

**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**  
**28 luglio 2014**

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013**

## INDICE

Organi sociali	pag.	3
Relazione sulla gestione:		
- Introduzione	pag.	4
- Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2013	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.	13
- Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	13
- Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta	pag.	13
- Altre informazioni	pag.	17
- Proposta di destinazione del risultato d'esercizio	pag.	22
Prospetti contabili al 31 dicembre 2013:		
- Stato Patrimoniale	pag.	24
- Conto Economico	pag.	29
- Rendiconto Finanziario	pag.	31
Nota Integrativa	pag.	32
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
Sabrina Margherita GIOVINE	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 2013 che sottoponiamo alla Vostra approvazione evidenzia una perdita netta di euro 61.466.

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 2013, 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 2013**

Il 2013 ha visto la Società impegnata principalmente nella gestione degli interventi già avviati, dal punto di vista strettamente gestionale e tecnico, con la necessaria manutenzione del patrimonio. Inoltre l'attività si è focalizzata sulle vertenze legali ed amministrative ancora in essere e risalenti al passato.

La Società ha proseguito nella sua attività di confronto e con gli Assessorati e le direzioni regionali preposte, in particolare con i settori Industria, Innovazione, Urbanistica, contestualmente vagliando le opportunità di nuove iniziative, anche con operatori privati.

È stato rinnovato il rapporto di fiducia instaurato con il sistema del credito, pur segnalando una riduzione, negli ultimi 12 mesi, degli affidamenti per un importo di quasi tre milioni euro, e di quasi sette milioni da settembre 2012, normale conseguenza della stretta creditizia che si è registrata sul mercato italiano, unitamente al fatto che le banche hanno evidenziato il perdurare dell'assenza di flussi finanziari in entrata coerenti con gli investimenti in essere. Questa situazione è figlia della

contrazione del mercato immobiliare che, sotto il profilo economico è già stata assorbita, anche mediante la svalutazione del valore delle rimanenze, dal conto economico ma che sta comunque assottigliando progressivamente le disponibilità finanziarie della società. Ulteriori informazioni verranno fornite nel successivo paragrafo 7.

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

Il valore della produzione registra un valore negativo di 1,63 milioni di euro (positivo per 733 mila euro nel 2012); tale contrazione è imputabile, principalmente, alla svalutazione del valore delle rimanenze al 31 dicembre 2013. Maggiori dettagli verranno forniti in apposita sezione della nota integrativa. I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono ammontati a 599 mila euro (957 mila euro nel 2012) evidenziando un decremento di circa 350 mila euro.

I costi della produzione, pari a 2,02 milioni di euro (nel 2012 erano 2,47 milioni), si riferiscono principalmente a costi per servizi (837 mila euro), costi per il personale (375 mila euro), ammortamenti e svalutazioni (223 mila euro), oneri diversi di gestione (514 mila euro), voce nella quale è ricompreso anche il costo dell'Imu, pari a quasi 400 mila euro.

La differenza tra valore e costi della produzione è stata negativa per 3,7 milioni di euro (era negativa per 1,7 milioni di euro nel 2012). La variazione negativa trae origine, come riportato in precedenza, nella svalutazione delle rimanenze che ha avuto un impatto negativo di quasi 3 milioni di euro.

La perdita netta è stata di 61 mila euro (nel 2012 utile di 73 mila euro), positivamente influenzato da proventi finanziari netti per 3,05 milioni di euro (1,29 milioni di euro nel 2012), imposte (differite attive) per 110 e negativamente dalla gestione straordinaria per 171 mila euro.

Si evidenzia che gli oneri finanziari comprendono gli utili di competenza degli associati in partecipazione sugli interventi di Pinerolo secondo stralcio, Orbassano ed Ivrea, complessivamente pari a 21 mila di euro, i proventi finanziari comprendono le perdite di competenza degli associati in partecipazione sugli altri interventi pari a 3,39 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		
	2013	2012
<u>Solidità del patrimonio aziendale</u> Esprime il rapporto tra il patrimonio netto ed il capitale sociale	1,35	1,36
<u>Indipendenza finanziaria</u> Esprime il rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo	0,13	0,13

ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA		
	2013	2012
<u>Margine di tesoreria</u> Differenza tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	-11.855.495	-7.749.311
<u>Margine di struttura</u> Differenza tra capitale netto e immobilizzazioni nette	-5.209.048	-2.639.733
<u>Capitale circolante netto</u> Differenza tra capitale circolante lordo e passività correnti	26.135.527	33.102.258
<u>EBIT – earning before interests and taxes</u> Reddito operativo + reddito dell'aerea atipica + Proventi finanziari	-267.454	1.278,00
<u>Quoziente di tesoreria (indice di liquidità)</u> Rapporto tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	0,19	0,23
<u>Indice di autocopertura del capitale fisso</u> Rapporto tra capitale netto e immobilizzazioni nette	0,56	0,72

ANALISI DELLA REDDITIVITÀ DELLA GESTIONE		
	2013	2012
<u>ROI (Return on Investment)</u> Tasso di redditività del capitale investito nella gestione caratteristica	-7,09%	-3,38%
<u>ROS (Return on Sales)</u> Indice di economicità delle vendite	-609,95%	-181,46%
<u>Tasso di rotazione capitale investito</u> Ricavo medio per unità di investimenti operativi	-7,09%	-3,38%
<u>ROA (Return on assets)</u> Rapporto tra l'EBIT ed il capitale investito	-0,51%	0,00%
<u>ROE (Return on equity)</u> Rapporto tra reddito netto e patrimonio netto	-0,91%	1,07%

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 13,19 relativi a quelli effettuati da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. Tali impegni, con esclusione dei 4,3 milioni relativi all'intervento di Tortona, in fase di chiusura, 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 2013 ammontava a poco meno di 7 milioni di euro (6,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2012): 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**

Di seguito si riassumono gli aggiornamenti relativi agli interventi già in essere nonché quelli relativi alle nuove iniziative a cui si è lavorato nel corso del 2013.

##### **AIA Ovada**

Non si sono registrate nuove vendite nel corso del 2013. Si è attivata un'intensa attività di promozione che oltre al territorio ovadese, coinvolga anche la vicina provincia di Genova. Inoltre è in corso una trattativa riguardante una cospicua area del PIP che porterebbe a circa il 50% le superfici cedute, anche con la specifica collaborazione del Comune e dell'associato Itinera S.p.A. (Codelfa), perché mettano in atto le misure incentivanti a loro disposizione.

##### **AIA Strambino**

Dei 68.500 mq disponibili per attività produttive, residuano circa 10 mila mq in vendita al prezzo di € 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. Tuttavia questo prezzo, confrontato al valore delle rimanenze, dovrà essere accresciuto di circa 2,5 euro nelle prossime vendite. E' in corso di analisi la possibilità di offrire in acquisto all'attuale locatore Enel Green Power Strambino Solar, i 45.000 mq circa destinati ad un campo fotovoltaico fino al 2035.

**Area attrezzata di Tortona in località Rivalta Scrivia**

A seguito della segnalazione di perdite di acqua dalla rete antincendio realizzata dalla Società, nel corso del 2013, sono stati eseguiti alcuni lavori di manutenzione urgenti. Tali opere non sono state però sufficienti per risolvere definitivamente le criticità in essere. Si è quindi ritenuto di concordare con il Comune un risarcimento monetario per dar modo a quest'ultimo di effettuare i lavori necessari. All'inizio dell'anno 2014 si è quindi giunti a sottoscrivere un accordo fra SIT ed il Comune per alienare definitivamente quest'ultima opera di urbanizzazione a fronte della corresponsione da parte della Società di 30.000 euro.

**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. Nei primi mesi del 2014, Sinloc ha esercitato azione di recesso, come previsto dal contratto di associazione in partecipazione e Finpiemonte Partecipazioni, sempre nel rispetto di quanto statuito dal contratto di associazione ha rilevato la quota che era di Sinloc. La Controllante detiene pertanto un apporto complessivo di 4 milioni di euro.

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 corso del 2013, sono proseguite sotto la regia della Regione Piemonte trattative con due gruppi stranieri, uno dei quali, cinese, interessato allo stabilimento, mentre l'altro soltanto al marchio De Tomaso. In attesa di indicazioni specifiche, nel mantenere a disposizione il sito, si è sostanzialmente provveduto alla gestione dell'immobile dal punto di vista della sorveglianza e della manutenzione straordinaria. Sono inoltre state affrontate con il Comune di Grugliasco le principali questioni relative agli aspetti ambientali del sito, tuttora in corso di svolgimento, che vedono coinvolta in primo luogo anche la Pininfarina S.P.A. per quanto concerne le caratterizzazioni ambientali propedeutiche ad eventuali opere di bonifica.

Sono inoltre proseguite le operazioni nell'ambito del fallimento per addivenire alla vendita oltre che del marchio, dei beni di proprietà del fallimento stesso ancora depositati presso lo stabilimento.

Sulla base delle verifiche effettuate, per il tramite di periti ed esperti del mercato, sull'attuale valore commerciale dell'area, è stato incrementato il fondo svalutazione di 2.095.092 euro ed ora è iscritto a bilancio per 2.794.834 euro. Tale operazione si è resa necessaria per adeguare il valore contabile delle rimanenze a quello di mercato risultante da apposita perizia e suoi successivi aggiornamenti redatti da perito terzo indipendente. Non è possibile affermare che non emergeranno ulteriori minusvalenze dalla vendita di tale complesso immobiliare, tuttavia, esse non avranno impatto né sul conto economico, né sul patrimonio netto di SIT, sulla base degli impegni e delle garanzie fornite dalla Controllate, più volte ricordate in questa relazione ed in quelle degli esercizi precedenti.

Sono attualmente in corso di verifica, di concerto con Finpiemonte Partecipazioni e Regione Piemonte, ulteriori approfondimenti per delineare le strategie da adottare in merito alla gestione/realizzo di tale immobile, nel rispetto dei piani di sviluppo che la nuova Giunta Regionale indicherà.

### **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 04/08/2005, 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 2013, 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.

Perdura l'utilizzo di circa 3000 mq della Regione Piemonte ad uso magazzino.

### **Area Ex Vitali**

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

Nel mese di luglio 2013, è stato venduto un lotto immobiliare di 484 mq al prezzo di € 709.000 + Iva.

A fine 2013 risulta ceduta l'80% della superficie complessiva e residuano ancora 7 lotti da vendere. Si segnala che un'ulteriore vendita immobiliare di 512 mq al prezzo di € 646.000, è attualmente in

fase di finalizzazione.

#### **Parco Dora Baltea – Business Park IVREA**

Nel corso del 2013 non si sono registrate vendite, ma è stato sottoscritto un contratto di locazione relativo a 4 moduli e sono in corso trattative per altri 3. In caso di conclusione positiva delle trattative residuerebbe un solo modulo dei 17 di proprietà SIT; si è intensificato l'interesse sullo sviluppo della zona, che ha visto il trasferimento del Tribunale di Ivrea, l'avvio dei lavori per il nuovo poliambulatorio e la realizzazione della passerella pedonale di collegamento al centro città sul fiume Dora.

#### **PIS Pinerolo I e II**

Nel corso del 2013 non si sono registrate vendite, ma è stato sottoscritto un contratto di locazione relativo a 4 moduli e sono in corso trattative per altri 3. In caso di conclusione positiva delle trattative residuerebbe un solo modulo dei 17 di proprietà SIT; si è intensificato l'interesse sullo sviluppo della zona, che ha visto il trasferimento del Tribunale di Ivrea, l'avvio dei lavori per il nuovo poliambulatorio e la realizzazione della passerella pedonale di collegamento al centro città sul fiume Dora.

Sussiste un fondo di 143.738 euro per adeguare il valore contabile delle rimanenze a quello di mercato.

#### **PIP di Nichelino**

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

Il collaudo delle opere è avvenuto in data 10 dicembre 2009 ed ha ottenuto parere positivo in quanto dichiarate conformi alle prescrizioni contrattuali e corrispondenti a quanto contabilizzato. Nel giugno 2011 il Comune ha preso in carico le aree oggetto di dismissione.

Per quanto riguarda il lotto a destinazione alberghiera, la Società ha ottenuto il parere dall'ATIVA e dall'ANAS relativamente alla possibilità di realizzare un passaggio pedonale con l'area di servizio della tangenziale. Tale parere tuttavia è risultato negativo in quanto l'ipotesi da noi avanzata è

risultata in contrasto con il Codice della strada.

In merito al capitolo contenziosi, è continuata la causa con la ditta Seri System. Nel mese di maggio scorso, il Tribunale ha respinto tutte le contestazioni del cliente. È stato mantenuto il fondo rischi accantonato negli anni precedenti dal momento che sono ancora aperti i termini per la proposizione di un ricorso.

Per quanto riguarda la commercializzazione dei lotti industriali, nel mese di ottobre è stata incaricata la società SAVI srl per il servizio mediazione immobiliare. Tale affidamento è stato assegnato nel rispetto di quanto sancito dal D.Lgs 163/06.

È stato appostato un fondo di 886.927 euro per adeguare il valore contabile delle rimanenze a quello di mercato.

#### **Nuove Iniziative**

##### **Torino Ex-Vitali**

Sono proseguiti i contatti con l'Amministrazione sulla possibilità del completamento del complesso Vitali, con la realizzazione del terzo lotto di testata.

È in fase di valutazione l'introduzione di possibili variazioni sul mix funzionale che rendano realizzabile l'intervento in considerazione del prezzo attuale del terreno.

##### **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.

Sono proseguiti i contatti con la Società Bonafous (Fintecna e Gefim) per lo sviluppo della parte dell'area in capo al Comune di Torino.

#### **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 2014 dovrà, oltre che proseguire nella ridefinizione

dell'immagine e nell'incremento della visibilità della Sit, proporsi la conclusione delle vertenze in corso e di iniziative che sono prossime alla conclusione.

