

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014

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
14 novembre 2016

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014

INDICE

Organi sociali pag. 3

Relazione sulla gestione:

- Introduzione pag. 4
- Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2014 pag. 4
- Commento ai principali dati economico-finanziari pag. 7
- Andamento dell'attività operativa pag. 9
- Eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio pag. 12
- Evoluzione prevedibile della gestione pag. 13
- Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta pag. 13
- Altre informazioni pag. 21
- Proposta di destinazione del risultato d'esercizio pag. 26

Prospetti contabili al 31 dicembre 2014:

- Stato Patrimoniale pag. 28
- Conto Economico pag. 33
- Rendiconto Finanziario pag. 35

Nota Integrativa pag. 36

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
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 2014 che sottoponiamo alla Vostra approvazione evidenzia una perdita netta di euro 2.401.533.

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 2014, 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 2014

Prima di analizzare l'andamento dell'esercizio 2014 occorre ricordare le motivazioni che hanno portato a ritardare l'approvazione del bilancio 2014 fino ad ora.

Nella seconda metà del 2014, hanno cominciato a manifestarsi tensioni con il sistema bancario che si sono esplicitate ancora più chiaramente tra fine 2014 ed inizio 2015, quando, alcuni Istituti di credito, hanno ridotto gli affidamenti concessi a SIT in una misura tale da ipotizzare che non ci fossero i presupposti per la continuità aziendale. L'impossibilità di far fronte agli impegni finanziari riguardava, inoltre, non soltanto l'indebitamento bancario, ma anche il rapporto con gli Associati in partecipazione sull'intervento di Tortona che chiedevano la restituzione degli apporti, in esito alla chiusura dell'intervento.

Tali circostanze avevano generato l'insorgere di significative incertezze determinanti dubbi significativi sulla continuità aziendale e sulla capacità della Società di continuare la propria operatività per un prevedibile futuro.

La Società ha, dapprima, chiesto l'intervento della Controllante mediante il rilascio di fidejussioni e patronage in favore degli Istituti di Credito, che avevano posto la questione delle garanzie come inderogabile per il mantenimento delle linee di credito, ma la Controllante, che nel mese di luglio 2014, si era impegnata a sostenere finanziariamente la Società, in data 13 ottobre 2014, ha comunicato, in risposta alla richiesta di fideiussioni, che, essendo mutato il quadro di riferimento di SIT, rispetto al momento in cui era stato concesso il sostegno finanziario, non era possibile procedere con il rilascio delle garanzie richieste dal sistema bancario invitando SIT ad attivarsi per proporre un piano di ristrutturazione del debito.

Il Consiglio di Amministrazione si è immediatamente attivato e, nel mese di dicembre 2014, ha approvato le linee strategiche per il triennio successivo, che prevedevano la dismissione di alcuni assets allo scopo di reperire le risorse necessarie per garantire la continuità aziendale ma che comportavano, inevitabilmente, l'intervento della Controllante, sulla base degli impegni sottoscritti con il contratto di associazione in partecipazione relativo all'intervento sull'area ex-Pininfarina, più volte ricordati nelle relazioni precedenti.

Tale piano è stato oggetto, nei mesi successivi, di numerose revisioni ma non è mai stato accolto, nella sua interezza, da parte del Socio di maggioranza e quindi il Consiglio di Amministrazione ha dovuto predisporre un piano di ristrutturazione del debito ex art.67 L.F. che è stato approvato, nella sua prima versione, in data 23 luglio 2015 e presentato alle banche in data 27 luglio 2015.

In data 11 settembre 2015 è stato nominato l'advisor delle banche, nella persona dell'Avv. Magioncalda dello Studio Pedersoli di Milano.

Nei dodici mesi successivi la Società ha lavorato intensamente per addivenire ad un accordo con i creditori ed il Consiglio di Amministrazione ha varato ben nove aggiornamenti del piano di ristrutturazione del debito, per venire incontro alle richieste dei creditori, che si sono fatte, nel corso dei mesi, sempre più pressanti e pesanti, tant'è che la versione definitiva, è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 28 giugno 2016. In data 9 agosto 2016 il piano è stato asseverato dall'attestatore Dott. Lorenzo Ginisio. In data 5 ottobre 2016 è stata sottoscritta con gli istituti di credito che vantano le maggiori posizioni creditorie scadute verso la Società una

convenzione di ristrutturazione del debito ex art. 67 L.F. che, prevede, tra l'altro, lo spostamento delle scadenze dei debiti nei confronti di tali istituti di credito ed una lettera di patronage sottoscritta dalla Controllante a favore dei suddetti istituti di credito per un importo di 9.528.900,17 euro ("Importo massimo"). Infine sono stati siglati accordi transattivi a saldo e stralcio o pagamento dilazionato del debito verso gli associati in partecipazione con riferimento agli Interventi di Tortona ed Ovada e la sottoscrizione a saldo e stralcio del debito con Unicredit.

