

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 25 maggio 2012**

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2011

INDICE

Organi sociali pag. 3

Relazione sulla gestione:

- Introduzione pag. 4
- Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2011 pag. 4
- Commento ai principali dati economico-finanziari pag. 7
- Andamento dell'attività operativa pag. 9
- Eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio pag. 22
- Evoluzione prevedibile della gestione pag. 23
- Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta pag. 24
- Altre informazioni pag. 28
- Proposta di destinazione del risultato d'esercizio pag. 33

Prospetti contabili al 31 dicembre 2011:

- Stato Patrimoniale pag. 35
- Conto Economico pag. 40
- Rendiconto Finanziario pag. 42

Nota Integrativa pag. 43

Allegati:

- Relazione del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2429 – 2° comma c.c.
- Relazione della Società di Revisione ai sensi dell'art.14 del D.Lgs 27.1.2010, N. 39

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
Maurizio MUSSO	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 2011 che sottoponiamo alla Vostra approvazione evidenzia un utile netto di euro 60.247.

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 2011, 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 2011

Nel corso del 2011 la Società si è fortemente orientata al completamento di opere di urbanizzazione finalizzate alla dismissione delle medesime nonché alla commercializzazione degli interventi già avviati nei precedenti esercizi. Inoltre è stata messa in atto un'intensa attività per sviluppare nuove iniziative al fine di concorrere, per quanto nelle proprie disponibilità, competenze e responsabilità, alla crescita economica del territorio regionale.

In quest'ottica nel 2011 la Società ha svolto un'ampia attività di confronto e collaborazione con la Regione Piemonte ed un'intensa attività di ricerca e promozione di nuove iniziative sia attraverso contatti con numerosi enti locali, sia attraverso la predisposizione di studi di fattibilità per andare incontro ad esigenze di ricollocazione di imprese operanti nel territorio regionale.

È doveroso esprimere l'apprezzamento per l'impegno degli Amministratori e di tutte le risorse umane impegnate in Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. ("SIT") per conseguire i positivi risultati

di funzionamento e buon posizionamento nel settore di riferimento della Società, che è oggi apprezzata come player di rilievo nel comparto degli insediamenti produttivi in Piemonte.

Va sottolineato il mantenimento del rapporto di fiducia instaurato con il sistema del credito finalizzato anche ad esplorare innovative modalità di collaborazione per nuovi futuri interventi; tale attività dovrà essere ulteriormente intensificata per la minor disponibilità di risorse pubbliche da impiegare direttamente nella realizzazione di aree di insediamento industriale, nonché per le maggiori rigidità che il sistema del credito evidenzia a seguito della crisi.

Tale situazione potrà tuttavia modificarsi positivamente nel momento in cui si avvieranno i progetti presentati alla Regione nei Programmi Territoriali Integrati, a seguito del recente sblocco dei fondi FAS (Fondi per le Aree Sottoutilizzate).

In questo quadro si è rafforzata la propensione di SIT ad attuare politiche ed interventi caratterizzati da un elevato grado di sostenibilità sociale, considerando che questo elemento oltre a costituire un valore in sé, potrà anche consentire di accedere a specifiche provvidenze destinate ad accompagnare processi di trasformazione industriale indispensabili a ridare competitività all'economia piemontese. E' espressione di questa strategia la metodologia d'intervento applicata dalla società per realizzare sia l'intervento relativo al complesso immobiliare ex Pininfarina, sia quello relativo al complesso industriale Embraco, interventi che vengono oggi considerati dalla Regione Piemonte come anticipatori della nuova misura sulla reindustrializzazione che è stata adottata nel Piano per la competitività approvato alla fine del 2010.

È anche grazie alla notorietà acquisita nella realizzazione di questi interventi che numerosi operatori si sono rivolti a SIT per verificare la possibilità di replicare tale esperienza.

Anche a partire da quanto descritto, si è ampliato il rapporto di collaborazione ad ampio raggio con la Regione Piemonte: ogniqualvolta SIT è stata chiamata a verificare la fattibilità di interventi proposti dalla Regione o dalla Controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., è stata svolta con attenzione e sollecitudine l'attività di analisi ed accompagnamento particolarmente apprezzate sia in ambito pubblico che privato.

In questo contesto di propensione allo sviluppo di nuove opportunità va segnalato il consolidamento dei rapporti con i Comuni di Piossasco, Sommariva del Bosco e Tortona.

Nel caso di Piossasco va segnalato che nel mese di luglio 2011 è stata sottoscritta apposita convenzione che vede SIT impegnata nell'ampliamento dell'area industriale esistente.

Nel corso del 2011 l'attività della Società è stata dedicata da un lato alla gestione sovente assai complessa degli interventi già presenti nel suo portafoglio, dall'altro alla ricerca di nuove opportunità per valorizzare il bagaglio importante di esperienze maturate. Al fine di rendere più conosciuta l'attività di SIT è stata curata l'attività di comunicazione e il sito internet, sul quale sono state registrati circa 5500 contatti nel corso dell'anno.

Il sito è stato implementato sia per presentare l'attività istituzionale, sia per dare visibilità dei bandi e delle gare esperite. Inoltre è stata realizzata una sezione dedicata ai regolamenti interni per l'affidamento di servizi e lavori in economia e una sezione inerente l'albo fornitori della società, al quale sono ad oggi iscritte circa 120 tra ditte e professionisti.

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

Sono proseguite le attività relative all'attuazione del manuale di internal audit, agli adempimenti relativi alla Legge 231/01 ed inoltre è stato deliberato dal CDA il Regolamento di gruppo adottato da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., che esercita attività di direzione e coordinamento su SIT.

Con riferimento all'azione di responsabilità promossa da Sinatec nel corso del 2007 (ora SIT) nei confronti degli ex Amministratori in carica fino all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2005, si segnala che è in fase di definizione un accordo transattivo con l'ex Amministratore Delegato e la compagnia assicurativa di riferimento che prevede la corresponsione a SIT della somma di euro 268.163.

3. Commento ai principali dati economico-finanziari

Il valore della produzione è stato pari a 3,49 milioni di euro rispetto ai 5,09 del 2010, con un decremento di 1,60 milioni di euro. I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono ammontati a 1,31 milioni di euro (9,49 milioni di euro nel 2010) evidenziando un decremento di 8,17 milioni di euro.

I costi della produzione, pari a 4,45 milioni di euro (nel 2010 erano 3,02 milioni), si riferiscono principalmente a costi per servizi (2,25 milioni di euro), accantonamenti per rischi (1,27 milioni di euro) e costi per il personale (334 migliaia di euro).

La differenza tra valore e costi della produzione è stata negativa per 0,97 milioni di euro (era positiva per 2,07 milioni di euro nel 2010). La variazione negativa di oltre 3 milioni di euro, trae origine, oltre che nella flessione del fatturato, che in una impresa che opera nel settore immobiliare è soggetto, per natura, ad un andamento non lineare nel corso degli anni, ad accantonamenti a fondi rischi, prudenzialmente stanziati, per 1,27 milioni di euro.

L'utile netto è stato di 60 mila euro (nel 2010 22 mila euro), dopo aver rilevato proventi finanziari netti per oltre 718 mila euro (il saldo era negativo per 568 mila euro nel 2010) ed un effetto positivo delle imposte per 139 mila euro (negativo per 446 mila euro nel 2010).

Si evidenzia che gli oneri finanziari comprendono gli utili di competenza degli associati in partecipazione sugli interventi di Ivrea, Orbassano e Piossasco complessivamente pari a 53 migliaia di euro, i proventi finanziari comprendono le perdite sugli altri interventi pari a 1,51 milioni di euro.

Le imposte di competenza dell'esercizio riportano il saldo positivo delle imposte differite attive.

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		
	2011	2010
<u>Solidità del patrimonio aziendale</u> Esprime il rapporto tra il patrimonio netto ed il capitale sociale	1,70	1,67
<u>Indipendenza finanziaria</u> Esprime il rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo	0,07	0,08

ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA		
	2011	2010
<u>Margine di tesoreria</u>		
Differenza tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	-5.874.058	-7.366.382
<u>Margine di struttura</u>		
Differenza tra capitale netto e immobilizzazioni nette	-3.579.242	-2.833.395
<u>Capitale circolante netto</u>		
Differenza tra capitale circolante lordo e passività correnti	36.487.418	34.027.643
<u>EBIT – earning before interests and taxes</u>		
Reddito operativo + reddito dell'area atipica + Proventi finanziari	149.887	2.987.991
<u>Quoziente di tesoreria (indice di liquidità)</u>		
Rapporto tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	0,56	0,47
<u>Indice di autocopertura del capitale fisso</u>		
Rapporto tra capitale netto e immobilizzazioni nette	0,54	0,60

ANALISI DELLA REDDITIVITÀ DELLA GESTIONE		
	2011	2010
<u>ROI (Return on Investment)</u>		
Tasso di redditività del capitale investito nella gestione caratteristica	-1,85%	4,17%
<u>ROS (Return on Sales)</u>		
Indice di economicità delle vendite	-73,76%	21,87%
<u>Tasso di rotazione capitale investito</u>		
Ricavo medio per unità di investimenti operativi	-1,85%	4,17%
<u>ROA (Return on assets)</u>		
Rapporto tra l'EBIT ed il capitale investito	0,26%	5,44%
<u>ROE (Return on equity)</u>		
Rapporto tra reddito netto e patrimonio netto	1,42%	0,52%

È opportuno ricordare che i debiti, iscritti per quasi 52 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 12,8 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 2011 ammontava a poco più di 5,73 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 2011 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 con 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 competenza, capacità di intervento, propensione all'innovazione, flessibilità nell'affrontare temi e situazioni nuove.

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 2011.

AIA Ovada

Della superficie di 79.590 mq complessiva, dopo la vendita di mq 10.547 nel 2010, nel corso del mese di luglio 2011 è avvenuta la vendita di un lotto della superficie di mq 5.035 al prezzo di euro 275.600,00 oltre iva per euro 55.120,00.

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 45.000.

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 stata effettuata la sottoscrizione del contratto per il diritto di superficie nel mese di febbraio 2012.

Restano circa 8.800 mq attualmente in vendita al prezzo di euro 40/mq. c ; il prezzo di vendita risulta supportato da apposita perizia.

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 si è reso necessario completare i lavori di manutenzione straordinaria per un importo a gara pari ad euro 355.280,43, aggiudicato a euro 282.085,76, oltre iva. Successivamente si è resa necessaria un'integrazione dei lavori con la realizzazione di un tronco di strada e l'asfaltatura di un parcheggio, su richiesta del Comune, per euro 35.331,00 oltre iva.

La dismissione delle opere realizzate al Comune di Tortona sarà successiva al sopralluogo finale recentemente realizzato con il Comune e presumibilmente avverrà prima dell'estate.

Area Ex Pininfarina

L'intervento sull'area ex-Pininfarina di Grugliasco, messo in atto nell'ambito della direzione e coordinamento da parte della Controllante, è stato reso possibile dalla sottoscrizione, nel mese di luglio 2010, di 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.

La sottoscrizione del contratto di associazione in partecipazione, avvenuta sette mesi dopo l'acquisto del complesso immobiliare, era già stata pianificata a seguito dell'impegno fornito, fin dalle prime fasi della trattativa da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.

L'attività relativa all'iniziativa ha riguardato anche nel corso del 2011 la gestione del contratto di locazione, che, con il precipitare delle difficoltà finanziarie incontrate da De Tomaso Automobili S.p.A. (ora De Tomaso Automobili S.p.A. – in liquidazione), hanno comportato per SIT la necessità di un'imprevista attività particolarmente intensa e delicata per la riscossione dei canoni di locazione, che, nonostante le variazioni ai termini contrattuali avvenute nel corso del 2010, non sono stati pagati.

Il 7 gennaio 2011 SIT ha inviato una comunicazione di inadempienza a Fondiaria Sai a seguito del mancato pagamento da parte di De Tomaso Automobili S.p.A. (ora De Tomaso Automobili S.p.A. – in liquidazione) della rata in scadenza al 31 dicembre 2010, (275.000 euro per l'impianto di cogenerazione) e il 13 gennaio 2011 una comunicazione di inadempienza a seguito del mancato pagamento della rata di 387.000 euro, in scadenza al 5 gennaio 2011, del canone di locazione per il primo semestre 2011.

