.711 | 41.718 |
| | (-) Fondi ammortamento | -34.133 | -30.321 |
| | | 15.578 | 11.397 |
| 5) | Immobilizzazioni in corso e acconti | | |
| | TOTALE B-II | 2.963.565 | 2.242.268 |
| III) | Immobilizzazioni finanziarie: | | |
| 1) | Partecipazioni in: | | |
| | a) imprese controllate | | |
| | b) imprese collegate | | |
| | c) imprese controllanti | | |
| | d) altre imprese | 4.939 | 10.329 |
| 2) | Crediti: | | |
| | a) verso imprese controllate | | |
| | .entro l'anno | | |
| | .oltre l'anno | | |
| | b) verso imprese collegate | | |
| | .entro l'anno | | |
| | .oltre l'anno | | |
| | c) verso controllanti | | |
| | .entro l'anno | | |
| | .oltre l'anno | | |
| | d) verso altri | | |
| | .entro l'anno | | |

| | | | |
|-------------|---|-------------------|-------------------|
| | .oltre l'anno | | |
| | 3) Altri titoli | | |
| | 4) Azioni proprie | | |
| | TOTALE B-III | 4.939 | 10.329 |
| | TOTALE B | 3.002.151 | 2.299.070 |
| C) | ATTIVO CIRCOLANTE: | | |
| I) | Rimanenze: | | |
| | 1) Materie prime, sussidiarie e di consumo | | |
| | 2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | 41.394.025 | 46.929.150 |
| | 3) Lavori in corso su ordinazione | | |
| | 4) Prodotti finiti e merci | | |
| | 5) Acconti | | |
| | TOTALE C-I | 41.394.025 | 46.929.150 |
| II) | Crediti: | | |
| | 1) Verso clienti | | |
| | .entro l'anno | 847.245 | 2.573.963 |
| | .oltre l'anno | 1.278.409 | 1.017.334 |
| | | 2.125.654 | 3.591.297 |
| | 2) Verso imprese controllate | | |
| | .entro l'anno | | |
| | .oltre l'anno | | |
| | 3) Verso imprese collegate | | |
| | .entro l'anno | | |
| | .oltre l'anno | | |
| | 4) Verso controllanti | | |
| | .entro l'anno | | |
| | .oltre l'anno | 888.303 | 711.152 |
| | | 888.303 | 711.152 |
| 4 bis) | Crediti tributari | | |
| | .entro l'anno | 67.947 | 308.057 |
| | .oltre l'anno | | |
| | | 67.947 | 308.057 |
| 4 ter) | Imposte anticipate | | |
| | .entro l'anno | 211.999 | 256.028 |
| | .oltre l'anno | 486.440 | 58.123 |
| | | 698.439 | 314.151 |
| | 5) Verso altri | | |
| | .entro l'anno | 134.082 | 134.848 |
| | .oltre l'anno | 1.361.713 | 1.072.383 |
| | | 1.495.795 | 1.207.231 |
| | TOTALE C-II | 5.276.138 | 6.131.888 |
| III) | Attività finanz. che non costituiscono immobilizzazioni: | | |
| | 1) Partecipazioni in imprese controllate | | |
| | 2) Partecipazioni in imprese collegate | | |
| | 3) Partecipazioni in imprese controllanti | | |
| | 4) Altre partecipazioni | | |
| | 5) Azioni proprie | | |
| | 6) Altri titoli | | |
| | TOTALE C-III | | |

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2010

| | | | |
|------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| IV) | Disponibilità liquide: | | |
| | 1) Depositi bancari e postali | 5.261.873 | 7.252.121 |
| | 2) Assegni | | |
| | 3) Denaro e valori in cassa | 3.037 | 1.356 |
| | TOTALE C-III | 5.264.910 | 7.253.477 |
| | TOTALE C | 51.935.073 | 60.314.515 |
| D) | RATEI E RISCONTI | | |
| | Ratei attivi | | |
| | Risconti attivi | 28.931 | 4.516 |
| | TOTALE D | 28.931 | 4.516 |
| | TOTALE ATTIVO | 54.966.155 | 62.618.101 |

| | | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|------|--|------------------|-------------------|
| | PASSIVO | | |
| A) | PATRIMONIO NETTO | | |
| I | Capitale | 2.500.000 | 2.500.000 |
| II | Riserva da sovrapprezzo delle quote | 1.661.964 | 2.191.271 |
| III | Riserve di rivalutazione | | |
| IV | Riserva legale | | |
| V | Riserve statutarie | | |
| VI | Riserve per azioni proprie in portafoglio | | |
| VII | Altre riserve | -6 | 16.872 |
| VIII | Utili (perdite) portati a nuovo | | |
| IX | Utile del periodo/esercizio | 21.663 | -546.175 |
| | TOTALE A | 4.183.621 | 4.161.968 |
| B) | FONDI PER RISCHI ED ONERI | | |
| 1) | per trattamento di quiescenza e obblighi simili | | |
| 2) | per imposte, anche differite | 7.460 | 7.460 |
| 3) | altri | 1.757.368 | 402.773 |
| | TOTALE B | 1.764.828 | 410.233 |
| C) | TRATT. DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO | 21.591 | 26.839 |
| D) | Debiti | | |
| 1) | Obbligazioni | | |
| | .entro l'anno | | |
| | .oltre l'anno | | |
| 2) | Obbligazioni convertibili | | |
| | .entro l'anno | | |
| | .oltre l'anno | | |
| 3) | Debiti verso soci per finanziamenti | | |
| | .entro l'anno | | |
| | .oltre l'anno | | |
| 4) | Debiti verso banche | | |
| | .entro l'anno | 9.299.893 | 16.729.011 |
| | .oltre l'anno | | |
| | | 9.299.893 | 16.729.011 |
| 5) | Debiti verso altri finanziatori | | |
| | .entro l'anno | | |
| | .oltre l'anno | | |
| 6) | Acconti | | |
| | .entro l'anno | 242.357 | 383.868 |
| | .oltre l'anno | 132.131 | 148.767 |
| | | 374.488 | 532.635 |
| 7) | Debiti verso fornitori | | |
| | .entro l'anno | 1.025.895 | 2.361.453 |
| | .oltre l'anno | | |
| | | 1.025.895 | 2.361.453 |
| 8) | Debiti rappresentati da titoli di credito | | |
| | .entro l'anno | | |
| | .oltre l'anno | | |
| 9) | Debiti verso imprese controllate | | |
| | .entro l'anno | | |

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2010

| | | | |
|-----|--|--------------------------|--------------------------|
| | .oltre l'anno | | |
| 10) | Debiti verso imprese collegate | | |
| | .entro l'anno | | |
| | .oltre l'anno | | |
| 11) | Debiti verso controllanti | | |
| | .entro l'anno | 876.460 | 3.986.523 |
| | .oltre l'anno | 15.719.311 | 10.519.311 |
| | | <u>16.595.771</u> | <u>14.505.834</u> |
| 12) | Debiti tributari | | |
| | .entro l'anno | 622.210 | 22.328 |
| | .oltre l'anno | 210.069 | |
| | | <u>832.279</u> | <u>22.328</u> |
| 13) | Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | | |
| | .entro l'anno | 14.490 | 16.056 |
| | .oltre l'anno | | |
| | | <u>14.490</u> | <u>16.056</u> |
| 14) | Altri debiti | | |
| | .entro l'anno | 29.952 | 814.374 |
| | .oltre l'anno | 20.777.936 | 23.007.685 |
| | | <u>20.807.888</u> | <u>23.822.059</u> |
| | | <u>48.950.704</u> | <u>57.989.376</u> |
| | TOTALE D | | |
| E) | RATEI E RISCONTI | | |
| | ratei passivi | 36.602 | 29.150 |
| | risconti passivi | 8.809 | 535 |
| | | <u>45.411</u> | <u>29.685</u> |
| | TOTALE E | | |
| | TOTALE PASSIVO E NETTO | <u>54.966.155</u> | <u>62.618.101</u> |
| | CONTI D'ORDINE | | |
| 1) | Fidejussioni ricevute da terzi | 25.590.261 | 26.601.260 |
| 2) | Fidejussioni a favore di terzi | | |
| | TOTALE CONTI D'ORDINE | <u>25.590.261</u> | <u>26.601.260</u> |