La sottoscrizione del piano di ristrutturazione del debito garantisce quindi la continuità aziendale, dal momento che, gli impegni che erano a breve termine, saranno onorati successivamente la vendita degli assets aziendali e, qualora ciò non avvenisse, nell'ambito dell'orizzonte temporale del piano, sono garantiti dalla Controllante.

Le condizioni sospensive che condizionavano l'efficacia della convenzione di ristrutturazione del debito sono state tutte soddisfatte dalla Società, le ulteriori condizioni necessarie per il mantenimento dell'accordo e le modalità di escussione delle garanzie fornite dalla Controllante, sono riportate nel paragrafo relativo ai rischi.

Su indicazione della Controllante, si è posticipata l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014 (pur monitorando nell'interesse di tutti i creditori l'andamento dei conti) e ciò in attesa della definizione del piano la cui sottoscrizione costituiva il presupposto per garantire la continuità aziendale.

Si è proceduto inoltre alla gestione della normale attività ordinaria e sono state avviate trattative di vendita che si sono concluse nel 2015 e 2016. Infine si è usata un'estrema accortezza nell'evitare di aumentare l'indebitamento esistente.

L'indebitamento bancario al 31 dicembre 2014 ammontava a 9,12 milioni di euro mentre la consistenza al 15 di ottobre era di 9,8 milioni di euro.

La Società ha immediatamente dato corso all'esecuzione del piano, tuttavia si segnala un prevedibile ritardo rispetto al piano vendite: ciò non compromette gli accordi con i creditori in quanto il piano prevede che vengano soddisfatti al verificarsi delle vendite, con il solo limite temporale al 31 dicembre 2018.

3. Commento ai principali dati economico-finanziari

Il valore della produzione registra un valore negativo di 5,14 milioni di euro (negativo di 1,63 milioni di euro nel 2013); tale contrazione è imputabile, principalmente, alla svalutazione del valore delle rimanenze al 31 dicembre 2014. Maggiori dettagli verranno forniti in apposita sezione della nota integrativa. Non si sono registrati ricavi per vendite (599 mila euro nel 2013), gli altri ricavi e proventi, che accolgono principalmente ricavi per locazioni, oltre a rivalsa di spese, si sono assestati a 627 mila euro, in linea con l'anno precedente.

I costi della produzione, pari a 2,58 milioni di euro (nel 2013 erano 2,02 milioni), si riferiscono principalmente a costi per servizi (444 mila euro), costi per il personale (360 mila euro), oneri diversi di gestione (588 mila euro), voce nella quale è ricompreso anche il costo dell'Imu, pari a quasi 400 mila euro ed ammortamenti e svalutazioni (1,08 milioni di euro); è proprio quest'ultima voce, che accoglie svalutazioni per 963 mila euro, che ha portato ad un incremento complessivo dei costi della produzione rispetto al 2013: al netto delle svalutazioni, essi si sono infatti ridotti, rispetto all'anno precedente, di oltre 300 mila euro.

La differenza tra valore e costi della produzione è stata negativa per 7,7 milioni di euro (era negativa per 3,7 milioni di euro nel 2013). La variazione negativa trae origine, come riportato in precedenza, nella svalutazione delle rimanenze che ha avuto un impatto negativo di quasi 6 milioni di euro, e di immobilizzazioni e crediti, che hanno avuto un impatto negativo per quasi un milione di euro.

La perdita netta è stata di 2,4 milioni di euro (nel 2013 di 61 mila euro), positivamente influenzato da proventi finanziari netti per 5,86 milioni di euro (3,05 milioni di euro nel 2013).