A causa dei ritardi sui pagamenti segnalati a Fondiaria Sai, il 27 gennaio 2011 è stato sottoscritto un accordo tra SIT e De Tomaso Automobili S.p.A. (ora De Tomaso Automobili S.p.A. – in liquidazione), su richiesta di quest'ultima, che prevedeva i pagamenti di euro 331.000 entro il 17

febbraio 2011 (137.500 relativi a impianto cogenerazione in scadenza al 31 dicembre 2010 e 193.500 riferiti al canone di locazione per il primo semestre 2011) e, entro il 15 aprile 2011, di euro 331.000 pari al saldo del credito maturato (137.500 relativi a impianto cogenerazione in scadenza al 31 dicembre 2010 e 193.500 riferiti al canone di locazione primo semestre 2011). L'accordo non è stato rispettato e SIT si è vista costretta ad inviare comunicazione di inadempienza a Fondiaria Sai a seguito del mancato pagamento il 21 febbraio 2011.

Il 23 febbraio 2011 SIT, recependo la richiesta di De Tomaso Automobili S.p.A. (ora De Tomaso Automobili S.p.A. – in liquidazione) di posticipare il pagamento già previsto al 15 febbraio 2011 al 15 marzo 2011, ha richiesto a Fondiaria Sai di bloccare la procedura di escussione delle polizze fideiussorie fino alla nuova data.

A marzo si è avuto il pagamento di euro 91.000, da parte di De Tomaso Automobili S.p.A. (ora De Tomaso Automobili S.p.A. – in liquidazione) derivanti dalla prima rata di 331.000 euro prevista dall'accordo del 27 gennaio 2011 decurtata dei 200.000 euro per i lavori di manutenzione straordinaria sostenuti da De Tomaso Automobili S.p.A. (ora De Tomaso Automobili S.p.A. – in liquidazione).

Alla data del 15 aprile 2011 la seconda rata di euro 331.000 non veniva pagata e il 22 aprile 2011 SIT ha inviato una comunicazioni di inadempienza a Fondiaria Sai.

Il 19 maggio 2011 SIT ha sollecitato il responsabile rischi di Fondiaria Sai, essendo in scadenza il termine di 30 gg entro cui provvedere al pagamento delle somme garantite dalle polizze fideiussorie. Sollecito ribadito il 31 maggio 2011.

Il 6 giugno 2011 De Tomaso Automobili S.p.A. (ora De Tomaso Automobili S.p.A. – in liquidazione) inviava a SIT e Fondiaria SAI un'ulteriore richiesta di dilazione per il pagamento della rata di 331.000 euro, scaduta il 15 aprile 2011 a cui è seguito l'8 giugno 2011 un impegno per il pagamento della rata entro il 15 giorno (23 giugno 2011). Dilazione a cui SIT ha acconsentito.

Il 14 giugno 2011 SIT inviava a Fondiaria un sollecito per ricevere chiarimenti sulla sua posizione e una risposta alle precedenti comunicazioni e in data 23 giugno 2011 inviava a De Tomaso

Automobili S.p.A. (ora De Tomaso Automobili S.p.A. – in liquidazione) e Fondiaria la comunicazione che avrebbe attivato le iniziative legali necessarie a tutela del proprio interesse.

Il 30 giugno 2011 SIT inviava a De Tomaso Automobili S.p.A. (ora De Tomaso Automobili S.p.A. – in liquidazione) la comunicazione che a causa degli inadempimenti si vedeva costretta a risolvere contratto di locazione invitando De Tomaso Automobili S.p.A. (ora De Tomaso Automobili S.p.A. – in liquidazione) al rilascio dell'immobile entro il 31 dicembre 2011.

Il 6 luglio 2011 SIT inviava comunicazioni di inadempienza a Fondiaria Sai a seguito del mancato pagamento della 2° rata semestrale del canone di locazione di euro 387.000 (euro 322.500 +iva) in scadenza al 5 luglio 2011. Contemporaneamente invia a ISVAP un reclamo nei confronti di Fondiaria Sai per l'escussione delle somme garantite relative a 331.000 euro relativi in parte al contratto di locazione 1° rata e in parte alla rata di acquisto della centrale termica. Il 4 agosto 2011 ISVAP avviava l'attività istruttoria in merito al reclamo ricevuto.

Fondiaria Sai rispondeva a ISVAP e SIT comunicando l'intenzione di procedere a prendere contatto con SIT per provvedere ad una celere definizione della situazione.

Il 18 ottobre 2011 Fondiaria SAI inviava comunicazione a SIT con disponibilità al pagamento con relativi atti di quietanza, cui SIT rispondeva trasmettendo il proprio benestare agli atti di quietanza, allegava le proprie coordinate bancarie e l'indicazione degli importi extra da pagare relativi a all'adeguamento Istat e all'Imposta di registro per l'anno 2011.

Il 2 dicembre 2011 SIT scriveva a Regione, Finpiemonte, e per conoscenza a Finpiemonte Partecipazioni e Sinloc per ricordare la scadenza del contratto alla fine dell'anno e il mancato pagamento dei canoni e dei debiti sia da parte di De Tomaso Automobili S.p.A. (ora De Tomaso Automobili S.p.A. – in liquidazione) che della Fondiaria, e per chiedere indicazioni su eventuali decisioni per la risoluzione delle criticità. Finpiemonte rispondeva comunicando che a seguito dell'atto di liquidazione emesso dalla Regione Piemonte, sarebbe stata erogata a De Tomaso Automobili S.p.A. (ora De Tomaso Automobili S.p.A. – in liquidazione) la seconda tranche del contributo sul progetto di ricerca Univis, al netto delle somme cedute dall'azienda ai creditori che

avevano proceduto al pignoramento del credito.

Il 28 dicembre 2011 SIT sollecitava Fondiaria SAI a procedere con il pagamento di quanto garantito da fidejussioni e già oggetto di quietanze di pagamento.

Il 31 dicembre 2011 è scaduta la rata di pagamento (300.000,00 euro) del saldo di acquisto della centrale termica, coperta da fidejussione della Fondiaria SAI.

Per quanto concerne gli eventi successivi al 31 dicembre 2011 si rimanda ai paragrafi successivi.

Embraco

L'operazione ha come oggetto l'intervento di reindustrializzazione dell'area ex Embraco sotto l'egida della Regione Piemonte che si è impegnata, nella Convenzione con Finpiemonte S.p.A. (ora Finpiemonte Partecipazioni 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 2011, 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. (ora Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.) e Regione Piemonte prevede che tali spese siano comprese nel riconoscimento a Finpiemonte S.p.A. (ora Finpiemonte Partecipazioni 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.

A seguito di un bando pubblicato nel mese di luglio 2010 è avvenuta l'assegnazione di circa 3.500 mq alla Cartotecnica SIT, che si è insediata nell'agosto del 2011.

Nell'anno 2011 sono stati effettuati dei lavori di manutenzione straordinaria sulla copertura della

porzione di capannone di proprietà SIT, a seguito di ripetute infiltrazioni di pioggia.

Nel corso dell'anno è anche iniziato un percorso di approfondimento sulla possibilità di installare sulla porzione di tetto della Società un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. Tale iniziativa, realizzabile tramite l'intervento di una società qualificata, oltre a comportare un introito economico dall'affitto del tetto medesimo, garantirebbe il vantaggio di affidare la manutenzione del tetto alla ditta proprietaria dell'impianto e di evitare per il futuro problemi di infiltrazioni. La possibilità di fornitura di corrente a prezzi più vantaggiosi, inoltre, potrebbe essere un incentivo per la vendita dei lotti ancora invenduti.

Da ultimo, la società proprietaria dell'impianto potrebbe divenire il gestore delle forniture di elettricità e gas per l'intero comparto ovviando all'impossibilità di gestire le forniture di energia tramite un Consorzio, ipotesi iniziale non più contemplata dalla norma.

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 corso del 2011 sono state analizzate alcune problematiche afferenti manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'immobile che potranno essere di competenza della SIT e sono proseguite le attività di gestione del lotto posto in affitto alla Engineering.it.

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. Si riscontra un interesse che darà luogo alla formalizzazione presumibilmente nel corso del 2012.

Sono proseguiti contatti volti alla commercializzazione dei lotti immobiliari.

Nel corso del primo semestre 2012, vi è la previsione di effettuare due vendite immobiliari.

A fine 2011 risulta ceduta il 77% della superficie complessiva e residuano ancora 8 lotti da vendere. Per quanto concerne tutte le attività scaturite dal fallimento della Sitem Impianti, durante l'esecuzione delle opere afferenti all'intervento, si segnala che è stata completamente definita la

transazione del giudizio relativo alla controversia con il fallimento Sitem Impianti SpA, che ha previsto il pagamento da parte di SIT al fallimento di euro 70.000 complessivi.

Nel corso del 2012 è prevista la prosecuzione delle vendite e l'esecuzione di alcune opere marginali di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel corso del primo semestre 2012 è stata definita dopo un lungo iter processuale, la proposta di transazione con l'Istituto Finanziario Mediterraneo SpA, comportando un credito da parte della SIT, pari ad € 150.000, che verrà contabilizzato per cassa per rate di pagamento.

Parco Dora Baltea – Business Park IVREA

Nel corso del 2011 sono stati assegnati in locazione nel fabbricato C ulteriori 3 lotti, e nello stesso fabbricato, unico rimasto in disponibilità di SIT, è stato inoltre ceduto un lotto al prezzo di euro 370.000,00 nel giugno 2011.

PIS Pinerolo I e II

Sono in corso trattative per la cessione dell'intero lotto T1 di mq 11.000 circa, parte del quale è già oggetto di proposta irrevocabile di acquisto scaduta. L'importo in oggetto non è stato proventizzato in quanto è in corso una trattativa, con la medesima controparte, che potrebbe portare alla cessione dell'intera parte rimanente del lotto concludendo di fatto l'iniziativa. Ovvero, la proposta di acquisto da parte della Società Anna si sta concretizzando a seguito della trattativa che si è sviluppata nel corso del 2011 e porterà alla vendita di quanto ancora oggi nella proprietà di SIT.

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.

Come già anticipato lo scorso anno, 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 ha offerto 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, è risultato 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. A seguito della lettera di cui sopra infatti la SIT ha proposto una quantificazione degli oneri pari al valore del manufatto "Caserma", così come riportato nella "Relazione illustrativa e finanziaria" allegata al Progetto Definitivo della Variante 2 al P.I.P. 4 (pag. 11, ove è indicata una quantificazione pari ad euro 2,5ML€), considerando inoltre uno sconto di € 419.834,00 motivato dall'anticipazione del pagamento (al tasso di attualizzazione del 4,17% corrispondente al ROI societario determinato per l'anno 2010) rispetto alla scadenza naturale della convenzione.

Con lettera dell'11 maggio 2011 il Comune di Nichelino ha accettato la proposta di cui sopra.

In data 12 luglio 2011 è stata sottoscritta un'apposita convenzione fra SIT e il Comune per modificare gli accordi iniziali assunti con la sottoscrizione del PIP.

In coerenza con quanto sopra la SIT ha quindi saldato quanto dovuto a ristoro delle OOUU secondarie, in due tranches, ciascuna di euro 1.040.166, a luglio 2011 e novembre 2011.

Per quanto riguarda il capitolo contenziosi nel gennaio 2011 è pervenuta una lettera dall'Avv. Faraggiana inerente il lotto oggetto di vendita nell'anno 2008, con la società Seri System – SGB Service S.r.l. – Leasint SPA. Nella lettera di cui sopra, in estrema sintesi, viene lamentata una eccessiva lentezza da parte degli enti preposti, all'eliminazione del vincolo di inedificabilità su parte del lotto acquistato dalla società di cui sopra. Per completezza il sopramenzionato vincolo è

conseguente alla presenza di una fascia di rispetto relativa alla presenza di pozzi di captazione dell'acqua potabile a servizio del Comune di Nichelino. Tale vincolo potrà essere definitivamente eliminato solo a seguito dell'esecuzione di alcuni lavori da parte della SMAT volti all'eliminazione dei pozzi stessi. Il progetto è già stato approvato e la SMAT ha dichiarato che le opere potranno presumibilmente essere eseguite nel corso dell'anno 2012. Tali date sono state anche confermate dalla stessa SMAT a seguito di appositi scambi epistolari che sono intercorsi fra SIT, il Comune di Nichelino e la SMAT stessa alla fine del 2011.

Per opportuna conoscenza la SOPRIN, ora SIT, aveva venduto il terreno con apposta la seguente clausola all'interno del rogito: "posto che, come sempre specificato nelle contrattazioni preliminari, per lo sfruttamento edilizio dell'area in oggetto è indispensabile la rimozione del vincolo urbanistico della fascia di rispetto dei pozzi, la parte venditrice si impegna, per quanto in suo potere, a fare tutto quanto necessario con le amministrazioni competenti per l'ottenimento ditale risultato nel più breve tempo possibile".

In data 25 luglio 2011 ci è stato notificato il ricorso inoltrato dagli acquirenti di cui sopra contro SIT e contro il Comune di Nichelino.