Dovrà poi consolidare ed 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 dalle modalità di attribuzione delle perdite secondo quanto stabilito nel contratto di associazione in partecipazione.

Allo stato attuale permangono incertezze sulle tempistiche e sull'esito finale dell'iniziativa. Al riguardo gli Amministratori, al fine di supportare il valore di bilancio del compendio immobiliare, hanno ritenuto necessario avvalersi di una specifica perizia, predisposta da soggetto terzo indipendente sulla base del quale è stato incrementato il fondo svalutazione a 2,7 milioni di euro, con un accantonamento nell'esercizio di oltre 2 milioni.

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 1,6 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 e considerazioni sulla continuità aziendale*

Anche in questo caso occorre richiamare l'operazione sull'area ex Pininfarina, stante l'entità dell'impegno della Società, oltre 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.

Alla data di predisposizione della presente relazione l'indebitamento netto bancario a breve termine ammonta a circa 7,5 milioni di euro con una ulteriore disponibilità di circa 3,1 milioni di euro per aperture di credito concesse a revoca/scadenza: negli ultimi mesi sono stati frequenti i contatti con i funzionari degli istituti di credito per definire un programma e scongiurare il pericolo di riduzione degli affidamenti concessi. Tali contatti verranno ripresi, in accordo con la Controllante che ha manifestato la disponibilità e la volontà di collaborare con SIT nelle strategie di gestione finanziaria. In quest'ottica, la Controllante ha comunicato di aver preso contatti con un Istituto di credito che aveva manifestato la volontà di ridurre gli affidamenti concessi a SIT, di aver circoscritto tale richiesta e aver in corso un'ulteriore trattativa per scongiurare del tutto tale ipotesi di riduzione di affidamento.

L'assorbimento finanziario per la gestione ordinaria previsto per i prossimi dodici mesi ammonta a circa 1,3 milioni di euro, cui va aggiunta la restituzione degli apporti relativi all'intervento di Tortona che si è, di fatto, concluso. Tali apporti, al netto delle perdite, ammontano a circa 3,5 milioni di euro, dei quali 400 mila euro di competenza di Finpiemonte Partecipazioni. Sono in corso trattative con gli altri Associati per addivenire ad una dilazione dei termini di restituzione di detti apporti.

In merito agli altri contratti di associazione in partecipazione e con riferimento alla eventuale restituzione degli apporti si segnala quanto segue:

- è scaduto il contratto di associazione in partecipazione di Ovada per il quale sono stati conferiti apporti (al netto delle perdite) per circa 2,4 milioni di euro, dei quali la metà circa da parte di Finpiemonte Partecipazioni. Come riportato nei paragrafi precedenti, l'intervento non si è ancora concluso e sussistono rimanenze di terreni per quasi 2,4 milioni di euro: nei prossimi mesi verrà avviata una trattativa con gli Associati per addivenire ad una eventuale proroga del contratto o comunque una dilazione dei termini di rimborso degli apporti;
- nel mese di maggio 2015 scadrà il contratto di associazione in partecipazione di Nichelino, per il quale sono stati conferiti apporti, al netto delle perdite, per 3,3 milioni di euro, di cui

2,27 milioni di euro di competenza di Finpiemonte Partecipazioni. Anche in questo caso l'intervento non è terminato e residuano quasi 8 milioni di rimanenze di terreni: è comunque prevedibile che la restituzione degli apporti di Nichelino, nel caso in cui non venga rinnovato il contratto di associazione in partecipazione, avverrà oltre i 12 mesi dall'approvazione del bilancio.

La continuità aziendale è però garantita dalla Controllante, Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., la quale si è impegnata a fornire copertura finanziaria per un periodo di 12 mesi dall'approvazione del bilancio 2013 al fine di permettere alla SIT l'operatività societaria e la continuità aziendale

Sulla base di queste premesse, la situazione finanziaria, nel suo complesso, non evidenzia ulteriori tensioni per i seguenti motivi:

- la Società dispone ad oggi di aperture di credito concesse a revoca/scadenza e non utilizzate per circa 3 milioni di euro, ancorché potrebbero essere ridotte nel corso del 2014;
- quasi il 66% 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 (21,82 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.

- qualora i flussi finanziari generati dalla Società nell'ambito dell'attività di dismissioni del patrimonio immobiliare, unitamente alle risorse che riuscirà a reperire sul mercato finanziario non saranno sufficienti per onorare gli impegni assunti e quelli derivante dalla restituzione degli apporti, la Controllante ha garantito, come sopra esposto, il sostegno finanziario per, almeno, i prossimi dodici mesi. A seguito di tale impegno, Finpiemonte Partecipazioni ha prescritto a SIT le seguenti condizioni:
- contemplare tra gli organi sociali anche la figura dell'Amministratore Unico;
- informare con cadenza mensile la Capogruppo di tutte le operazioni di importo superiore ai 50 mila euro;
- coinvolgere la Capogruppo nei rapporti con gli Istituti di Credito e con gli Associati finanziatori coinvolti nelle Associazioni in Partecipazione;
- iniziare un'attenta politica di spending review che coinvolga principalmente le aree dei servizi, delle consulenze, della governance e del personale.

Seppur in presenza della richiamata situazione di incertezza legata all'indebitamento e alla tensione finanziaria, gli Amministratori, considerando l'impegno della Controllante a garantire il sostegno finanziario, 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 2013 con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si evidenzia quanto segue:

- i crediti, pari a 5.894.060 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 15.363.541 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 104.665 e si riferiscono a:

Utilizzo locali e servizi connessi	70.000
Servizi vari relativi all'intervento area ex Pininfarina	25.000
Rivalsa costo fiere	7.265
Rivalsa costo assicurazione organo amministrativo	<u>2.400</u>
TOTALE	104.665

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, Piosasco, 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 2013 con la Regione Piemonte si evidenziano debiti pari a 12.795.252 euro.

#### **D. Sede dell'attività**

Nel 2013 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 (art.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 utile richiamare la situazione relativa all'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 affinché venissero espletate le necessarie verifiche.

Nel corso del 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 2011 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**

Prosegue l'attività dell'Organismo di Vigilanza. 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.

#### **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**

Continua l'inserimento nell'Albo Fornitori della Società delle ditte che ne facciano richiesta e che soddisfino i criteri necessari.

#### **M. Rinvio dei termini di approvazione del bilancio.**

Come noto, si è reso necessario il rinvio del termine di approvazione del bilancio oltre i 120 giorni, come deliberato dal consiglio di amministrazione in data 31 marzo 2014, per accogliere nel bilancio 2013 gli effetti economici che sarebbero potuti emergere dalle trattative in corso con investitori cinesi per l'acquisto del compendio immobiliare di Pininfarina nonché avere riscontro della garanzia che la Controllante ha poi concesso lo scorso 18 luglio.

## 9. Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Signori Soci,

il progetto di Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia una perdita netta di euro 61.466.

Sottoponiamo alla Vostra approvazione la seguente proposta di deliberazione:

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

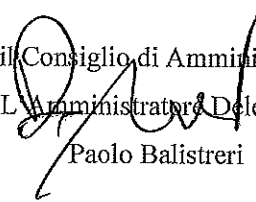
- esaminato il Bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2013;
- vista la Relazione sulla gestione;
- preso atto della Relazione del Collegio Sindacale;
- preso atto della Relazione della Deloitte & Touche S.p.A. incaricato del controllo contabile;

DELIBERA

1. di approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2013, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa;
2. di coprire la perdita di esercizio di euro 61.466 mediante l'utilizzo parziale della riserva sovrapprezzo quote.

Torino, 21 luglio 2014

Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Paolo Balistreri



## **Prospetti contabili al 31 dicembre 2013**

## STATO PATRIMONIALE

		31.12.2013	31.12.2012
<b>ATTIVO</b>			
A)	<b>CREDITI VERSO SOCI:</b>		
	Versamenti ancora dovuti		
	<b>TOTALE A</b>		
B)	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>		
I)	<b>Immobilizzazioni immateriali:</b>		
1)	Costi di impianto e ampliamento		8.034
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	21	75
5)	Avviamento		
6)	Immobilizzazioni in corso e acconti		
7)	Altre	2.800	1.550
	<b>TOTALE B-I</b>	<b>2.821</b>	<b>9.659</b>
II)	<b>Immobilizzazioni materiali:</b>		
1)	Terreni e fabbricati	2.642.122	2.642.122
	(-) Fondi ammortamento	-80.842	-57.744
		2.561.280	2.584.378
2)	Impianti e macchinario	600.000	600.000
	(-) Fondi ammortamento	-315.000	-225.000
		285.000	375.000
3)	Attrezzature industriali e commerciali	4.537	4.537
	(-) Fondi ammortamento	-2.447	-1.766
		2.090	2.771
4)	Altri beni	38.482	38.482
	(-) Fondi ammortamento	-29.982	-26.155
		8.500	12.327
5)	Immobilizzazioni in corso e acconti		
	<b>TOTALE B-II</b>	<b>2.856.870</b>	<b>2.974.476</b>
III)	<b>Immobilizzazioni finanziarie:</b>		
1)	Partecipazioni in:		
	a) imprese controllate		
	b) imprese collegate		
	c) imprese controllanti		
	d) altre imprese		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 2013

	.oltre l'anno		
	3) Altri titoli		
	4) Azioni proprie		
	<b>TOTALE B-III</b>		1.405
	<b>TOTALE B</b>	2.859.691	2.985.540
<b>C)</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE:</b>		
<b>I)</b>	<b>Rimanenze:</b>		
	1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
	2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	37.991.022	40.851.569
	3) Lavori in corso su ordinazione		
	4) Prodotti finiti e merci		
	5) Acconti		
	<b>TOTALE C-I</b>	<b>37.991.022</b>	<b>40.851.569</b>
<b>II)</b>	<b>Crediti:</b>		
	1) Verso clienti		
	entro l'anno	312.277	576.485
	oltre l'anno	1.513.572	1.338.919
		1.825.849	1.915.404
	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	91.668	
	oltre l'anno	4.520.197	2.412.211
		4.611.865	2.412.211
4 bis)	Crediti tributari		
	entro l'anno	92.037	67.560
	oltre l'anno	26.583	26.583
		118.620	94.143
4 ter)	Imposte anticipate		
	entro l'anno	214.215	127.688
	oltre l'anno	418.640	392.724
		632.855	520.412
	5) Verso altri		
	entro l'anno	846.393	356.093
	oltre l'anno	2.625.589	2.300.445
		3.471.982	2.656.538
	<b>TOTALE C-II</b>	<b>10.661.171</b>	<b>7.598.708</b>

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013

III)	<b>Attività finanz. che non costituiscono immobilizzazioni:</b>		
	1) Partecipazioni in imprese controllate		
	2) Partecipazioni in imprese collegate		
	3) Partecipazioni in imprese controllanti		
	4) Altre partecipazioni		
	5) Azioni proprie		
	6) Altri titoli		
	<b>TOTALE C-III</b>		
IV)	<b>Disponibilità liquide:</b>		
	1) Depositi bancari e postali	1.220.986	1.172.217
	2) Assegni		
	3) Denaro e valori in cassa	3.096	3.326
	<b>TOTALE C-III</b>	<b>1.224.082</b>	<b>1.175.543</b>
	<b>TOTALE C</b>	<b>49.876.275</b>	<b>49.625.820</b>
D)	<b>RATEI E RISCONTI</b>		
	Ratei attivi	10	
	Risconti attivi	2.256	2.287
	<b>TOTALE D</b>	<b>2.266</b>	<b>2.287</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>52.738.232</b>	<b>52.613.647</b>

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013

		31.12.2013	31.12.2012
	<b>PASSIVO</b>		
A)	<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
I	Capitale	5.000.000	5.000.000
II	Riserva da sovrapprezzo delle quote	1.661.964	1.661.964
III	Riserve di rivalutazione		
IV	Riserva legale	7.736	4.095
V	Riserve statutarie		
VI	Riserve per azioni proprie in portafoglio		
VII	Altre riserve	146.990	77.813
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo		
IX	Utile del periodo/esercizio	-61.466	72.816
	<b>TOTALE A</b>	<b>6.755.224</b>	<b>6.816.688</b>
B)	<b>FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>		
1)	per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2)	per imposte, anche differite	7.460	7.460
3)	Altri	668.338	1.063.105
	<b>TOTALE B</b>	<b>675.798</b>	<b>1.070.565</b>
C)	<b>TRATT. DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>12.250</b>	<b>26.972</b>
D)	<b>Debiti</b>		
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	8.206.030	7.673.907
	.oltre l'anno		
		<b>8.206.030</b>	<b>7.673.907</b>
5)	Debiti verso altri finanziatori		
	.entro l'anno		
	.oltre l'anno		
6)	Acconti		
	.entro l'anno	136.000	334.688
	.oltre l'anno	264.261	203.538
		<b>400.261</b>	<b>538.226</b>
7)	Debiti verso fornitori		
	.entro l'anno	754.743	546.942
	.oltre l'anno		
		<b>754.743</b>	<b>546.942</b>
8)	Debiti rappresentati da titoli di credito		
	.entro l'anno		
	.oltre l'anno		
9)	Debiti verso imprese controllate		

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013

	.entro l'anno		
	.oltre l'anno		
10)	Debiti verso imprese collegate		
	.entro l'anno		
	.oltre l'anno		
11)	Debiti verso controllanti		
	.entro l'anno	1.309.041	865.250
	.oltre l'anno	25.549.752	26.014.563
		<u>26.858.793</u>	<u>26.879.813</u>
12)	Debiti tributari		
	.entro l'anno	30.453	37.210
	.oltre l'anno	261.470	210.069
		<u>291.923</u>	<u>247.279</u>
13)	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
	.entro l'anno	16.832	14.426
	.oltre l'anno		
		<u>16.832</u>	<u>14.426</u>
14)	Altri debiti		
	.entro l'anno	3.879.365	51.914
	.oltre l'anno	4.820.923	8.686.849
		<u>7.400.288</u>	<u>8.738.763</u>
	<b>TOTALE D</b>	<u>45.228.870</u>	<u>44.639.356</u>
E)	<b>RATEI E RISCONTI</b>		
	ratei passivi	42.582	40.063
	risconti passivi	23.508	20.003
	<b>TOTALE E</b>	<u>66.090</u>	<u>60.066</u>
	<b>TOTALE PASSIVO E NETTO</b>	<u>52.738.232</u>	<u>52.613.647</u>
	<b>CONTI D'ORDINE</b>		
1)	Fidejussioni ricevute da terzi	24.199.202	24.220.261
2)	Fidejussioni a favore di terzi		
	<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	<u>24.199.202</u>	<u>24.220.261</u>