Si evidenzia che gli oneri finanziari comprendono gli utili di competenza degli associati in partecipazione sugli interventi di Pinerolo secondo stralcio, Orbassano, Ivrea, Tortona, Pianezza e Piossasco, complessivamente pari a 131 mila euro, i proventi finanziari comprendono le perdite di competenza degli associati in partecipazione sugli altri interventi pari a 6,36 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		
	2014	2013
<u>Solidità del patrimonio aziendale</u> Esprime il rapporto tra il patrimonio netto ed il capitale sociale	0,87	1,35
<u>Indipendenza finanziaria</u> Esprime il rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo	0,08	0,13

ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA		
	2014	2013
<u>Margine di tesoreria</u> Differenza tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	-13.761.387	-11.901.414
<u>Margine di struttura</u> Differenza tra capitale netto e immobilizzazioni nette	-12.382.748	-5.209.048
<u>Capitale circolante netto</u> Differenza tra capitale circolante lordo e passività correnti	18.462.935	25.999.608
<u>EBIT – earning before interests and taxes</u> Reddito operativo + reddito dell'aerea atipica + Proventi finanziari	-1.364.259	-267.454
<u>Quoziente di tesoreria (indice di liquidità)</u> Rapporto tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	0,15	0,19
<u>Indice di autocopertura del capitale fisso</u> Rapporto tra capitale netto e immobilizzazioni nette	0,28	0,56

ANALISI DELLA REDDITIVITÀ DELLA GESTIONE		
	2014	2013
<u>ROI (Return on Investment)</u> Tasso di redditività del capitale investito nella gestione caratteristica	-15,38%	-7,09%
<u>ROS (Return on Sales)</u> Indice di economicità delle vendite	n.c.	-609,95%
<u>Tasso di rotazione capitale investito</u> Ricavo medio per unità di investimenti operativi	-15,38%	-7,09%
<u>ROA (Return on assets)</u> Rapporto tra l'EBIT ed il capitale investito	-2,66%	-0,51%
<u>ROE (Return on equity)</u> Rapporto tra reddito netto e patrimonio netto	-55,16%	-0,91%

È opportuno ricordare che i debiti, iscritti per oltre 46 milioni di euro, accolgono anche gli apporti degli associati in partecipazione per un valore complessivo di 21,85 milioni di euro, di cui 14,49 relativi a quelli effettuati da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. Tali impegni, da un punto di vista civilistico, sono classificati tra i debiti, ma, 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. Per effetto delle perdite conseguite, sono stati iscritti i crediti verso gli associati in partecipazione, per le quote di loro competenza, per un importo complessivo di oltre 13 milioni di euro, dei quali 11 compensabili con i descritti debiti per apporti.

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 2014 ammontava a poco meno di 8 milioni di euro (7 milioni di Euro al 31 dicembre 2013): 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 2014.

AIA Ovada

Non si sono registrate nuove vendite nel corso del 2014 nonostante l'attività di promozione che oltre al territorio ovadese, ha coinvolto anche la vicina provincia di Genova. Sono comunque proseguite le trattative già avviate riguardanti una cospicua area del PIP. Con la sottoscrizione del piano di ristrutturazione del debito si è addivenuti anche ad un accordo che prevede l'uscita di alcuni associati in partecipazione.

Nel 2015 sono state concluse due vendite per circa 24.000 mq complessivi, rispettivamente di 16.000 e di 8.000 mq., a valori superiori rispetto a quelli netti di bilancio.

Nel dettaglio è stato sottoscritto un accordo di saldo e stralcio con Itinera S.p.A. (che è subentrata, in conseguenza di una cessione di ramo azienda a Coldelfa S.p.A., nella qualifica di associato in partecipazione) che prevede il pagamento dell'85% dell'esposizione debitoria netta riconosciuta. Il pagamento è stato effettuato in data 6 ottobre 2016; anche con Saia S.p.A. in c.p. è stato sottoscritto

un accordo per lo scioglimento dell'associazione in partecipazione, senza saldo e stralcio, ma con la restituzione dell'apporto, al netto delle perdite, in tre tranches annuali a partire dal 2016 (221 mila euro circa); con Energia e Territorio s.r.l. in fallimento, il cui debito netto ammonta a poco più di 70 mila euro, è stata inoltrata richiesta di saldo e stralcio al curatore fallimentare e si è in attesa di riscontro.

Resta quindi associato in partecipazione soltanto Finpiemonte Partecipazioni S.p.A..