La prima udienza si è tenuta in data 9 febbraio 2012. La SIT è stata assistita dall'Avv. Clotilde Ingrassia, la quale, a seguito di tale udienza ci ha aggiornato come segue: "La presente, solo per confermare che all'udienza di discussione della causa di cui sopra, tenutasi il 9 febbraio p.v., su contestazione del Presidente del TAR che ha affermato che, concordemente a quanto da noi rilevato e contestato, la giurisdizione appare essere quella del Tribunale Ordinario, la Seri System ha rappresentato che avrebbe proposto ricorso per giurisdizione alla Suprema Corte di Cassazione.

Il Presidente del TAR ha quindi rifissato udienza al 14 giugno p.v. solo per il deposito del detto ricorso e per la sospensione del ricorso amministrativo. A questo punto i tempi si allungheranno di circa due anni, con la ovvia conseguenza che si dovrà tenere conto nel bilancio della S.I.T. del possibile rischio dell'esito della causa. Considerando che la Seri System ha richiesto un risarcimento danni di circa 2.100.000,00 e che le parti convenute siete Voi e il Comune di

Nichelino, reputo prudentiale una stima rischio pari ai 50% della richiesta, e cioè € 1.050.000,00=.”

Per quel che concerne i rapporti con i soci dell'AIP, a seguito di numerosi incontri, l'Immobiliare Borgomasino ha formalizzato, con lettera datata 15 settembre 2011, la sua richiesta di rescindere il contratto di associazione in partecipazione.

Le condizioni in essa contenute sono così sintetizzabili:

- 1) la cessione a Immobiliare Borgomasino di un capannone già edificato della superficie coperta di mq 1.602, al corrispettivo di euro 950.000, ossia al prezzo di mercato applicato da SIT nell'ultima trattativa effettuata.
- 2) l'eventuale conguaglio in denaro che risulterà necessario in considerazione dell'ammontare del debito e del credito maturato tra le parti da verificare sulla base del bilancio dell'iniziativa fornito da SIT, ivi compresa la definizione della situazione relativa alla necessità di istituire un fondo rischi per la vertenza Seri System.

Nei primi mesi dell'anno 2012 tale richiesta è stata oggetto di numerosi incontri e confronti a seguito dei quali si è addivenuti all'accordo che segue, approvato anche dal CDA di SIT del 23.02.2012.

Restituzione del suo apporto (calcolato alla luce del bilancio di SIT) di complessivi euro 1.256.024,91 così suddivisi:

- euro 957.000,00 mediante la cessione di un capannone di valore equivalente
- euro 299.024,91 a saldo, da corrispondersi in denaro all'atto di compravendita.

Tuttavia, in considerazione del rischio a cui è esposta SIT a causa del giudizio pendente innanzi al TAR Piemonte, instaurato da Seri System contro SIT ed il Comune di Nichelino, Immobiliare Borgomasino si è dichiarata disponibile, per la somma corrispondente alla quota a rischio a suo carico, a trasferire la suddetta somma su un conto corrente bancario a garanzia, da amministrarsi con modalità concordate tra le parti.

A fronte di quanto sopra si deve tuttavia segnalare che la definizione dell'accordo è ancora in fase di negoziazione in quanto esistono ancora margini di incertezza sulla effettiva finalizzazione.

Nuove Iniziative

Alessandria

Nel corso del 2011 sono stati mantenuti i contatti avviati nel 2010 con i proprietari e professionisti di una grande area totalmente disponibile nel comune di Alessandria, per sviluppare una proposta che ha come obiettivo la realizzazione di un insediamento produttivo con una forte vocazione alla green economy. Grazie alla collaborazione di SIT è stato possibile presentare gli investitori e l'iniziativa al Presidente della Regione Piemonte.

Piossasco

Nel luglio 2011 Sviluppo Investimenti Territorio ha siglato con il Comune di Piossasco una Convenzione che la individua quale soggetto attuatore del piano per insediamenti produttivi. L'intervento prevede una superficie territoriale di circa 180.000 mq, in prossimità dell'area industriale preesistente in una posizione molto favorevole a pochi chilometri dall'uscita dell'autostrada, dall'interporto SITO e dal capoluogo regionale.

Il PIP "Volvera 2" si delinea come espansione e completamento dell'intervento precedente, sviluppato a partire dal 1999, che aveva una dimensione di circa 50.000 mq di cui 24.000 coperti, serviti da un centro servizi di 600 mq. L'area ha visto un grande successo nelle vendite e ancora oggi raccoglie gli apprezzamenti da parte delle 32 aziende e dei circa 350 addetti insediati.

L'espansione del PIP esistente vedrà la realizzazione un'area industriale completamente urbanizzata con le caratteristiche di APEA e la successiva cessione di terreni fondiari urbanizzati. L'area sarà dotata di infrastrutture primarie e secondarie: viabilità, parcheggi, reti fognarie, energetiche e telefoniche, illuminazione e verde pubblico. Sarà un'area destinata ad accogliere attività produttive artigianali e per la piccola e media industria e attività a servizio delle aziende insediate.

SIT ha già predisposto in collaborazione con l'Amministrazione comunale, un piano di azione per raccogliere manifestazioni di interesse relative all'intervento sia sui canali tradizionali sia attraverso la diffusione di un comunicato stampa di lancio dell'iniziativa.

Il comunicato rivolto all'attenzione degli operatori del settore che, a diverso titolo (imprenditori,

tecnici, professionisti economici, ecc.), potevano essere interessati alla creazione di un'area di nuova industrializzazione, ha riscontrato un notevole interesse da parte di attori economici del nostro territorio, anche di dimensioni importanti, con i quali sono già partiti alcuni ragionamenti per definire il possibile insediamento. In collaborazione con il Comune è iniziata la predisposizione della variante al progetto di PIP, al fine di "cucire su misura", tramite stralci funzionali, l'intervento sulle esigenze delle imprese interessate.

ZF Sachs

Nei primi mesi del 2011 siamo stati contattati dalla ZF Sachs, azienda interessata a trasferirsi nella nostra area industriale PIP 4 di Nichelino.

La ZF Sachs è la divisione del gruppo ZF che produce Frizioni e Sospensioni. Da oltre 100 anni, è un partner importante dell'industria automotive. I loro prodotti non sono destinati unicamente alle applicazioni tradizionali negli autoveicoli, veicoli commerciali, treni, macchine agricole, ma anche a motoveicoli e motosport.

L'azienda di cui sopra da alcuni mesi aveva manifestato la necessità di trovare una nuova collocazione in quanto lo stabilimento che occupava in locazione a Villar Perosa era divenuto economicamente insostenibile dopo la chiusura dell'attività del coinquilino Stabilus S.p.A.

la Regione Piemonte, in collaborazione con il Comune di Pinerolo ed il Comune di Villar Perosa, aveva convocato in data 7 marzo 2011 una riunione, alla quale sono inoltre state invitate la Provincia di Torino, la Comunità Montana, Finpiemonte S.p.A. e Sviluppo Investimenti Territorio, che, a sua volta ha richiesto anche la presenza di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., finalizzata a valutare possibili soluzioni alternative per non trasferire lo stabilimento, consci però della sfavorevole congiuntura economica del momento.

In data 16 marzo 2011, ZF-Sachs, a conoscenza dell'attività specifica di SIT e del suo ruolo nell'ambito delle politiche regionali per gli insediamenti produttivi, ha inviato una richiesta, per valutare eventuali proposte e possibilità di ricollocazione in una delle nostre aree, a seguito della quale, con successivi incontri avvenuti nel mese di Aprile, è stata definita la possibilità di realizzare

un fabbricato nel PIP 4 di Nichelino.

Il 5 maggio 2011, con un'ulteriore comunicazione, la ZF-Sachs ha poi reso noto che secondo l'esito del suo Consiglio di Gestione di fine aprile, l'ipotesi di restare insediati a Villar Perosa era da escludere, e che tra le opzioni vagliate per trovare una ricollocazione, anche tenendo conto dell'attività svolta da tutti gli altri soggetti coinvolti nella ricerca di soluzioni, quella discussa con SIT risultava essere la più adeguata, e che per mantenere i programmi industriali si rendeva necessario addivenire ad un accordo entro il mese di maggio 2011, con il quale definire nel dettaglio i termini dell'operazione. A fronte di quanto sopra la SIT aveva studiato un apposito progetto correlato da uno studio di fattibilità economica che prevedeva la realizzazione a nostre spese di un capannone nel lotto 2 dal PIP con le caratteristiche manifestate dalla ZF Sachs. L'area sarebbe quindi stata comprata da SIT dall'AIP di Nichelino; sarebbe poi stato realizzato il capannone commissionando il progetto a Mediapolis e la realizzazione all'Immobiliare Borgomasino. Il tutto sarebbe poi stato locato dalla ZF Sachs con un contratto del tipo "affitto con riscatto". Da un'analisi economica più approfondita emergeva però che l'operazione sarebbe stata sostenibile per SIT solo se fosse intervenuta finanziariamente anche Finpiemonte Partecipazioni. L'operazione non ha avuto seguito in quanto non ha ricevuto le necessarie autorizzazioni da parte degli enti sovraordinati.

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

Nel corso dell'ultimo biennio e successivamente nei primi mesi 2012 De Tomaso Automobili S.p.A. (ora De Tomaso Automobili S.p.A. – in liquidazione) ha manifestato una costante difficoltà finanziaria che ha comportato l'escussione della fideiussione relativa anche alla centrale termica. SIT ha promosso e partecipato a numerosi incontri in stretto accordo con la Regione Piemonte finalizzati a verificare la possibilità di avviare un nuovo contratto d'affitto, essendo risolto quello sottoscritto precedentemente. Purtroppo, nonostante l'impegno profuso da tutte le istituzioni coinvolte e l'intervento del MISE, si è dovuta registrare l'impossibilità di fare ciò che da tutti era auspicato, ovvero concorrere a garantire il mantenimento dell'attività industriale e dei relativi 980 posti di lavoro e si è dunque dovuta avviare la procedura di sfratto per morosità e di recupero

dell'indennità di occupazione a partire dal gennaio 2012.

Inoltre, considerato il non pervenimento del bonifico conseguente all'azione di escussione avviata da SIT (legato alle quietanze già rilasciate da Fondiaria SAI nello scorso autunno), è stata accesa ipoteca su immobile di Fondiaria SAI. Si segnala che il pagamento da parte di Fondiaria SAI delle somme dovute è avvenuto nei primi 15 giorni di aprile 2012.

Si segnala che a fine aprile 2012 la De Tomaso Automobili S.p.A. (ora De Tomaso Automobili S.p.A. – in liquidazione) risulta posta in liquidazione e ha altresì presentato istanza di concordato preventivo ai sensi degli artt. 152 e 161 legge fallimentare.

Vanno inoltre segnalati due eventi di rilievo, ovvero la chiusura di una trattativa per la vendita dei lotti ancora disponibili nell'area di Pinerolo e il completamento di tutte le procedure per la dismissione delle opere di urbanizzazione a Tortona.

Si può quindi affermare con soddisfazione che si sta andando alla chiusura di importanti interventi nel migliore dei modi.

6. Evoluzione prevedibile della gestione

L'andamento prevedibile della gestione per l'anno 2012 dovrà essere ulteriormente orientato a proporre SIT come player importante nel panorama Piemontese al servizio della crescita economica nonché della sostenibilità sociale ed ambientale del territorio regionale, anche al fine di garantire il risultato economico necessario a dar continuità ed utilità all'azione della Società.

È in questo scenario di progressivo rafforzamento che SIT è stata coinvolta nel corso del 2011 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 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 ed efficacia realizzativa.

In tale ottica riteniamo che il 2012 possa essere un anno di svolta nell'operatività della società anche alla luce del recente sblocco dei Fondi FAS.

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

Va segnalato in questa sede che il bilancio del 2012 si avvarrà in modo significativo della chiusura del lodo Picco - Greppi e della transazione avvenuta con ISFIME, poiché ciò produrrà una sopravvenienza attiva stimabile in circa 400.000 euro, cifra che potrà essere parzialmente investita come cofinanziamento in molti eventuali interventi.

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.

Rischi connessi all'operazione Pininfarina

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. Come esposto nei paragrafi precedenti, il contratto di locazione del complesso immobiliare alla De Tomaso Automobili S.p.A. (ora De Tomaso Automobili S.p.A. – in liquidazione) non è più in essere; attualmente il locatario occupa ancora i locali in attesa dell'esecuzione dello sfratto. Tale contratto prevedeva 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 erano 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 De Tomaso Automobili S.p.A. (ora De Tomaso Automobili S.p.A. – in liquidazione) dell'impianto di cogenerazione. La fideiussione escussa dalla Società nei confronti di Fondiaria SAI è stata incassata nei primi 15 giorni di aprile 2012. Nelle more dello sfratto, la Società continuerà a fatturare all'ex locatario un'indennità di occupazione per lo stesso importo che era previsto dal contratto di locazione.