CONTO ECONOMICO

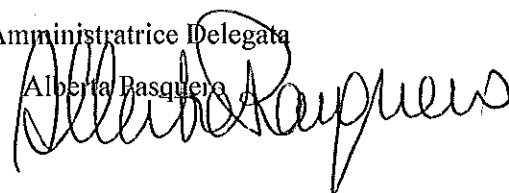
| | | ANNO 2010 | ANNO 2009 |
|-----------|--|-------------------|--------------------|
| A) | VALORE DELLA PRODUZIONE | | |
| 1) | ricavi delle vendite e delle prestazioni | 9.485.494 | 6.344.792 |
| 2) | variaz. delle rimanenze di prod. in corso di lav., semilav. e finiti | -5.564.722 | 13.393.157 |
| 3) | variazione dei lavori in corso su ordinazione | | |
| 4) | incrementi di immobilizzazioni per lavori interni | | |
| 5) | altri ricavi e proventi | 1.169.952 | 187.583 |
| | TOTALE A | 5.090.724 | 19.925.532 |
| B) | COSTI DELLA PRODUZIONE | | |
| 6) | per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | -21.641 | -14.371.009 |
| 7) | per servizi | -1.739.591 | -3.810.408 |
| 8) | per godimento di beni di terzi | -3.000 | -6.500 |
| 9) | per il personale | -296.291 | -352.356 |
| a) | salari e stipendi | -211.181 | -248.330 |
| b) | oneri sociali | -57.818 | -67.363 |
| c) | trattamento di fine rapporto | -16.688 | -23.324 |
| d) | trattamento di quiescenza e simili | | |
| e) | altri costi | -10.604 | -13.339 |
| 10) | ammortamenti e svalutazioni | -83.744 | -28.545 |
| a) | ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | -15.679 | -15.284 |
| b) | ammortamento delle immobilizzazioni materiali | -61.353 | -4.616 |
| c) | altre svalutazioni delle immobilizzazioni | | |
| d) | svalut. dei crediti compresi nell'attivo circ. e delle disp. liq. | -6.712 | -8.645 |
| 11) | variazioni delle rim. di mat. prime, sussid., di consumo e merci | | |
| 12) | accantonamenti per rischi | -95.016 | -120.000 |
| 13) | altri accantonamenti | -329.153 | -215.000 |
| 14) | oneri diversi di gestione | -448.170 | -456.695 |
| | TOTALE B | -3.016.606 | -19.360.513 |
| | DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PROD. (A+B) | 2.074.118 | 565.019 |
| C) | PROVENTI ED ONERI FINANZIARI | | |
| 15) | proventi da partecipazioni | | |
| 16) | altri proventi finanziari | 913.873 | 310.223 |
| a) | da crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie | | |
| b) | da titoli immobilizzati che non costituiscono partecipazioni | | |
| c) | da titoli isc. nell'attivo circ. che non costituiscono partecipaz. | | |
| d) | proventi diversi dai precedenti | 913.873 | 310.223 |
| 17) | interessi passivi e altri oneri finanziari | 1.481.520 | 672.451 |
| 17 bis) | utili o perdite su cambi | | |
| | TOTALE C (15+16+17+17bis) | -567.647 | -362.228 |

| | | | |
|-----------|---|-------------------|-----------------|
| D) | RETTIFICHE DI VALORE DELLE ATTIVITÀ FINANZIARIE | | |
| 18) | rivalutazioni | | |
| | a) di partecipazioni | | |
| | b) di immobilizz. finanziarie che non costituiscono partecipazioni | | |
| | c) di titoli dell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz. | | |
| 19) | svalutazioni | 5.390 | |
| | a) di partecipazioni | 5.390 | |
| | b) di immobilizz. finanziarie che non costituiscono partecipazioni | | |
| | c) di titoli dell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz. | | |
| | TOTALE D | -5.390 | |
| E) | PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI | | |
| 20) | proventi straordinari | 225.402 | 4.007.139 |
| 21) | oneri straordinari | -1.258.929 | -4.355.340 |
| | TOTALE E | -1.033.527 | -348.201 |
| | RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A+B+C+D+E) | 467.554 | -145.410 |
| 22) | Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | -445.891 | -400.765 |
| 23) | UTILE DI PERIODO | 21.663 | -546.175 |

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratrice Delegata

Alberta Basquero



| RENDICONTO FINANZIARIO AL 31/12/2010 | |
|--|-------------------|
| Posizione finanziaria netta all'inizio dell'esercizio (A) | -9.475.534 |
| Flusso di cassa della gestione operativa (B) | 6.226.054 |
| Utile del periodo | 21.663 |
| Ammortamenti e svalutazioni | 83.744 |
| Svalutazione partecipazioni | 5.390 |
| Variazione TFR | -5.248 |
| Effetto netto imposte differite | -384.288 |
| Riduzione fondi rischi | -69.242 |
| Riduzione fondi svalutazione magazzino | -29.597 |
| Utilizzo fondi rischi precedentemente accantonati | -28.547 |
| Utilizzo fondi svalutazioni crediti | -27.684 |
| Storno fondo svalutazione crediti | -7.500 |
| Accantonamento a fondi rischi ed oneri futuri | 1.452.383 |
| Variazione capitale circolante netto, di cui: | 5.253.139 |
| <i>Variazione dei crediti (per imposte anticipate esclusi) al netto delle svalutazioni</i> | <i>1.268.510</i> |
| <i>Variazione delle rimanenze al lordo dei fondi svalutazione</i> | <i>5.564.722</i> |
| <i>Variazione ratei e risconti attivi</i> | <i>-24.415</i> |
| <i>Variazione dei debiti (verso banche esclusi)</i> | <i>-1.452.383</i> |
| <i>Variazione ratei e risconti passivi</i> | <i>15.726</i> |
| <i>Arrotondamento</i> | <i>-9</i> |
| Flusso di cassa da attività di investimento (C) | -785.503 |
| Immobilizzazioni immateriali | -2.853 |
| Immobilizzazioni materiali | -782.650 |
| Flusso di cassa da attività di finanziamento (D) | 0 |
| Incremento di capitale sociale ed altre riserve | |
| Flusso di cassa netto dell'esercizio (E=B+C+D) | 5.440.551 |
| Posizione finanziaria netta alla fine dell'esercizio (A+E) | -4.034.983 |

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2010

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2010, che viene sottoposto al Vostro esame per l'approvazione, evidenzia un utile, al netto delle imposte dirette di competenza, di Euro 21.663 e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute.

Il bilancio è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, integrate, ove necessario, dai principi contabili elaborati dall'Organismo italiano di contabilità.

In particolare, sono state rispettate le clausole generali di costruzione del bilancio (art. 2423 C.C.), i suoi principi di redazione (art. 2426); le eventuali deroghe previste dall'art. 2423 comma 4 sono indicate nel commento delle specifiche voci.

Il bilancio di esercizio è redatto in unità di euro. Le differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori espressi in unità di euro sono allocate all'apposita riserva di patrimonio netto.

In ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter C.C., è stato indicato, per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

CRITERI DI VALUTAZIONE (ART. 2427 co. 1 n.1).

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata ispirandosi ai principi generali di prudenza e di competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo.

I criteri di valutazione adottati per le singole poste di bilancio sono aderenti alle disposizioni previste dall'art. 2426 C.C.

Immobilizzazioni immateriali: sono rappresentate da oneri di utilità pluriennale, iscritti al costo comprensivo degli eventuali oneri accessori e con il consenso del Collegio Sindacale; tali attività sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione.

La Società ha verificato criticamente che al termine dell'esercizio il valore netto residuo delle immobilizzazioni immateriali non sia superiore al loro valore di recupero. Qualora il valore di recupero stimato, definito dal valore d'uso o dal valore di presumibile realizzo, risulti durevolmente di valore inferiore, vengono effettuate le opportune svalutazioni. Se negli esercizi successivi

vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario, tenendo conto degli ammortamenti che si sarebbero calcolati in assenza di svalutazione.

In particolare, si riferiscono alle seguenti voci:

Costi di impianto ed ampliamento: sono stati ammortizzati con l'aliquota del 20%.

Concessioni, brevetti, marchi e diritti simili: si riferiscono alle licenze software e vengono ammortizzate in tre anni. Il valore residuo del marchio Soprin è stato interamente svalutato.

Altre: accolgono oneri di utilità pluriennale ammortizzati in cinque anni.

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

I cespiti che hanno esaurito l'utilità economica sono stati interamente svalutati.

I valori contabili netti risultanti esprimono in tendenza i valori recuperabili dal flusso normale dei ricavi delle gestioni future. Nel caso in cui il valore di recupero risultasse durevolmente inferiore al valore netto contabile, le immobilizzazioni materiali verrebbero corrispondentemente svalutate in misura pari all'eccedenza rilevata. Se negli esercizi successivi venissero meno i presupposti della svalutazione verrebbe ripristinato il valore originario, tenendo conto degli ammortamenti che si sarebbero calcolati in assenza di svalutazione.

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

| | |
|-------------------------------|--|
| Immobili | 3,00% (1,50% per il 2010, primo esercizio) |
| Impianti | 15,00% (7,5% per il 2010, primo esercizio) |
| Macchine ufficio elettroniche | 20,00% |
| Attrezzatura | 15,00% |

Immobilizzazioni finanziarie: sono contabilizzate per Euro 4.939 e sono iscritte al costo di sottoscrizione; le ulteriori informazioni, richieste dall'art. 2427 comma 5 c.c., sono fornite in una sezione successiva della presente nota integrativa.

Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione e semilavorati: sono iscritte a bilancio al minore tra il costo sostenuto ed il valore di presumibile realizzo, in particolare:

- opere di urbanizzazione relative agli interventi sulle aree industriali e di produzione di servizi: sono valorizzate in base al costo di acquisizione dei terreni e dei costi gestionali direttamente riferibili alle opere;
- fabbricati in costruzione: sono valutati al costo sostenuto per la loro realizzazione sulla base degli stati di avanzamento dei lavori, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Crediti: i crediti 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.

Disponibilità liquide: sono esposte al valore nominale.

Risconti attivi e ratei passivi: sono rilevati sulla base della competenza economica e temporale dei singoli componenti positivi e negativi di reddito, come previsto dall'art. 2424 bis del Codice Civile.

Fondi rischi ed oneri futuri: 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.

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

Debiti: sono esposti al valore nominale.