AIA Strambino

Nulla è sostanzialmente cambiato rispetto al 2013. Residuano 10.000 mq circa di lotti disponibili sui 68.500 complessivi di cui 46.000 in disponibilità di Enel Green Power con diritto di superficie.

Area attrezzata di Tortona in località Rivalta Scrivia

La commessa è chiusa ed anche in questo caso, contestualmente al piano di ristrutturazione del debito, è stato sottoscritto un accordo di saldo e stralcio con l'associato in partecipazione Itinera S.p.A. che prevede, analogamente a quanto accordato su Ovada il pagamento dell'85% dell'esposizione debitoria netta riconosciuta. Il pagamento è stato effettuato in data 6 ottobre 2016.

Restano da restituire l'apporto di Banca Regionale Europea, il cui pagamento sarà effettuato in esecuzione del piano e di FPP il cui debito è però postergato.

Area Ex Pininfarina

Nel corso del 2014, sono proseguiti sopralluoghi con soggetti potenzialmente interessati a rilevare l'impianto, che tuttavia non hanno formalizzato alcun interesse.

Sono in sospeso presso le sedi legali competenti i contenziosi legali relativi alle questioni ambientali derivanti dalle specifiche conferenze di servizi indette dal Comune e che dovranno determinare i doveri e le responsabilità delle parti coinvolte, in primis Pininfarina e SIT.

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 a copertura delle spese effettuate, si è quindi provveduto a portare avanti l'intervento.

Anche nell'esercizio 2014, 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.

Si segnala che in data 12 giugno 2015 la società Lorenzon Gift S.p.A. ha comunicato di aver presentato istanza per l'ammissione al concordato preventivo in continuità accettata dal Tribunale di Torino in data 13 maggio 2015. L'udienza di omologa è fissata per il giorno 27 ottobre 2016. In conseguenza di ciò la Lorenzon Gift ha richiesto una rinegoziazione del contratto di acquisto in essere della porzione di immobile occupata. L'azienda utilizza ora l'immobile in forza di un contratto di locazione, con obbligo di acquisto, sottoscritto in data 11 novembre 2015 che prevede un canone mensile di Euro 10.000 (per i primi 6 anni e rate crescenti negli anni successivi) e decorrenza dal primo giorno del mese successivo la data di emanazione del decreto di omologazione del concordato preventivo.

Nell'esercizio 2015 saranno contabilizzate la proventivazione della caparra, nonché le perdite su crediti, rispettivamente per 325 mila euro e 133 mila euro.

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", prevedeva la realizzazione di 32 lotti per attività artigianali-

produttive, terziarie e di servizio per un totale di 15.161 mq.

A fine 2014 risultava ceduta l'80% della superficie complessiva e residuavano ancora 7 lotti da vendere. Si segnala che un'ulteriore vendita immobiliare di 512 mq al prezzo di € 646.000, è avvenuta in data 5 febbraio 2016. Il pagamento dell'importo dell'immobile avverrà tramite 215 rate mensili di euro 2.992,70. La vendita è avvenuta ad un valore superiore al valore di bilancio.

Parco Dora Baltea – Business Park IVREA

Nel corso del 2014 non si sono registrati nuovi contratti di vendita né di affitto. Proseguono le trattative per gli ultimi moduli disponibili, e gli aggiornamenti e le manutenzioni sugli immobili.

PIS Pinerolo I e II

Sono proseguite trattative sui lotti rimanenti (di circa 11.000 mq) nella zona servizi che potrebbero concretizzarsi nel corso del prossimo anno. Si è valutata con il Comune la cessione (anche gratuita) di lotti non a bilancio in quanto non vendibili ma tuttora di proprietà SIT. Nel febbraio 2016 si è conclusa la vendita di un lotto di circa 4.300 mq .

PIP di Nichelino

Nel corso del 2014 non si sono registrate vendite, ciò nonostante si è continuato il lavoro di commercializzazione dei terreni.

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

Si rimanda al paragrafo relativo all'andamento della gestione, nel quale, in premessa, ha trovato esposizione.

Per quanto attiene alla gestione ordinaria, segnaliamo le vendite intervenute nel corso del 2015 e nei primi nove mesi del 2016:

Ovada: due vendite, nel 2015, per circa 24.000 mq complessivi, rispettivamente di 16.000 e di 8.000 mq., a valori superiori rispetto a quelli netti di bilancio.

