

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l.

Sede legale: Corso Marconi n.10 – Torino
Capitale sociale Euro 5.000.000,00
Codice Fiscale e Registro delle Imprese 09969560011

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

**Assemblea dei Soci
del 19 aprile 2013**

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

INDICE

Organi sociali	pag. 3
Relazione sulla gestione:	
- Introduzione	pag. 4
- Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2012	pag. 4
- Commento ai principali dati economico-finanziari	pag. 5
- Andamento dell'attività operativa	pag. 7
- Eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	pag. 16
- Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 16
- Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta	pag. 16
- Altre informazioni	pag. 19
- Proposta di destinazione del risultato d'esercizio	pag. 25
Prospetti contabili al 31 dicembre 2012:	
- Stato Patrimoniale	pag. 27
- Conto Economico	pag. 32
- Rendiconto Finanziario	pag. 34
Nota Integrativa	pag. 35
Allegati:	
- Relazione del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2429 c.c.	
- Relazione della Società di Revisione ai sensi dell'art. 2409-ter c.c.	

ORGANI SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Luigi SODANO	Presidente
Paolo Ruggero BALISTRERI	Amministratore Delegato
Gianluca POGGI	Consigliere

COLLEGIO SINDACALE

Marinella LOMBARDI	Presidente
Andrea GIRARDI	Sindaco effettivo
Maurizio MUSSO	Sindaco effettivo
Franco OMEGNA	Sindaco supplente
Roberto CODA	Sindaco supplente

RELAZIONE SULLA GESTIONE

1. Introduzione

Signori Soci,

il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 che sottoponiamo alla Vostra approvazione evidenzia un utile netto di euro 72.816.

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 2012, 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 2012

Nel corso del 2012 la Società è stata prevalentemente impegnata nella gestione degli interventi già avviati, sia dal punto di vista strettamente tecnico, mediante gli interventi volti alla custodia, al mantenimento e alla manutenzione degli immobili, sia per affrontare e dirimere le vertenze ancora in essere e risalenti al passato. Inoltre è stata messa in atto un'intensa attività per implementare la comunicazione e la visibilità della Società nell'ambito del sistema regionale, rinnovando completamente il sito internet, e creando un'immagine coordinata, da applicare ai documenti prodotti dalla società ma anche alla realizzazione di schede tecniche, per le iniziative in corso, più curate ed incisive.

In quest'ottica, la Società ha inoltre svolto un'ampia attività di confronto e collaborazione con diversi Comuni già oggetto di collaborazioni in passato ma anche con nuovi interlocutori, e con gli Assessorati e le direzioni regionali preposte, in particolare con i settori Industria, Innovazione, Urbanistica, ed ha proseguito l'attività di ricerca di nuove iniziative sia attraverso contatti con gli enti locali, sia attraverso l'analisi di opportunità di ricollocazione per imprese operanti nel territorio regionale.

È stato rinnovato il rapporto di fiducia instaurato con il sistema del credito, integrando lo stesso anche con la valutazione di innovative modalità di finanziamento per futuri interventi, in particolare approfondendo la concreta possibilità di collaborazione con un fondo immobiliare; tale attività si rende necessaria anche per la drastica riduzione di disponibilità di risorse pubbliche da impiegare direttamente nella realizzazione di interventi, nonché per le maggiori rigidità del sistema del credito.

Nel mese di dicembre 2012, l'assemblea dei Soci ha deliberato un aumento di capitale sociale da 2,5 milioni di euro a 5 milioni di euro, che è stato, immediatamente, e nella sua totalità, sottoscritto dalla controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. anche per la quota inoptata dagli altri Soci che godevano del diritto di prelazione. Tale sottoscrizione è avvenuta mediante rinuncia del credito di pari importo (Euro 2,5 milioni) vantato dalla controllante nei confronti della Società.

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 stato sottoscritto in data 29 novembre 2012 un accordo transattivo con l'ex Amministratore Delegato e la compagnia assicurativa di riferimento che ha portato al riconoscimento a favore della Società della somma di Euro 287.235, contabilizzato nel 2012 tra i proventi straordinari ed il cui incasso è avvenuto nei primi mesi del 2013.

3. Commento ai principali dati economico-finanziari

Il valore della produzione è stato pari a 733 mila euro rispetto ai 3,49 milioni di euro del 2011, con un decremento di 2,76 milioni di euro. I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono ammontati a 957 mila euro (1,31 milioni di euro nel 2011) evidenziando un decremento di circa 350 mila euro.

I costi della produzione, pari a 2,47 milioni di euro (nel 2011 erano 4,45 milioni), si riferiscono principalmente a costi per servizi (812 mila euro), accantonamenti per rischi (245 mila di euro), costi per il personale (370 mila euro), ammortamenti e svalutazioni (538 mila euro).

La differenza tra valore e costi della produzione è stata negativa per 1,7 milioni di euro (era negativa per 967 mila euro nel 2011). La variazione negativa trae origine, oltre che nella flessione del fatturato, cui un'impresa che opera nel settore immobiliare è soggetta, per natura, ad un

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

andamento non lineare nel corso degli anni, ad accantonamenti a fondi rischi, prudenzialmente stanziati, per 245 mila euro e svalutazioni nette per 408 mila euro.

L'utile netto è stato di 73 mila euro (nel 2011 60 mila euro), positivamente influenzato da proventi finanziari netti per 1,29 milioni di euro (718 mila euro nel 2011), proventi derivanti dalla gestione straordinaria per 860 mila euro e negativamente dalle imposte a carico dell'esercizio pari a 337 mila euro.

Si evidenzia che gli oneri finanziari comprendono gli utili di competenza degli associati in partecipazione sugli interventi di Nichelino, Pianezza, Orbassano ed Ivrea, complessivamente pari a 116 mila di euro, i proventi finanziari comprendono le perdite di competenza degli associati in partecipazione sugli altri interventi pari a 1,72 milioni di euro.

I dati relativi all'analisi della situazione patrimoniale e finanziaria e della redditività della gestione, riportati nel rispetto del secondo comma dell'art. 2428 c.c., sono sintetizzati nella tabella seguente:

ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA E PATRIMONIALE		
	2012	2011
Solidità del patrimonio aziendale Esprime il rapporto tra il patrimonio netto ed il capitale sociale	1,36	1,70
Indipendenza finanziaria Esprime il rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo	0,13	0,07

ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA		
	2012	2011
Margine di tesoreria Differenza tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	-7.749.311	-5.874.058
Margine di struttura Differenza tra capitale netto e immobilizzazioni nette	-2.639.733	-3.579.242
Capitale circolante netto Differenza tra capitale circolante lordo e passività correnti	33.102.258	36.487.418
EBIT – earning before interests and taxes Reddito operativo + reddito dell'aerea atipica + Proventi finanziari	1.278,00	149.887
Quoziente di tesoreria (indice di liquidità) Rapporto tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	0,23	0,56
Indice di autocopertura del capitale fisso Rapporto tra capitale netto e immobilizzazioni nette	0,72	0,54

ANALISI DELLA REDDITIVITÀ DELLA GESTIONE		
	2012	2011
ROI (Return on Investment) Tasso di redditività del capitale investito nella gestione caratteristica	4,17%	-1,85%
ROS (Return on Sales) Indice di economicità delle vendite	21,87%	-73,76%
Tasso di rotazione capitale investito Ricavo medio per unità di investimenti operativi	4,17%	-1,85%
ROA (Return on assets) Rapporto tra l'EBIT ed il capitale investito	5,44%	0,26%
ROE (Return on equity) Rapporto tra reddito netto e patrimonio netto	0,52%	1,42%

È opportuno ricordare che i debiti, iscritti per quasi 45 milioni di euro, accolgono anche gli apporti degli associati in partecipazione per un valore complessivo di 21,85 milioni di euro, di cui 13,22 relativi a quelli effettuati da 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 2012 ammontava a poco più di 6,5 milioni di euro (5,73 milioni di Euro al 31 dicembre 2011): 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 2012 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 2012.

AIA Ovada

Dopo le vendite effettuate nel 2010 e nel 2011 (rispettivamente per 10.547 mq e 5.035 mq), non si sono registrate nuove vendite nel corso del 2012. Risulta peraltro in programma, per l'anno in corso, un'intensa attività di promozione che abbracci non solo il territorio ma anche la provincia di Genova, per la quale l'area di Ovada (superficie di 64.008 mq complessiva) potrebbe risultare appetibile in considerazione delle difficoltà nel reperire aree di insediamento nella fascia costiera e degli elevati prezzi.