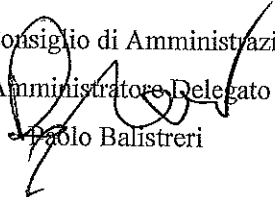
**CONTO ECONOMICO**

		ANNO 2013	ANNO 2012
<b>A)</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1)	ricavi delle vendite e delle prestazioni	598.933	957.000
2)	variaz. delle rimanenze di prod. in corso di lav., semilav. e finiti	-2.861.531	-1.212.948
3)	variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4)	incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5)	altri ricavi e proventi	629.603	988.816
	<b>TOTALE A</b>	<b>-1.632.995</b>	<b>732.868</b>
<b>B)</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-4.297	-2.833
7)	per servizi	-836.926	-812.345
8)	per godimento di beni di terzi	-2.123	-4.644
9)	per il personale	-375.057	-369.505
a)	salari e stipendi	-256.939	-245.280
b)	oneri sociali	-70.316	-70.679
c)	trattamento di fine rapporto	-25.656	-24.092
d)	trattamento di quiescenza e simili		
e)	altri costi	-22.146	-29.454
10)	ammortamenti e svalutazioni	-222.538	-537.897
a)	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-10.338	-11.487
b)	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-117.606	-118.414
c)	altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d)	svalut. dei crediti compresi nell'attivo circ. e delle disp. liq.	-94.594	-407.996
11)	variazioni delle rim. di mat. prime, sussid., di consumo e merci		
12)	accantonamenti per rischi	-64.988	-245.472
13)	altri accantonamenti		-3.033
14)	oneri diversi di gestione	-514.239	-493.719
	<b>TOTALE B</b>	<b>-2.020.168</b>	<b>-2.469.448</b>
	<b>DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PROD. (A+B)</b>	<b>-3.653.163</b>	<b>-1.736.580</b>
<b>C)</b>	<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>		
15)	proventi da partecipazioni		
16)	altri proventi finanziari	3.385.709	1.737.858
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	3.385.709	1.737.858
17)	interessi passivi e altri oneri finanziari	339.261	452.096
17 bis)	utili o perdite su cambi		
	<b>TOTALE C (15+16+17+17bis)</b>	<b>3.046.448</b>	<b>1.285.762</b>

<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DELLE ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>			
18)	Rivalutazioni		
	a) di partecipazioni		
	b) di immobilizz. finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
	c) di titoli dell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.		
19)	Svalutazioni	1.405	
	a) di partecipazioni	1.405	
	b) di immobilizz. finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
	c) di titoli dell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.		
	<b>TOTALE D</b>	<b>-1.405</b>	
<b>E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>			
20)	proventi straordinari	441.256	934.321
21)	oneri straordinari	-4.240	-74.035
	<b>TOTALE E</b>	<b>437.016</b>	<b>860.286</b>
	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A+B+C+D+E)</b>	<b>-171.104</b>	<b>409.468</b>
22)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	109.638	-336.652
23)	<b>UTILE DI PERIODO</b>	<b>-61.466</b>	<b>72.816</b>

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

  
Paolo Balistreri

<b>RENDICONTO FINANZIARIO AL 31/12/2013</b>
---------------------------------------------

Posizione finanziaria netta all'inizio dell'esercizio (A)	-6.498.364
<b>Flusso di cassa della gestione operativa (B)</b>	<b>-480.084</b>
Utile del periodo	-61.466
Ammortamenti e svalutazioni	222.538
Variazione TFR	-14.722
Effetto netto imposte differite	-112.443
Riduzione fondi rischi	-343.807
Utilizzo fondi rischi precedentemente accantonati	-116.932
Accantonamento a fondi rischi ed oneri futuri	64.988
Svalutazione rimanenze	2.982.019
Svalutazione partecipazioni	1.405
Variazione capitale circolante netto, di cui:	-3.101.664
<i>Variazione dei crediti (per imposte anticipate esclusi) al netto delle svalutazioni</i>	-3.044.613
<i>Variazione delle rimanenze al lordo dei fondi svalutazione</i>	-120.488
<i>Variazione ratei e risconti attivi</i>	21
<i>Variazione dei debiti (verso banche esclusi)</i>	57.391
<i>Variazione ratei e risconti passivi</i>	6.024
<i>Arrotondamento</i>	1
<b>Flusso di cassa da attività di investimento (C)</b>	<b>-3.500</b>
Immobilizzazioni immateriali	-3.500
Immobilizzazioni materiali	
<b>Flusso di cassa da attività di finanziamento (D)</b>	<b>0</b>
Variazione apporti	
<b>Flusso di cassa netto dell'esercizio (E=B+C+D)</b>	<b>-483.584</b>
<b>Posizione finanziaria netta alla fine dell'esercizio (A+E)</b>	<b>-6.981.948</b>

## **NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2013**

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2013, che viene sottoposto al Vostro esame per l'approvazione, evidenzia una perdita, al netto delle imposte dirette di competenza, di Euro 61.466 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**: l'unica partecipazione è stata integralmente svalutata, pertanto il saldo delle immobilizzazioni finanziarie ammonta a zero.

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

□ opere di urbanizzazione relative agli interventi sulle aree industriali e di produzione di servizi: sono valorizzate in base al costo di acquisizione dei terreni e dei costi gestionali direttamente riferibili alle opere;

□ fabbricati in costruzione: sono valutati al costo sostenuto per la loro realizzazione sulla base degli stati di avanzamento dei lavori, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

**Crediti:** i crediti iscritti al loro presumibile valore di realizzo, che corrisponde alla differenza tra il nominale ed il fondo svalutazione crediti, determinato con riferimento ai rischi specifici delle singole partite e tenuto conto del livello medio di insolvenza storicamente accertato.

**Disponibilità liquide:** sono esposte al valore nominale.

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

**Fondi rischi ed oneri futuri:** i fondi per rischi ed oneri sono costituiti da accantonamenti a fronte di perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, dei quali alla chiusura dell'esercizio non era determinato l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima prudenziale possibile della suddetta passività sulla base degli elementi informativi a disposizione.

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

**Debiti:** sono esposti al valore nominale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Proventi ed oneri finanziari:** sono iscritti per competenza.

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

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

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

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

**Immobilizzazioni immateriali:** l'importo indicato in bilancio è di Euro 2.821, al netto degli ammortamenti dell'anno, che sono pari a Euro 10.338, come risulta dall'esposizione analitica delle movimentazioni di seguito riportate:

Immobilizzazioni immateriali	Valore inizio esercizio	Incrementi 2013	Decrementi 2013	Ammortamento 2013	Valore fine esercizio
Spese costituzione e modifica societaria	8.034			(8.034)	
Software	75			(54)	21
Sito web	550	3.500		(1.250)	2.800
Altre immateriali	1.000			(1.000)	
<b>Totale</b>	<b>9.659</b>	<b>3.500</b>	<b>0</b>	<b>(10.338)</b>	<b>2.821</b>

**Immobilizzazioni materiali:** ammontano a euro 2.856.870, al netto dei fondi ammortamenti di euro 428.271, come risulta dal prospetto che segue.

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

Immobilizzazioni materiali	Valori di inizio esercizio			Variazione cespiti		
	Costo storico	F.di ammortamento	Valore netto	Acquisizioni	Alienazioni	Altre variazioni
Terreni	1.872.201		1.872.201			
Fabbricati	769.921	(57.744)	712.177			
Impianti	600.000	(225.000)	375.000			
Attrezzature	4.537	(1.766)	2.771			
Altri beni	38.482	(26.155)	12.327			
<b>Totali</b>	<b>3.285.141</b>	<b>(310.665)</b>	<b>2.974.476</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Variazione fondi			Valori di fine esercizio		
	Ammortamenti	Scarico fondi ammortamento	Altre variazioni	Valore lordo	F.di ammortamento	Valore netto
Terreni				1.872.201	0	1.872.201
Fabbricati	(23.098)			769.921	(80.842)	689.079
Impianti	(90.000)			600.000	(315.000)	285.000
Attrezzature	(681)			4.537	(2.447)	2.090
Altri beni	(3.827)			38.482	(29.982)	8.500
<b>Totali</b>	<b>(117.606)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.285.141</b>	<b>(428.271)</b>	<b>2.856.870</b>

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 zero, accoglievano soltanto la partecipazione dell'1,03% circa del capitale sociale del Consorzio Villa Gualino S.c.a.r.l che è stata interamente svalutata (Euro 1.405 nel 2012). La partecipazione, era stata originariamente iscritta al costo di acquisto ai sensi dell'art.2426 n.1 c.c., ed è stata svalutata, nel rispetto dell'art.2426 n.4 c.c..

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

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

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

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

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

Nei seguenti prospetti vengono evidenziate le variazioni intervenute nel 2013 nelle voci dell'attivo diverse dalle immobilizzazioni, nonché del passivo patrimoniale.

**Rimanenze:** sono inventariate, applicando i criteri esposti, per un importo complessivo di Euro 37.991.022, con una minor consistenza rispetto alla gestione precedente di Euro 2.860.547. 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	404.624	47.205			451.829
Rimanenze intervento di Pinerolo 1	744.722		(3.094)		741.628
(-) Fondo svalutazione rimanenze Pinerolo 1	(144.722)			984	(143.738)
Rimanenze intervento su aree ex Vitali - Torino	3.169.338	206.515	(520.460)		2.855.393
Rimanenze intervento di Ovada	2.324.888	60.674			2.385.562
Rimanenze intervento di Nichelino	8.611.524	223.350			8.834.874
(-) Fondo svalutazione rimanenze Nichelino				(886.927)	(886.927)
Rimanenze intervento di Ivrea	3.812.066	74.158			3.886.224
Rimanenze intervento di Embraco	8.634.037	32.140			8.666.177
Rimanenze intervento su area ex Pininfarina - Grugliasco	13.994.834				13.994.834
(-) Fondo svalutazione rimanenze Area ex Pininfarina	(699.742)			(2.095.092)	(2.794.834)
<b>Totale</b>	<b>40.851.569</b>	<b>644.042</b>	<b>(523.554)</b>	<b>(2.981.035)</b>	<b>37.991.022</b>

*Fondo svalutazione rimanenze Pinerolo 1:* il fondo, che era stato appostato nel corso del 2012 su un lotto specifico, è stato ridotto sulla base del corrispettivo del contratto preliminare di compravendita sottoscritto nei primi mesi del 2014.

*Fondo svalutazione rimanenze Area ex Pininfarina – Grugliasco:* l'ulteriore rettifica di 2.095.092 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 ad un ulteriore calo dei prezzi dovuto alla crisi economica che ha colpito in modo particolare il settore immobiliare industriale. Dall'andamento dei prezzi dei fabbricati industriali

nella zona, si evince, infatti, che essi siano calati mediamente di quasi il 14% ed il valore delle aree, conseguentemente, di circa il 18%.

Nel caso in cui la Società ricevesse dalla Controllante indicazioni in merito ad una vendita in tempi brevi, tale operazione di vendita potrebbe portare ulteriori minusvalenze che al momento non sono però prevedibili e quantificabili. Tali perdite verrebbero però integralmente compensate dalla proventizzazione dell'indennizzo della Controllante e non avrebbero, quindi, alcun effetto né sul conto economico, né sul patrimonio netto della Società.

*Fondo svalutazione rimanenze Nichelino:* sulla base del confronto tra i prezzi medi di mercato e quelli di iscrizione a bilancio, si è reso necessario lo stanziamento di fondo rettificativo di 886.927 euro.