Imposte: le imposte correnti dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri d'imposta di pertinenza dell'esercizio in corso in aderenza alle vigenti norme fiscali. Il relativo debito è iscritto in bilancio tra i "debiti tributari".

Le imposte differite e anticipate derivanti da differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e alle passività secondo criteri civilistici e il valore attribuito alle stesse secondo criteri fiscali, tenuto conto del beneficio relativo al riporto a nuovo delle perdite fiscali, sono valutate considerando la probabilità dell'insorgere del debito e la ragionevole certezza del recupero del credito. Concorrono a determinare la fiscalità differita anche le poste che, pur non iscritte in bilancio, possono produrre effetti fiscali differiti.

Le imposte differite sono iscritte tra i fondi per rischi ed oneri alla voce "fondi per imposte" se sono passive o tra i crediti dell'attivo circolante alla voce "crediti per imposte anticipate" se attive.

Criteri di conversione delle poste in valuta: tale operazione non si è resa necessaria in quanto tutte le partite erano già originariamente espresse in euro.

Conti d'ordine: gli impegni e le garanzie sono indicate nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.

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

I ricavi delle prestazioni di servizi sono riconosciuti alla data in cui le prestazioni sono ultimate, ovvero, per quelli dipendenti da contratti, con regolazione periodica dei corrispettivi, alla maturazione dei corrispettivi stessi.

Le variazioni dei prodotti in corso di lavorazione e semilavorati sono riconosciute in base ai costi sostenuti.

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

Proventi ed oneri finanziari: sono iscritti per competenza.

Proventi ed oneri straordinari: includono poste generate da fatti estranei all'attività ordinaria o sopravvenienze o insussistenze attive e passive imputabili ad esercizi precedenti.

Contratti in associazione in partecipazione: gli apporti degli associati sono esposti tra i debiti

verso altri finanziatori o controllante. Le perdite e gli utili di competenza degli associati sono iscritti rispettivamente nelle voci C.16.d e C.17 del conto economico.

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI (ART. 2427 co. 1 n.2).

Immobilizzazioni immateriali: l'importo indicato in bilancio è di Euro 33.647, al netto degli ammortamenti dell'anno, che sono pari a Euro 15.679, come risulta dall'esposizione analitica delle movimentazioni di seguito riportate:

| Immobilizzazioni immateriali | Valore inizio esercizio | Incrementi 2010 | Decrementi 2010 | Ammortamento 2010 | Valore fine esercizio |
|--|-------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Spese costituzione e modifica societaria | 32.137 | | | (8.034) | 24.103 |
| Software | 4.261 | 2.853 | | (4.190) | 2.924 |
| Sito web | 2.200 | | | (550) | 1.650 |
| Altre immateriali | 7.875 | | | (2.905) | 4.970 |
| Totale | 46.473 | 2.853 | 0 | (15.679) | 33.647 |

Immobilizzazioni materiali: ammontano a euro 2.963.565, al netto dei fondi ammortamenti di euro 94.444, come risulta dal prospetto che segue.

Le immobilizzazioni materiali sono state ammortizzate tenendo conto della residua possibilità di utilizzazione, come evidenziato in precedenza. Alla data di predisposizione del bilancio, non si sono verificati i presupposti per procedere alla svalutazione di alcun cespite.

| Immobilizzazioni materiali | Valori di inizio esercizio | | | Variazione cespiti | | |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------|--------------------------|-------------------|------------------|
| | Costo storico | F.di ammortamento | Valore netto | Acquisizioni | Alienazioni | Altre variazioni |
| Terreni | 1.630.483 | | 1.630.483 | | | |
| Fabbricati | | | | 769.921 | | |
| Impianti | 600.000 | | 600.000 | | | |
| Attrezzature | 3.778 | (3.390) | 388 | 4.116 | | |
| Altri beni | 41.718 | (30.321) | 11.397 | 8.613 | (620) | |
| Totali | 2.275.979 | (33.711) | 2.242.268 | 782.650 | (620) | 0 |
| | Variazione fondi | | | Valori di fine esercizio | | |
| | Ammortamenti | Scarico fondi ammortamento | Altre variazioni | Valore lordo | F.di ammortamento | Valore netto |
| Terreni | | | | 1.630.483 | 0 | 1.630.483 |
| Fabbricati | (11.549) | | | 769.921 | (11.549) | 758.372 |
| Impianti | (45.000) | | | 600.000 | (45.000) | 555.000 |
| Attrezzature | (372) | | | 7.894 | (3.762) | 4.132 |
| Altri beni | (4.432) | 620 | | 49.711 | (34.133) | 15.578 |
| Totali | (61.353) | 620 | 0 | 3.058.009 | (94.444) | 2.963.565 |

La voce impianti si riferisce esclusivamente all'impianto di verniciatura facente parte del complesso immobiliare ex Pininfarina per il quale ci sono previsioni di cessione.

Immobilizzazioni finanziarie: riportano un saldo di Euro 4.939 ed accolgono la partecipazione dell'1,03% circa del capitale sociale del Consorzio Villa Gualino S.c.a.r.l. La partecipazione, originariamente iscritta al costo di acquisto ai sensi dell'art.2426 n.1 c.c., è stata, nel corso dell'esercizio, svalutata di euro 5.390, ai sensi dell'art.2426 n.4 c.c. per adeguare il valore alla frazione di patrimonio netto al 31/12/2009.

COSTI DI IMPIANTO E AMPLIAMENTO, COSTI DI RICERCA, DI SVILUPPO E DI PUBBLICITÀ (ART. 2427 co. 1 n. 3).

La voce costi di impianto ed ampliamento accoglie gli oneri notarili per la costituzione della Società e la fusione per incorporazione di So.p.r.in. e S.in.at.ec.

RIDUZIONE DI VALORE DELLE IMMOBILIZZAZIONI (ART. 2427 co. 1 n. 3-BIS)

Per le immobilizzazioni materiali ed immateriali è stato avviato un processo sistematico di ammortamento tenendo conto della residua possibilità di utilizzazione, come evidenziato in precedenza. Non sussistono i presupposti per la svalutazione di alcuna delle immobilizzazioni iscritte in bilancio.

VARIAZIONI DELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO (ART. 2427 co. 1 n. 4).

Nei seguenti prospetti vengono evidenziate le variazioni intervenute nel 2010 nelle voci dell'attivo diverse dalle immobilizzazioni, nonché del passivo patrimoniale.

Rimanenze: sono inventariate, applicando i criteri esposti, per un importo complessivo di Euro 41.394.025, con una minor consistenza rispetto alla gestione precedente di Euro 5.535.125. La tabella che segue riassume le variazioni e fornisce il dettaglio dei valori riferiti alle singole commesse:

| Rimanenze | Valori di inizio esercizio | Incrementi per costi sostenuti nell'esercizio | Scarico per vendite | Altre variazioni | Valori di fine esercizio |
|--|----------------------------|---|---------------------|------------------|--------------------------|
| Rimanenze intervento di Strambino | 577.941 | 21.992 | | | 599.933 |
| Rimanenze intervento di Pinerolo I | 824.388 | 77.879 | (154.002) | | 748.265 |
| Rimanenze intervento su aree ex Vitali - Torino | 3.738.142 | 198.993 | (539.635) | (1) | 3.397.499 |
| Rimanenze intervento di Ovada | 2.659.515 | 92.781 | (368.522) | | 2.383.774 |
| Rimanenze intervento di Nichelino | 9.518.562 | 206.823 | (1.554.604) | (79.584) | 8.091.197 |
| Rimanenze intervento di Ivrea | 6.805.510 | 85.750 | (3.129.142) | | 3.762.118 |
| Rimanenze intervento di Embraco | 8.482.546 | 8.370 | | | 8.490.916 |
| Rimanenze intervento su area ex Pininfarina - Grugliasco | 14.352.143 | 275.947 | (707.767) | | 13.920.323 |
| (-) Fondo svalutazione rimanenze Ivrea | (29.597) | | | 29.597 | |
| Totale | 46.929.150 | 968.535 | (6.453.672) | (49.988) | 41.394.025 |

La recuperabilità dei costi imputati ai prodotti in corso di lavorazione e semilavorati è stata verificata sulla base di contratti preliminari di vendita, manifestazioni di interesse o sulla base delle risultanze emergenti dalle valutazioni esperte predisposte da dai tecnici dipendenti o collaboratori della Società. Alla luce di tali elementi gli Amministratori ritengono che nessuna svalutazione debba essere apportata al valore delle rimanenze determinate con i criteri sopra esposti.

Riguardo il fondo svalutazione, accantonato negli anni precedenti sulle rimanenze di Ivrea, e calcolato sulla parte di immobili locati, si segnala che esso è stato stornato sulla base del fatto che il contratto di locazione non inibisce la possibilità di vendita degli immobili stessi.