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 circa 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 di cessione del diritto di superficie nel mese di febbraio 2012.

Restano circa 10 mila mq attualmente in vendita al prezzo di euro 40/mq., che risulta in linea con i prezzi medi di mercato della zona e supportato da perizia redatta da tecnico esterno alla Società nel mese di aprile 2012.

Area attrezzata di Tortona in località Rivalta Scrivia

In attuazione alla Convenzione che disciplina i rapporti tra il Comune e SIT, si è proceduto all'ultimazione delle opere di urbanizzazione che sono state cedute, nel corso dell'esercizio, al Comune di Tortona.

A seguito della segnalazione di perdite di acqua dalla rete antincendio realizzata dalla Società, nel corso del 2013 sarà necessario eseguire i lavori di manutenzione o, in alternativa, corrispondere un risarcimento al Comune di Tortona. Sono attualmente in corso trattative in tale senso.

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 2.700.000 euro (60% fabbisogno stimato) e 1.300.000 euro (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 500.000 euro, 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 dell'iniziativa riguarda la gestione del complesso immobiliare ex-Pininfarina di Grugliasco, originariamente locato alla De Tomaso Automobili S.p.A., ora fallita.

Nel mese di aprile 2012, Fondiaria Sai ha provveduto a pagare le somme (complessivi 1,1 milioni di euro), dovute da De Tomaso Automobili S.p.A, per le quali aveva prestato fidejussione a favore di SIT. La garanzia si riferiva al corrispettivo dei canoni di locazione 2011 ed alle ultime rate del corrispettivo della cessione dell'impianto di co-generazione.

In data 20 giugno 2012 è stato emesso il decreto di sfratto per morosità ma è stato bloccato nelle more della discussione delle istanze di fallimento presentate. I Tribunali di Livorno e di Torino, rispettivamente il 4 ed 5 luglio u.s, hanno dichiarato il fallimento della De Tomaso Automobili S.p.A.

Il credito per i canoni di locazione relativo al primo semestre 2012 (412 mila di euro) è stato ammesso al passivo fallimentare come credito privilegiato, tuttavia tale credito è stato svalutato per 340 mila di euro pari all'intero ammontare dell'imponibile al netto dell'Iva, poiché dalle notizie raccolte vi è incertezza circa il fatto che l'attivo fallimentare sia sufficiente a soddisfare tutte le categorie di creditori privilegiate.

Allo stato attuale, la Società sta valutando tre diversi scenari per riconvertire l'area lasciata libera:

- agevolare l'inserimento di un operatore del settore automotive interessato a rilevare gli impianti esistenti ed il ramo d'azienda. Sono stati effettuati alcuni sopralluoghi con soggetti indicati dalla Regione Piemonte, tuttavia al momento non ci sono state manifestazioni d'interesse.
- ristrutturare e frazionare il complesso immobiliare al fine di accogliere piccole e medie aziende produttive ed artigianali. SIT potrebbe in questo caso rientrare di parte dell'investimento già

nella fase di ristrutturazione sia cedendo i rottami di metallo che rivendendo l'impianto di verniciatura che, seppur obsoleto per il mercato italiano, potrebbe essere ricollocato all'estero.

- alienazione del complesso immobiliare nello stato di fatto.
- demolizione completa del complesso immobiliare nel quadro di una riconversione generale urbanistica dell'area e valorizzazione della stessa.

In data 13 dicembre 2012 la curatela fallimentare della DTA S.p.A. ha "riconsegnato" l'immobile alla Società che ne ha ora la piena disponibilità nonché gli obblighi di manutenzione e vigilanza.

Sulla base delle verifiche effettuate, per il tramite di periti ed esperti del mercato, sull'attuale valore commerciale dell'area, è stato appostato un fondo di 699.742 euro per adeguare il valore contabile delle rimanenze a quello di mercato risultante da apposita perizia e suoi successivi aggiornamenti redatti da perito terzo indipendente.

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 2012, 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.

Nel mese di novembre la SIT è stata convocata dalla Direzione Patrimonio della Regione Piemonte, la quale, nell'ambito del processo di razionalizzazione delle risorse economiche aveva la necessità di utilizzare in via temporanea circa 3000 mq di magazzino. SIT ha immediatamente allestito gli spazi richiesti, intervenendo anche sull'impianto di illuminazione e sulla copertura secondo le specifiche richieste. La tempestività dell'intervento ha consentito di consegnare i locali alla Regione Piemonte già alla fine dell'anno scorso.

Tutte le spese sono state autorizzate dalla Direzione Industria.

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.

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.

Nel mese di maggio 2012, è stato stipulato un contratto preliminare avente ad oggetto una vendita immobiliare di un lotto di 484 mq. al prezzo di 709 mila di euro oltre Iva. L'atto definitivo relativo a tale vendita è slittato al 2013 per esigenze inderogabili degli acquirenti.

A fine 2012 risulta ceduta il 77% della superficie complessiva e residuano ancora 8 lotti da vendere. Si segnala che un'ulteriore vendita immobiliare di 512 mq al prezzo di 646 mila di euro è attualmente in fase di finalizzazione.

Parco Dora Baltea – Business Park IVREA

Nel corso del 2012 non si sono registrate vendite, tuttavia permane l'interesse sullo sviluppo della zona.

La Team Service s.r.l, che ha in locazione due lotti di proprietà di SIT, si è resa inadempiente nel pagamento del corrispettivo della locazione. Sono state, ovviamente, avviate la procedura di sfratto

per morosità e le azioni per il recupero dei crediti nei confronti della Team Service che risulta essere stata posta in liquidazione volontaria. Il credito di 79.815 euro è stato svalutato per l'intero ammontare dell'imponibile (66.111 euro) stante l'incertezza sulle possibilità di recupero.

PIS Pinerolo I e II

Sono in corso trattative per la cessione dell'intero lotto T1 di mq 11.000 circa, per la quale è pervenuta un'offerta di acquisto per un corrispettivo inferiore al valore delle rimanenze. È stato appostato un fondo di 144.722 euro per adeguare il valore contabile delle rimanenze a quello di mercato.

La conclusione di questa vendita consentirebbe tuttavia di dismettere al Comune di Pinerolo le opere di urbanizzazione e le aree non commercializzabili e chiudere l'intervento.

PIP di Nichelino

Nel corso dell'esercizio 2009 si è concluso l'intervento relativo alle opere di urbanizzazione del PIP4, previsto 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 2011 il Comune ha preso in carico le aree oggetto di dismissione.

Nel corso del 2012 è proseguita l'attività di promozione dei lotti urbanizzati, ed è stato avviato lo studio per la realizzazione di un primo capannone grezzo, ubicato nel lotto 1, di circa 6.000 mq.

Per quanto riguarda il lotto a destinazione alberghiera si sono ripresi i contatti con la società ATIVA per discutere la fattibilità del collegamento pedonale con l'area di servizio Nichelino SUD della tangenziale.

In merito al capitolo contenziosi è continuata la causa con la ditta Seri System. Nelle udienze svolte nell'arco dell'anno si è però dibattuto circa la questione di giurisdizione senza ancora entrare nel merito della causa.

In data 12 novembre u.s. la SIT, nella speranza di interrompere la causa con un accordo tra le parti, ha ottenuto un incontro con l'Amministratore Delegato di SMAT con l'obiettivo di verificare

L'effettivo avanzamento dei lavori programmati nell'area dei pozzi di Nichelino, oggetto del contenzioso.

Dall'incontro avuto è emerso come la SMAT abbia intrapreso un percorso differente da quello prospettato anni orsono. La scelta effettuata da quest'ultima, dettata principalmente da fattori economici, è andata in direzione di realizzare un insieme di opere volte alla bonifica dell'acqua di falda e quindi alla permanenza dei pozzi nell'area attuale.

A seguito di tale incontro si sono realizzate ulteriori riunioni di aggiornamento alla presenza del titolare della Seri System e del Sindaco del Comune di Nichelino, senza però addivenire ad alcun accordo.

In data 31 gennaio 2013 la SIT ha incaricato lo Studio Mediapolis di redigere un layout preliminare volto a dimostrare come il lotto oggetto di compravendita con Seri System, nonostante sia gravato, per una porzione residuale, dal vincolo di inedificabilità, sia funzionale all'attività dell'azienda.