L'eventuale mancata corresponsione di un canone di locazione nel prossimo triennio, avrà certamente un impatto economico importante sul conto economico della commessa; gli effetti su quello della Società saranno tuttavia mitigati dal fatto che la quota di partecipazione all'affare è di poco superiore al 13% e che, quindi, la perdita rimarrà a carico della Società soltanto secondo questa proporzione. Sotto il profilo finanziario, occorre, innanzitutto, ricordare che, sebbene il

credito maturato nel 2011 fosse certo, in virtù delle garanzie di terzi, tali somme non sono state smobilizzate fino a poche settimane fa e che questa dilazione dei tempi di incasso non ha evidenziato particolari criticità nella gestione finanziaria. La disponibilità di quasi otto milioni di aperture di credito, attualmente non utilizzate, offre sufficienti garanzie sulla sostenibilità dell'operazione, anche in assenza di incassi, per il prossimo triennio, tempo che si ipotizza necessario e sufficiente per addivenire al cambio di destinazione d'uso dell'area (circa due anni) ed alla ricerca di un soggetto economico interessato a rilevare l'area.

Qualora, invece, venisse confermata l'attività di locazione del complesso immobiliare, sussiste l'impegno da parte di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. di rendere disponibile una specifica garanzia a fronte di un finanziamento a medio-lungo termine da parte del sistema bancario.

Conseguentemente permangono incertezze sulle tempistiche e sull'esito finale dell'iniziativa. Al riguardo gli Amministratori, al fine di avvalorare il valore di carico di bilancio del compendio immobiliare, hanno ritenuto necessario avvalersi di una specifica perizia, predisposta da soggetto terzo indipendente.

Con riferimento alle garanzie della Controllante di coperture delle perdite si conferma quanto esposto nel precedente paragrafo 4.

Rischio di credito

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 5,19 milioni di euro con una ulteriore disponibilità di circa 7,7 milioni di euro per aperture di credito concesse a revoca/scadenza.

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.

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

- la Società dispone di aperture di credito concesse a revoca/scadenza e non utilizzate per circa 7,7 milioni di euro;
- il valore delle attività, classificate tra le rimanenze di magazzino, che verranno parzialmente smobilizzate nel corso del 2012, 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 (12,80 milioni di euro) dovranno essere restituiti soltanto al termine dei relativi interventi ed al netto delle eventuali perdite.

L'associazione in partecipazione è un contratto con il quale una parte, detta associante (SIT), attribuisce ad un'altra parte, l'associato, una partecipazione agli utili di un affare, in cambio di un determinato apporto di beni o denaro. L'associazione in partecipazione, così come disciplinata dall'art.2549 e ss del codice civile, prevede, quale elemento indispensabile al fine dell'esistenza stessa, l'apporto, che nei casi che riguardano SIT sono corrisposti in beni o denaro. Salvo patto contrario, l'associato partecipa alle perdite limitatamente all'apporto conferito. Da un punto di vista contabile, gli apporti versati dagli associati, costituiscono un

debito ma sulla base di quanto esposto, tali debiti dovranno essere restituiti al netto delle perdite conseguite sull'affare.

Seppur in presenza della richiamata situazione di indebitamento finanziario gli Amministratori, considerando che l'indebitamento bancario netto a breve termine origina principalmente dall'operazione Pininfarina sono confidenti del supporto finanziario della controllante in caso di necessità, e, anche tenendo conto di quanto sopra esposto hanno redatto il bilancio con il presupposto della continuità aziendale.

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 2011 con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si evidenzia quanto segue:

- i crediti, pari a 1.309.765 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 16.570.971 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 160.716 e si riferiscono a:

Rassegna stampa	855
Interessi passivi su finanziamento	60.233
Utilizzo locali e servizi connessi	70.000

Servizi vari relativi all'intervento area ex Pininfarina	25.000
Rivalsa costi	2.828
Gettoni consiglieri di amministrazione	<u>1.800</u>
TOTALE	160.716

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.

Nei rapporti esistenti al 31 dicembre 2011 con la Regione Piemonte si evidenziano debiti pari a 12.795.252 euro.

D. Sede dell'attività

Nel 2011 la Società ha operato presso sede legale ed operativa sita in Torino corso Marconi n.10.

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. Tuttavia si ritiene necessario evidenziare l'attività svolta in merito alle verifiche sulla situazione dell'area su cui insiste il complesso immobiliare ex-Pininfarina di Grugliasco. Accertato che il contratto di acquisto del complesso immobiliare prevede,

all'art.8, l'impegno della parte venditrice (Pininfarina S.p.A.) *ad effettuare gli interventi necessari a rendere il complesso immobiliare e gli impianti mobili oggetto della compravendita conformi alla normativa a tutela dell'ambiente, anche per l'ipotesi in cui gli interventi siano necessari al fine di rendere il complesso immobiliare o gli impianti mobili [...] o il terreno su cui essi insistono compatibili con usi diversi rispetto a quelli cui sono oggi destinati, a proprie cura e spese*, la Società si è adoperata, nel corso dell'esercizio, affinché venissero espletate le necessarie verifiche.

Nel mese di maggio 2011, a seguito dei contatti verbali intercorsi sono state definite con Pininfarina S.p.A. in uno specifico incontro presso la sede della stessa, le azioni necessarie alla redazione del piano delle verifiche ambientali.

Nel mese di luglio 2011, è stato conferito (da Pininfarina S.p.A. ed a spese della stessa) l'incarico di eseguire le necessarie analisi alla EDF Fenice S.p.A., società leader in ambito Europeo nell'offerta di servizi in campo energetico ed ambientale.

Le indagini, inizialmente programmate per la fine del mese di luglio, sono state eseguite nel periodo settembre-novembre, stante l'impossibilità di accedere ai locali nel mese di luglio.

Durante i numerosi sopralluoghi, sono state avviate le analisi necessarie alla caratterizzazione della matrice del sottosuolo mediante sondaggi geognostici con prelievo di terreno per la determinazione della sua qualità ambientale in riferimento alla normativa vigente.

In particolare sono state identificate 10 aree caratterizzate da attività diverse nell'ambito del ciclo produttivo sulle quali procedere con un totale di 15 sondaggi. I sondaggi sono stati più numerosi nelle zone a maggiore rischio di inquinamento, per esempio nel sottopiano tecnico della verniciatura, con il prelievo complessivo di 40 campioni.

A seguito delle indagini effettuate, è emerso che tutti i campioni presentano concentrazioni inferiori ai limiti stabiliti dalla normativa per quanto riguarda il sito di proprietà SIT.

Un'unica eccezione, relativa ad un lieve superamento del limite, è stata riscontrata sul terreno di pertinenza della centrale termica, che, tuttavia, non è di proprietà SIT ma è stata ceduta a De Tomaso Automobili S.p.A. (ora De Tomaso Automobili S.p.A. – in liquidazione) nel mese di

gennaio 2010.

Nel mese di gennaio 2012 si è tenuta una conferenza di servizi, estesa, oltre alla proprietà delle aree, al Comune di Grugliasco, alla Provincia di Torino ed all'Arpa, che, in considerazione del superamento della soglia ha stabilito la necessità di procedere per il caso specifico con un piano di approfondimenti tuttora in corso di definizione.

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 2011, e avviasse le conseguenti attività di controllo interno sulle procedure messe in campo quotidianamente dalla società.

I. Attività D.Lgs. n. 231/2001

Al fine di garantire sempre maggiore correttezza e trasparenza nella conduzione dell'attività aziendale, il Consiglio di Amministrazione della Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. ha adottato, nella seduta del 6 dicembre 2011, il Modello di Organizzazione Gestione e Controllo della Società, ai sensi del Decreto Legislativo 8 giugno 2001 n. 231.

E' stata inoltre contestualmente deliberata la nomina dell'Organismo di Vigilanza monocratico, individuato nella persona dell'Avv. Alessandro Baudino.

J. Regolamento di Gruppo della controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.:adozione

Nella seduta del CDA del 6 dicembre 2011 è stato approvato il regolamento di gruppo trasmesso da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. in data 12 settembre 2011.

K. Codice Etico

La necessità di procedere all'applicazione del D.Lgs. 231/2001, ha portato a definire un chiaro schema comportamentale di riferimento, capace di orientare l'impegno professionale di ciascun collaboratore/collaboratrice e dipendente di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. A tal fine è stato

approvato il Codice Etico della Società con delibera del CDA del 28 aprile 2011.

In merito agli obblighi individuati dal Codice Etico, si è proceduto inoltre all'istituzione del Comitato Etico composto da due Consiglieri della Società e da un componente esterno, oltreché da due supplenti, anch'essi esterni. Il Comitato si è insediato nel dicembre del 2011.

L. Aggiornamento D.Lgs. 81/2008

Con riferimento al D.Lgs. n. 81/2008 modificato con disposizioni integrative e correttive dal D.Lgs. n. 106/2010 sono state affrontate da SIT una serie di attività per migliorare i processi di gestione e organizzazione del lavoro sulla sicurezza.

Fra queste:

- Formazione e informazione dei lavoratori/lavoratrici con consegna del libretto formativo sulla sicurezza;
- Aggiornamento delle competenze del Responsabile dei Lavoratori sulla Sicurezza;
- Aggiornamento del piano di miglioramento del documento di valutazione dei rischi;
- Individuazione di una seconda risorsa con competenze di antincendio rischio medio.

Sono state portate avanti, inoltre, procedure per la sorveglianza sanitaria dei lavoratori da parte del medico del lavoro della Società.

M. Albo fornitori

A seguito della decisione del CDA di istituire un Albo fornitori della Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l., continua la raccolta di adesioni da parte delle aziende interessate all'iscrizione e il conseguente aggiornamento dell'Albo. Le domande vengono vagliate da apposita Commissione interna, che, come da Regolamento, formula l'elenco delle ditte meritevoli di iscrizione all'Albo e le inserisce nell'Albo Fornitori, che è pubblicato sul sito della Società, previa presa d'atto del CDA. L'albo viene aggiornato trimestralmente con i nominativi delle aziende che ne fanno richiesta e che vengono valutate meritevoli.

9. Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Signori Soci,

il progetto di Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2011 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia un utile netto di euro 60.247.

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 2011;
- 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

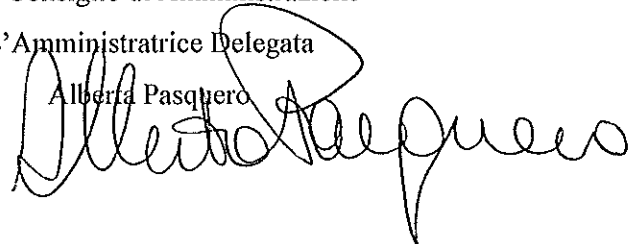
1. di approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2011, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa;
2. di destinare l'utile di esercizio di euro 60.247 a Riserva straordinaria previo accantonamento della quota di competenza della Riserva legale.