Crediti: sono contabilizzati, al netto del relativi fondi svalutazione, per la cifra di Euro 5.276.138, con una diminuzione rispetto all'anno 2009 di Euro 855.750. I dettagli sono esposti nella tabella che segue:

| Crediti | Valori inizio esercizio | Variazione netta | Valori fine esercizio |
|---------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------|
| Verso clienti | 3.591.297 | -1.465.643 | 2.125.654 |
| .entro l'anno | 2.573.963 | -1.726.718 | 847.245 |
| .oltre l'anno | 1.017.334 | | 1.278.409 |
| Verso controllanti | 711.152 | 177.151 | 888.303 |
| .entro l'anno | | | |
| .oltre l'anno | 711.152 | 177.151 | 888.303 |
| Crediti tributari | 308.057 | -240.110 | 67.947 |
| .entro l'anno | 308.057 | -240.110 | 67.947 |
| .oltre l'anno | | | |
| Imposte anticipate | 314.151 | 384.288 | 698.439 |
| .entro l'anno | 256.028 | -44.029 | 211.999 |
| .oltre l'anno | 58.123 | 428.317 | 486.440 |

| | | | |
|-----------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Verso altri | 1.207.231 | 288.564 | 1.495.795 |
| .entro l'anno | 134.848 | -766 | 134.082 |
| .oltre l'anno | 1.072.383 | 289.330 | 1.361.713 |
| Totale, di cui | 6.131.888 | -855.750 | 5.276.138 |
| entro l'anno | 3.272.896 | -2.011.623 | 1.261.273 |
| oltre l'anno | 2.858.992 | 1.155.873 | 4.014.865 |

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

Crediti verso clienti: rileva il saldo di Euro 2.125.654, in diminuzione rispetto al 2009, di Euro 1.465.643. La tabella sottostante evidenzia le variazioni intervenute nell'esercizio:

| Crediti verso clienti | Valore inizio esercizio | Variazione netta | Valore fine esercizio |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------|
| <i>entro l'anno</i> | | | |
| Crediti verso clienti | 2.514.276 | -1.729.238 | 785.038 |
| Fatture da emettere | 94.871 | -32.664 | 62.207 |
| (meno) fondo svalutazione crediti | -35.184 | 35.184 | |
| <i>oltre l'anno</i> | | | |
| Crediti verso clienti | 5.494 | 1.254.921 | 1.260.415 |
| Fatture da emettere | 1.050.346 | -989.191 | 61.155 |
| (meno) fondo svalutazione crediti | -38.506 | -4.655 | -43.161 |
| Totale, di cui | 3.591.297 | -1.465.643 | 2.125.654 |
| entro l'anno | 2.573.963 | -1.726.718 | 847.245 |
| oltre l'anno | 1.017.334 | 261.075 | 1.278.409 |

Crediti verso società controllanti: sono contabilizzati per Euro 888.303, in aumento, rispetto alla passata gestione, di Euro 177.151 la tabella ne evidenzia la composizione e le variazioni:

| Crediti verso controllanti oltre l'anno | Valore inizio esercizio | Variazione netta | Valore fine esercizio |
|---|-------------------------|------------------|-----------------------|
| <i>Ripartizione perdite associazione in partecipazione:</i> | | | |
| Area ex Vitali - Torino | 235.187 | -52.868 | 182.319 |
| Strambino | 213.485 | 28.534 | 242.019 |
| Ovada | 63.810 | | 63.810 |
| Nichelino | 107.365 | 196.216 | 303.581 |
| Ivrea | 45.506 | -45.506 | 0 |
| Pianezza | 12.050 | 3.961 | 16.011 |
| Piossasco | 0 | 3.024 | 3.024 |
| Tortona | 0 | 20.609 | 20.609 |
| Pinerolo - primo stralcio | 0 | 15.470 | 15.470 |
| Area ex Pininfarina - Grugliasco | 0 | 7.201 | 7.201 |
| Credito per apporto intervento di Tortona | 30.987 | | 30.987 |
| Altri crediti | 2.762 | 510 | 3.272 |
| Totale | 711.152 | 177.151 | 888.303 |

Crediti tributari: rileva il saldo di Euro 67.947, in diminuzione rispetto al 2009, di Euro 240.110. La tabella sottostante evidenzia le variazioni intervenute nell'esercizio:

| Crediti tributari <i>entro l'anno</i> | Valore inizio esercizio | Variazione netta | Valore fine esercizio |
|---------------------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------|
| Erario c/ritenute Ires su c/c | 13.653 | -13.653 | |
| Erario c/ritenute Ires subite | 6.368 | -6.368 | |
| Erario c/acconti IRAP | 30.262 | -30.262 | |
| Erario c/acconti IRES | 238.135 | -238.135 | |
| Erario c/imposta sostitutiva TFR | 73 | -19 | 54 |
| Erario c/IVA | 19.361 | 48.532 | 67.893 |
| Altri crediti | 205 | -205 | |
| Totale | 308.057 | -240.110 | 67.947 |

Crediti verso altri: in questa categoria residuano le poste che non hanno trovato altra collocazione nelle voci esposte in precedenza ed ammontano ad Euro 1.495.795 con un incremento, dal 2009, di Euro 368.564; la tabella ne evidenzia la composizione e le variazioni:

| Crediti verso altri | Valore inizio esercizio | Variazione netta | Valore fine esercizio |
|---|-------------------------|------------------|-----------------------|
| <i>entro l'anno</i> | | | |
| Verso associati per interessi | 64.921 | 12.300 | 77.221 |
| Credito verso condominio Ivrea | 0 | 54.385 | 54.385 |
| Altri crediti | 4.927 | 12.549 | 17.476 |
| (-) Fondo svalutazione crediti | -15.000 | | -15.000 |
| <i>oltre l'anno</i> | | | |
| Verso associati per apporti | 643.889 | 17.539 | 661.428 |
| <i>Ripartizione perdite associazione in partecipazione:</i> | | | |
| Ovada | 80.136 | | 80.136 |
| Nichelino | 109.083 | 199.357 | 308.440 |
| Ivrea | 108.365 | -108.365 | 0 |
| Pianezza | 6.255 | 2.055 | 8.310 |
| Area ex Pininfarina - Grugliasco | | 3.587 | 3.587 |
| Tortona | | 171.826 | 171.826 |
| Pinerolo - primo stralcio | | 5.093 | 5.093 |
| Credito verso dipendenti | 55.654 | -285 | 55.369 |
| Depositi cauzionali | 75.257 | -522 | 74.735 |
| Credito Inail a rimborso | 0 | 1.102 | 1.102 |
| (-) Fondo svalutazione crediti | -6.256 | -2.057 | -8.313 |
| Totale, di cui | 1.127.231 | 368.564 | 1.495.795 |
| <i>entro l'anno</i> | 54.848 | 79.234 | 134.082 |
| <i>oltre l'anno</i> | 1.072.383 | 289.330 | 1.361.713 |

Disponibilità liquide: ammontano a Euro 5.264.910, con una variazione negativa, rispetto all'esercizio precedente, di Euro 1.988.567; si compongono delle disponibilità di banca e del numerario di cassa, come già dettagliato in bilancio.

Risconti Attivi: ammontano a euro 28.931 e vengono dettagliati nel prosieguo della presente Nota Integrativa.

Patrimonio Netto: ammonta a Euro 4.183.621 ed aumenta di Euro 21.653, la tabella sottostante fornisce un dettaglio della composizione e sintetizza le variazioni intervenute:

| Patrimonio Netto | Valore inizio esercizio | Destinazione risultato 2009 | Altre variazioni | Valore di fine esercizio |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------|
| <i>Capitale</i> | | | | |
| Capitale sociale | 2.500.000 | | | 2.500.000 |
| <i>Riserva sovrapprezzo quote</i> | | | | |
| Riserva sovrapprezzo quote | 2.191.271 | -529.307 | | 1.661.964 |
| <i>Altre riserve</i> | | | | |
| Avanzo di fusione | 16.868 | -16.868 | | |
| Riserva da arrotondamento euro | 4 | | -10 | -6 |
| <i>Risultato di esercizio</i> | | | | |
| Perdita 2009 | -546.175 | 546.175 | | |
| Utile 2010 | | | 21.663 | 21.663 |
| Totale | 4.161.968 | 0 | 21.653 | 4.183.621 |

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

Fondo rischi ed oneri: sono complessivamente pari a euro 1.764.828, con un incremento netto di euro 1.354.595 rispetto all'esercizio precedente. Più in dettaglio, i movimenti sono stati i seguenti:

| FONDI PER RISCHI ED ONERI | Valori inizio esercizio | Utilizzi | Riduzione per minori rischi | Incrementi | Valori di fine esercizio |
|-------------------------------------|-------------------------|----------|-----------------------------|------------|--------------------------|
| <i>Per imposte, anche differite</i> | | | | | |
| Fondo imposte differite | 7.460 | | | | 7.460 |
| <i>Altri</i> | | | | | |
| Fondo rischi contratto Piosasco | 37.773 | (2.789) | | 5.016 | 40.000 |
| Fondo rischi contratto ex Vitali | 30.000 | (25.758) | (4.242) | | 0 |
| Fondo rischi Area ex-Vitali | 0 | | | 70.000 | 70.000 |
| Fondo rischi Orbassano | 50.000 | | (25.000) | | 25.000 |
| Fondo rischi Tortona | 40.000 | | (20.000) | | 20.000 |

| | | | | | |
|------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| Fondo rischi Pinerolo 2 | 30.000 | | (20.000) | | 10.000 |
| Fondo rischi Pianezza | 0 | | | 20.000 | 20.000 |
| Fondo oneri futuri Nichelino | 0 | | | 1.212.368 | 1.212.368 |
| Fondo oneri futuri Tortona | 215.000 | | | 145.000 | 360.000 |
| TOTALE | 410.233 | (28.547) | (69.242) | 1.452.384 | 1.764.828 |

Fondo rischi area Piossasco: costituito negli esercizi precedenti in S.in.te.c. S.p.A. a fronte di azioni legali promosse da alcuni acquirenti per vizi di costruzione e ritardi nella consegna, è stato, adeguato a fine anno sulla base di stime aggiornate sull'esito dei contenziosi in essere formulate dai legali della Società.