Per quel che concerne i rapporti con i soci dell'AIP, in data 25 maggio 2012 è stata formalizzata l'uscita, dall'AIP stessa, dell'associato Immobiliare Borgomasino.

L'uscita è avvenuta con le seguenti caratteristiche:

- 1) la cessione a Immobiliare Borgomasino di un capannone già edificato della superficie coperta di mq 1.602, al corrispettivo di euro 957.000, ossia al prezzo di mercato applicato da SIT nell'ultima trattativa effettuata.
- 2) il conguaglio in denaro calcolato sulla base della somma algebrica dei crediti per il corrispettivo della cessione dell'immobile, i crediti per la ripartizione delle perdite ed i debiti per la restituzione dell'apporto.
- 3) il rilascio di una garanzia di 180 mila euro da parte di Immobiliare Borgomasino per il saldo del debito residuo che potrà ridursi in caso di buon esito della vertenza Seri System.

Nuove Iniziative

Alessandria

Nel corso del 2012 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.

Piessaseo

Nel luglio 2011 Sviluppo Investimenti Territorio ha siglato con il Comune di Piessaseo una Convenzione che 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.

AIA di Tortona (AL)

Sono stati instaurati nuovi contatti con il Gruppo Itinera S.p.A., già associato nell'ambito dell'iniziativa per l'attuazione del PIP in zona "Rivalta Scrivia" nel Comune di Tortona, per procedere congiuntamente alla valutazione di un'eventuale proposta di ampliamento della zona industriale attuale da condividere con l'Amministrazione comunale.

Torino Ex-Vitali

A seguito di recenti contatti col Comune di Torino, si segnala da parte di questo un rinnovato interesse sulla possibilità del completamento del complesso Vitali, con la realizzazione del terzo lotto di testata.

E' stato già proposto all'Amministrazione un insediamento di circa 13.000 mq. di SLP, ad alte prestazioni ambientali, prioritariamente per attività commerciali e/o produttive di beni e servizi.

Recupero economico-produttivo del sito ThyssenKrupp

Dai contatti con il Comune di Torino è emersa la volontà dell'Amministrazione di intraprendere un percorso di collaborazione con la SIT per il recupero dell'area Thyssen.

Si rammenta che era già stato siglato un accordo con la società Bonafous (FINTECNA e GEFIM) ed è stato presentato presso la Direzione Industria della Regione Piemonte, un dossier sull'iniziativa finalizzato alla candidatura della stessa tra i siti strategici regionali da destinare alla richiesta di finanziamenti disponibili.

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

Non si segnalano eventi di rilievo successivi la chiusura dell'esercizio.

6. Evoluzione prevedibile della gestione

L'andamento della gestione per l'anno 2013 dovrà, oltre che proseguire nella ridefinizione dell'immagine e nell'incremento della visibilità di SIT, proporsi la conclusione delle vertenze in corso e di iniziative che sono prossime alla conclusione.

Dovrà inoltre incrementare la propria incisività dal punto di vista commerciale anche affiancando alla propria struttura, professionisti e società specializzate nel settore della compravendita immobiliare.

Dovrà poi consolidare e implementare la collaborazione con la controllante Finpiemonte Partecipazioni e con l'intero sistema Regionale, CEIP, TNE, Regione e con associazioni di categoria attive sul territorio, Confindustria in primis, per svolgere un'attività strettamente connessa alle necessità del tessuto produttivo locale, anche candidandosi a svolgere il ruolo di partner nell'accompagnamento e gestione degli investimenti immobiliari, e della ricerca delle relative opportunità.

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, la DTA S.p.A. che locava il complesso immobiliare è stata dichiarata fallita e gli immobili sono tornati nella disponibilità della Società.

Il venir meno dell'unica fonte di reddito dell'investimento ha avuto un impatto importante sul conto economico della commessa; gli effetti su quello della Società sono tuttavia mitigati dal fatto che la quota di partecipazione all'affare è di poco superiore al 13% e che, quindi, la perdita rimane a carico della Società soltanto secondo questa proporzione.

Sotto il profilo finanziario la disponibilità di oltre sei 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 o dare corso alle altre ipotesi ed iniziative precedentemente descritte.

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 sulla base del quale è stato iscritto un fondo svalutazione di quasi 700 mila euro.

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 6,5 milioni di euro con una ulteriore disponibilità di circa 6,06 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 6,06 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 79% 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 (21,15 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 e con parti correlate.

Nei rapporti esistenti al 31 dicembre 2012 con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si evidenzia quanto segue:

- i crediti, pari a 2.412.211 euro, trovano origine quasi esclusivamente 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 14.084.561 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 144.282 e si riferiscono a:

Interessi passivi su finanziamento	39.870
Utilizzo locali e servizi connessi	70.000
Servizi vari relativi all'intervento area ex Pininfarina	25.000
Rivalsa costi	7.362
Gettoni consiglieri di amministrazione e Comitato Etico	<u>2.050</u>
TOTALE	144.282

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 2012 con la Regione Piemonte si evidenziano debiti pari a 12.795.252 euro.

Nei rapporti con LIT s.r.l., società che fa riferimento all'Amministratore Delegato Paolo Balistreri, si segnala che la stessa ha eseguito, nel corso dell'esercizio, prestazioni di servizio a favore di SIT per 14.583 Euro e che non sussistono rapporti di debito o di credito alla chiusura dell'esercizio.

D. Sede dell'attività

Nel 2012 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 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.

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., prosegue l'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. In adesione ai suggerimenti formulati, la Società ha attivato la casella e-mail destinata a raccogliere le comunicazioni indirizzate all'OdV. L'Organismo di Vigilanza ha iniziato nel corso del 2012 la sua attività.

Non sono pervenute nel corso dell'anno segnalazioni in ordine a fatti suscettibili di assumere

rilevanza in relazione a profili di rischio rilevanti ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. 231/2001.

Si rimanda alla relazione dell'OdV per ulteriori approfondimenti

J. 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.

Per l'anno 2013 il consiglio ha deliberato di non rinnovare il Comitato etico e di intervenire sul Codice etico per eliminarne la prescrizione.

K. Aggiornamento D.Lgs. 81/2008

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

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

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

L. 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 l'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 immediatamente nell'Albo Fornitori, che è pubblicato sul sito della Società. Nel corso del 2012 l'Albo è stato completamente rinnovato per sua naturale scadenza.

9. Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Signori Soci,

il progetto di Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia un utile netto di euro 72.816.

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 2012;
- 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 2012, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa;
2. di destinare l'utile di esercizio di euro 72.816 a Riserva straordinaria previo accantonamento della quota di competenza della Riserva legale.

Torino, 27 marzo 2013

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Paolo Balistrieri

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

Prospetti contabili al 31 dicembre 2012

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

STATO PATRIMONIALE

		31.12.2012	31.12.2011
ATTIVO			
A)	CREDITI VERSO SOCI:		
	Versamenti ancora dovuti		
	TOTALE A		
B)	IMMOBILIZZAZIONI		
I)	Immobilizzazioni immateriali:		
1)	Costi di impianto e ampliamento	8.034	16.069
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	75	1.152
5)	Avviamento		
6)	Immobilizzazioni in corso e acconti		
7)	Altre	1.550	3.926
	TOTALE B-I	9.659	21.147
II)	Immobilizzazioni materiali:		
1)	Terreni e fabbricati	2.642.122	2.400.404
	(-) Fondi ammortamento	-57.744	-34.646
		2.584.378	2.365.758
2)	Impianti e macchinario	600.000	600.000
	(-) Fondi ammortamento	-225.000	-135.000
		375.000	465.000
3)	Attrezzature industriali e commerciali	4.537	4.537
	(-) Fondi ammortamento	-1.766	-1.086
		2.771	3.451
4)	Altri beni	38.482	36.831
	(-) Fondi ammortamento	-26.155	-21.698
		12.327	15.133
5)	Immobilizzazioni in corso e acconti		
	TOTALE B-II	2.974.476	2.849.342
III)	Immobilizzazioni finanziarie:		
1)	Partecipazioni in:		
	a) imprese controllate		
	b) imprese collegate		
	c) imprese controllanti		
	d) altre imprese	1.405	1.405
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		