Con riguardo agli altri interventi, la recuperabilità dei costi imputati ai prodotti in corso di lavorazione e semilavorati è stata verificata sulla base di contratti preliminari di vendita, manifestazioni di interesse o sulla base delle risultanze emergenti dalle valutazioni esperte predisposte da 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 10.661.171, con un aumento, rispetto all'anno 2012, di Euro 3.062.463. I dettagli sono esposti nella tabella che segue:

Crediti	Valori inizio esercizio	Variazione netta	Valori fine esercizio
<b>Verso clienti</b>	<b>1.915.404</b>	<b>-89.555</b>	<b>1.825.849</b>
.entro l'anno	576.485	-264.208	312.277
.oltre l'anno	1.338.919	174.653	1.513.572
<b>Verso controllanti</b>	<b>2.412.211</b>	<b>2.199.654</b>	<b>4.611.865</b>
.entro l'anno	0	91.668	91.668
.oltre l'anno	2.412.211	2.107.986	4.520.197

<b>Crediti tributari</b>	<b>94.143</b>	<b>24.477</b>	<b>118.620</b>
.entro l'anno	67.560	24.477	92.037
.oltre l'anno	26.583		26.583
<b>Imposte anticipate</b>	<b>520.412</b>	<b>112.443</b>	<b>632.855</b>
.entro l'anno	127.688	86.527	214.215
.oltre l'anno	392.724	25.916	418.640
<b>Verso altri</b>	<b>2.656.538</b>	<b>815.444</b>	<b>3.471.982</b>
.entro l'anno	356.093	490.300	846.393
.oltre l'anno	2.300.445	325.144	2.625.589
<b>Totale, di cui</b>	<b>7.598.708</b>	<b>3.062.463</b>	<b>10.661.171</b>
entro l'anno	1.127.826	428.764	1.556.590
oltre l'anno	6.470.882	2.633.699	9.104.581

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

Crediti verso clienti: rileva il saldo di Euro 1.825.849, in diminuzione rispetto al 2012, di Euro 89.555. 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	953.824	-202.758	751.066
Fatture da emettere	28.949	21.824	50.773
(meno) fondo svalutazione crediti	-406.288	-83.274	-489.562
<i>oltre l'anno</i>			
Crediti verso clienti	1.260.415	296.318	1.556.733
Fatture da emettere	121.665	-121.665	
(meno) fondo svalutazione crediti	-43.161		-43.161
<b>Totale, di cui</b>	<b>1.915.404</b>	<b>-89.555</b>	<b>1.825.849</b>
entro l'anno	576.485	-264.208	312.277
oltre l'anno	1.338.919	174.653	1.513.572

Crediti verso società controllanti: sono contabilizzati per Euro 4.611.865, in aumento, rispetto alla passata gestione, di Euro 2.199.654 la tabella ne evidenzia la composizione e le variazioni:

Crediti verso controllanti	Valore inizio esercizio	Variazione netta	Valore fine esercizio
<i>entro l'anno</i>			
Perdite associazione in partecipazione Tortona		60.681	60.681
Credito per apporto intervento di Tortona		30.987	30.987
<i>oltre l'anno</i>			
<u>Perdite associazione in partecipazione:</u>			
Area ex Vitali - Torino	290.529	5.671	296.200
Strambino	252.499	8.834	261.333
Ovada	72.938	12.218	85.156
Nichelino	647.746	286.437	934.183
Pianezza	21.167	-1.725	19.442
Piossasco	4.070	55.917	59.987
Tortona	60.037	-60.037	0
Pinerolo - primo stralcio	83.399	18.705	102.104
Pinerolo - secondo stralcio	32	-32	0
Area ex Pininfarina - Grugliasco	945.151	1.813.132	2.758.283
Credito per apporto intervento di Tortona	30.987	-30.987	0
Altri crediti	3.656	-147	3.509
<b>Totale, di cui</b>	<b>2.412.211</b>	<b>2.199.654</b>	<b>4.611.865</b>
<b>entro l'anno</b>	<b>0</b>	<b>91.668</b>	<b>91.668</b>
<b>oltre l'anno</b>	<b>2.412.211</b>	<b>2.107.986</b>	<b>4.520.197</b>

Crediti tributari: rileva il saldo di Euro 118.620, in aumento rispetto al 2012, di Euro 24.477. 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	3.924	-3.609	315
Erario c/acconti IRAP		21.181	21.181
Erario c/ IRES a credito	19.416	-19.416	0
Imposta sostitutiva rivalutazione TFR	83	-4	79
Erario c/IVA	43.178	24.517	67.695
Altri crediti	959	1.808	2.767
<i>oltre l'anno</i>			
IRES a rimborso	26.583		26.583
<b>Totale, di cui</b>	<b>94.143</b>	<b>24.477</b>	<b>118.620</b>
<b>entro l'anno</b>	<b>67.560</b>	<b>28.086</b>	<b>92.037</b>
<b>oltre l'anno</b>	<b>26.583</b>	<b>28.086</b>	<b>26.583</b>

Crediti verso altri: in questa categoria residuano le poste che non hanno trovato altra collocazione nelle voci esposte in precedenza ed ammontano ad Euro 3.471.982 con un incremento, dal 2012, di Euro 338.541; la tabella ne evidenzia la composizione e le variazioni:

Crediti verso altri	Valori inizio esercizio	Variazione netta	Valori fine esercizio
<i>entro l'anno</i>			
Associati in partecipazione per perdite Tortona		505.910	505.910
Associati in partecipazione per apporti		258.228	258.228
Credito verso condomini Ivrea	78.187	6.152	84.339
Verso associati per interessi	89.521		89.521
Fornitori c/anticipi	45.103	-23.052	22.051
Altri crediti verso fornitori		23.707	23.707
Assicurazione per risarcimento	287.235	-287.235	
Altri crediti	5.381	17.909	23.290
(-) F.do svalutazione crediti	-149.334	-11.319	-160.653
<i>oltre l'anno</i>			
Associati in partecipazione per apporti	661.428	-258.228	403.200
<i>Associati in partecipazione per perdite:</i>			
Ovada	91.600	15.345	106.945
Nichelino	525.475	165.875	691.350
Pianezza	10.990	-895	10.095
Area ex-Pininfarina - Grugliasco	470.767	903.096	1.373.863
Tortona	500.541	-500.541	0
Credito verso dipendenti	45.451	492	45.943
Depositi cauzionali	5.182		5.182
(-) Fondo svalutazione crediti	-10.989		-10.989
<b>Totale, di cui</b>	<b>2.656.538</b>	<b>338.541</b>	<b>3.471.982</b>
<b>entro l'anno</b>	<b>356.093</b>	<b>13.397</b>	<b>846.393</b>
<b>oltre l'anno</b>	<b>2.300.445</b>	<b>325.144</b>	<b>2.625.589</b>

**Disponibilità liquide:** ammontano a Euro 1.224.082, con una variazione positiva, rispetto all'esercizio precedente, di Euro 48.539; si compongono delle disponibilità di banca e del numerario di cassa, come già dettagliato in bilancio.

**Ratei e risconti Attivi:** ammontano rispettivamente a 10 e 2.256 euro e vengono dettagliati nel prosieguo della presente Nota Integrativa.

**Patrimonio Netto:** ammonta a Euro 6.755.224 e diminuisce di Euro 61.464, la tabella sottostante fornisce un dettaglio della composizione e sintetizza le variazioni intervenute:

Patrimonio Netto	Valore inizio esercizio	Destinazione risultato 2012	Altre variazioni	Valore di fine esercizio
<i>Capitale</i>				
Capitale sociale	5.000.000			5.000.000
<i>Riserva sovrapprezzo quote</i>				
Riserva sovrapprezzo quote	1.661.964			1.661.964
<i>Riserva legale</i>				
Riserva legale	4.095	3.641		7.736
<i>Altre riserve</i>				
Riserva straordinaria	77.814	69.175		146.989
Riserva da arrotondamento euro	-1		2	1
<i>Risultato di esercizio</i>				
Utile 2012	72.816	-72.816		
Perdita 2013			-61.466	-61.466
<b>Totale</b>	<b>6.816.688</b>	<b>0</b>	<b>-61.464</b>	<b>6.755.224</b>

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

**Fondo rischi ed oneri:** sono complessivamente pari a euro 675.798, con un decremento netto di euro 394.767 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	20.000	(3.062)			16.938
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	15.000	(819)			14.181
Fondo Rischi Area ex Vitali condominio	60.000	(24.888)		64.888	100.000
Fondo Rischi Tortona perdite rete idrica	80.000	(1.804)	(48.196)		30.000
Fondo rischi Pinerolo – Primo stralcio	12.500	(11.515)	(985)		0
Fondo Rischi Nichelino vertenza Seri System	600.000	(6.358)	(293.642)		300.000
Fondo ICI anni pregressi Montanaro	30.000				30.000
Fondo Oneri futuri Montanaro	3.033	(3.033)			0
Fondo ICI anni pregressi Borgone	553	(253)		100	400
Fondo rischi Tortona Benfante	80.000	(5.200)			74.800
Fondo rischi generico	120.000	(60.000)			60.000
Fondo IVA	2.019				2.019
<b>TOTALE</b>	<b>1.070.565</b>	<b>(116.932)</b>	<b>(342.823)</b>	<b>64.988</b>	<b>675.798</b>

Fondo rischi area Piovasasco: 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.

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 negli anni precedenti 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 2013, è adeguato rispetto stime dei legali che si stanno occupando del contenzioso.

Fondi rischi Area ex Vitali condominio: è stato costituito nel 2011 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. Nel corso del 2013 è stato parzialmente utilizzato ed, a fine anno, è stato incrementato sulla base delle aggiornate stime sui rischi.

Fondi rischi Tortona perdite rete idrica: era stato costituito nel 2011 ed adeguato nel 2012 corso a fronte degli interventi che dovrà eseguire la Società per risolvere i problemi relativi alle perdite d'acqua sulla rete idrica. Nel corso del 2013 è stato parzialmente utilizzato ed, a fine anno, ridotto sulla base di stime aggiornate formulate nonché della proposta transitiva presentata.

Fondi rischi Pinerolo primo stralcio: riguardava il contenzioso con Provel – Tecnolinea relativo al rischio di intervento per il rifacimento anche parziale della copertura del capannone. Il contenzioso si è concluso ed il fondo è stato utilizzato e stornato per il residuo.

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 S.p.A., un lotto di oltre 70 mila quadrati 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 e che era stato ridotto nel 2012, è stato ulteriormente adeguato sulla base delle stime dei rischi in capo alla Società quantificati dai legali incaricati. Come specificato nella relazione sulla gestione, la sentenza di primo grado è stata favorevole a SIT, tuttavia, in attesa di ulteriori valutazioni da parte dei legali, si è ritenuto opportuno non liberare il fondo, stante la possibilità, da parte di Seri System, di ricorrere.

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: era stato stanziato nel 2012 a fronte di diritti edificatori, non contabilizzati negli anni precedenti ed è stato interamente utilizzato nel corso dell'esercizio.

Fondo ICI anni pregressi Borgone: anche in questo caso, è stato stanziato nel 2012 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. Il fondo, parzialmente utilizzato nel corso dell'esercizio, è stato adeguato rispetto al debito presunto.

Fondo rischi Tortona Benfante: l'accantonamento si era 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. Il contenzioso è ancora in fase di definizione.

Fondo rischi su commesse: era stato stanziato nel 2012 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). Il valore del rischio è stato

rideterminato sulla base dei rapporti in essere con gli associati.

**Trattamento di Fine Rapporto di Lavoro Subordinato:** pari a euro 12.250 risulta così dettagliato:

Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	
Saldo inizio esercizio	26.972
Trattamento fine rapporto 2013	20.782
Imposta sostitutiva	-37
Utilizzo per acconti su Tfr a dipendenti	-17.948
Storno a fondo pensione autonomo	-17.519
<b>Totale</b>	<b>12.250</b>

**Debiti:** sono riportati per Euro 45.228.870 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 589.514, originato dalle variazioni in calce e riferite agli impegni debitori classificati in base alla loro natura e durata:

Debiti	Valore inizio esercizio	Variazione netta	Valore fine esercizio
<b>Debiti verso banche</b>	<b>7.673.907</b>	<b>532.123</b>	<b>8.206.030</b>
.entro l'anno	7.673.907	532.123	8.206.030
.oltre l'anno			
<b>Acconti</b>	<b>538.226</b>	<b>-137.965</b>	<b>400.261</b>
.entro l'anno	334.688	-198.688	136.000
.oltre l'anno	203.538	60.723	264.261
<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>546.942</b>	<b>207.801</b>	<b>754.743</b>
.entro l'anno	546.942	207.801	754.743
.oltre l'anno			
<b>Debiti verso controllanti</b>	<b>26.879.813</b>	<b>-21.020</b>	<b>26.858.793</b>
.entro l'anno	865.250	443.791	1.309.041
.oltre l'anno	26.014.563	-464.811	25.549.752
<b>Debiti tributari</b>	<b>247.279</b>	<b>44.644</b>	<b>291.923</b>
.entro l'anno	37.210	-6.757	30.453
.oltre l'anno	210.069	51.401	261.470

<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>14.426</b>	<b>2.406</b>	<b>16.832</b>
entro l'anno	14.426	2.406	16.832
oltre l'anno			
<b>Altri debiti</b>	<b>8.738.763</b>	<b>-38.475</b>	<b>8.700.288</b>
entro l'anno	51.914	3.827.451	3.879.365
oltre l'anno	8.686.849	-3.865.926	4.820.923
<b>Totale, di cui</b>	<b>44.639.356</b>	<b>589.514</b>	<b>45.228.870</b>
entro l'anno	9.524.337	4.808.127	14.332.464
oltre l'anno	35.115.019	-4.218.613	30.896.406

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

Debiti verso banche: rilevano per euro 8.206.030 e si riferiscono esclusivamente ad affidamenti a breve: sono diminuiti, rispetto al 2012, di Euro 532.123.

Acconti: sono riportati gli acconti ricevuti dai clienti per vendite future. Sono contabilizzati per euro 400.261, sono diminuiti di Euro 137.965, rispetto all'anno precedente.

<b>Acconti</b>	<b>Valore inizio esercizio</b>	<b>Variazione netta</b>	<b>Valore fine esercizio</b>
<i>entro l'anno</i>			
Clienti c/anticipi Pinerolo – Primo stralcio	78.000	30.000	108.000
Clienti c/anticipi Nichelino	47.400	-19.400	28.000
Clienti c/anticipi Area ex-Vitali	209.288	-209.288	
<i>oltre l'anno</i>			
Clienti c/anticipi Area ex Embraco	203.538	60.723	264.261
<b>Totale, di cui</b>	<b>538.226</b>	<b>-137.965</b>	<b>400.261</b>
entro l'anno	334.688	-198.688	136.000
oltre l'anno	203.538	60.723	264.261

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

<b>Debiti verso fornitori entro l'anno</b>	<b>Valore inizio esercizio</b>	<b>Variazione netta</b>	<b>Valore fine esercizio</b>
Debiti verso fornitori	410.606	186.879	597.485
Fatture da ricevere	136.336	20.922	157.258
<b>Totale</b>	<b>546.942</b>	<b>207.801</b>	<b>754.743</b>

Debiti verso controllanti: ammontano ad euro 26.858.793 e si riferiscono a rapporti con Finpiemonte Partecipazioni, il cui dettaglio è di seguito riportato:

Debiti verso controllanti	Valore inizio esercizio	Variazione netta	Valore fine esercizio
<i>entro l'anno</i>			
<i>Apporti associazione in partecipazione</i>			
Tortona		433.824	433.824
Quote associazione in partecipazione non conferita		30.987	30.987
<i>Utili maturati su contratti associazione in partecipazione</i>			
Ivrea	445.049	20.766	465.815
Nichelino	55.917	-55.917	0
Piossasco	81.390	-4.070	77.320
Pinerolo secondo stralcio	73.361	267	73.628
Orbassano	72.027	427	72.454
Pianezza	2.186	-2.186	0
Fornitore	23.602	131.411	155.013
Fatture da ricevere	111.718	-111.718	0
<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
Nichelino	3.200.000		3.200.000
Area ex-Pininfarina-Grugliasco	2.700.000		2.700.000
Associazione in partecipazione non conferita	30.987	-30.987	
Verso Regione Piemonte per Embraco	12.795.252		12.795.252
<b>Totale, di cui</b>	<b>26.879.813</b>	<b>-21.020</b>	<b>26.858.793</b>
<i>entro l'anno</i>	<b>865.250</b>	<b>443.791</b>	<b>1.309.041</b>
<i>oltre l'anno</i>	<b>26.014.563</b>	<b>-464.811</b>	<b>25.549.752</b>

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 60 mila euro, ancorché essa sia potenzialmente compensabile con una quota dei crediti oltre l'anno per perdite riferite alla stessa commessa.