Fondo rischi contratto area ex Vitali: tale fondo stanziato nel 2005, sempre in S.in.at.ec. per euro 350.000 a copertura dei costi relativi alle controversie legali avviate dai dipendenti della ditta appaltatrice fallita Sitem Impianti S.p.A. È stato, nel corso degli anni, in parte utilizzato ed in parte ridotto proporzionalmente alla definizione dei contenziosi che a fine esercizio non sussistevano più.

Fondo rischi area ex Vitali: è stato stanziato, nel corso dell'esercizio, a fronte di una richiesta di risarcimento danni da parte della curatela fallimentare della Sitem Impianti per la quale è stata presentata una proposta transitiva per l'importo complessivo di 70 mila euro, già accettata dal curatore fallimentare e dal giudice delegato.

Fondo oneri futuri Tortona: è stato costituito nel 2009 ed incrementato nel corso dell'esercizio a fronte dell'impegno assunto dalla Società a realizzare una strada nell'area di intervento.

Fondi rischi Orbassano, Tortona e Pinerolo 2: sono stati prudenzialmente accantonati nel 2009 per coprire gli oneri che dovessero eventualmente emergere a seguito di richieste di risarcimento da parte degli acquirenti dei lotti di queste aree. Dal momento che nel corso del 2010 non si è avuta notizia di alcuna contestazione, sono stati ridotti a fronte del minor rischio atteso.

Fondi rischi Pianezza: è stato costituito nel corso dell'esercizio in seguito ad una richiesta di risarcimento da parte di un cliente per difetti nella realizzazione della fognatura asservita all'area di intervento.

Fondo oneri futuri Nichelino: si riferisce agli oneri edificatori che la Società dovrà corrispondere al Comune di Nichelino la cui entità non è ancora stata definita e che dovrà essere determinata sulla

base di un accordo con il Comune stesso. L'accantonamento è stato determinato sulla base del rischio massimo ed è stato calcolato proporzionalmente ai metri quadri venduti.

Trattamento di Fine Rapporto di Lavoro Subordinato: pari a euro 21.591 risulta così dettagliato:

| Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato | |
|--|---------------|
| Saldo inizio esercizio | 26.839 |
| Trattamento fine rapporto 2010 | 16.688 |
| (-) Anticipazioni | -7.700 |
| (-) Imposta sostitutiva | -71 |
| (-) Storno a fondo pensione autonomo | -14.165 |
| Totale | 21.591 |

Debiti: sono riportati per Euro 48.950.704 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 9.038.672, originato dalle variazioni in calce e riferite agli impegni debitori classificati in base alla loro natura e durata:

| Debiti | Valore inizio esercizio | Variazione netta | Valore fine esercizio |
|---|-------------------------|------------------|-----------------------|
| Debiti verso banche | 16.729.011 | -7.429.118 | 9.299.893 |
| .entro l'anno | 16.729.011 | -7.429.118 | 9.299.893 |
| .oltre l'anno | 0 | | 0 |
| Acconti | 532.635 | -158.147 | 374.488 |
| .entro l'anno | 383.868 | -141.511 | 242.357 |
| .oltre l'anno | 148.767 | -16.636 | 132.131 |
| Debiti verso fornitori | 2.361.453 | -1.335.558 | 1.025.895 |
| .entro l'anno | 2.361.453 | -1.335.558 | 1.025.895 |
| .oltre l'anno | 0 | | 0 |
| Debiti verso controllanti | 14.505.834 | 2.089.937 | 16.595.771 |
| .entro l'anno | 3.986.523 | -3.110.063 | 876.460 |
| .oltre l'anno | 10.519.311 | 5.200.000 | 15.719.311 |
| Debiti tributari | 22.328 | 809.951 | 832.279 |
| .entro l'anno | 22.328 | 599.882 | 622.210 |
| .oltre l'anno | 0 | 210.069 | 210.069 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 16.056 | -1.566 | 14.490 |
| .entro l'anno | 16.056 | -1.566 | 14.490 |
| .oltre l'anno | 0 | | 0 |
| Altri debiti | 23.822.059 | -3.014.171 | 20.807.888 |
| .entro l'anno | 814.374 | -784.422 | 29.952 |
| .oltre l'anno | 23.007.685 | -2.229.749 | 20.777.936 |

| | | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Totale, di cui | 57.989.376 | -9.038.672 | 48.950.704 |
| entro l'anno | 24.313.613 | -12.202.356 | 12.111.257 |
| oltre l'anno | 33.675.763 | 3.163.684 | 36.839.447 |

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

Debiti verso banche: rilevano per euro 9.299.893 e si riferiscono esclusivamente ad affidamenti a breve: sono diminuiti, rispetto al 2009, di Euro 7.429.118.

Acconti: sono riportati gli acconti ricevuti dai clienti per vendite future. Sono contabilizzati per euro 374.488, sono diminuiti di Euro 158.147, rispetto all'anno precedente.

| Acconti | Valore inizio esercizio | Variazione netta | Valore fine esercizio |
|--|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <i>entro l'anno</i> | | | |
| Clienti c/anticipi Strambino | 6.660 | -6.660 | |
| Clienti c/anticipi PINEROLO1 | 152.557 | -10.000 | 142.557 |
| Clienti c/anticipi Ovada | 64.785 | -24.785 | 40.000 |
| Clienti c/anticipi Nichelino | 159.866 | -100.066 | 59.800 |
| <i>oltre l'anno</i> | | | |
| Clienti c/acconti Ivrea per opzione acquisto | 67.320 | -67.320 | |
| Embraco | 81.447 | 50.684 | 132.131 |
| Totale, di cui | 532.635 | -158.147 | 374.488 |
| entro l'anno | 383.868 | -141.511 | 242.357 |
| oltre l'anno | 148.767 | -16.636 | 132.131 |

Debiti verso fornitori: la tabella seguente evidenzia la composizione della voce:

| Debiti verso fornitori entro l'anno | Valore inizio esercizio | Variazione netta | Valore fine esercizio |
|--|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| Debiti verso fornitori | 2.169.155 | -1.674.180 | 494.975 |
| Fatture da ricevere | 193.039 | 341.381 | 534.420 |
| (-) Note di credito da ricevere | -741 | -2.759 | -3.500 |
| Totale | 2.361.453 | -1.335.558 | 1.025.895 |

Debiti verso controllanti: ammontano ad euro 16.595.771 e si riferiscono a rapporti con Finpiemonte Partecipazioni, il cui dettaglio è di seguito riportato:

| Debiti verso controllanti | Valore inizio esercizio | Variazione netta | Valore fine esercizio |
|---|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <i>entro l'anno</i> | | | |
| <i>Apporti associazione in partecipazione</i> | | | |
| Piosasco | 826.331 | -826.331 | 0 |
| Orbassano | 1.843.000 | -1.843.000 | 0 |
| Pinerolo – secondo stralcio | 500.000 | -500.000 | 0 |

| <u>Utili maturati su contratti associazione in partecipazione</u> | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ivrea | 51.738 | 329.931 | 381.669 |
| Nichelino | 366.855 | -366.855 | 0 |
| Piossasco | 73.653 | | 73.653 |
| Pinerolo1 | 11.744 | | 11.744 |
| Pinerolo2 | 68.379 | 6.523 | 74.902 |
| Orbassano | 58.647 | 10.114 | 68.761 |
| Area ex Vitali - Torino | 52.868 | -24.608 | 28.260 |
| Tortona | 36.978 | -36.978 | 0 |
| Ovada | 0 | 15.417 | 15.417 |
| Fornitore | 90.297 | 38.133 | 128.430 |
| Fatture da ricevere | 6.033 | 97.591 | 103.624 |
| Note di credito da ricevere | | -10.000 | -10.000 |
| <i>oltre l'anno</i> | | | |
| <u>Apporti associazione in partecipazione</u> | | | |
| Piossasco | | | |
| Area ex Vitali - Torino | 2.123.000 | | 2.123.000 |
| Strambino | 1.593.000 | | 1.593.000 |
| Tortona | 433.824 | | 433.824 |
| Ivrea | 1.864.500 | | 1.864.500 |
| Ovada | 1.274.000 | | 1.274.000 |
| Nichelino | 3.200.000 | | 3.200.000 |
| Area ex Pininfarina - Grugliasco | | 2.700.000 | 2.700.000 |
| Finanziamento fruttifero | | 2.500.000 | 2.500.000 |
| Quote associazione in partecipazione | 30.987 | | 30.987 |
| Totale, di cui | 14.505.834 | 2.089.937 | 16.595.771 |
| Entro l'anno | 3.986.523 | -3.110.063 | 876.460 |
| oltre l'anno | 10.519.311 | 5.200.000 | 15.719.311 |

Si precisa che è stato, prudenzialmente, appostato tra i debiti a breve una quota di utili verso l'associato in partecipazione, pari a circa 44 mila euro, ancorché essa sia potenzialmente compensabile con una quota dei crediti oltre l'anno per perdite riferiti alla stessa commessa.