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

	.oltre l'anno		
	3) Altri titoli		
	4) Azioni proprie		
	TOTALE B-III	1.405	1.405
	TOTALE B	2.985.540	2.871.894
C)	ATTIVO CIRCOLANTE:		
D)	Rimanenze:		
	1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
	2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	40.851.569	42.361.476
	3) Lavori in corso su ordinazione		
	4) Prodotti finiti e merci		
	5) Acconti		
	TOTALE C-I	40.851.569	42.361.476
II)	Crediti:		
	1) Verso clienti		
	entro l'anno	576.485	1.388.784
	oltre l'anno	1.338.919	1.338.919
		1.915.404	2.727.703
	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	2.412.211	1.309.765
		2.412.211	1.309.765
4 bis)	Crediti tributari		
	entro l'anno	67.560	391.739
	oltre l'anno	26.583	
		94.143	391.739
4 ter)	Imposte anticipate		
	entro l'anno	127.688	362.954
	oltre l'anno	392.724	474.500
		520.412	837.454
	5) Verso altri		
	entro l'anno	356.093	61.264
	oltre l'anno	2.300.445	1.828.036
		2.656.538	1.889.300
	TOTALE C-II	7.598.708	7.155.961

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

III)	Attività finan. 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	1.172.217	5.225.406
2)	Assegni		
3)	Denaro e valori in cassa	3.326	2.437
	TOTALE C-III	1.175.543	5.227.843
	TOTALE C	49.625.820	54.745.280
D)	RATEI E RISCONTI		
	Ratei attivi		
	Risconti attivi	2.287	1.973
	TOTALE D	2.287	1.973
	TOTALE ATTIVO	52.613.647	57.619.147

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

		31.12.2012	31.12.2011
PASSIVO			
A)	PATRIMONIO NETTO		
I	Capitale	5.000.000	2.500.000
II	Riserva da sovrapprezzo delle quote	1.661.964	1.661.964
III	Riserve di rivalutazione		
IV	Riserva legale	4.095	1.083
V	Riserve statutarie		
VI	Riserve per azioni proprie in portafoglio		
VII	Altre riserve	77.814	20.578
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo		
IX	Utile del periodo/esercizio	72.816	60.247
	TOTALE A	6.816.689	4.243.872
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	1.063.105	1.442.269
	TOTALE B	1.070.565	1.449.729
C)	TRATT. DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	26.972	24.279
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	7.673.907	10.951.524
	.oltre l'anno		
		7.673.907	10.951.524
5)	Debiti verso altri finanziatori		
	.entro l'anno		
	.oltre l'anno		
6)	Acconti		
	.entro l'anno	334.688	191.091
	.oltre l'anno	203.538	182.814
		538.226	373.905
7)	Debiti verso fornitori		
	.entro l'anno	546.942	818.347
	.oltre l'anno		
		546.942	818.347
8)	Debiti rappresentati da titoli di credito		
	.entro l'anno		
	.oltre l'anno		
9)	Debiti verso imprese controllate		
	.entro l'anno		

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

	.oltre l'anno		
10)	Debiti verso imprese collegate		
	.entro l'anno		
	.oltre l'anno		
11)	Debiti verso controllanti		
	.entro l'anno	865.250	851.660
	.oltre l'anno	26.014.563	28.514.563
		<u>26.879.813</u>	<u>29.366.223</u>
12)	Debiti tributari		
	.entro l'anno	37.210	18.072
	.oltre l'anno	210.069	210.069
		<u>247.279</u>	<u>228.141</u>
13)	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
	.entro l'anno	14.426	14.398
	.oltre l'anno		
		<u>14.426</u>	<u>14.398</u>
14)	Altri debiti		
	.entro l'anno	51.914	16.976
	.oltre l'anno	8.686.849	10.084.935
		<u>8.738.763</u>	<u>10.101.911</u>
		<u>44.639.355</u>	<u>51.854.449</u>
	TOTALE D		
E)	RATEI E RISCONTI		
	ratei passivi	40.063	37.670
	risconti passivi	20.003	9.148
		<u>60.066</u>	<u>46.818</u>
	TOTALE E		
	TOTALE PASSIVO E NETTO	<u>52.613.647</u>	<u>57.619.147</u>
	CONTI D'ORDINE		
1)	Fidejussioni ricevute da terzi	24.220.261	25.590.261
2)	Fidejussioni a favore di terzi		
	TOTALE CONTI D'ORDINE	<u>24.220.261</u>	<u>25.590.261</u>

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

CONTO ECONOMICO

		ANNO 2012	ANNO 2011
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1)	ricavi delle vendite e delle prestazioni	957.000	1.311.211
2)	variaz. delle rimanenze di prod. in corso di lav., semilav. e finiti	-1.212.948	967.451
3)	variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4)	incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5)	altri ricavi e proventi	988.816	1.206.403
TOTALE A		732.868	3.485.065
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-2.833	-5.667
7)	per servizi	-812.345	-2.246.502
8)	per godimento di beni di terzi	-4.644	-5.000
9)	per il personale	-369.505	-334.129
a)	salari e stipendi	-245.280	-235.983
b)	oneri sociali	-70.679	-63.853
c)	trattamento di fine rapporto	-24.092	-22.660
d)	trattamento di quiescenza e simili		
e)	altri costi	-29.454	-11.633
10)	ammortamenti e svalutazioni	-537.897	-266.275
a)	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-11.487	-12.661
b)	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-118.414	-118.311
c)	altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d)	svalut. dei crediti compresi nell'attivo circ. e delle disp. liq.	-407.996	-135.303
11)	variazioni delle rim. di mat. prime, sussid., di consumo e merci		
12)	accantonamenti per rischi	-245.472	-1.267.630
13)	altri accantonamenti	-3.033	
14)	oneri diversi di gestione	-493.719	-326.974
TOTALE B		-2.469.448	-4.452.177
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PROD. (A+B)		-1.736.580	-967.112
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
15)	proventi da partecipazioni		
16)	altri proventi finanziari	1.737.858	1.116.999
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	1.737.858	1.116.999
17)	interessi passivi e altri oneri finanziari	452.096	398.878
17 bis)	utili o perdite su cambi		
TOTALE C (15+16+17+17bis)		1.285.762	718.121

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

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.		3.534
19)	Svalutazioni		3.534
	a) di partecipazioni		
	b) di immobilizz. finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
	c) di titoli dell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.		
	TOTALE D		-3.534
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI			
20)	proventi straordinari	934.321	181.502
21)	oneri straordinari	-74.035	-7.745
	TOTALE E	860.286	173.757
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A+B+C+D+E)	409.468	-78.768
22)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-336.652	139.015
23)	UTILE DI PERIODO	72.816	60.247

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Paolo Balistrieri

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

RENDICONTO FINANZIARIO AL 31/12/2012

Posizione finanziaria netta all'inizio dell'esercizio (A) -5.723.681

Flusso di cassa della gestione operativa (B)	625.233
Utile del periodo	72.816
Ammortamenti e svalutazioni	537.897
Variazione TFR	2.693
Effetto netto imposte differite	317.042
Riduzione fondi rischi	-505.298
Utilizzo fondi rischi precedentemente accantonati	-122.471
Accantonamento a fondi rischi ed oneri futuri	248.605
Svalutazione rimanenze	844.464
Altre variazioni nette	-9.316
Variazione capitale circolante netto, di cui:	-761.199
<i>Variazione dei crediti (per imposte anticipate esclusi) al netto delle svalutazioni</i>	<i>-1.167.784</i>
<i>Variazione delle rimanenze al lordo dei fondi svalutazione</i>	<i>368.484</i>
<i>Variazione ratei e risconti attivi</i>	<i>-314</i>
<i>Variazione dei debiti (verso banche esclusi)</i>	<i>25.166</i>
<i>Variazione ratei e risconti passivi</i>	<i>13.248</i>
<i>Arrotondamento</i>	<i>1</i>

Flusso di cassa da attività di investimento (C)	-1.830
Immobilizzazioni immateriali	0
Immobilizzazioni materiali	-1.830

Flusso di cassa da attività di finanziamento (D)	-1.398.086
Variazione apporti	-1.398.086

Flusso di cassa netto dell'esercizio (E=B+C+D) -774.683

Posizione finanziaria netta alla fine dell'esercizio (A+E) -6.498.364

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2012

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2012, che viene sottoposto al Vostro esame per l'approvazione, evidenzia un utile, al netto delle imposte dirette di competenza, di Euro 72.816 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.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

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.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