Torino, 3 maggio 2012

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratrice Delegata

Alberta Pasquero



Prospetti contabili al 31 dicembre 2011

STATO PATRIMONIALE

		31.12.2011	31.12.2010
ATTIVO			
A)	CREDITI VERSO SOCI:		
	Versamenti ancora dovuti		
	TOTALE A		
B)	IMMOBILIZZAZIONI		
I)	Immobilizzazioni immateriali:		
1)	Costi di impianto e ampliamento	16.069	24.103
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	1.152	2.924
5)	Avviamento		
6)	Immobilizzazioni in corso e acconti		
7)	Altre	3.926	6.620
	TOTALE B-I	21.147	33.647
II)	Immobilizzazioni materiali:		
1)	Terreni e fabbricati	2.400.404	2.400.404
	(-) Fondi ammortamento	-34.646	-11.549
		2.365.758	2.388.855
2)	Impianti e macchinario	600.000	600.000
	(-) Fondi ammortamento	-135.000	-45.000
		465.000	555.000
3)	Attrezzature industriali e commerciali	4.537	7.894
	(-) Fondi ammortamento	-1.086	-3.762
		3.451	4.132
4)	Altri beni	36.831	49.711
	(-) Fondi ammortamento	-21.698	-34.133
		15.133	15.578
5)	Immobilizzazioni in corso e acconti		
	TOTALE B-II	2.849.342	2.963.565
III)	Immobilizzazioni finanziarie:		
1)	Partecipazioni in:		
	a) imprese controllate		
	b) imprese collegate		
	c) imprese controllanti		
	d) altre imprese	1.405	4.939
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	1.405	4.939
	TOTALE B	2.871.894	3.002.151
C)	ATTIVO CIRCOLANTE:		
I)	Rimanenze:		
	1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
	2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	42.361.476	41.394.025
	3) Lavori in corso su ordinazione		
	4) Prodotti finiti e merci		
	5) Acconti		
	TOTALE C-I	42.361.476	41.394.025
II)	Crediti:		
	1) Verso clienti		
	.entro l'anno	1.388.784	847.245
	.oltre l'anno	1.338.919	1.278.409
		2.727.703	2.125.654
	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	1.309.765	888.303
		1.309.765	888.303
4 bis)	Crediti tributari		
	.entro l'anno	391.739	67.947
	.oltre l'anno		
		391.739	67.947
4 ter)	Imposte anticipate		
	.entro l'anno	362.954	211.999
	.oltre l'anno	474.500	486.440
		837.454	698.439
	5) Verso altri		
	.entro l'anno	61.264	134.082
	.oltre l'anno	1.828.036	1.361.713
		1.889.300	1.495.795

	TOTALE C-II	<u>7.155.961</u>	<u>5.276.138</u>
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		
IV)	Disponibilità liquide:		
	1) Depositi bancari e postali	5.225.406	5.261.873
	2) Assegni		
	3) Denaro e valori in cassa	2.437	3.037
	TOTALE C-III	<u>5.227.843</u>	<u>5.264.910</u>
	TOTALE C	<u>54.745.280</u>	<u>51.935.073</u>
D)	RATEI E RISCONTI		
	Ratei attivi		
	Risconti attivi	1.973	28.931
	TOTALE D	<u>1.973</u>	<u>28.931</u>
	TOTALE ATTIVO	<u>57.619.147</u>	<u>54.966.155</u>

		31.12.2011	31.12.2010
	PASSIVO		
A)	PATRIMONIO NETTO		
I	Capitale	2.500.000	2.500.000
II	Riserva da sovrapprezzo delle quote	1.661.964	1.661.964
III	Riserve di rivalutazione		
IV	Riserva legale	1.083	
V	Riserve statutarie		
VI	Riserve per azioni proprie in portafoglio		
VII	Altre riserve	20.578	-6
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo		
IX	Utile del periodo/esercizio	60.247	21.663
	TOTALE A	4.243.872	4.183.621
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	1.442.269	1.757.368
	TOTALE B	1.449.729	1.764.828
C)	TRATT. DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	24.279	21.591
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	10.951.524	9.299.893
	.oltre l'anno		
		10.951.524	9.299.893
5)	Debiti verso altri finanziatori		
	.entro l'anno		
	.oltre l'anno		
6)	Acconti		
	.entro l'anno	191.091	242.357
	.oltre l'anno	182.814	132.131
		373.905	374.488
7)	Debiti verso fornitori		
	.entro l'anno	818.347	1.025.895
	.oltre l'anno		
		818.347	1.025.895
8)	Debiti rappresentati da titoli di credito		
	.entro l'anno		
	.oltre l'anno		
9)	Debiti verso imprese controllate		
	.entro l'anno		

	.oltre l'anno		
10)	Debiti verso imprese collegate		
	.entro l'anno		
	.oltre l'anno		
11)	Debiti verso controllanti		
	.entro l'anno	851.660	876.460
	.oltre l'anno	28.514.563	26.429.563
		<u>29.366.223</u>	<u>27.306.023</u>
12)	Debiti tributari		
	.entro l'anno	18.072	622.210
	.oltre l'anno	210.069	210.069
		<u>228.141</u>	<u>832.279</u>
13)	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
	.entro l'anno	14.398	14.490
	.oltre l'anno		
		<u>14.398</u>	<u>14.490</u>
14)	Altri debiti		
	.entro l'anno	16.976	29.952
	.oltre l'anno	10.084.935	10.067.684
		<u>10.101.911</u>	<u>10.097.636</u>
	TOTALE D	<u>51.854.449</u>	<u>48.950.704</u>
E)	RATEI E RISCONTI		
	ratei passivi	37.670	36.602
	risconti passivi	9.148	8.809
	TOTALE E	<u>46.818</u>	<u>45.411</u>
	TOTALE PASSIVO E NETTO	<u>57.619.147</u>	<u>54.966.155</u>
	CONTI D'ORDINE		
1)	Fidejussioni ricevute da terzi	25.590.261	25.590.261
2)	Fidejussioni a favore di terzi		
	TOTALE CONTI D'ORDINE	<u>25.590.261</u>	<u>25.590.261</u>

CONTO ECONOMICO

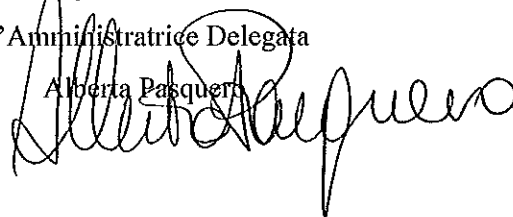
		ANNO 2011	ANNO 2010
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE		
1)	ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.311.211	9.485.494
2)	variaz. delle rimanenze di prod. in corso di lav., semilav. e finiti	967.451	-5.564.722
3)	variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4)	incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5)	altri ricavi e proventi	1.206.403	1.169.952
	TOTALE A	3.485.065	5.090.724
B)	COSTI DELLA PRODUZIONE		
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-5.667	-21.641
7)	per servizi	-2.246.502	-1.739.591
8)	per godimento di beni di terzi	-5.000	-3.000
9)	per il personale	-334.129	-296.291
a)	salari e stipendi	-235.983	-211.181
b)	oneri sociali	-63.853	-57.818
c)	trattamento di fine rapporto	-22.660	-16.688
d)	trattamento di quiescenza e simili		
e)	altri costi	-11.633	-10.604
10)	ammortamenti e svalutazioni	-266.275	-83.744
a)	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-12.661	-15.679
b)	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-118.311	-61.353
c)	altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d)	svalut. dei crediti compresi nell'attivo circ. e delle disp. liq.	-135.303	-6.712
11)	variazioni delle rim. di mat. prime, sussid., di consumo e merci		
12)	accantonamenti per rischi	-1.267.630	-95.016
13)	altri accantonamenti		-329.153
14)	oneri diversi di gestione	-326.974	-448.170
	TOTALE B	-4.452.177	-3.016.606
	DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PROD. (A+B)	-967.112	2.074.118
C)	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
15)	proventi da partecipazioni		
16)	altri proventi finanziari	1.116.999	913.873
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	1.116.999	913.873
17)	interessi passivi e altri oneri finanziari	398.878	1.481.520
17 bis)	utili o perdite su cambi		
	TOTALE C (15+16+17+17bis)	718.121	-567.647

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	3.534	5.390
	a) di partecipazioni	3.534	5.390
	b) di immobilizz. finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
	c) di titoli dell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.		
	TOTALE D	<u>-3.534</u>	<u>-5.390</u>
E)	PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
20)	proventi straordinari	181.502	225.402
21)	oneri straordinari	-7.745	-1.258.929
	TOTALE E	<u>173.757</u>	<u>-1.033.527</u>
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A+B+C+D+E)	<u>-78.768</u>	<u>467.554</u>
22)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	139.015	-445.891
23)	UTILE DI PERIODO	<u>60.247</u>	<u>21.663</u>

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratrice Delegata

Alberta Pasquero



RENDICONTO FINANZIARIO AL 31/12/2011

Posizione finanziaria netta all'inizio dell'esercizio (A)	-4.034.983
Flusso di cassa della gestione operativa (B)	-1.684.450
Utile del periodo	60.247
Ammortamenti e svalutazioni	266.275
Svalutazione partecipazioni	3.534
Variazione TFR	2.688
Effetto netto imposte differite	-139.015
Riduzione fondi rischi	-38.300
Utilizzo fondi rischi precedentemente accantonati	-1.544.429
Utilizzo fondi svalutazioni crediti	7.500
Storno fondo svalutazione crediti	-7.500
Accantonamento a fondi rischi ed oneri futuri	1.267.630
Variazione capitale circolante netto, di cui:	-1.563.080
<i>Variazione dei crediti (per imposte anticipate esclusi) al netto delle svalutazioni</i>	<i>-1.876.111</i>
<i>Variazione delle rimanenze al lordo dei fondi svalutazione</i>	<i>-967.451</i>
<i>Variazione ratei e risconti attivi</i>	<i>26.958</i>
<i>Variazione dei debiti (verso banche esclusi)</i>	<i>1.252.114</i>
<i>Variazione ratei e risconti passivi</i>	<i>1.407</i>
<i>Arrotondamento</i>	<i>3</i>
Flusso di cassa da attività di investimento (C)	-4.248
Immobilizzazioni immateriali	-160
Immobilizzazioni materiali	-4.088
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)	-1.688.698
Posizione finanziaria netta alla fine dell'esercizio (A+E)	-5.723.681

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2011

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2011, che viene sottoposto al Vostro esame per l'approvazione, evidenzia un utile, al netto delle imposte dirette di competenza, di Euro 60.247 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 come illustrato nella relazione sulla gestione 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%
Impianti	15,00%
Macchine ufficio elettroniche	20,00%
Attrezzatura	15,00%

Immobilizzazioni finanziarie: sono contabilizzate per Euro 1.405 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 21.147, al netto degli ammortamenti dell'anno, che sono pari a Euro 12.660, come risulta dall'esposizione analitica delle movimentazioni di seguito riportate:

Immobilizzazioni immateriali	Valore inizio esercizio	Incrementi 2011	Decrementi 2011	Ammortamento 2011	Valore fine esercizio
Spese costituzione e modifica societaria	24.103			(8.034)	16.069
Software	2.924	160		(1.932)	1.152
Sito web	1.650			(550)	1.100
Altre immateriali	4.970			(2.144)	2.826
Totale	33.647	160	0	(12.660)	21.147

Immobilizzazioni materiali: ammontano a euro 2.849.342, al netto dei fondi ammortamenti di euro 192.430, 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	(11.549)	758.372			
Impianti	600.000	(45.000)	555.000			
Attrezzature	7.894	(3.762)	4.132		(3.357)	
Altri beni	49.711	(34.133)	15.578	4.088	(16.968)	
Totali	3.058.009	(94.444)	2.963.565	4.088	(20.325)	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	(23.098)		1	769.921	(34.646)	735.275
Impianti	(90.000)			600.000	(135.000)	465.000
Attrezzature	(681)	3.357		4.537	(1.086)	3.451
Altri beni	(4.533)	16.968		36.831	(21.698)	15.133
Totali	(118.312)	20.325	1	3.041.772	(192.430)	2.849.342

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 1.405 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 3.534, ai sensi dell'art.2426 n.4 c.c.

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 2011 nelle voci dell'attivo diverse dalle immobilizzazioni, nonché del passivo patrimoniale.

Rimanenze: sono inventariate, applicando i criteri esposti, per un importo complessivo di Euro 42.361.476, con una maggior consistenza rispetto alla gestione precedente di Euro 967.451. 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	599.933	22.554			622.487
Rimanenze intervento di Pinerolo I	748.265	51.698			799.963
Rimanenze intervento su aree ex Vitali - Torino	3.397.499	269.654	(580.017)		3.087.136
Rimanenze intervento di Ovada	2.383.774	65.309	(178.601)		2.270.482
Rimanenze intervento di Nichelino	8.091.197	1.223.727			9.314.924
Rimanenze intervento di Ivrea	3.762.118	121.867	(210.664)		3.673.321
Rimanenze intervento di Embraco	8.490.916	107.413			8.598.329
Rimanenze intervento su area ex Pininfarina - Grugliasco	13.920.323	74.511			13.994.834
Totale	41.394.025	1.936.733	(969.282)	0	42.361.476

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.

Crediti: sono contabilizzati, al netto dei relativi fondi svalutazione, per la cifra di Euro 7.155.961, con un aumento, rispetto all'anno 2010, di Euro 1.879.823. I dettagli sono esposti nella tabella che segue:

Crediti	Valori inizio esercizio	Variazione netta	Valori fine esercizio
Verso clienti	2.125.654	602.049	2.727.703
.entro l'anno	847.245	541.539	1.388.784
.oltre l'anno	1.278.409		1.338.919
Verso controllanti	888.303	421.462	1.309.765
.entro l'anno			
.oltre l'anno	888.303	421.462	1.309.765
Crediti tributari	67.947	323.792	391.739
.entro l'anno	67.947	323.792	391.739
.oltre l'anno			
Imposte anticipate	698.439	139.015	837.454
.entro l'anno	211.999	150.955	362.954
.oltre l'anno	486.440	-11.940	474.500
Verso altri	1.495.795	393.505	1.889.300
.entro l'anno	134.082	-72.818	61.264
.oltre l'anno	1.361.713	466.323	1.828.036
Totale, di cui	5.276.138	1.879.823	7.155.961
entro l'anno	1.261.273	943.468	2.204.741
oltre l'anno	4.014.865	936.355	4.951.220

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

Crediti verso clienti: rileva il saldo di Euro 2.727.703, in aumento rispetto al 2010, di Euro 602.049.