Debiti tributari: ammontano ad euro 832.279, lo schema sottostante sintetizza la composizione di questa voce:

| Debiti tributari | Valore inizio esercizio | Variazione netta | Valore fine esercizio |
|---|-------------------------|------------------|-----------------------|
| <i>entro l'anno</i> | | | |
| Erario c/IRES a debito | | 466.269 | 466.269 |
| Erario c/IRAP a debito | | 62.828 | 62.828 |
| Erario c/ ritenute operate | 22.268 | 983 | 23.251 |
| Comune di Ivrea per accertamento Ici 2005 | | 69.791 | 69.791 |

| | | | |
|--|---------------|----------------|----------------|
| Imposta sostitutiva sulla rivalutazione TFR <i>oltre l'anno</i> | 60 | 11 | 71 |
| Erario c/iva art 6 comma 5 DPR 633/72 | | 210.069 | 210.069 |
| Totale, di cui | 22.328 | 809.951 | 832.279 |
| entro l'anno | 22.328 | 599.882 | 622.210 |
| oltre l'anno | 0 | 210.069 | 210.069 |

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale; la voce si compone di:

| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale entro l'anno | Valore inizio esercizio | Variazione netta | Valore fine esercizio |
|--|-------------------------|------------------|-----------------------|
| Debiti verso Inps | 10.671 | 2.037 | 12.708 |
| Inail | 643 | 63 | 706 |
| Altri debiti | 4.742 | -3.666 | 1.076 |
| Totale | 16.056 | -1.566 | 14.490 |

Debiti verso altri: residuano in questa voce le poste che non possono essere ricondotte alle categorie descritte in precedenza. Il saldo al 31 dicembre 2010 è di euro 20.807.888:

| Altri debiti | Valore inizio esercizio | Variazione netta | Valore fine esercizio |
|---|-------------------------|-------------------|-----------------------|
| <i>entro l'anno</i> | | | |
| Personale dipendente | 171 | 400 | 571 |
| Emolumento amministratore da pagare | 6.050 | 102 | 6.152 |
| <u>Utili maturati su contratti associazione in partecipazione</u> | | | |
| Ivrea | 123.205 | -123.205 | 0 |
| Nichelino | 372.726 | -372.726 | 0 |
| Pinerolo I | 3.867 | | 3.867 |
| Tortona | 308.295 | -308.295 | 0 |
| Ovada | | 19.362 | 19.362 |
| altri debiti | 60 | -60 | 0 |
| <i>oltre l'anno</i> | | | |
| <u>Apporti associazione in partecipazione</u> | | | |
| Tortona | 3.873.426 | | 3.873.426 |
| Ivrea | 4.440.000 | -4.440.000 | 0 |
| Ovada | 1.600.000 | | 1.600.000 |
| Nichelino | 3.251.179 | -1 | 3.251.178 |
| Area ex Pininfarina - Grugliasco | 0 | 1.300.000 | 1.300.000 |
| Regione Piemonte | 9.800.000 | 910.252 | 10.710.252 |
| Cauzioni attive | 43.080 | | 43.080 |
| Totale, di cui | 23.822.059 | -3.014.171 | 20.807.888 |
| entro l'anno | 814.374 | -784.422 | 29.952 |
| oltre l'anno | 23.007.685 | -2.229.749 | 20.777.936 |

Anche in questo caso sono stati, prudenzialmente, appostati tra i debiti a breve una quota di utili verso

associati in partecipazione, pari a circa 23 mila euro, ancorché sia potenzialmente compensabile con una quota dei crediti oltre l'anno per perdite riferiti alla stessa commessa.

Il debito verso la Regione Piemonte trova origine dal fatto che l'Ente Pubblico si è impegnato, (con la Convenzione tra la Regione Piemonte e la Finpiemonte S.p.a. sottoscritta in data 4/08/2005) a fornire la completa copertura finanziaria per la realizzazione dell'intera iniziativa Embraco; si precisa che SIT, per effetto degli accordi sottoscritti, risulta sollevata da qualsivoglia perdita afferente l'attuazione dell'iniziativa medesima. Infatti, il meccanismo di copertura di eventuali oneri/perdite è legato alla modalità di rimborso delle risorse erogate da parte della Regione Piemonte.

Ratei e risconti passivi: ammontano rispettivamente ad euro 36.602 ed ad euro 8.809 e vengono dettagliati nel prosieguo della presente Nota Integrativa.

Conti d'ordine: ammontano ad euro 25.590.261 e si riferiscono alle fidejussioni ricevute a garanzia dei lavori da parte delle ditte appaltatrici e per impegni contrattuali.

Si ricorda inoltre l'impegno da parte della controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., previsto dal contratto di associazione in partecipazione per l'intervento sull'area ex-Pininfarina di grugliasco, a farsi carico del debito relativo all'operazione nel caso in cui la Società non potesse farvi fronte.

IMPOSTE ANTICIPATE E DIFFERITE (ART.2427 co1 n.14)

Le imposte differite iscritte nel bilancio al 31 dicembre 2010 sono riepilogate nei due dettagli che seguono, i quali riportano la determinazione delle differenze temporanee che le hanno generate (suddivise, ove possibile, in base alla relativa scadenza) e i relativi effetti fiscali.

Le imposte differite sono state iscritte su tutte le differenze temporanee rilevate tra il reddito imponibile e l'utile prima delle imposte fatta eccezione per la quota non deducibile dell'ammortamento fabbricati i cui tempi di recupero sono incerti ed eventuali.

| SCHEMA IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE | | | |
|--|----------------|-----------------------|------------------|
| IRES | | Imponibili anticipati | |
| | | Entro l'anno | Oltre l'anno |
| Fondi rischi ed oneri | 1.757.368 | 525.000 | 1.232.368 |
| Svalutazione rimanenze area Ex Vitali | 466.801 | 150.000 | 316.801 |
| Spese di rappresentanza | 157 | 157 | 0 |
| Totale | | 675.157 | 1.549.169 |
| Totale imponibile anticipato | 2.224.326 | | |
| di cui entro 12 mesi | 675.157 | | |
| di cui oltre 12 mesi | 1.549.169 | | |
| Ires anticipata aliquota 27,5% | 611.690 | | |
| di cui entro 12 mesi | 185.668 | | |
| di cui oltre 12 mesi | 426.022 | | |
| IRAP | | Imponibili anticipati | |
| | | Entro l'anno | Oltre l'anno |
| Fondi rischi ed oneri | 1.757.368 | 525.000 | 1.232.368 |
| Svalutazione rimanenze area Ex Vitali | 466.801 | 150.000 | 316.801 |
| Spese di rappresentanza | 157 | 157 | 0 |
| Totale | | 675.157 | 1.549.169 |
| Totale imponibile anticipato | 2.224.326 | | |
| di cui entro 12 mesi | 675.157 | | |
| di cui oltre 12 mesi | 1.549.169 | | |
| Irap anticipata aliquota 3,9%, di cui | 86.749 | | |
| di cui entro 12 mesi | 26.331 | | |
| di cui oltre 12 mesi | 60.418 | | |
| Imposte anticipate al 31.12.2010, di cui | 698.439 | | |
| di cui entro 12 mesi | 211.999 | | |
| di cui oltre 12 mesi | 486.440 | | |
| Imposte anticipate al 31.12.2009 | 314.151 | | |
| Variazione 2010 | 384.288 | | |

Si ritiene che l'imponibile anticipato di Euro 2.224.326 possa essere riassorbito nel prossimo triennio e comunque non sussista il rischio che vengano meno i presupposti per la recuperabilità.

Le imposte differite passive si riferiscono esclusivamente ad un fondo svalutazione crediti accantonato, solo ai fini fiscali, negli anni precedenti e non ancora assorbito. Esso ammonta ad Euro 27.126, le imposte differite ad Euro 7.460, non si sono rilevate variazioni rispetto al 2009.

CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A 5 ANNI – DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI - RIPARTIZIONE SECONDO LE AREE GEOGRAFICHE (ART. 2427 co. 1 n. 6).

I debiti e crediti hanno tutti durata inferiore ai cinque anni e sono tutti verso soggetti italiani.

RATEI E RISCONTI (ART.2427 co.1 n.7)

La composizione delle voci ratei e risconti è la seguente:

Risconti attivi: sono iscritti per euro 28.931 e si riferiscono a spese condominiali per euro 25.982, ad imposta di registro su affitti per euro 1.210, a costi di pubblicità per euro 515 ed a premi di polizze assicurative, canoni utenze e quote associative per la parte restante.

Ratei passivi: ammontano ad euro 36.602 e si compongono di debiti maturati verso dipendenti per ferie, permessi e mensilità aggiuntive non godute alla fine dell'esercizio per euro 31.578 e di utenze per il residuo.

Risconti passivi: iscritti per euro 8.809 si riferiscono alla quota del corrispettivo per la cessione di un diritto di servitù per euro 8.221 ed ad una rivalsa sull'imposta di registro per il residuo.

COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO NETTO (ART. 2427 co. 1 n. 7 bis).

| Patrimonio Netto | | Disponibilità | | Distribuibilità | Saldo al 31.12.2010 |
|------------------|--|---|---------------------|-----------------|---------------------|
| | | Copertura perdite | Aumento di Capitale | | |
| I | Capitale Capitale sociale | Nei limiti del 2463 c.c e dopo aver utilizzato le riserve | NO | NO | 2.500.000 |
| II | Riserva sovrapprezzo quote Riserva sovrapprezzo quote | SI | SI | NO | 1.661.964 |

| Voce di patrimonio netto | | Coperture perdite | | | Operazioni sul capitale | | | Distribuzione ai soci | | | Saldo al 31.12.2010 |
|--------------------------|--|-------------------|------|---------|-------------------------|------|------|-----------------------|------|------|---------------------|
| | | 2008 | 2009 | 2010 | 2008 | 2009 | 2010 | 2008 | 2009 | 2010 | |
| I | Capitale Capitale sociale | | | | | | | | | | 2.500.000 |
| II | Riserva sovrapprezzo quote Riserva sovrapprezzo quote | | | 529.307 | | | | | | | 1.661.964 |
| | Riserva avanzo di fusione | | | 16.868 | | | | | | | |

RIPARTIZIONE DEI RICAVI (ART. 2427 co. 1 n. 10).

I ricavi delle vendite ammontano a euro 9.485.494 e derivano esclusivamente dalla vendita di terreni e fabbricati in Italia.

INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI (ART. 2427 co. 1 n. 12).

Gli "interessi passivi e gli altri oneri finanziari" sono pari a Euro 1.481.492 e sono ripartiti nel modo seguente:

| Interessi passivi e altri oneri finanziari | 2010 | 2009 |
|---|------------------|----------------|
| Interessi passivi bancari | 169.413 | 21.325 |
| Quota utili associati in partecipazione | 1.266.473 | 639.044 |
| Interessi su finanziamento Finpiemonte partecipazioni | 45.064 | 1.921 |
| Interessi passivi rateazione imposte | 0 | 9.138 |
| Altri oneri finanziari | 542 | 1.023 |
| Totale | 1.481.492 | 672.451 |

PROVENTI STRAORDINARI ED ONERI STRAORDINARI (ART. 2427 co. 1 n. 13).

Il saldo della gestione straordinaria, negativo per euro 1.033.527, si compone di "proventi straordinari" iscritti per euro 225.402 e di "oneri straordinari" per euro 1.258.929: in dettaglio la composizione è la seguente:

| Proventi straordinari | 2010 | 2009 |
|---|----------------|------------------|
| Sopravvenienze attive da fusione | | 3.543.270 |
| Transazione su fidejussione con Finworld | | 250.000 |
| Risarcimento danni | 16.708 | 99.573 |
| Riduzione fondo rischi Area ex-Vitali | 4.242 | 43.263 |
| Transazione con comunità montana di Borgone di Susa | | 32.264 |
| Riduzione fondi per rischi o svalutazioni | 94.597 | |
| Rettifiche anni precedenti | 27.583 | 28.263 |
| Proventizzazione acconti promissari acquirenti | 67.320 | 10.500 |
| Altre sopravvenienze attive | 14.947 | |
| Arrotondamento all'unità di euro | 5 | 6 |
| Totale | 225.402 | 4.007.139 |

| Oneri straordinari | 2010 | 2009 |
|---|------------------|------------------|
| Sopravvenienze passive fusione | | 4.291.573 |
| Risarcimento danni ad acquirente Arsenale | | 5.000 |
| Rettifiche anni precedenti | 72.007 | 53.242 |
| Transazione per scioglimento contratto associazione in partecipazione | 77.670 | |
| Accantonamento fondo oneri futuri Nichelino | 1.028.214 | |
| Accertamento ICI 2005 - Ivrea | 77.306 | |
| Sopravvenienze passive | 3.732 | 5.525 |
| Totale | 1.258.929 | 4.355.340 |

PROSPETTO DI RACCORDO TRA NORMATIVA CIVILISTICA E FISCALE

| Riconciliazione Ires | Imponibile | Ires |
|---|------------|----------------|
| Risultato di esercizio prima delle imposte | 467.554 | |
| Ires teorica | | 128.577 |
| Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi | 1.382.383 | |
| Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi | 857.666 | |
| Differenze relative a costi non dedotti negli esercizi precedenti | -180.942 | |
| Risultato fiscale (a dedurre) | 2.596.661 | |
| Erogazioni liberali | -2.000 | |
| Imponibile fiscale Ires | 2.594.661 | |
| Totale Ires | | 713.532 |

| Riconciliazione Irap | Imponibile | Irap |
|---|------------|----------------|
| Differenza tra valore e costi della produzione | 2.801.290 | |
| Irap teorica | | 109.250 |
| Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi | 401.550 | |
| Differenze relative a costi non dedotti negli esercizi precedenti | -111.700 | |
| Deduzioni lavoro dipendente | -100.182 | |
| Imponibile Irap | 2.990.957 | |
| Totale Irap | | 116.647 |

NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI (ART. 2427 co. 1 n. 15).

Il numero medio dei dipendenti nel 2010 è stato di circa sei unità. Al 31 dicembre 2010 il numero di dipendenti era pari a sei unità.

AMMONTARE DEI COMPENSI SPETTANTI AGLI AMMINISTRATORI ED AI SINDACI (ART.2427 co1 n.16)

I compensi del Consiglio di Amministrazione, comprensivi di oneri fiscali e previdenziali, nonché dei rimborsi forfetari, ammontano ad euro 94.973: sono stati erogati nel rispetto delle delibere assembleari del 29 aprile 2009 e del 28 aprile 2010.

I compensi del Collegio Sindacale ammontano ad Euro 55.362, così come stabilito in sede di costituzione della Società avvenuta il 12 dicembre 2008.

CORRISPETTIVI SPETTANTI AI REVISORI LEGALI (ART.2427 co.1 n.16-bis)

I compensi spettanti ai revisori legali nominati con assemblea del 29 aprile 2009 ammontano, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, ad Euro 37.018.

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

Si precisa che la Società è inclusa nel bilancio consolidato redatto dalla capogruppo Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE (ART.2427 co.1 n.22-ter)

Tutte le operazioni intercorse con le parti correlate sono state concluse a normali condizioni di mercato: si rimanda, per il dettaglio che viene comunque fornito, alla relazione sulla gestione.

COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE (ART. 2427 co. 1 n. 17).

Il capitale sociale è pari a Euro 2.500.000, suddiviso in quote ai sensi di legge.

INFORMAZIONI COMPLEMENTARI AI SENSI DELL'ART. 2423, COMMA 3 C.C.

Ai fini dell'informativa necessaria ai sensi dell'art. 2423, comma 3, del Codice Civile, si precisa che Finpiemonte Partecipazioni, che detiene il 99,2% di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. esercita, ai sensi dell'art. 2497 del Codice Civile, attività di direzione e coordinamento sulla Società.

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4, del Codice Civile, si fornisce un prospetto riepilogativo dei dati essenziali della Finpiemonte Partecipazioni così come risultante dal bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, approvato con delibera di assemblea ordinaria del 5 luglio 2010.

| | | | |
|---|-------------|-------------|--------------------|
| FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.p.A. Sede Legale in Torino - Galleria San Federico n.54 Capitale Sociale Euro 40.810.538 i.v. Registro Imprese di Torino e codice fiscale 09665690013 | | | |
| STATO PATRIMONIALE | | | |
| ATTIVITÀ | | | |
| Immobilizzazioni | | 141.979.119 | |
| Immobilizzazioni immateriali | 119.911 | | |
| Immobilizzazioni materiali | 7.056 | | |
| Immobilizzazioni finanziarie | 141.852.152 | | |
| Attivo circolante | | 19.594.594 | |
| Crediti | 5.270.039 | | |
| Disponibilità liquide | 14.324.555 | | |
| Ratei e risconti attivi | | 2.459 | |
| Totale attività | | | 161.576.172 |

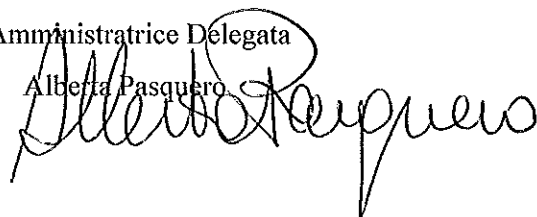
| | | | |
|--|------------|------------|-------------|
| PATRIMONIO NETTO | | 78.166.846 | |
| Capitale | 40.810.538 | | |
| Riserva da sovrapprezzo delle azioni | 22.020.270 | | |
| Riserva legale | 1.786.880 | | |
| Altre riserve | 11.981.246 | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 1.567.912 | | |
| PASSIVITÀ | | | |
| Fondi per rischi ed oneri | | 635.659 | |
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | | 109.364 | |
| Debiti | | 82.548.564 | |
| Ratei e risconti | | 115.739 | |
| Totale passività e patrimonio netto | | | 161.576.172 |
| CONTO ECONOMICO | | | |
| Valore della produzione | 967.047 | | |
| Costi della produzione | 2.955.742 | | |
| Differenza tra valore e costi della produzione | | -1.988.695 | |
| Proventi finanziari al netto degli oneri | | 4.025.932 | |
| Rettifica di valore di attività finanziarie | | -474.279 | |
| Proventi ed oneri straordinari | | 4.954 | |
| Imposte correnti, differite ed anticipate | | | |
| Utile di esercizio 2009 | | | 1.567.912 |

In merito alle altre informazioni da fornire in nota integrativa, espressamente richieste dal codice civile, si precisa che non sussistono operazioni a queste riconducibili.

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratrice Delegata

Alberta Pasquero



SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO SRL

Sede in: CORSO MARCONI 10 - 10125 TORINO (TO) Capitale sociale Euro 2.500.000,00 i.v.