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 9.659, al netto degli ammortamenti dell'anno, che sono pari a Euro 11.487, come risulta dall'esposizione analitica delle movimentazioni di seguito riportate:

Immobilizzazioni immateriali	Valore inizio esercizio	Incrementi 2012	Decrementi 2012	Ammortamento 2012	Valore fine esercizio
Spese costituzione e modifica societaria	16.069		-1	(8.034)	8.034
Software	1.152			(1.077)	75
Sito web	1.100			(550)	550
Altre immateriali	2.826			(1.826)	1.000
Totale	21.147	0	-1	(11.487)	9.659

Immobilizzazioni materiali: ammontano a euro 2.974.476, al netto dei fondi ammortamenti di euro 310.665, 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			Variazioni cespiti		
	Costo storico	F.di ammortamento	Valore netto	Acquisizioni	Alienazioni	Altre variazioni
Terreni	1.630.483		1.630.483	241.718		
Fabbricati	769.921	(34.646)	735.275			
Impianti	600.000	(135.000)	465.000			
Attrezzature	4.537	(1.086)	3.451			
Altri beni	36.831	(21.698)	15.133	2.225	(574)	
Totali	3.041.772	(192.430)	2.849.342	243.943	(574)	0

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

	Variazione fondi			Valori di fine esercizio		
	Ammortamenti	Scarico fondi ammortamento	Altre variazioni	Valore lordo	F.di ammortamento	Valore netto
Terreni				1.872.201		1.872.201
Fabbricati	(23.098)			769.921	(57.744)	712.177
Impianti	(90.000)			600.000	(225.000)	375.000
Attrezzature	(681)		1	4.537	(1.766)	2.771
Altri beni	(4.636)	179		38.482	(26.155)	12.327
Totali	(118.415)	179	1	3.285.141	(310.665)	2.974.476

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.

L'incremento intervenuto nell'esercizio con riferimento alla voce "Terreni" si riferisce al giroconto del lotto relativo alla commessa di Strambino a seguito della cessione del diritto di superficie. Per maggiori dettagli, si rimanda al commento relativo alla voce "Rimanenze".

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., al netto delle svalutazioni effettuate, ai sensi dell'art.2426 n.4 c.c., negli esercizi precedenti.

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 notarifi 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 2012 nelle voci dell'attivo diverse dalle immobilizzazioni, nonché del passivo patrimoniale.

Rimanenze: sono inventariate, applicando i criteri esposti, per un importo complessivo di Euro 40.851.569, con una maggior consistenza rispetto alla gestione precedente di Euro 1.509.907. La tabella che segue riassume le variazioni e fornisce il dettaglio dei valori riferiti alle singole commesse:

	Valori di inizio esercizio	Incrementi per costi dell'esercizio	Scarico per vendite	Altre variazioni	Valori di fine esercizio
Rimanenze intervento di Strambino	622.487	23.855		(241.718)	404.624
Rimanenze intervento di Pinerolo – Primo Stralcio	799.963			(55.241)	744.722
(-) Fondo svalutazione rimanenze Pinerolo – Primo Stralcio				(144.722)	(144.722)
Rimanenze intervento su area ex Vitali - Torino	3.087.136	82.202			3.169.338
Rimanenze intervento di Ovada	2.270.482	54.406			2.324.888
Rimanenze intervento di Nichelino	9.314.924	215.018	(918.418)		8.611.524
Rimanenze intervento di Ivrea	3.673.321	138.745			3.812.066
Rimanenze intervento di Embraco	8.598.329	35.708			8.634.037
Rimanenze intervento su area ex Pininfarina - Grugliasco	13.994.834				13.994.834
(-) Fondo svalutazione rimanenze Area ex Pininfarina - Grugliasco				(699.742)	(699.742)
Totale	42.361.476	549.934	(918.418)	(1.141.423)	40.851.569

Rimanenze dell'intervento di Strambino: nel corso dell'esercizio è stato ceduto il diritto di superficie di un lotto pari ad un valore di 241.718 euro che è stato riclassificato nella voce B II 1) dell'attivo patrimoniale (immobilizzazioni materiali).

Rimanenze dell'intervento di Pinerolo - primo stralcio: accoglievano lavori eseguiti su un lotto ceduto nel 2008 per l'importo di 55.241 euro per i quali era già stato incassato un acconto di 64.557 euro. Dal momento che sono decorsi i termini di prescrizione, sia per SIT che per il cliente per qualunque reciproca pretesa, sono state stornate sia la voce *debiti per acconti* che la quota parte delle *rimanenze*. Tali operazioni trovano evidenza nella sezione E del bilancio, *Proventi ed Oneri*

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

straordinari, rispettivamente per 64.557 e 55.241 euro, con un saldo netto positivo di 9.316 euro.

Fondo svalutazione rimanenze Pinerolo I: nel corso dell'esercizio, è stato necessario appostare un fondo rettificativo di 144.722 euro, al fine di adeguare il valore delle rimanenze al corrispettivo di una proposta di acquisto pervenuta alla Società per l'ultimo lotto disponibile.

Fondo svalutazione rimanenze Area ex Pininfarina – Grugliasco: la rettifica di 699.742 euro è stata effettuata, nel rispetto dei criteri di valutazione sopra enunciati, per adeguare il valore contabile delle rimanenze alle stime effettuate dal perito cui è stato affidato l'incarico di valutare l'Area ex Pininfarina. La perdita di valore, rispetto alle valutazioni esposte nell'esercizio precedente, è riconducibile al calo dei prezzi dovuto alla crisi economica che ha colpito in modo particolare il settore immobiliare industriale.

Con riguardo agli altri interventi, la recuperabilità dei costi imputati ai prodotti in corso di lavorazione o 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 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 7.598.708, con un aumento, rispetto all'anno 2011, di Euro 442.747. I dettagli sono esposti nella tabella che segue:

Crediti	Valori inizio esercizio	Variazione netta	Valori fine esercizio
Verso clienti	2.727.703	-812.299	1.915.404
.entro l'anno	1.388.784	-812.299	576.485
.oltre l'anno	1.338.919		1.338.919
Verso controllanti	1.309.765	1.102.446	2.412.211
.entro l'anno			
.oltre l'anno	1.309.765	1.102.446	2.412.211
Crediti tributari	391.739	-297.596	94.143
.entro l'anno	391.739	-324.179	67.560
.oltre l'anno		26.583	26.583

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

Imposte anticipate	837.454	-317.042	520.412
entro l'anno	362.954	-235.266	127.688
oltre l'anno	474.500	-81.776	392.724
Verso altri	1.889.300	767.238	2.656.538
entro l'anno	61.264	294.829	356.093
oltre l'anno	1.828.036	472.409	2.300.445
Totale, di cui	7.155.961	442.747	7.598.708
entro l'anno	2.204.741	-1.076.915	1.127.826
oltre l'anno	4.951.220	1.519.662	6.470.882

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

Crediti verso clienti: rileva il saldo di Euro 1.915.404, in diminuzione rispetto al 2011, di Euro 812.299. 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	1.336.204	-382.380	953.824
Fatture da emettere	52.580	-23.631	28.949
(meno) fondo svalutazione crediti		-406.288	-406.288
<i>oltre l'anno</i>			
Crediti verso clienti	1.260.415		1.260.415
Fatture da emettere	121.665		121.665
(meno) fondo svalutazione crediti	-43.161		-43.161
Totale, di cui	2.727.703	-812.299	1.915.404
entro l'anno	1.388.784	-812.299	576.485
oltre l'anno	1.338.919	0	1.338.919

L'incremento del fondo svalutazione crediti è principalmente imputabile alla svalutazione dei crediti vantati verso il cliente De Tomaso resasi necessaria in seguito all'intervenuta dichiarazione di fallimento dello stesso.