Debiti tributari: ammontano ad euro 291.923, 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	15.769	5.235	21.004
Imu/Ici anni pregressi	6.062	3.350	9.412
Imposta sostitutiva su rivalutazione TFR	88	-51	37
<i>oltre l'anno</i>			
Erario c/iva in sospensione ai sensi dell'art 6 comma 5 DPR 633/72	210.069	51.401	261.470
<b>Totale, di cui</b>	<b>247.279</b>	<b>44.644</b>	<b>291.923</b>
<b>entro l'anno</b>	<b>37.210</b>	<b>-6.757</b>	<b>30.453</b>
<b>oltre l'anno</b>	<b>210.069</b>	<b>51.401</b>	<b>261.470</b>

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	13.286	-1.799	11.487
Inail	64	177	241
Previp		4.028	4.028
Altri debiti	1.076		1.076
<b>Totale</b>	<b>14.426</b>	<b>2.406</b>	<b>16.832</b>

Debiti verso altri: residuano in questa voce le poste che non possono essere ricondotte alle categorie

descritte in precedenza. Il saldo al 31 dicembre 2013 è di euro 8.700.288:

Altri debiti	Valore inizio esercizio	Variazione netta	Valore fine esercizio
<i>entro l'anno</i>			
<u>Apporti associazione in partecipazione</u>			
Tortona		3.873.426	3.873.426
Personale dipendente	541	-541	0
Emolumento amministratore da pagare	5.650		5.650
Debiti diversi	12.209	-11.920	289
<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	1.853.092		1.853.092
Pininfarina	1.300.000		1.300.000
Cauzioni attive	60.331	7.500	67.831
<b>Totale, di cui</b>	<b>8.738.763</b>	<b>-38.475</b>	<b>8.700.288</b>
<b>entro l'anno</b>	<b>51.914</b>	<b>3.827.451</b>	<b>3.879.365</b>
<b>oltre l'anno</b>	<b>8.686.849</b>	<b>-3.865.926</b>	<b>4.820.923</b>

La riduzione della voce "Altri debiti" rispetto all'esercizio precedente è principalmente imputabile all'uscita dall'associazione in partecipazione relativa all'iniziativa dell'area ex-Pininfarina di Sinloc, come riportato nel paragrafo relativo ai debiti verso controllante.

**Ratei e risconti passivi:** ammontano rispettivamente ad euro 42.582 ed ad euro 23.508 e vengono dettagliati nel prosieguo della presente Nota Integrativa.

**Conti d'ordine:** ammontano ad euro 24.199.202 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 2013 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 1,5 milioni euro. Si ritiene che l'imponibile anticipato di Euro 2.187.228 possa essere riassorbito nel prossimo triennio e comunque non sussista il rischio che vengano meno i presupposti per la recuperabilità.

<b>IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE IRES</b>				
Voci rilevanti	Imponibili anticipati	Imponibili su cui sono state calcolate le imposte differite		
		Totale	Entro l'anno	Oltre l'anno
Fondi rischi	635.919	440.000	100.000	340.000
Svalutazione crediti tassata	595.920	595.920	100.000	495.920
Perdite fiscali	1.574.043	787.022	393.511	393.511
Svalutazione rimanenze	4.189.785	364.287	150.000	214.287
<b>Totali</b>	<b>6.995.666</b>	<b>2.187.228</b>	<b>743.511</b>	<b>1.443.718</b>
Ires anticipata (27,5%)	Imponibili	Ires anticipata		
		Totale	Entro l'anno	Oltre l'anno
	2.187.228	601.488	204.465	397.022

<b>IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE IRAP</b>				
Voci rilevanti	Imponibili anticipati	Imponibili su cui sono state calcolate le imposte differite		
		Totale	Entro l'anno	Oltre l'anno
Fondi rischi	635.919	440.000	100.000	340.000
Svalutazione rimanenze	4.189.785	364.287	150.000	214.287
<b>Totali</b>	<b>4.825.703</b>	<b>804.287</b>	<b>250.000</b>	<b>554.287</b>
Irap anticipata (3,9%)	Imponibili	Ires anticipata		
		Totale	Entro l'anno	Oltre l'anno
	804.287	31.367	9.750	21.617

RIEPILOGO E VARIAZIONI			
	Totale	Entro l'anno	Oltre l'anno
Imposte anticipate al 31.12.2012	520.412	127.688	392.724
Imposte anticipate al 31.12.2013	632.854	214.215	418.639
Variazione 2013	112.442	86.527	25.915

I crediti per imposte anticipate iscritti per complessivi 633 mila di euro si ritiene che possano essere riassorbite 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 2012.

**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 RISCOINTI (ART.2427 co.1 n.7)**

La composizione delle voci ratei e risconti è la seguente:

Ratei attivi: sono contabilizzati per euro 10 ed accolgono il rateo dell'adeguamento istat di un contratto di locazione attivo.

Risconti attivi: sono iscritti per euro 2.256 e si riferiscono all'imposta di registro su affitti per euro 1.552 ed a premi di polizze assicurative, canoni utenze e quote associative per la parte restante.

Ratei passivi: ammontano ad euro 42.582 e si compongono di debiti maturati verso dipendenti per ferie, permessi e mensilità aggiuntive non godute alla fine dell'esercizio per euro 40.653, ad utenze per il residuo.

Risconti passivi: iscritti per euro 23.508 si riferiscono alla quota del corrispettivo per la cessione di un diritto di superficie per euro 12.666, a canoni di locazione per euro 10.203 ed a rivalse spese per il residuo.

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

Patrimonio Netto		Disponibilità		Distribuibilità	Saldo al 31.12.2013
		Copertura perdite	Aumento di Capitale		
I	<i>Capitale</i> Capitale sociale	SI, nei limiti del 2463 c.c. e dopo aver utilizzato le riserve	NO	NO	5.000.000
II	<i>Riserva sovrapprezzo quote</i> Riserva sovrapprezzo quote	SI	SI	NO	1.661.964
IV	<i>Riserva legale</i> Riserva legale	SI, in subordine alla riserva straordinaria	NO	NO	7.736
VII	<i>Altre riserve</i> Riserva straordinaria	SI	SI	SI, salvo verificare che non ci siano perdite da coprire	146.989

Non sono state utilizzate riserve nell'ultimo triennio.

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

I ricavi delle vendite ammontano a euro 598.933 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 339.261 e sono ripartiti nel modo seguente:

Interessi passivi e altri oneri finanziari	2013	2012
Interessi passivi bancari	316.222	294.391
Quota utili associati in partecipazione	21.492	116.281
Interessi su finanziamento Finpiemonte partecipazioni		39.866
Altri oneri finanziari	1.547	1.558
<b>Totale</b>	<b>339.261</b>	<b>452.096</b>

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

Il saldo della gestione straordinaria, positivo per euro 437.016, si compone di "proventi straordinari" iscritti per euro 441.256 e di "oneri straordinari" per euro 4.240: in dettaglio la composizione è la seguente:

Proventi straordinari	2013	2012
Rettifiche anni precedenti	2.700	41.598
Riduzione fondi per rischi o svalutazioni	402.823	505.298
Risarcimenti danni		287.235
Rimborso Ires per maggior deducibilità Irap		26.583
Sopravvenienze attive	35.733	73.607
Arrotondamento all'euro		
<b>Totale</b>	<b>441.256</b>	<b>934.321</b>

Onci straordinari	2013	2012
Rettifica rimanenze di magazzino Pinerolo – Primo stralcio		55.241
Rettifiche anni precedenti	3.958	10.285
Sopravvenienze passive Pinerolo – Primo stralcio		7.301
Altre sopravvenienze passive	282	1.208
<b>Totale</b>	<b>4.240</b>	<b>74.035</b>

#### PROSPETTI DI RACCORDO TRA NORMATIVA CIVILISTICA E FISCALE

Riconciliazione Ires	Imponibile	Ires
Risultato di esercizio prima delle imposte	-171.104	
Ires teorica		-47.054
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	3.047.822	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	-2.964.357	
Differenze relative a costi non dedotti negli esercizi precedenti	-401.683	
Risultato fiscale (a dedurre)	-489.322	
Deduzione Irap	-16.720	
ACE	-76.979	
Imponibile fiscale Ires	-583.021	
<b>Totale Ires</b>		<b>0</b>

Riconciliazione Irap	Imponibile	Irap
Differenza tra valore e costi della produzione	-3.118.524	
Irap teorica		-121.622
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	2.982.019	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	467.640	
Differenze relative a costi non dedotti negli esercizi precedenti	-107.726	
Deduzioni lavoro dipendente	-151.495	
Imponibile Irap	71.914	
<b>Totale Irap</b>		<b>2.805</b>

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

Il numero medio dei dipendenti nel 2013 è stato di 8,75 unità. Al 31 dicembre 2013 il numero di dipendenti era pari a 9 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, ammontano ad euro 51.532: sono stati erogati nel rispetto della delibera assembleare del 25 maggio 2012.

I compensi del Collegio Sindacale ammontano ad Euro 35.360, così come stabilito dall'assemblea dei Soci nella riunione 25 maggio 2012.

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

I compensi spettanti ai revisori legali nominati con assemblea del 25 maggio 2012 ammontano, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, ad Euro 37.368.

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.

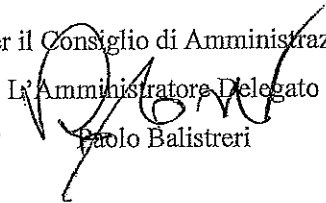
**INFORMAZIONI COMPLEMENTARI AI SENSI DELL'ART. 2423, COMMA 3 C.C.**

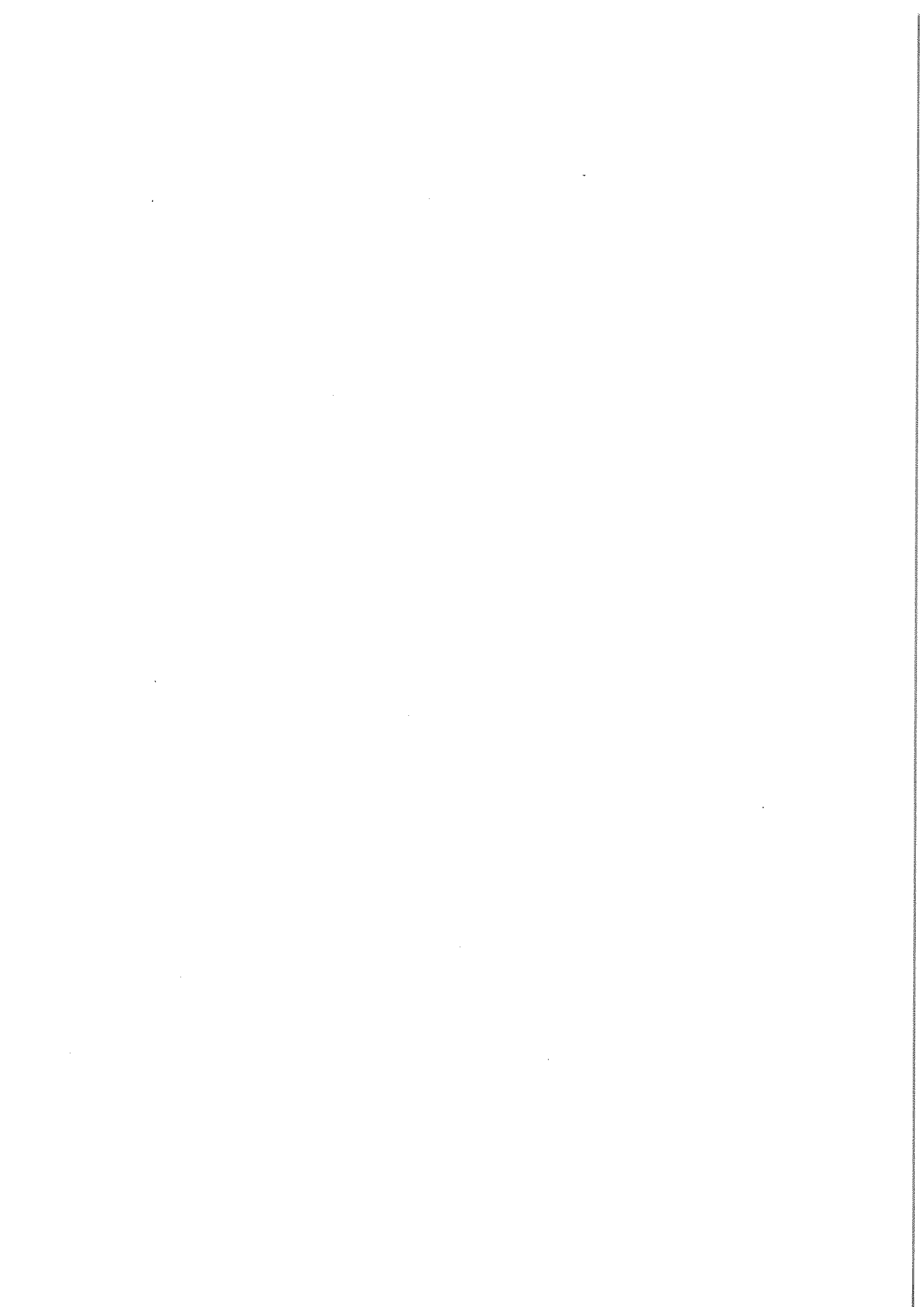
Ai fini dell'informativa necessaria ai sensi dell'art. 2423, comma 3, del Codice Civile, si precisa che Finpiemonte Partecipazioni, che detiene il 99,6% di Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. esercita, ai sensi dell'art. 2497 del Codice Civile, attività di direzione e coordinamento sulla Società.