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	785.038	551.166	1.336.204
Fatture da emettere	62.207	-9.627	52.580
(meno) fondo svalutazione crediti			
<i>oltre l'anno</i>			
Crediti verso clienti	1.260.415		1.260.415
Fatture da emettere	61.155	60.510	121.665
(meno) fondo svalutazione crediti	-43.161		-43.161
Totale, di cui	2.125.654	602.049	2.727.703
entro l'anno	847.245	541.539	1.388.784
oltre l'anno	1.278.409	60.510	1.338.919

Crediti verso società controllanti: sono contabilizzati per Euro 1.309.765, in aumento, rispetto alla passata gestione, di Euro 421.462 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	182.319	10.852	193.171
Strambino	242.019	6.231	248.250
Ovada	63.810	-10.769	53.041
Nichelino	303.581	344.165	647.746
Pianezza	16.011	5.156	21.167
Piossasco	3.024	-3.024	0
Tortona	20.609	22.593	43.202
Pinerolo - primo stralcio	15.470	6.709	22.179
Pinerolo - secondo stralcio		1.541	1.541
area ex Pininfarina – Grugliasco	7.201	37.466	44.667
Credito per apporto intervento di Tortona	30.987		30.987
Altri crediti	3.272	542	3.814
Totale	888.303	421.462	1.309.765

Crediti tributari: rileva il saldo di Euro 391.739, in aumento rispetto al 2010, di Euro 323.792. 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		14.247	14.247
Erario c/ritenute Ires subite		323	323
Erario c/acconti IRAP		46.659	46.659
Erario c/acconti IRES		282.261	282.261
Erario c/imposta sostitutiva TFR		10	64
Erario c/IVA	67.893	-19.708	48.185
Totale	67.947	323.792	391.739

Crediti verso altri: in questa categoria residuano le poste che non hanno trovato altra collocazione nelle voci esposte in precedenza ed ammontano ad Euro 1.889.300 con un incremento, dal 2010, di Euro 393.505; 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>			
Credito verso condomini Ivrea	54.385	35.439	89.824
Verso associati per interessi	77.221	12.300	89.521
Fornitori c/anticipi	17.476	4.063	21.539
Altri crediti		8.006	8.006
(-) F.do svalutazione crediti	-15.000	-132.626	-147.626
<i>oltre l'anno</i>			
Credito verso associati per apporti	661.428		661.428
<i>Ripartizione perdite associazione in partecipazione:</i>			
Ovada	80.136	-13.524	66.612
Nichelino	308.440	349.674	658.114
Pianezza	8.310	2.680	10.990
Pininfarina	3.587	18.661	22.248
Tortona	171.826	188.361	360.187
Pinerolo stralcio I	5.093	2.208	7.301
Credito verso dipendenti	55.369	-9.417	45.952
Depositi cauzionali	74.735	-69.643	5.092
Credito Inail a rimborso	1.102		1.102
(-) Fondo svalutazione crediti	-8.313	-2.677	-10.990
Totale, di cui	1.495.795	393.505	1.889.300
entro l'anno	134.082	-72.818	61.264
oltre l'anno	1.361.713	466.323	1.828.036

Disponibilità liquide: ammontano a Euro 5.227.843, con una variazione negativa, rispetto all'esercizio precedente, di Euro 37.067; si compongono delle disponibilità di banca e del numerario di cassa, come già dettagliato in bilancio.

Risconti Attivi: ammontano a euro 1.973 e vengono dettagliati nel prosieguo della presente Nota Integrativa.

Patrimonio Netto: ammonta a Euro 4.243.872 ed aumenta di Euro 60.251, la tabella sottostante fornisce un dettaglio della composizione e sintetizza le variazioni intervenute:

Patrimonio Netto	Valore inizio esercizio	Destinazione risultato 2010	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	1.661.964			1.661.964
<i>Riserva legale</i>				
Riserva legale		1.083		1.083
<i>Altre riserve</i>				
Riserva straordinaria		20.580	-1	20.579
Riserva da arrotondamento euro	-6		5	-1
<i>Risultato di esercizio</i>				
Utile 2010	21.663	-21.663		0
Utile 2011			60.247	60.247
Totale	4.183.621	0	60.251	4.243.872

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 1.449.729, con un decremento netto di euro 315.099 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	40.000		(25.000)		15.000
Fondo rischi Area ex-Vitali	70.000				70.000
Fondo rischi Orbassano	25.000	(1.700)	(13.300)		10.000
Fondo rischi Tortona	20.000				20.000
Fondo rischi Pinerolo secondo stralcio	10.000				10.000
Fondo rischi Pianezza	20.000			6.000	26.000
Fondo oneri futuri Nichelino	1.212.368	(1.212.368)			
Fondi oneri legali vertenza ex Amministratori:				19.630	19.630
Fondo rischi Area ex Vitali condominio				60.000	60.000
Fondo rischi Tortona perdite rete idrica				40.000	40.000

Fondo rischi Pinerolo primo stralcio				60.000	60.000
Fondo rischi Nichelino vertenza Seri System				1.050.000	1.050.000
Fondo ICI anni pregressi Montanaro				30.000	30.000
Fondo IVA				2.000	2.000
Fondo oneri futuri Tortona	360.000	(330.361)			29.639
TOTALE	1.764.828	(1.544.429)	(38.300)	1.267.630	1.449.729

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, ridotto, a fine anno, sulla base di stime aggiornate sull'esito dei contenziosi in essere formulate dai legali della Società.

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: costituito negli esercizi precedenti a fronte dell'impegno assunto dalla Società a realizzare una strada nell'area di intervento. I lavori sono quasi ultimati, il fondo residuo è sufficiente a coprire gli oneri che verranno sostenuti nel 2012.

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.

Fondi rischi Pianezza: è stato costituito nel 2010 ed incrementato 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: era stato costituito nel 2010 con riferimento agli oneri edificatori che la Società avrebbe dovuto corrispondere al Comune di Nichelino e la cui entità non era ancora stata definita. L'accantonamento era stato determinato sulla base del rischio massimo ed era stato calcolato proporzionalmente ai metri quadri venduti.

Nel mese di maggio si è addivenuto ad un accordo con il Comune e nel corso dell'esercizio è stato pagato il corrispettivo concordato.

Fondi rischi oneri legali vertenza ex Amministratori: il fondo accoglie le spese della procedura arbitrale liquidate dall'Arbitro Unico in sede di Lodo in data 28 giugno 2010 poste a carico dell'ex Amministratore Delegato. Dal momento che la controparte non ha ancora adempiuto e che sussiste una responsabilità solidale della Società si è reso necessario lo stanziamento del fondo.

Fondi rischi Area ex Vitali condominio: è stato costituito nel corso dell'esercizio in seguito ad una richiesta di risarcimento da parte del condominio oggetto dell'intervento a seguito dell'avvio di un accertamento tecnico preventivo da parte del condominio finalizzato all'imputazione di manutenzioni straordinarie in capo a SIT.

Fondi rischi Tortona perdite rete idrica: anche in questo caso, è stato costituito nel corso dell'esercizio a fronte degli interventi che dovrà eseguire la Società per risolvere i problemi relativi alle perdite d'acqua sulla rete idrica.

Fondi rischi Pinerolo primo stralcio: riguarda il contenzioso con Provel – Tecnolinea relativo al rischio di intervento per il rifacimento anche parziale della copertura del capannone.

Fondi rischi Nichelino vertenza Seri System: è stato stanziato a fronte della causa promossa da Seri System, società che aveva acquisito dall'incorporata Soprin SpA, un lotto di oltre 70 mila quadri e che lamenta di non aver potuto procedere alla costruzione a causa del mancato spostamento dei pozzi della Smat. La richiesta di risarcimento è stata formulata per l'importo di 2,1 milioni, l'accantonamento ammonta al 50% considerata la responsabilità concorrente del Comune di Nichelino. La Società si è, ovviamente, opposta alla richiesta ma i legali incaricati non sono stati in grado di quantificare un minor rischio e dunque, in tale situazione di incertezza, gli Amministratori hanno ritenuto prudentiale appostare la somma massima di competenza di SIT a fondo rischi.

Fondi rischi ICI anni pregressi Montanaro: è stato stanziato per far fronte ad un probabile accertamento Ici per l'imposta non calcolato su una parte dei terreni edificabili.

Fondi rischi IVA: riguarda le sanzioni e l'imposta relative a piccoli errori contabili.

Trattamento di Fine Rapporto di Lavoro Subordinato: pari a euro 24.279 risulta così dettagliato:

Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	
Saldo inizio esercizio	21.591
Trattamento fine rapporto 2011	18.100
Arrotondamento	-1
Imposta sostitutiva	-92
Storno a fondo pensione autonomo	-15.319
Totale	24.279

Debiti: sono riportati per Euro 51.854.449 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 2.903.745, 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	9.299.893	1.651.631	10.951.524
.entro l'anno	9.299.893	1.651.631	10.951.524
.oltre l'anno			
Acconti	374.488	-583	373.905
.entro l'anno	242.357	-51.266	191.091
.oltre l'anno	132.131	50.683	182.814
Debiti verso fornitori	1.025.895	-207.548	818.347
.entro l'anno	1.025.895	-207.548	818.347
.oltre l'anno			
Debiti verso controllanti	27.306.023	2.060.200	29.366.223
.entro l'anno	876.460	-24.800	851.660
.oltre l'anno	26.429.563	2.085.000	28.514.563
Debiti tributari	832.279	-604.138	228.141
.entro l'anno	622.210	-604.138	18.072
.oltre l'anno	210.069		210.069
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	14.490	-92	14.398
.entro l'anno	14.490	-92	14.398
.oltre l'anno			
Altri debiti	10.097.636	4.275	10.101.911
.entro l'anno	29.952	-12.976	16.976
.oltre l'anno	10.067.684	17.251	10.084.935
Totale, di cui	48.950.704	2.903.745	51.854.449
entro l'anno	12.111.257	750.811	12.862.068
oltre l'anno	36.839.447	2.152.934	38.992.381

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

Debiti verso banche: rilevano per euro 10.951.524 e si riferiscono esclusivamente ad affidamenti a

breve: sono diminuiti, rispetto al 2010, di Euro 1.651.631.

Acconti: sono riportati gli acconti ricevuti dai clienti per vendite future. Sono contabilizzati per euro 373.905, sono diminuiti di Euro 583, rispetto all'anno precedente.

Acconti	Valore inizio esercizio	Variazione netta	Valore fine esercizio
<i>entro l'anno</i>			
Clienti c/anticipi Strambino		1.134	1.134
Clienti c/anticipi Pinerolo 1	142.557		142.557
Clienti c/anticipi Ovada	40.000	-40.000	0
Clienti c/anticipi Nichelino	59.800	-12.400	47.400
<i>oltre l'anno</i>			
Embraco	132.131	50.683	182.814
Totale, di cui	374.488	-583	373.905
entro l'anno	242.357	-51.266	191.091
oltre l'anno	132.131	50.683	182.814

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

Debiti verso fornitori <i>entro l'anno</i>	Valore inizio esercizio	Variazione netta	Valore fine esercizio
Debiti verso fornitori	494.975	85.419	580.394
Fatture da ricevere	534.420	-296.452	237.968
(-) Note di credito da ricevere	-3.500	3.485	-15
Totale	1.025.895	-207.548	818.347

Debiti verso controllanti: ammontano ad euro 29.366.223 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>			
<u>Utili maturati su contratti associazione in partecipazione</u>			
Ivrea	381.669	39.051	420.720
Piossasco	73.653	7.737	81.390
Pinerolo primo stralcio	11.744	-11.744	
Pinerolo secondo stralcio	74.902		74.902
Orbassano	68.761	2.931	71.692
Area ex-Vitali	28.260	-28.260	
Ovada	15.417	-15.417	
Fornitore	128.430	-83.362	45.068
Fatture da ricevere	103.624	54.264	157.888
Note di credito da ricevere	-10.000	10.000	

<i>oltre l'anno</i>			
<u>Apporti associazione in partecipazione</u>			
Area ex-Vitali	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
Pininfarina	2.700.000		2.700.000
Finanziamento fruttifero	2.500.000		2.500.000
Quote associazione in partecipazione	30.987		30.987
Debito verso regione Piemonte per operazione Embraco	10.710.252	2.085.000	12.795.252
Totale, di cui	27.306.023	2.060.200	29.366.223
entro l'anno	876.460	-24.800	851.660
oltre l'anno	26.429.563	2.085.000	28.514.563

Si è provveduto a riclassificare il debito verso la Regione Piemonte, anche con riferimento all'esercizio 2010, precedentemente appostato nella voce "altri debiti" per meglio rappresentare il rapporto con la Regione, controllante di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.