Crediti verso società controllanti: sono contabilizzati per Euro 2.412.211, in aumento, rispetto alla passata gestione, di Euro 1.102.446 la tabella ne evidenzia la composizione e le variazioni:

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

Crediti verso controllanti <i>oltre l'anno</i>	Valore inizio esercizio	Variazione netta	Valore fine esercizio
<i>Perdite associazione in partecipazione:</i>			
Area ex Vitali - Torino	193.171	97.358	290.529
Strambino	248.250	4.249	252.499
Ovada	53.041	19.897	72.938
Nichelino	647.746		647.746
Pianezza	21.167		21.167
Piossasco		4.070	4.070
Tortona	43.202	16.835	60.037
Pinerolo - primo stralcio	22.179	61.220	83.399
Pinerolo - secondo stralcio	1.541	-1.509	32
Area ex Pininfarina - Grugliasco	44.667	900.484	945.151
Credito per apporto intervento di Tortona	30.987		30.987
Altri crediti	3.814	-158	3.656
Totale	1.309.765	1.102.446	2.412.211

Crediti tributari: rileva il saldo di Euro 391.739, in aumento rispetto al 2011, di Euro 323.792. La tabella sottostante evidenzia le variazioni intervenute nell'esercizio:

Crediti tributari	Valore inizio esercizio	Variazione netta	Valore fine esercizio
<i>entro l'anno</i>			
Erario c/ritenute Ires su c/c	14.247	-10.323	3.924
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/ IRES a credito		19.416	19.416
Erario c/IVA	48.185	-5.007	43.178
Altri crediti	64	978	1.042
<i>oltre l'anno</i>			
IRES a rimborso		26.583	26.583
Totale, di cui	391.739	-324.179	94.143
entro l'anno	391.739	-313.856	67.560
oltre l'anno	0	-286.950	26.583

Crediti verso altri: in questa categoria residuano le poste che non hanno trovato altra collocazione nelle voci esposte in precedenza ed ammontano ad Euro 2.656.538 con un incremento, dal 2011, di Euro 480.003; la tabella ne evidenzia la composizione e le variazioni:

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

Crediti verso altri	Valore inizio esercizio	Variazione netta	Valore fine esercizio
<i>entro l'anno</i>			
Condomini Ivrea	89.824	-11.637	78.187
Associati per interessi	89.521		89.521
(-) Fondo svalutazione crediti	-147.626	-1.708	-149.334
Fornitori c/anticipi	21.539	23.564	45.103
Altri crediti	8.006	-2.625	5.381
Assicurazione per risarcimento			287.235
<i>oltre l'anno</i>			
Associati in partecipazione per apporti	661.428		661.428
<i>Associati in partecipazione per perdite:</i>			
Ovada	66.612	24.988	91.600
Nichelino	658.114	-132.639	525.475
Planezza	10.990		10.990
Area ex-Pininfarina - Grugliasco	22.248	448.519	470.767
Tortona	360.187	140.354	500.541
Pinerolo - Primo straleto	7.301	-7.301	0
Credito verso dipendenti	45.952	-501	45.451
Depositi cauzionali	5.092	90	5.182
Credito Inail a rimborso	1.102	-1.102	0
(-) Fondo svalutazione crediti	-10.990	1	-10.989
Totale, di cui	1.889.300	480.003	2.656.538
entro l'anno	61.264	7.594	356.093
oltre l'anno	1.828.036	472.409	2.300.445

Disponibilità liquide: ammontano a Euro 1.175.543, con una variazione negativa, rispetto all'esercizio precedente, di Euro 4.052.300; si compongono delle disponibilità di banca e del numerario di cassa, come già dettagliato in bilancio.

Risconti Attivi: ammontano a euro 2.287 e vengono dettagliati nel prosieguo della presente Nota Integrativa.

Patrimonio Netto: ammonta a Euro 6.816.689 ed aumenta di Euro 2.572.817, la tabella sottostante fornisce un dettaglio della composizione e sintetizza le variazioni intervenute:

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

Patrimonio Netto	Valore inizio esercizio	Destinazione risultato 2011	Altre variazioni	Valore di fine esercizio
<i>Capitale</i>				
Capitale sociale	2.500.000		2.500.000	5.000.000
<i>Riserva sovrapprezzo quote</i>				
Riserva sovrapprezzo quote	1.661.964			1.661.964
<i>Riserva legale</i>				
Riserva legale	1.083	3.012		4.095
<i>Altre riserve</i>				
Riserva straordinaria	20.579	57.235		77.814
Riserva da arrotondamento euro	-1		1	
<i>Risultato di esercizio</i>				
Utile 2011	60.247	-60.247		
Utile 2012			72.816	72.816
Totale	4.243.872	0	2.572.817	6.816.689

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 Soprim conferite nella Società e la quota destinata a capitale sociale.

L'assemblea straordinaria dei soci del 27 dicembre 2012 – rogito Notaio Andrea Ganelli (numero repertorio 26419, numero atti 17410) – ha deliberato un aumento di capitale sociale da 2,5 milioni a 5 milioni di euro. Tale aumento di capitale è stato interamente sottoscritto da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., anche per la quota inoptata dagli altri Soci.

Fondo rischi ed oneri: sono complessivamente pari a euro 1.070.565, con un decremento netto di euro 379.164 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	15.000			5.000	20.000
Fondo rischi Area ex-Vitali	70.000	(70.000)			0
Fondo rischi Orbassano	10.000				10.000
Fondo rischi Tortona	20.000				20.000
Fondo rischi Pinerolo – Secondo stralcio	10.000				10.000
Fondo rischi Pianezza	26.000	(1.584)	(9.416)		15.000
Fondi oneri legali vertenza ex Amministratori:	19.630	(19.630)			0
Fondo Rischi Area ex Vitali condominio	60.000				60.000
Fondo Rischi Tortona perdite rete idrica	40.000			40.000	80.000
Fondo rischi Pinerolo – Primo stralcio	60.000	(1.618)	(45.882)		12.500

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

Fondo Rischi Nichelino vertenza Seri System	1.050.000		(450.000)		600.000
Fondo ICI anni pregressi Montanaro	30.000				30.000
Fondo Oneri futuri Montanaro				3.033	3.033
Fondo ICI anni pregressi Borgone				553	553
Fondo rischi Tortona Benfante				80.000	80.000
Fondo rischi generico				120.000	120.000
Fondo IVA	2.000			19	2.019
Fondo oneri futuri Tortona	29.639	(29.639)			0
TOTALE	1.449.729	(122.471)	(505.298)	248.605	1.070.565

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

Fondo rischi area ex Vitali: era stato stanziato, nel corso dell'esercizio precedente, a fronte di una richiesta di risarcimento danni da parte della curatela fallimentare della Sitem Impianti. Tale richiesta è stata transata per l'importo di 70 mila euro con conseguente utilizzo del fondo.

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 stati ultimati nel corso dell'esercizio.

Fondi rischi Orbassano, Tortona e Pinerolo-Secondo stralcio: 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 2011 in seguito ad una richiesta di risarcimento da parte di un cliente per difetti nella realizzazione della fognatura asservita all'area di intervento. Il fondo, parzialmente utilizzato nel 2012, è stato ridotto a fine anno sulla base delle stime dei legali che si stanno occupando del contenzioso.

Fondi rischi oneri legali vertenza ex Amministratori: il fondo accoglieva 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 che non aveva però adempiuto. Tali spese sono state oggetto della transazione avvenuta nell'esercizio che ha definitivamente chiuso il contenzioso con l'incasso del

risarcimento intervenuto nei primi mesi del 2013.

Fondi rischi Area ex Vitali condominio: è stato costituito nel corso dell'esercizio precedente 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: era stato costituito nel corso dell'esercizio precedente a fronte degli interventi che dovrà eseguire la Società per risolvere i problemi relativi alle perdite d'acqua sulla rete idrica. È stato adeguato, a fine anno, sulla base di stime aggiornate formulate dai legali della Società nonché della proposta transittiva presentata.

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. Il contenzioso è in via di risoluzione ed il fondo è stato ridotto proporzionalmente ai minori rischi ad oggi ancora in essere.

Fondi rischi Nichelino vertenza Seri System: è stato stanziato nel 2011 a fronte della causa promossa da Seri System, società che aveva acquisito dall'incorporata Soprin SpA, un lotto di oltre 70 mila metri 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, ma sussiste una responsabilità concorrente del Comune di Nichelino. Il fondo, che era stato originariamente stanziato per l'ammontare totale del rischio, è stato ridotto sulla base delle stime dei rischi in capo alla Società quantificati dai legali incaricati.

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.

Fondo Oneri futuri Montanaro: è stato stanziato nel corso dell'esercizio a fronte di diritti edificatori, il cui ammontare è in corso di definizione, non contabilizzati negli anni precedenti.

Fondo ICI anni pregressi Borgone: anche in questo caso, è stato stanziato nel corso dell'esercizio e stimato sulla base dell'ICI non pagata negli anni precedenti relativamente ad alcune cabine elettriche non ancora cedute nell'ambito di un intervento sostanzialmente concluso nel 2006.