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 2012, approvato con delibera di assemblea ordinaria del 16 ottobre 2013.

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		
<b>ATTIVITÀ</b>		
Immobilizzazioni	196.483.560	
Attivo circolante	10.685.269	
Ratei e risconti attivi	27.362	
<b>Totale attività</b>		<b>207.196.191</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
Capitale	66.735.372	
Riserve	66.653.669	
Perdita dell'esercizio	(8.611.087)	
<b>Totale Patrimonio Netto</b>		<b>124.777.954</b>
<b>PASSIVITÀ</b>		
Fondi per rischi ed oneri	4.456.491	
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	143.331	
Debiti	77.814.278	
Ratei e risconti	4.137	
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>		<b>207.196.191</b>
CONTI D'ORDINE		
Garanzie ed impegni		<b>12.097.483</b>
CONTO ECONOMICO		
Valore della produzione	613.517	
Costi della produzione	(6.924.684)	
Proventi finanziari al netto degli oneri	40.128	
Rettifica di valore di attività finanziarie	(2.338.562)	
Proventi ed oneri straordinari	(1.486)	
<b>Perdita di esercizio 2012</b>		<b>(8.611.087)</b>

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



**SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO S.R.L.**  
**Sede Legale in Torino – Corso Marconi n. 10**  
**Capitale Sociale Euro 5.000.000,00 i.v.**

**Relazione del Collegio Sindacale**  
**all'Assemblea dei Soci sull'attività svolta nel corso dell'esercizio**  
**chiuso al 31 dicembre 2013**  
**redatta ai sensi dell'art. 2429 – 2° comma C.C.**

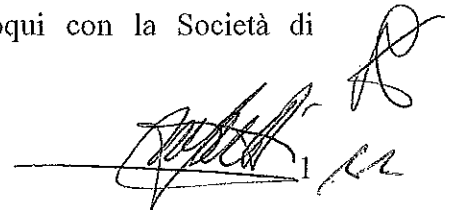
**Signori Soci,**

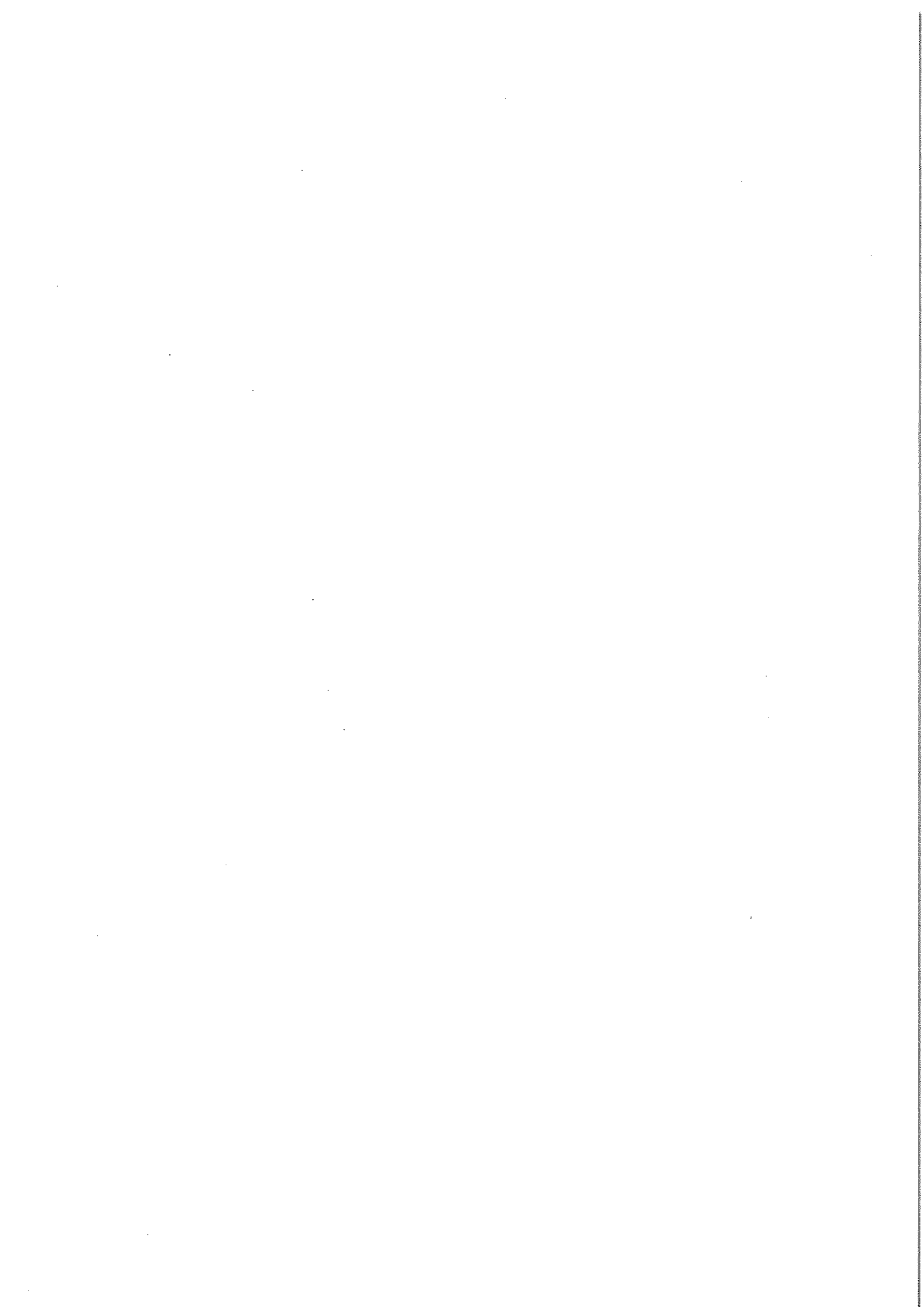
A norma dell'art. 2429 del Codice Civile, in relazione all'attività di vigilanza svolta, il Collegio Sindacale ha provveduto alla redazione della propria relazione secondo i principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

L'attività di revisione della Società è stata svolta dalla Società di Revisione Deloitte & Touche Spa.

Nel corso dell'esercizio 2013 l'attività istituzionale di competenza del Collegio Sindacale si è svolta secondo le linee di seguito indicate, nell'ambito delle quali dà atto di:

- Aver vigilato sull'osservanza della legge, dello statuto e sui corretti principi di corretta amministrazione.
- Aver partecipato, nel corso dell'esercizio, alle riunioni dell'Assemblea dei Soci e del Consiglio di Amministrazione svolte nel rispetto delle norme statutarie legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento, ed ottenuto periodicamente le informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società potendo quindi ragionevolmente assicurare che le delibere assunte e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale, non ritenendole manifestamente imprudenti o azzardate, o in potenziale conflitto d'interessi, né in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.
- Aver acquisito conoscenza e vigilato, ai sensi dell'art. 2403 del C.C. per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società controllante alla Società partecipata ai sensi dell'art.114, comma 2 del D.lgs. 58/98, tramite raccolta di informazioni dai responsabili della funzione organizzativa ed i colloqui con la Società di





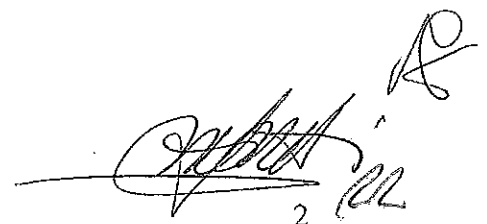
Revisione Deloitte & Touche Spa ai fini del reciproco scambio di dati ed informazioni.

- Aver valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle relative funzioni, l'esame dei documenti aziendali ed il colloquio con la Società di Revisione.
- Aver verificato la conformità delle decisioni del Consiglio di Amministrazione a politiche e criteri di razionalità economica e alle tecniche di economia aziendale, ferma restando l'esclusione da parte del Collegio Sindacale relativamente ai controlli di merito sull'opportunità e convenienza delle scelte che sono di esclusiva responsabilità degli Amministratori.
- Non aver riscontrato nell'esercizio 2013 l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali con terzi.

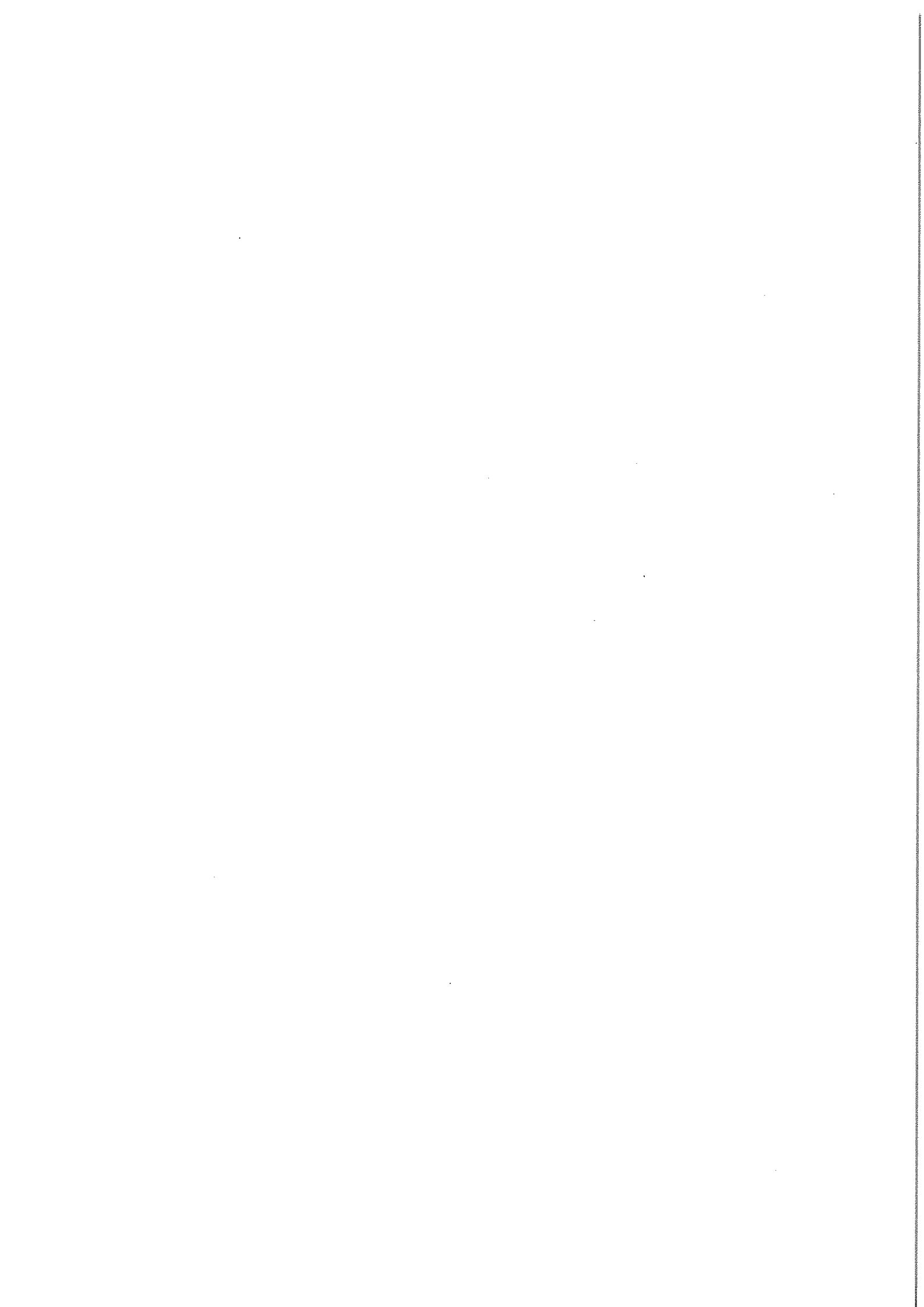
Il Collegio dà inoltre atto di aver tenuto i previsti colloqui con la Società di Revisione nel corso dei quali sono state verificate le principali attività svolte nell'ambito delle rispettive funzioni e dalle quali, così come relazionato anche dal Consiglio di Amministrazione, sono emersi i primi elementi di prospettica tensione finanziaria.

Inoltre, il Collegio riferisce quanto segue:

- nell'esercizio 2013 non sono pervenuti al Collegio Sindacale esposti, reclami o doglianze, ad eccezione di quanto già richiamato nella nostra relazione al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2012.  
Nel mese di aprile 2013, a seguito di lettera inviata da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. – Comitato per il Controllo Interno – ad oggetto: rapporti tra la società controllata S.I.T. S.r.l. e la società LIT S.r.l. - il Collegio Sindacale ha provveduto a fornire i chiarimenti richiesti;
- l'attività di vigilanza nell'anno 2013 è stata svolta mediante le prescritte riunioni periodiche del Collegio Sindacale ed assistendo alle riunioni del Consiglio di Amministrazione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, non sono state rilevate omissioni e/o fatti censurabili e/o irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione;
- nel corso dell'esercizio 2013 il Collegio non ha rilasciato pareri in ordine ad eventuali specifiche richieste o in obbligo di legge.