Il debito verso la Regione Piemonte trova origine dal fatto che l'Ente Pubblico si è impegnato, (con la Convenzione sottoscritta in data 4/08/2005 tra la Regione Piemonte e la Finpiemonte S.p.A. ora Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.) 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.

Si precisa che è stato, prudenzialmente, appostato tra i debiti a breve una quota di utili verso l'associato in partecipazione, pari a circa 1.500 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 228.141, 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/RES a debito	466.269	-466.269	
Erario c/IRAP a debito	62.828	-62.828	
Erario c/ ritenute operate	23.251	-7.683	15.568
Comune di Ivrea - accertamento Ici 2005	69.791	-69.791	
Comune di Montanaro - accertamento Ici 2006		2.412	2.412
Imposta sostitutiva sulla rivalutazione TFR	71	21	92
<i>oltre l'anno</i>			
Erario c/iva art 6 comma 5 DPR 633/72	210.069		210.069
Totale, di cui	832.279	-604.138	228.141
entro l'anno	622.210	-604.138	18.072
oltre l'anno	210.069	0	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	12.708	522	13.230
Inail	706	-614	92
Altri debiti	1.076		1.076
Totale	14.490	-92	14.398

Debiti verso altri: residuano in questa voce le poste che non possono essere ricondotte alle categorie descritte in precedenza. Il saldo al 31 dicembre 2011 è di euro 10.101.911:

Altri debiti	Valore inizio esercizio	Variazione netta	Valore fine esercizio
<i>entro l'anno</i>			
Personale dipendente	571	-109	462
Emolumento amministratore da pagare	6.152	-502	5.650
Debiti diversi		10.864	10.864
<u>Utili maturati su contratti associazione in partecipazione</u>			
Pinerolo primo stralcio	3.867	-3.867	
Ovada	19.362	-19.362	
<i>oltre l'anno</i>			
<u>Apporti associazione in partecipazione</u>			
Tortona	3.873.426		3.873.426
Ovada	1.600.000		1.600.000
Nichelino	3.251.178		3.251.178
Pininfarina	1.300.000		1.300.000
Cauzioni attive	43.080	17.251	60.331
Totale, di cui	10.097.636	4.275	10.101.911
entro l'anno	29.952	-12.976	16.976
oltre l'anno	10.067.684	17.251	10.084.935

Ratei e risconti passivi: ammontano rispettivamente ad euro 37.670 ed ad euro 9.148 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 2011 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. Le imposte differite attive sono state altresì calcolate sulle perdite fiscali, soltanto nella misura dell'80% in relazione all'incertezza sui tempi di recupero (affermando comunque la possibilità di utilizzo delle perdite fiscali).

SCHEMA IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE			
IRES		Imponibili anticipati	
		Entro l'anno	Oltre l'anno
Fondi rischi ed oneri	1.410.269	305.269	1.105.000
Svalutazione crediti tassata	121.449	50.000	71.449
Perdite fiscali	839.334	750.000	89.334
Svalutazione rimanenze area Ex Vitali	415.333	150.000	265.333
Totale		1.255.269	1.531.116
Totale imponibile anticipato	2.786.385		
di cui entro 12 mesi	1.255.269		
di cui oltre 12 mesi	1.531.116		
Ires anticipata aliquota 27,5%	766.256		
di cui entro 12 mesi	345.199		
di cui oltre 12 mesi	421.057		

IRAP		Imponibili anticipati	
		Entro l'anno	Oltre l'anno
Fondi rischi ed oneri	1.410.269	305.269	1.105.000
Svalutazione rimanenze area Ex Vitali	415.333	150.000	265.333
Totale		455.269	1.370.333
Totale imponibile anticipato	1.825.602		
di cui entro 12 mesi	455.269		
di cui oltre 12 mesi	1.370.333		
Irap anticipata aliquota 3,9%, di cui	71.198		
di cui entro 12 mesi	17.755		
di cui oltre 12 mesi	53.443		
Imposte anticipate al 31.12.2011, di cui	837.454		
di cui entro 12 mesi	362.954		
di cui oltre 12 mesi	474.500		
Imposte anticipate al 31.12.2010, di cui	698.439		
Variazione 2011	139.015		

Si ritiene che l'imponibile anticipato di Euro 2.786.385 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 2010.

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 1.973 e si riferiscono all'imposta di registro su affitti per euro 1534 ed a premi di polizze assicurative, canoni utenze e quote associative per la parte restante.

Ratei passivi: ammontano ad euro 37.670 e si compongono di debiti maturati verso dipendenti per ferie, permessi e mensilità aggiuntive non godute alla fine dell'esercizio per euro 35.023, adoneri professionali per euro 2.574 e di utenze per il residuo.

Risconti passivi: iscritti per euro 9.148 si riferiscono alla quota del corrispettivo per la cessione di un diritto di superficie per euro 8.381 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 31.12.2011
		Copertura perdite	Aumento di Capitale		
I	<i>Capitale</i> Capitale sociale	SI, nei limiti del 2463 c.e e dopo aver utilizzato le riserve	NO	NO	2.500.000
II	<i>Riserva sovrapprezzo quote</i> Riserva sovrapprezzo quote	SI	SI	NO	1.661.964
IV	<i>Riserva legale</i> Riserva legale	SI, in subordine alla riserva straordinaria	NO	NO	1.083
VII	<i>Altre riserve</i> Riserva straordinaria	SI	SI	SI, salvo verificare che non ci siano perdite da coprire	20.579

Voce di patrimonio netto		Coperture perdite			Operazioni sul capitale			Distribuzione ai soci			Saldo al 31.12.2011
		2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	
I	<i>Capitale</i> Capitale sociale										2.500.000
II	<i>Riserva sovrapprezzo quote</i> Riserva sovrapprezzo quote Riserva avanzo di fusione		529.307 16.868								1.661.964
IV	<i>Riserva legale</i> Riserva legale										
VII	<i>Altre riserve</i> Riserva straordinaria										

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

I ricavi delle vendite ammontano a euro 1.311.211 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 398.878 e sono ripartiti nel modo seguente:

Interessi passivi e altri oneri finanziari	2011	2010
Interessi passivi bancari	285.050	169.413
Quota utili associati in partecipazione	52.743	1.266.473
Interessi su finanziamento Finpiemonte partecipazioni	60.233	45.064
Altri oneri finanziari	852	570
Totale	398.878	1.481.520

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

Il saldo della gestione straordinaria, negativo per euro 173.757, si compone di “proventi straordinari” iscritti per euro 181.502 e di “oneri straordinari” per euro 7.745: in dettaglio la composizione è la seguente:

Proventi straordinari	2011	2010
Risarcimento danni		16.708
Riduzione fondo rischi Area ex-Vitali		4.242
Riduzione fondi per rischi o svalutazioni	157.253	94.597
Rettifiche anni precedenti	23.373	27.583
Proventizzazione acconto promissario acquirente		67.320
Altre sopravvenienze attive	871	14.947
Arrotondamento all'unità di euro	5	5
Totale	181.502	225.402

Oneri straordinari	2011	2010
Rettifiche anni precedenti	7.745	74.381
Transazione per scioglimento contratto associazione in partecipazione		77.670
Accantonamento fondo oneri futuri Nichelino		1.028.214
Accertamento ICI 2005 - Ivrea		77.306
Totale	7.745	1.258.929

PROSPETTO DI RACCORDO TRA NORMATIVA CIVILISTICA E FISCALE

Riconciliazione Ires	Imponibile	Ires
Risultato di esercizio prima delle imposte	-78.768	
Ires teorica		-21.661
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	1.273.549	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	-609.594	
Differenze relative a costi non dedotti negli esercizi precedenti	-1.634.354	
Risultato fiscale (a dedurre)	-1.049.167	
Erogazioni liberali		
Imponibile fiscale Ires	-1.049.167	
Totale Ires		0

Riconciliazione Irap	Imponibile	Irap
Differenza tra valore e costi della produzione	769.950	
Irap teorica		30.028
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	368.677	
Differenze relative a costi non dedotti negli esercizi precedenti	-1.477.101	
Deduzioni lavoro dipendente	-112.139	
Imponibile Irap	-450.613	
Totale Irap		0

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

Il numero medio dei dipendenti nel 2011 è stato di circa 6,4 unità. Al 31 dicembre 2011 il numero di dipendenti era pari a 7 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 85.586: sono stati erogati nel rispetto delle delibere assembleari del 29 aprile 2009 e del 28 aprile 2011.

I compensi del Collegio Sindacale ammontano ad Euro 56.825, 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 2011, ad Euro 37.622.

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 2010, approvato con delibera di assemblea ordinaria del 29 giugno 2011.

FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.p.A.			
Sede Legale in Torino – Corso Marconi n. 10			
Capitale Sociale Euro 40.810.538 i.v.			
Registro Imprese di Torino e codice fiscale 09665690013			
STATO PATRIMONIALE			
ATTIVITÀ			
Immobilizzazioni		153.957.083	
Immobilizzazioni immateriali	70.328		
Immobilizzazioni materiali	137.476		
Immobilizzazioni finanziarie	153.749.279		
Attivo circolante		15.008.667	
Crediti	8.307.037		
Disponibilità liquide	6.701.630		
Ratei e risconti attivi		2.569	
Totale attività			168.968.319
PATRIMONIO NETTO		79.922.839	
Capitale	40.810.538		
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	22.020.270		
Riserva legale	1.865.276		
Altre riserve	13.470.763		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.755.992		
PASSIVITÀ			
Fondi per rischi ed oneri		858.047	
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		117.725	
Debiti		87.963.201	
Ratei e risconti		106.507	
Totale passività e patrimonio netto			168.968.319

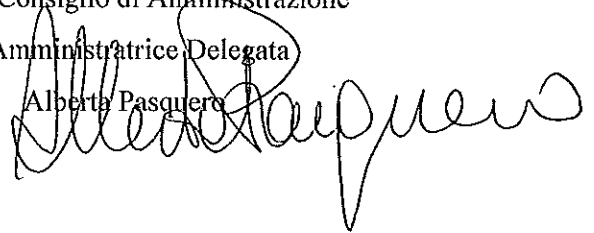
CONTO ECONOMICO			
Valore della produzione	995.226		
Costi della produzione	2.713.699		
Differenza tra valore e costi della produzione		-1.718.473	
Proventi finanziari al netto degli oneri		4.067.866	
Rettifica di valore di attività finanziarie		-593.401	
Proventi ed oneri straordinari			
Imposte correnti, differite ed anticipate			
Utile di esercizio 2010			1.755.992

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 S.r.l.

Sede Legale in Torino Corso Marconi n.10

Capitale Sociale € 2.500.000 i.v.

Relazione del Collegio Sindacale

all'assemblea dei Soci sull'attività svolta nel corso dell'esercizio

chiuso al 31 dicembre 2011

redatta ai sensi dell'art. 2429 - 2° comma c.c.

Signori Soci,

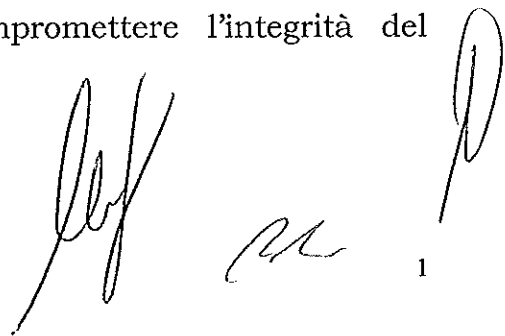
il Collegio Sindacale attualmente in carica è al termine del suo mandato e scadrà con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011.

Il Collegio ha svolto l'attività di vigilanza, prevista dalla legge, tenendo conto dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Rammentiamo che, l'attività di revisione legale è affidata a Deloitte & Touche S.p.A, in virtù della delibera assembleare del 29 aprile 2009.