Fondo rischi Tortona Benfante: l'accantonamento si è reso necessario per far fronte ai rischi derivanti da un contenzioso, instaurato da un cliente che lamenta di aver subito un danno per non aver potuto usufruire dei benefici del conto energia, a seguito di ritardi, da parte di SIT, che hanno impedito la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

Fondo rischi su commesse: è stato stanziato nel corso dell'esercizio per coprire le passività che potrebbero emergere sia dalla gestione dei rapporti finanziari con gli associati in partecipazione, sia eventuali sopravvenienze che potrebbero emergere da commesse ormai chiuse non più ribaltabili ai singoli associati. L'importo è stato definito sulla base dell'esperienza storica e delle esperienze avute che inevitabilmente si presentano stante l'elevato numero di soggetti che hanno rapporti economici e finanziari con la Società (clienti, fornitori, associati in partecipazione).

Trattamento di Fine Rapporto di Lavoro Subordinato: pari a euro 26.972 risulta così dettagliato:

Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	
Saldo inizio esercizio	24.279
Trattamento fine rapporto 2012	19.187
Arrotondamento	0
Imposta sostitutiva	-88
Storno a fondo pensione autonomo	-16.406
Totale	26.972

Debiti: sono riportati per Euro 44.639.355 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 7.215.094, originato dalle variazioni in calce e riferite agli impegni debitori classificati in base alla loro natura e durata:

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

Debiti	Valore inizio esercizio	Variazione netta	Valore fine esercizio
Debiti verso banche	10.951.524	-3.277.617	7.673.907
entro l'anno	10.951.524	-3.277.617	7.673.907
oltre l'anno			
Acconti	373.905	164.321	538.226
entro l'anno	191.091	143.597	334.688
oltre l'anno	182.814	20.724	203.538
Debiti verso fornitori	818.347	-271.405	546.942
entro l'anno	818.347	-271.405	546.942
oltre l'anno	0		0
Debiti verso controllanti	29.366.223	-2.486.410	26.879.813
entro l'anno	851.660	13.590	865.250
oltre l'anno	28.514.563	-2.500.000	26.014.563
Debiti tributari	228.141	19.138	247.279
entro l'anno	18.072	19.138	37.210
oltre l'anno	210.069		210.069
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	14.398	28	14.426
entro l'anno	14.398	28	14.426
oltre l'anno			
Altri debiti	10.101.911	-1.363.148	8.738.763
entro l'anno	16.976	34.938	51.914
oltre l'anno	10.084.935	-1.398.086	8.686.849
Totale, di cui	51.854.449	-7.215.094	44.639.355
entro l'anno	12.862.068	-3.337.732	9.524.336
oltre l'anno	38.992.381	-3.877.362	35.115.019

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

Debiti verso banche: rilevano per euro 7.673.907 e si riferiscono esclusivamente ad affidamenti a breve: sono diminuiti, rispetto al 2011, di Euro 3.277.617.

Acconti: sono riportati gli acconti ricevuti dai clienti per vendite future. Sono contabilizzati per euro 538.226, sono diminuiti di Euro 164.321, 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 – Primo stralcio	142.557	-64.557	78.000
Clienti c/anticipi Nichelino	47.400		47.400
Clienti c/anticipi Area ex-Vitali		209.288	209.288

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

<i>oltre l'anno</i>			
Clienti c/anticipi Area ex Embraco	182.814	20.724	203.538
Totale, di cui	373.905	164.321	538.226
entro l'anno	191.091	143.597	334.688
oltre l'anno	182.814	20.724	203.538

Per quanto riguarda la riduzione degli anticipi relativi all'intervento di Pinerolo – Primo Stralcio, si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "Rimanenze".

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	580.394	-169.788	410.606
Fatture da ricevere	237.968	-101.632	136.336
(-) Note di credito da ricevere	-15	15	0
Totale	818.347	-271.405	546.942

Debiti verso controllanti: ammontano ad euro 26.879.813 e si riferiscono a rapporti con Finplemte Partecipazioni, il cui dettaglio è di seguito riportato:

Debiti verso controllanti	Valore inizio esercizio	Variazione netta	Valore fine esercizio
<i>entro l'anno</i>			
<i>Utili maturati su contratti associazione in partecipazione</i>			
Ivrea	420.720	24.329	445.049
Nichelino		55.917	55.917
Piossasco	81.390		81.390
Pinerolo secondo stralcio	74.902	-1.541	73.361
Orbassano	71.692	335	72.027
Pianezza		2.186	2.186
Fornitore	45.068	-21.466	23.602
Fatture da ricevere	157.888	-46.170	111.718
<i>oltre l'anno</i>			
<i>Apporti associazione in partecipazione</i>			
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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

Nichelino	3.200.000		3.200.000
Area ex-Pininfarina-Grugliasco	2.700.000		2.700.000
Finanziamento fruttifero	2.500.000	-2.500.000	0
Quote associazione in partecipazione non conferita	30.987		30.987
Debito verso regione Piemonte per operazioni Embraco	12.795.252		12.795.252
Totale, di cui	29.366.223	-2.486.410	26.879.813
entro l'anno	851.660	13.590	865.250
oltre l'anno	28.514.563	-2.500.000	26.014.563

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 stata, prudenzialmente, appostato tra i debiti a breve una quota di utili verso l'associato in partecipazione, pari a circa 6.300 euro, ancorché essa sia potenzialmente compensabile con una quota dei crediti oltre l'anno per perdite riferite alla stessa commessa.

La riduzione dei debiti verso la società controllante intervenuta rispetto all'esercizio precedente è principalmente imputabile alla rinuncia del debito per finanziamento pari a 2,5 milioni di euro per sottoscrizione dell'intero incremento di capitale sociale deliberato nel mese di dicembre dai soci della Società di pari importo.

Debiti tributari: ammontano ad euro 247.279, lo schema sottostante sintetizza la composizione di questa voce:

Debiti tributari	Valore inizio esercizio	Variazione netta	Valore fine esercizio
<i>entro l'anno</i>			
Erario c/IRAP a debito		15.291	15.291
Erario c/ ritenute operate	15.568	201	15.769
Comune di Ivrea - accertamento Ici 2007	2.412	3.650	6.062
Imposta sostitutiva sulla rivalutazione TFR	92	-4	88

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

<i>oltre l'anno</i>			
Erario c/iva art 6 comma 5 DPR 633/72	210.069		210.069
Totale, di cui	228.141	19.138	247.279
entro l'anno	18.072	19.138	37.210
<i>oltre l'anno</i>	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 <i>entro l'anno</i>	Valore inizio esercizio	Variazione netta	Valore fine esercizio
Debiti verso Inps	13.230	56	13.286
Inail	92	-28	64
Altri debiti	1.076		1.076
Totale	14.398	28	14.426

Debiti verso altri: residuano in questa voce le poste che non possono essere ricondotte alle categorie descritte in precedenza. Il saldo al 31 dicembre 2012 è di euro 8.738.763:

Altri debiti	Valore inizio esercizio	Variazione netta	Valore fine esercizio
<i>entro l'anno</i>			
Personale dipendente	462	79	541
Emolumento amministratore da pagare	5.650		5.650
Debiti diversi	10.864	1.345	12.209
<u>Utili maturati su contratti associazione in partecipazione</u>			
Nichelino		32.379	32.379
Pianezza		1.135	1.135
<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	-1.398.086	1.853.092
Piniinfarina	1.300.000		1.300.000
Cauzioni attive	60.331		60.331
Totale, di cui	10.101.911	-1.363.148	8.738.763
entro l'anno	16.976	34.938	51.914
<i>oltre l'anno</i>	10.084.935	-1.398.086	8.686.849

La riduzione della voce "Altri debiti" rispetto all'esercizio precedente è principalmente imputabile all'uscita dall'associazione in partecipazione relativa all'iniziativa Nichelino di Immobiliare Borgomasino. Per maggiori dettagli, si rimanda a quanto illustrato nella Relazione sulla Gestione.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

Ratei e risconti passivi: ammontano rispettivamente ad euro 40.063 ed ad euro 20.003 e vengono dettagliati nel prosieguo della presente Nota Integrativa.