Handwritten signature and initials, possibly representing the President of the Board of Directors, with a small number '2' written below the signature.

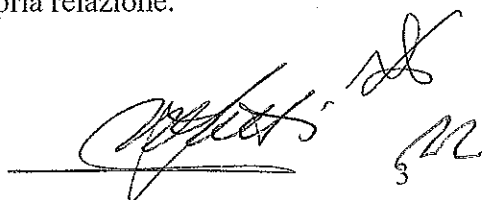


Il Collegio Sindacale ha esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2013, in merito al quale riferisce quanto segue:

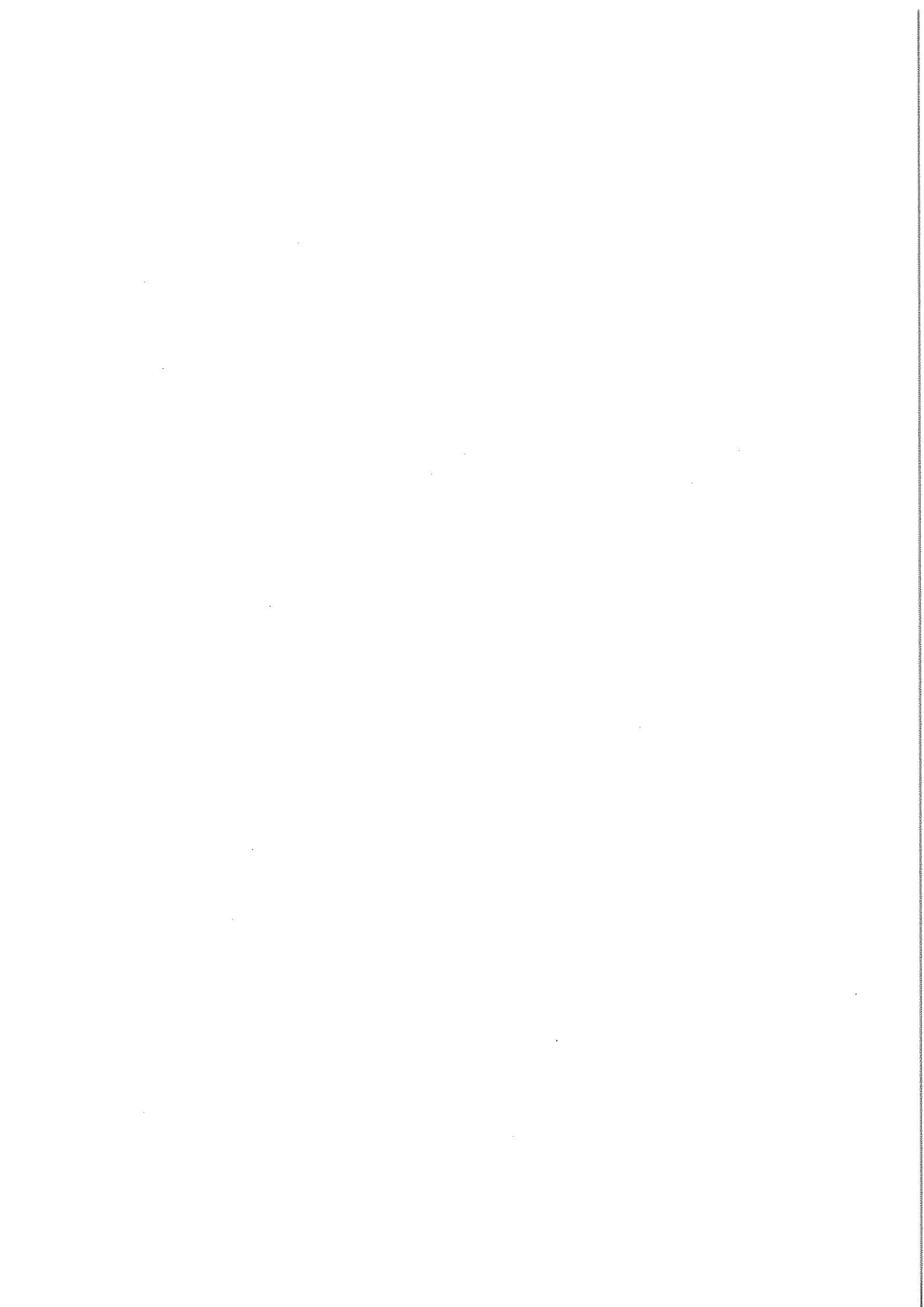
- essendo demandato alla Società di Revisione Deloitte & Touche Spa il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio ed il giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio, si rinvia a quanto contenuto al riguardo nell'apposita relazione predisposta dall'organo di controllo contabile. Si comunica che la società di Revisione ha rilasciato in data 25 luglio 2014 il proprio parere;
- il Collegio Sindacale ha vigilato sulla sua generale conformità alle disposizioni di legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire;
- ha verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e, a tale riguardo il Collegio Sindacale non ha osservazioni particolari da riferire.

Nella fattispecie il Collegio Sindacale rileva quanto segue:

- per quanto riguarda la relazione sulla gestione predisposta dal Consiglio di Amministrazione, essa contiene le informazioni sulle operazioni poste in essere dalla Società ai sensi dell'art. 2497 ter C.C. con le parti correlate e con la Società controllante la quale esercita attività di direzione e coordinamento ed è rappresentata mediante espressione di membri all'interno del Consiglio di Amministrazione;
- per quanto riguarda la relazione sulla gestione risulta coerente con il Bilancio di Esercizio e contiene gli indicatori finanziari;
- per quanto riguarda la Nota Integrativa al Bilancio, essa contiene i dati di sintesi dell'ultimo bilancio della società controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.a.;
- per quanto riguarda il bilancio oggetto di esame sono stati adottati dal Consiglio di Amministrazione i criteri di valutazione omogenei rispetto all'esercizio precedente, riportati nella prima parte nella Nota Integrativa al Bilancio per quanto attiene alla descrizione sintetica degli schemi di bilancio e delle norme adottate con riferimento ai principi contabili ed ai criteri di valutazione;
- la proposta di bilancio dell'esercizio 2013, redatta ai sensi di legge è stata comunicata al Collegio Sindacale unitamente ai prospetti di bilancio, agli allegati ed alla relazione sulla gestione, in data 21 luglio 2014. Il Collegio Sindacale informa di aver conseguentemente rinunciato ai termini previsti dall'art. 2429 C.C. per la redazione della propria relazione.



Handwritten signature and initials, possibly representing the Collegio Sindacale or a representative.



Il Collegio per quanto riguarda la formazione del bilancio ha vigilato sulla impostazione secondo i disposti del Codice Civile e sull'osservanza delle procedure secondo le norme di legge, con espressa esclusione del controllo di merito spettante alla Società di Revisione. Nella fattispecie attesta che:

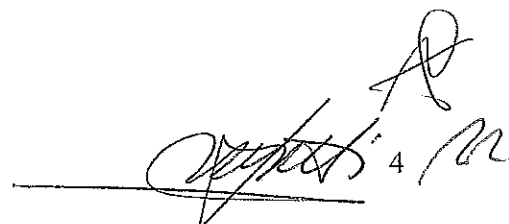
- la gestione sociale si è svolta nel rispetto delle disposizioni di legge e di Statuto;
- i principi contabili adottati nella redazione del bilancio sono conformi ai disposti di legge e al Dlgs. 28.02.2005 nr. 38;
- la valutazione delle poste di bilancio è basata su criteri di prudenza, competenza, inerenza, nella prospettiva della continuità aziendale sulla base di presupposti analiticamente esplicitati nella Relazione sulla Gestione;
- il Consiglio di Amministrazione nella redazione del bilancio non ha derogato ai principi di cui all'art. 2423 C.C. e ha esposto le ragioni che hanno reso necessario il rinvio del termine di convocazione dell'assemblea per l'approvazione del bilancio oltre i 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

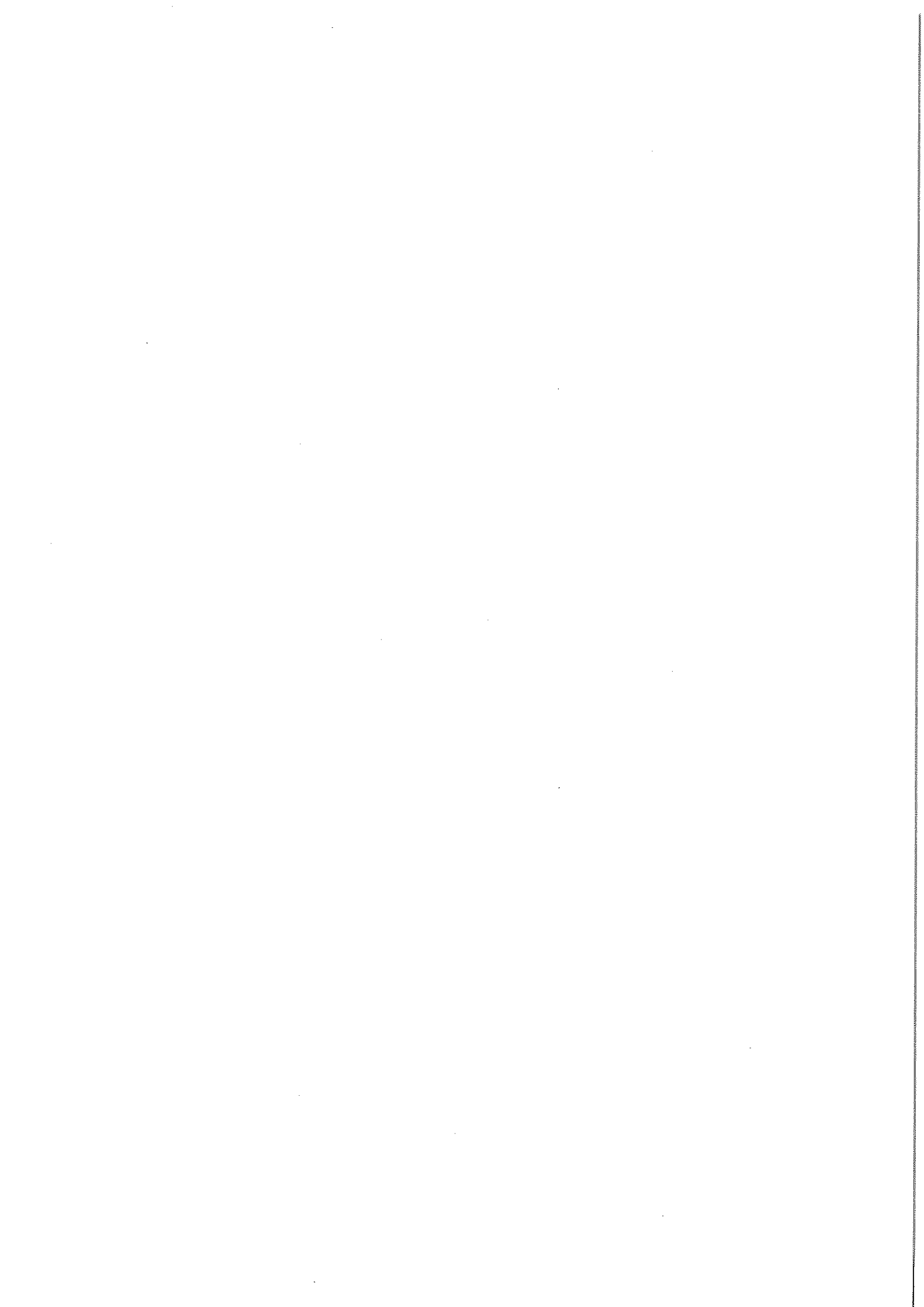
Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio negativo di **Euro 61.466,00** e si riassume nei seguenti lavori:

<i>Totale attivo patrimoniale</i>	<i>Euro</i>	<i>52.738.232,00</i>
<i>Passività</i>	<i>Euro</i>	<i>45.983.008,00</i>
<i>Patrimonio netto</i>	<i>Euro</i>	<i>6.755.224,00</i>
<i>Totale passivo patrimoniale</i>	<i>Euro</i>	<i>52.738.232,00</i>
<i>Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine</i>	<i>Euro</i>	<i>24.199.202,00</i>

*Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:*

<i>Valore della produzione</i>	<i>Euro</i>	<i>- 1.632.995,00</i>
<i>Costi della produzione</i>	<i>Euro</i>	<i>- 2.020.168,00</i>
<i>Differenza</i>	<i>Euro</i>	<i>- 3.653.163,00</i>
<i>Proventi e oneri finanziari</i>	<i>Euro</i>	<i>3.046.448,00</i>

 4/02



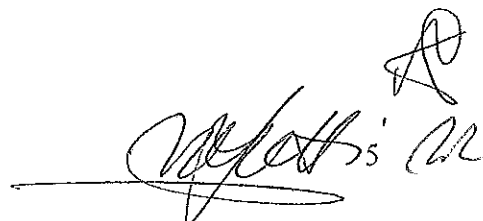
<i>Rettifiche di valore di attività finanziarie</i>	<i>Euro - 1.405,00</i>
<i>Proventi e oneri straordinari</i>	<i>Euro 437.016,00</i>
<i>Risultato prima delle imposte</i>	<i>Euro - 171.104,00</i>
<i>Imposte sul reddito</i>	<i>Euro 109.638,00</i>
<i>Perdita dell'esercizio</i>	<i>Euro - 61.466,00</i>

Ai sensi dell'art. 2426 C.C., punto 5) il Collegio Sindacale rileva che non sono stati iscritti nel Bilancio dell'esercizio 2013 costi di impianto ed ampliamento.