Comunichiamo inoltre quanto segue:

- o abbiamo partecipato a tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione e abbiamo ottenuto dagli Amministratori informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società, constatando, sulla base delle informazioni disponibili, che le azioni deliberate e poste in essere sono state conformi alla legge e allo statuto sociale, non dichiarate in potenziale conflitto d'interesse né in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- o abbiamo tenuto le prescritte riunioni periodiche;



- o abbiamo altresì acquisito informazioni e vigilato, in ordine alle competenze previste dall'art. 2403 del Codice Civile, sul rispetto della legge e dello statuto, sull'adeguatezza della struttura organizzativa in relazione alle dimensioni della società, alla natura e alle modalità di perseguimento dell'oggetto sociale e all'effettivo esercizio della direzione della società da parte degli Amministratori;
- o nello svolgimento dell'attività di vigilanza propria delle nostre funzioni, abbiamo acquisito conoscenza, per quanto di nostra competenza, tramite constatazioni dirette e raccolta di informazioni dai responsabili aziendali e abbiamo verificato l'applicazione dei principi di corretta amministrazione e valutato l'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e l'affidabilità di questo nella rappresentazione veritiera e corretta dei fatti di gestione riferiti alle operazioni attuate dalla società;
- o abbiamo verificato che le scelte degli Amministratori fossero conformi a criteri di razionalità economica e alle tecniche adottate dall'economia aziendale con esclusione, per contro, di un controllo di merito sull'opportunità e convenienza delle scelte e decisioni medesime di esclusiva responsabilità degli Amministratori stessi;
- o abbiamo tenuto periodiche riunioni con i responsabili della società di revisione legale per lo scambio delle reciproche informazioni ai sensi dell'art. 2409 septies c.c.. La società di revisione ha svolto l'attività di controllo contabile e ha attestato la corretta tenuta della contabilità, dei libri obbligatori e la regolarità degli adempimenti amministrativi e fiscali. Non sono emersi fatti rilevanti che richiedessero un particolare esame o approfondimento congiunto da parte dei revisori e del Collegio Sindacale;



- o abbiamo altresì constatato che in sede di formazione e impostazione del bilancio e della relazione sulla gestione sono state osservate le disposizioni di legge, così come confermato dalla società di revisione legale;
- o non abbiamo rilasciato nel corso dell'esercizio pareri obbligatori richiesti dalla Legge.

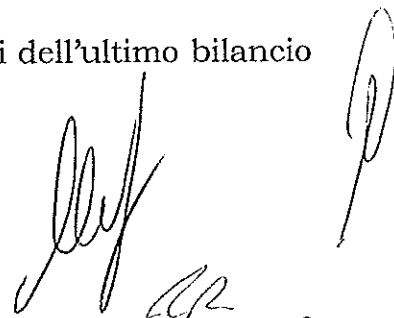
Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, svolta secondo le disposizioni normative e tenendo altresì conto dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, non sono emersi fatti significativi tali da richiedere la segnalazione ad organi a ciò preposti o la menzione nella presente relazione.

Nel corso dell'esercizio, e successivamente alla chiusura dello stesso, il Collegio non ha riscontrato operazioni con parti correlate, ivi comprese quelle infragruppo, e con terzi che per loro natura o dimensione potessero ritenersi atipiche o dirsi inusuali.

Nella relazione sulla gestione gli amministratori hanno fornito adeguata informativa sulle operazioni poste in essere con parti correlate e, del pari, ai sensi dell'art. 2497-ter del codice civile, su quelle poste in essere con la società che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

Il Collegio porta inoltre a Sua conoscenza le seguenti ulteriori informazioni:

- o la controllante diretta Finpiemonte Partecipazioni S.p.a. esercita l'attività di direzione e coordinamento sulla Vostra Società ed è rappresentata all'interno del Consiglio di Amministrazione;
- o la Società ha inserito nella Nota Integrativa i dati di sintesi dell'ultimo bilancio di Finpiemonte Partecipazioni S.p.a.;

The image shows several handwritten signatures and initials in black ink. There are two distinct signatures on the left, one larger and more stylized, and another smaller one below it. To the right, there are several initials, including a large 'P' and some less legible marks.

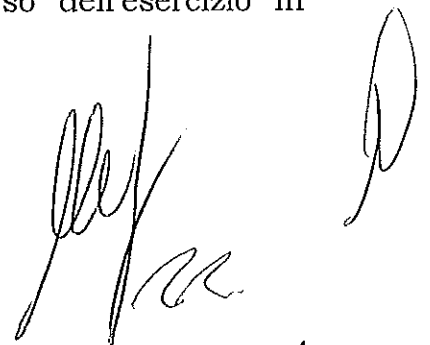
o la Società può proseguire nell'adozione dei principi basati sulla continuità aziendale laddove il Socio di maggioranza prosegua nel dotarla dei capitali necessari per mantenerne l'equilibrio finanziario anche qualora non si raggiunga l'equilibrio economico che la particolare situazione legata all'operazione ex-Pininfarina non sembra poter garantire.

Non sono pervenute al Collegio denunce, ai sensi dell'art. 2408 del codice civile, da parte dei soci relative a fatti che questi ritengano censurabili, né esposti.

Come per l'esercizio precedente, la Società ha adottato i criteri di valutazione espressamente riportati nella 1^a parte delle Note Esplicative al Bilancio relativamente alla descrizione sintetica degli schemi di bilancio e delle disposizioni normative adottate con riferimento ai principi contabili e ai criteri di valutazione.

La proposta di bilancio relativa all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 è stata redatta ai sensi di Legge dagli Amministratori ed è stata da questi regolarmente comunicata al Collegio Sindacale unitamente ai prospetti, agli allegati di dettaglio e alla relazione sulla gestione redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile. Il Collegio evidenzia di aver rinunciato ai termini di cui all'art. 2429 del codice civile previsti per la redazione della propria relazione al bilancio d'esercizio.

Le singole voci dello stato patrimoniale, del conto economico, nonché le dettagliate informazioni esposte nelle note esplicative, illustrano i contenuti dei singoli conti e le variazioni intervenute nei saldi nel corso dell'esercizio in conformità a quanto previsto dal codice civile.




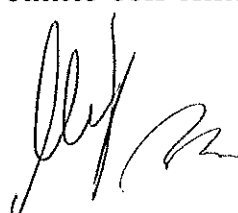
Il bilancio evidenzia un utile di esercizio di € 60.247 che il Consiglio propone di accantonare a riserva straordinaria, previo accantonamento della quota di competenza della Riserva legale.

Il Collegio ricorda che, come è peraltro noto, la Società rientra nell'area di consolidamento della controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.

Relativamente alla formazione del bilancio di esercizio, il Collegio, senza peraltro sovrapporsi all'operato della società di revisione, ha vigilato sull'impostazione data al bilancio civilistico, escluso il controllo analitico di merito sul suo contenuto, e ha verificato l'osservanza delle norme procedurali e di legge riguardanti la formazione del bilancio stesso; siamo quindi in grado di attestarVi che:


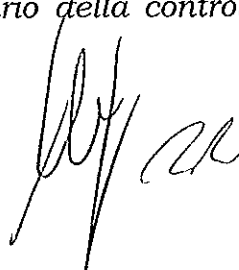
- o la gestione sociale si è svolta nel rispetto delle disposizioni di legge e di statuto;
- o i principi contabili adottati nella redazione del bilancio sono conformi alle vigenti disposizioni normative e in particolare al D.Lgs. 28.2.2005, n. 38;
- o la valutazione delle voci di bilancio è fondata su criteri di normale prudenza e competenza, nella prospettiva della continuità aziendale;
- o i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio non sono variati rispetto all'esercizio precedente e sono sufficientemente illustrati nella nota integrativa;
- o gli Amministratori nella redazione del bilancio non hanno derogato ai principi enunciati dall'art. 2423 del Codice Civile.

Come già richiamato, il bilancio di esercizio è stato sottoposto a revisione legale affidata a Deloitte & Touche S.p.A. che ha rilasciato in data 3 maggio 2012 la propria relazione attestante che il bilancio di esercizio è redatto con chiarezza e



rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società al 31 dicembre 2011.

Riportiamo, ai fini di un'esauriente intelligibilità del bilancio, il richiamo di informativa contenuto nella relazione della società di revisione: *"Come più ampiamente descritto nella relazione sulla gestione, 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) che ha comportato un investimento di quasi 15 milioni di Euro; tale investimento è stato effettuato in parte mediante il ricorso ad indebitamento bancario a breve, il cui saldo netto al 31 dicembre 2011 ammonta a circa Euro 5,7 milioni. Nella relazione sulla gestione gli Amministratori illustrano dettagliatamente gli avvenimenti che hanno caratterizzato la gestione dell'iniziativa con particolare riferimento ai rapporti con la De Tomaso Automobili S.p.A., ora in liquidazione, con la quale era in essere un contratto di locazione del complesso immobiliare, nonché le circostanze che determinano il permanere di incertezze sulle tempistiche e sull'esito finale dell'iniziativa. Gli Amministratori segnalano che nel contratto di associazione in partecipazione Finpiemonte Partecipazioni Spa conferma nella sua veste di società che esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. di assumere l'onere, per altro come previsto da legge, di coprire l'eventuale perdita derivante dall'operazione nell'ipotesi di insuccesso. Altresì gli stessi segnalano che, considerando che l'indebitamento bancario a breve termine origina principalmente da tale operazione, sono confidenti del supporto finanziario della controllante in caso di necessità".*



Anche per quanto riguarda la relazione sulla gestione, redatta ai sensi dell'art. 2428 c.c., non sono riportati rilievi, in quanto risulta coerente con il bilancio di esercizio. La Relazione contiene inoltre, ai sensi di legge, opportuni indicatori finanziari.

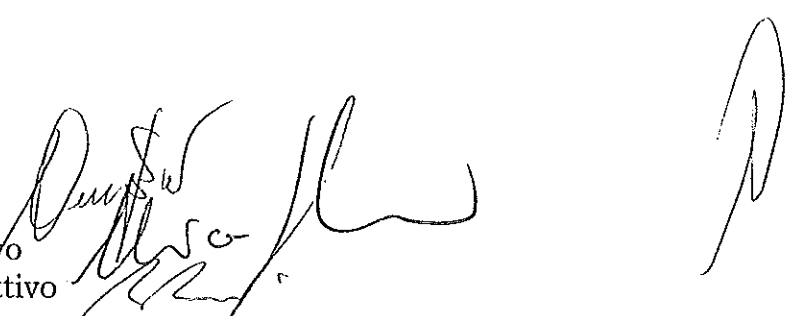
Il Collegio Sindacale, in base alle verifiche effettuate direttamente e alle informazioni scambiate con la società di revisione legale per quanto lo concerne, preso atto delle risultanze del bilancio al 31 dicembre 2011, non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta avanzata dal Consiglio di Amministrazione sull'approvazione del bilancio e ravvisa la conformità alla normativa vigente sulla destinazione del risultato di esercizio, fermo restando la necessità che il Socio di riferimento, come più volte richiamato dal Collegio, prosegua nel dotare la Società dei capitali necessari per mantenerne l'equilibrio finanziario, qualora non si raggiunga l'equilibrio economico in virtù delle incertezze connesse all'esito delle operazioni relative allo stabilimento ex-Pininfarina. Inoltre il Collegio rammenta l'impegno assunto dal Socio Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. di procedere all'atteso aumento di capitale mediante la conversione del finanziamento soci, posto a garanzia dell'operazione Pininfarina.

Vi ricordiamo, infine, che con l'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011 scade il nostro mandato triennale. Nel ringraziarVi per la fiducia accordataci, invitiamo i Soci a provvedere al rinnovo del Collegio sindacale per il prossimo triennio.

Torino, 4 maggio 2012

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Ernesto Carrera – Presidente
Dott. Monica Florio – Sindaco effettivo
Dott. Maurizio Musso – Sindaco effettivo



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.

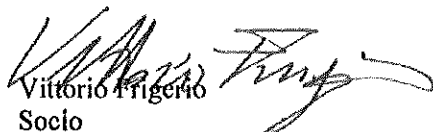
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. ("la Società") chiuso al 31 dicembre 2011. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della 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 risulti, 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 contenute 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 12 aprile 2011.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. al 31 dicembre 2011 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. Come più ampiamente descritto nella relazione sulla gestione, 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) che ha comportato un investimento di quasi 15 milioni di Euro; tale investimento è stato effettuato in parte mediante il ricorso ad indebitamento bancario a breve, il cui saldo netto al 31 dicembre 2011 ammonta a circa Euro 5,7 milioni. Nella relazione sulla gestione gli Amministratori illustrano dettagliatamente gli avvenimenti che hanno caratterizzato la gestione dell'iniziativa con particolare riferimento ai rapporti con la De Tomaso Automobili S.p.A., ora in liquidazione, con la quale era in essere un contratto di locazione del complesso immobiliare, nonché le circostanze che determinano il permanere di incertezze sulle tempistiche e sull'esito finale dell'iniziativa. Gli Amministratori segnalano che nel contratto di associazione in partecipazione Finpiemonte Partecipazioni Spa conferma nella sua veste di società che esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. di assumere l'onere, per altro come previsto da legge, di coprire l'eventuale perdita derivante dall'operazione nell'ipotesi di insuccesso. Gli Amministratori segnalano altresì che, in considerazione del fatto che l'indebitamento bancario a breve termine si è originato principalmente a seguito di tale operazione, sono confidenti del supporto finanziario della controllante in caso di necessità.
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 2011.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Vittorio Frigerio
Socio

Torino, 3 maggio 2012