Conti d'ordine: ammontano ad euro 24.220.261 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 2012 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 non sono state iscritte su tutte le differenze temporanee rilevate tra il reddito imponibile poiché l'elevato ammontare degli imponibili anticipati e l'incertezza sui tempi di recupero impongono la prudenza di non iscrivere le imposte differite sull'intero ammontare degli imponibili anticipati. La tabelle sottostanti danno evidenza sia dell'ammontare complessivo degli imponibili anticipati che di quelli sui quali sono state calcolate le imposte differite attive.

Il valore teorico delle imposte differite attive non iscritte a bilancio ammonta a poco meno di 600 mila euro. Si ritiene che l'imponibile anticipato di Euro 1.724.304 possa essere riassorbito nel prossimo triennio e comunque non sussista il rischio che vengano meno i presupposti per la recuperabilità.

IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE IRES				
Voci rilevanti	Imponibili anticipati	Imponibili su cui sono state calcolate le imposte differite		
		Totale	Entro l'anno	Oltre l'anno
Fondi rischi	947.500	770.000	170.000	600.000
Svalutazione crediti tassata	538.970	538.970	100.000	438.970
Perdite fiscali	992.633			
Svalutazione rimanenze	1.259.797	415.333	150.000	265.333
Totali	3.738.900	1.724.304	420.000	1.304.304
Ires anticipata (27,5%)	Imponibili	Ires anticipata		
		Totale	Entro l'anno	Oltre l'anno
	1.724.304	474.184	115.500	358.684

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE IRAP				
Voci rilevanti	Imponibili anticipati	Imponibili su cui sono state calcolate le imposte differite		
		Totale	Entro l'anno	Oltre l'anno
Fondi rischi	947.500	770.000	170.000	600.000
Svalutazione rimanenze	1.259.797	415.333	150.000	265.333
Totali	2.207.297	1.185.333	320.000	865.333
Irap anticipata (3,9%)	Imponibili	Ires anticipata		
		Totale	Entro l'anno	Oltre l'anno
		1.185.333	46.228	12.480

RIEPILOGO E VARIAZIONI			
	Totale	Entro l'anno	Oltre l'anno
Imposte anticipate al 31.12.2011	837.454	362.954	474.500
Imposte anticipate al 31.12.2012	520.412	127.980	392.432
Variazione 2012	-317.042	-234.974	-82.068

I crediti per imposte anticipate iscritti per complessivi 520 mila di euro si ritiene che possano essere riassorbiti nel prossimo triennio e comunque non sussista il rischio che vengano meno i presupposti per la recuperabilità degli stessi.

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 2011.

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 2.287 e si riferiscono all'imposta di registro su affitti per euro 1539 ed a premi di polizze assicurative, canoni utenze e quote associative per la parte restante.

Ratei passivi: ammontano ad euro 40.063 e si compongono di debiti maturati verso dipendenti per ferie, permessi e mensilità aggiuntive non godute alla fine dell'esercizio per euro 38.145, ad oneri professionali per euro 2.574 e di utenze per il residuo.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

Risconti passivi: iscritti per euro 20.003 si riferiscono alla quota del corrispettivo per la cessione di un diritto di superficie per euro 9.099, a canoni di locazione per euro 10.082 ed a riverse spese per il residuo.

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

Patrimonio Netto		Disponibilità		Distribuitività	Saldo al 31.12.2012
		Copertura perdite	Aumento di Capitale		
I	Capitale Capitale sociale	SI, nei limiti del 2463 c.c. e dopo aver utilizzato le riserve	NO	NO	5.000.000
II	Riserva sovrapprezzo quote Riserva sovrapprezzo quote	SI	SI	NO	1.661.964
IV	Riserva legale Riserva legale	SI, in subordine alla riserva straordinaria	NO	NO	4.095
VII	Altre riserve Riserva straordinaria	SI	SI	SI, salvo verificare che non ci siano perdite da coprire	77.814

Voco di patrimonio netto		Coperture perdite			Operazioni sui capitale			Distribuzione ai soci			Saldo al 31.12.2012
		2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012	
I	Capitale Capitale sociale										5.000.000
II	Riserva sovrapprezzo quote Riserva sovrapprezzo quote Riserva avanzo di fusione										1.661.964
IV	Riserva legale Riserva legale										4.095
VII	Altre riserve Riserva straordinaria										77.814

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

I ricavi delle vendite ammontano a euro 957.000 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 452.096 e sono ripartiti nel modo seguente:

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

Interessi passivi e altri oneri finanziari	2012	2011
Interessi passivi bancari	294.391	285.050
Quota utili associati in partecipazione	116.281	52.743
Interessi su finanziamento Finpiemonte partecipazioni	39.866	60.233
Altri oneri finanziari	1.558	852
Totale	452.096	398.878

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

Il saldo della gestione straordinaria, positivo per euro 860.286, si compone di "proventi straordinari" iscritti per euro 934.321 e di "oneri straordinari" per euro 74.035; in dettaglio la composizione è la seguente:

Proventi straordinari	2012	2011
Rettifiche anni precedenti	41.598	23.373
Riduzione fondi per rischi o svalutazioni	505.298	157.253
Risarcimenti danni	287.235	871
Rimborso Ires per maggior deducibilità Irap	26.583	0
Soppravvenienze attive	73.607	0
Arrotondamento all'euro	0	5
Totale	934.321	181.502

Oneri straordinari	2012	2011
Rettifica rimanenze di magazzino Pinerolo -- Primo stralcio	55.241	0
Rettifiche anni precedenti	10.285	7.745
Sopravvenienze passive Pinerolo -- Primo stralcio	7.301	0
Altre sopravvenienze passive	1.208	0
Totale	74.035	7.745

PROSPETTI DI RACCORDO TRA NORMATIVA CIVILISTICA E FISCALE

Riconciliazione Ires	Imponibile	Ires
Risultato di esercizio prima delle imposte	409.468	
Ires teorica		112.604
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	1.089.464	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	-790.621	
Differenze relative a costi non dedotti negli esercizi precedenti	-627.770	
Risultato fiscale	80.542	
(a dedurre)		
ACE	-2.013	
Utilizzo perdite fiscali	-62.823	
Imponibile fiscale Ires	15.706	
Totale Ires		4.319

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

Riconciliazione Irap	Imponibile	Irap
Differenza tra valore e costi della produzione	-710.574	
Irap teorica		-27.712
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	844.464	
Differenze che non si rinvieranno negli esercizi successivi	492.795	
Differenze relative a costi non dedotti negli esercizi precedenti	-122.472	
Deduzioni lavoro dipendente	-112.139	
Imponibile Irap	392.074	
Totale Irap		15.291

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

Il numero medio dei dipendenti nel 2012 è stato di circa 7 unità. Al 31 dicembre 2012 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 52.410: sono stati erogati nel rispetto delle delibere assembleari del 29 aprile 2009 e del 28 aprile 2011 (per l'organo amministrativo che è stato in carico fino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011) e del 25 maggio 2012 (per l'organo amministrativo attualmente in carica).

I compensi del Collegio Sindacale ammontano ad Euro 56.553, così come stabilito in sede di costituzione della Società avvenuta il 12 dicembre 2008. (per il Collegio sindacale che è stato in carico fino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011) e del 25 maggio 2012 (per il Collegio Sindacale attualmente in carica).

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 2012, ad Euro 34.482.

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 5.000.000, 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 99,6% di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. esercita, ai sensi dell'art. 2497 del Codice Civile, attività di direzione e coordinamento sulla Società.

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4, del Codice Civile, si fornisce un prospetto riepilogativo dei dati essenziali della Finpiemonte Partecipazioni così come risultante dal bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2011, approvato con delibera di assemblea ordinaria del 29 giugno 2012.

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	171.735.544	
Attivo circolante	13.639.947	
Ratei e risconti attivi	6.409	
Totale attività		185.381.900
PATRIMONIO NETTO		
Capitale	40.810.538	
Riserve	65.913.954	
Utile dell'esercizio	113.894	
Totale Patrimonio Netto		106.838.386

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

PASSIVITÀ		
Fondi per rischi ed oneri	1.270.794	
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	130.581	
Debiti	77.138.791	
Ratei e risconti	3.348	
Totale passività e patrimonio netto		185.381.900
CONTO ECONOMICO		
Valore della produzione	664.585	
Costi della produzione	(2.295.611)	
Proventi finanziari al netto degli oneri	2.583.592	
Rettifica di valore di attività finanziarie	(883.974)	
Proventi ed oneri straordinari	45.302	
Utile di esercizio 2011		113.894

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'Amministratore Delegato

Paolo Balistreri