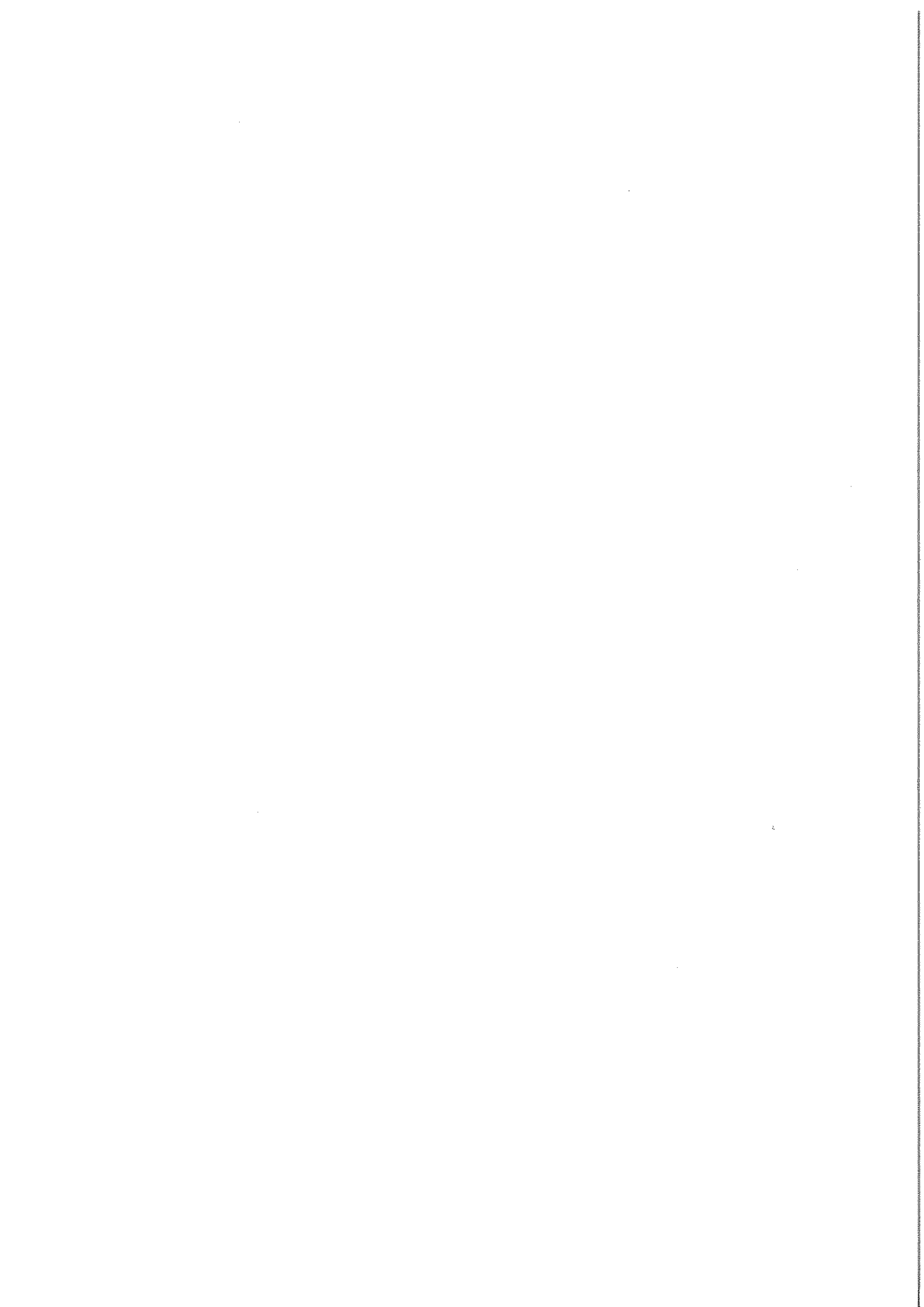
In merito al Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2013 il Collegio Sindacale ritiene doveroso precisare che:

- in data 29 maggio 2014 il Consiglio di Amministrazione depositava il Bilancio dell'esercizio 2013 predisposto secondo il piano triennale che, ai fini della garanzia della continuità aziendale, prevedeva la vendita attraverso procedura ad evidenza pubblica dell'immobile "Pininfarina" e provvedeva alla convocazione dei soci in sede assembleare in prima convocazione 28 giugno 2014;
- in data 13 giugno 2014 il Collegio Sindacale predisponendo e depositava presso la sede societaria di SIT Srl la Relazione al Bilancio dell'esercizio 2013 con cui rilasciava il proprio parere in relazione a detto bilancio;
- in data 25 giugno 2014 Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. richiedeva il rinvio dell'assemblea dei soci fissata in 1° convocazione il giorno 28 giugno 2014 ed in 2° convocazione il 1° luglio 2014, per effettuare ulteriori approfondimenti in merito al bilancio 2013 e ai contenuti del piano triennale di sviluppo;
- in data 18 luglio 2014 il Consiglio di Amministrazione della Società Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. comunicava alla Società SIT Srl che la Società controllante "si impegna a fornire copertura finanziaria per un periodo di 12 mesi dall'approvazione del bilancio al 31.12.2013 a favore della controllata SIT Srl al fine di permettere alla stessa l'operatività societaria e la continuità aziendale";
- il Consiglio di Amministrazione in data 21 luglio 2014, alla luce della sopracitata comunicazione di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. predisponendo e depositava presso la sede sociale il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2013 modificato nelle parti informative della Relazione sulla Gestione e della Nota Integrativa.

Il Collegio Sindacale, esaminato il Bilancio dell'esercizio 2013 con le modifiche apportate alla Nota Integrativa e alla Relazione sulla Gestione e le informazioni rese dal Consiglio di Amministrazione, tenuto conto dell'impegno dell'azionista di controllo in ordine alla copertura finanziaria per un periodo di 12 mesi dall'approvazione del Bilancio al 31.12.2013 tale da consentire a SIT Srl l'operatività societaria e la continuità aziendale, ritiene che sussistano i presupposti per la prosecuzione dell'attività sociale e nella fattispecie per quanto riguarda la restituzione degli apporti da parte degli associati in partecipazione Banca Regionale Europea SPA e Itinera SPA e la salvaguardia degli affidamenti bancari.



Handwritten signature and stamp, likely representing the Collegio Sindacale.



Il Collegio Sindacale esprime pertanto il proprio parere favorevole in merito al Bilancio chiuso al 31.12.2013 ed alla proposta del Consiglio di Amministrazione relativamente alla copertura della perdita.

Invita infine il Consiglio di Amministrazione alla predisposizione di un nuovo piano di sviluppo pluriennale, concordato con la controllante, da sottoporre all'esame e all'approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci.

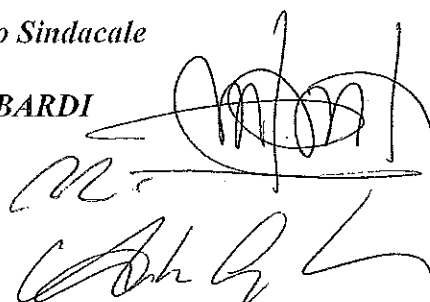
*Torino, li 25 luglio 2014*

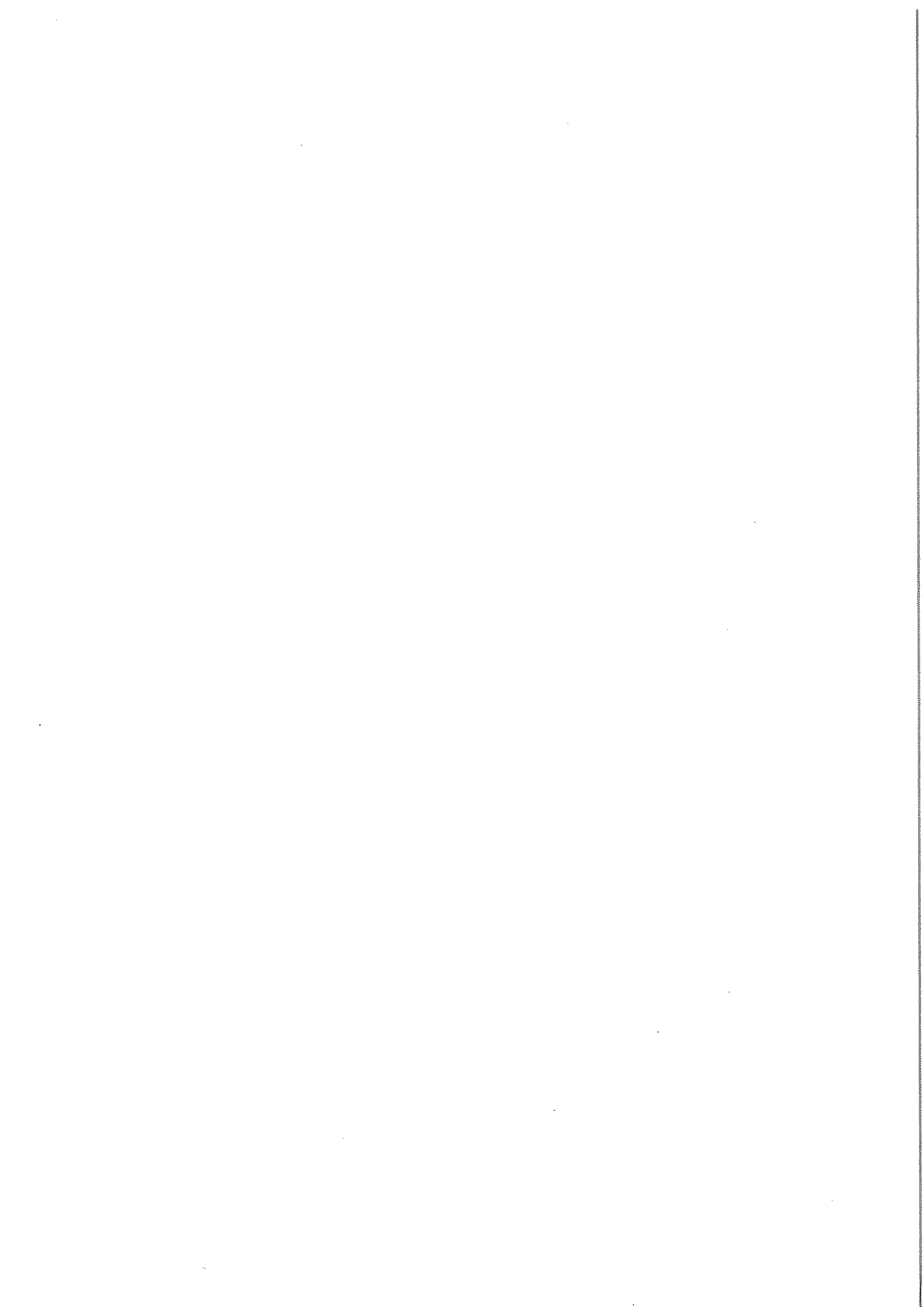
*Il Collegio Sindacale*

*Dott.ssa Marinella LOMBARDI*

*Dott. Maurizio MUSSO*

*Dott. Andrea GIRARDI*





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

### Ai soci della SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO S.r.l.

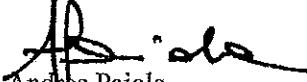
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. (di seguito la "Società") chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 12 aprile 2013.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. al 31 dicembre 2013 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società:

4. Per una migliore comprensione del bilancio d'esercizio, si richiama l'attenzione sulle seguenti informazioni riportate nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa:
- (a) la Società ha iscritto alla voce Rimanenze dello Stato Patrimoniale Attivo l'investimento nella cosiddetta "Area ex Pininfarina" in Grugliasco, ad un valore pari a circa Euro 11,2 milioni, al netto di rettifiche di valore cumulate pari a circa Euro 2,8 milioni, sulla base di una specifica perizia predisposta da un soggetto terzo indipendente. Tale investimento è connesso al contratto di associazione in partecipazione sottoscritto nel 2010 con la propria controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. e con la società Sinloc S.p.A.; a seguito del fallimento della società De Tomaso Automobili S.p.A., locataria del suddetto complesso immobiliare, è venuta meno l'unica fonte di reddito dell'investimento, con un conseguente importante impatto negativo sul conto economico della relativa commessa. In tale contesto gli Amministratori segnalano che sono attualmente in corso di verifica, di concerto con la controllante e con la Regione Piemonte, gli approfondimenti per delineare le strategie da adottare in merito alla gestione o al realizzo di tale complesso immobiliare, nel rispetto dei piani di sviluppo che la nuova Giunta Regionale indicherà e che, pertanto, permangono incertezze sulle tempistiche e sull'esito finale dell'iniziativa. A tale riguardo gli Amministratori evidenziano altresì che nel contratto di associazione in partecipazione sopra richiamato la controllante conferma, nella sua veste di società che esercita l'attività di direzione e coordinamento nei confronti della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. di assumere l'onere, peraltro come previsto dalla legge, di coprire l'eventuale perdita derivante dall'operazione nell'ipotesi di insuccesso.
- (b) Nel paragrafo 7 della relazione sulla gestione "Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta" gli Amministratori illustrano la situazione di incertezza legata all'indebitamento e alla tensione finanziaria della Società, riportando l'ammontare dell'indebitamento e della disponibilità residua di affidamenti bancari alla data di approvazione del progetto di bilancio nonché le previsioni di assorbimento finanziario nei dodici mesi successivi alla suddetta data relativamente sia alla gestione ordinaria sia alla restituzione degli apporti degli associati in partecipazione. In tale contesto gli Amministratori evidenziano che la continuità aziendale è garantita dalla controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., la quale si è impegnata a fornire copertura finanziaria per un periodo di dodici mesi dalla data di approvazione del bilancio 2013 al fine di permettere l'operatività societaria e la continuità aziendale. Pertanto, seppur in presenza della richiamata situazione di incertezza legata all'indebitamento e alla tensione finanziaria, gli Amministratori, tenuto conto della garanzia fornita dalla controllante, hanno redatto il bilancio con il presupposto della continuità aziendale.
5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli Amministratori della Società. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla CONSOB. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. al 31 dicembre 2013.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

  
Andrea Paiola  
Socio

Torino, 25 luglio 2014