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei Soci ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

Signori Soci della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l., siamo stati nominati dall'Assemblea del 12 dicembre 2008 e nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 abbiamo svolto le attività di vigilanza previste dalla legge, di cui riferiamo con la presente relazione.

La Società ha conferito l'incarico del controllo contabile a una Società di Revisione iscritta nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia, pertanto, non prevedendo lo statuto che il controllo contabile sia esercitato dal Collegio Sindacale, l'attività di controllo contabile, ai sensi dell'articolo 2409-bis e seguenti del Codice Civile, è stata svolta dalla Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A. incaricata dall'assemblea dei Soci del 29 aprile 2009.

Ricordiamo pure, per gli effetti riguardanti gli obblighi di pubblicità e di tutela dell'interesse sociale e degli interessi dei terzi, che la Vostra Società è soggetta a coordinamento e controllo da parte della Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.. Nello svolgimento della nostra attività abbiamo seguito criteri coerenti con le richiamate circostanze.

Nel corso dell'esercizio abbiamo proceduto al controllo dell'amministrazione e alla vigilanza sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo, partecipando alle riunioni dell'Assemblea e del Consiglio di amministrazione, in particolare Vi diamo atto:

- di aver verificato il rispetto dei principi di corretta amministrazione e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società nonché sull'adeguatezza del sistema di controllo interno, anche in relazione alle dimensioni aziendali;
- mediante indagini dirette sui documenti aziendali, di avere riscontrato la sostanziale affidabilità del sistema amministrativo-contabile a recepire e rappresentare correttamente i fatti di gestione e a tradurli in sistemi affidabili di dati per la realizzazione dell'informazione esterna;
- di aver partecipato a tutte le riunioni del Consiglio di amministrazione e dell'Assemblea, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e



regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e rientrano in un quadro di prudente gestione e non sono in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea, o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

- di aver ottenuto dagli amministratori informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società nel corso dell'esercizio, nel rispetto della legge e dell'atto costitutivo;
- di aver rilevato, inoltre, che il mantenimento degli equilibri finanziari è oggetto di analisi da parte del Consiglio d'Amministrazione, su informazioni specifiche dell'Amministratore Delegato
- di non aver riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo;
- che la Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A ha rilasciato in data 12.04.2011 la relazione ai sensi dell'art. 2409-ter del Codice Civile, in cui attesta che il bilancio d'esercizio al 31/12/2010 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società;
- che nel corso dell'attività di vigilanza non sono state presentate denunce ex art. 2408 del codice civile così come non sono emersi omissioni, fatti censurabili, limitazioni, eccezioni o irregolarità tali da richiedere una menzione nella presente relazione;
- che al Collegio Sindacale non sono pervenuti esposti;
- che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2010 la Vostra società non ha conferito alla Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A incarichi diversi dall'attività di controllo contabile ai sensi di legge;
- di non aver rilasciato, nel corso dell'esercizio, pareri ai sensi di legge;
- di avere accertato, tramite verifiche dirette e informazioni assunte presso la società di revisione, l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione e l'impostazione del bilancio d'esercizio della Società e della relazione sulla gestione a corredo dello stesso. Inoltre, il Collegio Sindacale ha esaminato i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio presentato per accertarne la rispondenza alle prescrizioni di legge e alle condizioni economico-aziendali.

Il Collegio Sindacale conferma che gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile.

L'informativa resa dagli amministratori nella relazione sulla gestione risulta adeguata. Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio e della relazione degli Amministratori ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri compiti e non abbiamo rilevato incoerenze degne di nota. Sulla coerenza della relazione degli Amministratori con i dati del bilancio riferisce e dà conferma la Società di revisione nella propria relazione.

Segnaliamo, ai fini di un'esauriente intelligibilità del bilancio, i seguenti richiami d'informativa contenuti nella relazione della società di revisione:

- (a) *Nel corso del 2010 è stato sottoscritto un contratto di associazione in partecipazione con la controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. e con la Sinloc S.p.A. relativo all'iniziativa connessa all'acquisto, avvenuto nel 2009, del complesso immobiliare "ex Pininfarina" sito in Grugliasco (TO). In tale contratto Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. conferma, nella sua veste di società che esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l., di assumersi l'onere, per altro come previsto dalla Legge, di coprire l'eventuale perdita derivante dall'operazione nell'ipotesi di insuccesso. Gli Amministratori segnalano che sta proseguendo la gestione del contratto di locazione in essere con la De Tomaso Automobili S.p.A. e che sta procedendo l'attività di controllo e di definizione dello scenario di trasformazione urbanistica sull'area, in accordo con gli associati.*
- (b) *Con riferimento alle crescenti difficoltà finanziarie del conduttore del complesso immobiliare "ex Pininfarina" gli Amministratori segnalano l'esistenza di polizze fidejussorie a favore della Società a copertura del canone di locazione di un anno e dell'importo ancora dovuto relativamente alla vendita della centrale termica; in particolare nel mese di marzo 2011 il conduttore, per scongiurare l'escussione delle polizze con riferimento ai ritardi di pagamento dei propri debiti ha richiesto di poter procedere ad un pagamento rateale degli importi dovuti in due rate al 17 febbraio 2011 e 15 aprile 2011. Il primo pagamento, compensato parzialmente con quanto dovuto dalla Società al conduttore per manutenzioni straordinarie, risulta onorato.*

Per quanto riguarda l'esercizio 2010, la gestione evidenzia un utile di esercizio.

Il Consiglio di Amministrazione, nella Nota Integrativa, ha illustrato i criteri di valutazione delle varie voci ed ha fornito le informazioni richieste dalla normativa sia sullo Stato Patrimoniale sia sul Conto Economico, fornendo altresì le altre informazioni ritenute necessarie alla più esauriente comprensione del bilancio.

Nella Nota Integrativa sono state fornite le informazioni richieste dall'art. 10 della Legge 72/1983 sulle rivalutazioni.

Diamo inoltre atto di aver espresso il nostro consenso alla iscrizione nell'attivo di bilancio dei costi di impianto e ampliamento.

Il Collegio Sindacale si è tenuto costantemente in contatto con la Società di Revisione, attraverso riunioni presso la sede sociale, nel corso delle quali non sono emersi aspetti rilevanti per i quali si sia reso necessario procedere con specifici approfondimenti; nel corso delle riunioni e dallo scambio di informazioni reciproche sugli accertamenti effettuati non ci è stata comunicata l'esistenza di fatti censurabili.

Diamo infine atto che la nostra attività di vigilanza si è svolta nel corso dell'esercizio 2010 con carattere di normalità e che da essa non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.

* * *

Alla luce delle considerazioni sopra svolte, esprimiamo, sotto i profili di nostra competenza, parere favorevole all'approvazione del Bilancio e diamo atto della conformità alla legge e allo statuto della proposta formulata dall'organo amministrativo circa la destinazione dell'utile di esercizio.

Torino, lì 12.04.2011

Il Collegio Sindacale

Presidente Collegio sindacale

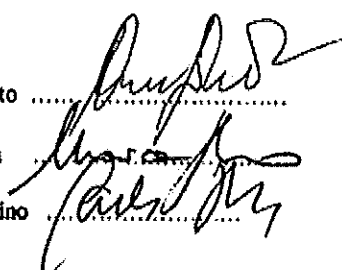
Sindaco effettivo

Sindaco effettivo

Carrera Ernesto

Florio Monica

Garelli Stefanino



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27.1.2010, N. 39

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

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. ("la Società") chiuso al 31 dicembre 2010. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 13 aprile 2010.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. al 31 dicembre 2010 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.

4. Per una migliore comprensione del bilancio d'esercizio si richiama l'attenzione sulle seguenti informazioni riportate nella relazione sulla gestione:
- (a) Nel corso del 2010 è stato sottoscritto un contratto di associazione in partecipazione con la controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. e con la Sinloc S.p.A. relativo all'iniziativa connessa all'acquisto, avvenuto nel 2009, del complesso immobiliare "ex Pininfarina" sito in Grugliasco (TO). In tale contratto Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. conferma, nella sua veste di società che esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l., di assumersi l'onere, per altro come previsto dalla Legge, di coprire l'eventuale perdita derivante dall'operazione nell'ipotesi di insuccesso. Gli Amministratori segnalano che sta proseguendo la gestione del contratto di locazione in essere con la De Tomaso Automobili S.p.A. e che sta procedendo l'attività di controllo di gestione e di definizione dello scenario di trasformazione urbanistica sull'area, in accordo con gli associati.
 - (b) Con riferimento alle crescenti difficoltà finanziarie del conduttore del complesso immobiliare "ex Pininfarina" gli Amministratori segnalano l'esistenza di polizze fidejussorie a favore della Società a copertura del canone di locazione di un anno e dell'importo ancora dovuto relativamente alla vendita della centrale termica; in particolare nel mese di marzo 2011 il conduttore, per scongiurare l'escussione delle polizze con riferimento ai ritardi di pagamento dei propri debiti ha richiesto di poter procedere ad un pagamento rateale degli importi dovuti in due rate al 17 febbraio 2011 e 15 aprile 2011. Il primo pagamento, compensato parzialmente con quanto dovuto dalla Società al conduttore per manutenzioni straordinarie, risulta onorato.
5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli Amministratori della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. al 31 dicembre 2010.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Mario M. Busso
Socio

Torino, 12 aprile 2011