Area ex-Vitali di Torino: una vendita, nel 2016, di una unità immobiliare di 512 mq., a valori superiori rispetto a quelli netti di bilancio.

Nichelino: una vendita, nel 2016, per circa mq. 10.000, a valori poco superiori rispetto a quelli netti

di bilancio.

6. Evoluzione prevedibile della gestione

Ad ottobre 2016 non ha senso di parlare di evoluzione prevedibile della gestione negli esercizi 2015 e 2016. Appare invece opportuno ricordare che il prossimo triennio sarà caratterizzato dalle attività necessarie per dare esecuzione al piano di ristrutturazione del debito, la cui chiusura è prevista per il 31 dicembre 2018 e che prevede la dismissione degli assets aziendali ai valori indicati nelle perizie di valutazione ed accolti già in questo bilancio mediante lo stanziamento di fondi di svalutazione delle rimanenze.

Nei prossimi mesi la Regione Piemonte e la Controllante dovranno decidere se SIT avrà ancora un ruolo strategico nell'ambito delle politiche di insediamento produttivo della Regione.

Al riguardo, la Società in occasione del Consiglio di Amministrazione del 23 settembre 2016, ha ipotizzato sulla base di una nota redatta dall'area tecnica alcune ipotesi di sviluppo proprio al fine di evitare la chiusura al termine del piano di risanamento, individuando azioni di supporto ad attività di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. e Finpiemonte S.p.A., oltre ad una maggiore interazione con enti e strutture regionali.

Tali ipotesi di attività e sviluppo saranno oggetto di approfondimento e condivisione con la controllante.

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.

La Società ha dovuto affrontare una grave crisi di liquidità: per individuarne le ragioni, 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. In questo contesto, però, la stagnazione del mercato immobiliare, ed in particolare del settore produttivo ed industriale, nel quale opera SIT, ha portato ad un rallentamento delle vendite.

Sul fronte dell'indebitamento, il sistema bancario ha tolto fiducia alla Società, mediante la riduzione degli affidamenti concessi e le richieste di rientro. Il combinato di queste criticità ha costretto SIT a prendere la drastica decisione di attivare una procedura di ristrutturazione del debito, ex art. 67 L.F.. La sottoscrizione del Piano ha consentito di mitigare il rischio ed il mantenimento, da parte di SIT, degli impegni presi e consentirà di onorare gli impegni finanziari.

Riteniamo comunque necessario fornire maggiori informazioni in merito ai rischi cui è sottoposta la Società, ed in particolare quelli relativi alla situazione finanziaria, nonché di continuità aziendale, in parte già illustrata nel paragrafo 3, ed in premessa al presente.

Rischio gestione finanziaria e considerazioni sulla continuità aziendale.

Il tema della continuità aziendale è stato già parzialmente affrontato nel paragrafo di commento alla gestione, al quale si rimanda. La ristrutturazione del debito, descritta in precedenza, prevede da un lato l'impegno di SIT a procedere alla dismissione degli assets immobiliari con modalità condivise ed enunciate nel Piano stesso, e dall'altro al pagamento dei debiti in misura proporzionale agli incassi da vendita.

SIT potrà invece far fronte agli impegni derivanti dalla gestione ordinaria grazie ai corrispettivi degli affitti, ad una quota dei corrispettivi delle vendite che tratterrà allo scopo, nonché, qualora fosse necessario, alle iniezioni di liquidità che la Controllante si è impegnata a fornire, nella misura massima di 500 mila euro per ogni esercizio fino al 31 dicembre 2018 (quindi per un importo massimo di 1,5 milioni di euro).

Dal momento che l'eventuale decadenza della Convenzione sottoporrebbe la Società al rischio di non poter far fronte agli impegni finanziari, riportiamo le principali circostanze che potrebbero portare al recesso dalla convenzione da parte dei Creditori che l'hanno sottoscritta:

- a) La Società non adempia puntualmente al pagamento di qualsiasi somma dalla stessa dovuta ai Creditori Finanziari
- b) La Società non adempia ad un obbligo assunto ai sensi della Convenzione, con particolare riferimento agli impegni della Società ed agli obblighi Informativi, salvo che l'inadempimento non venga sanato entro 10 giorni.

- c) Vengano meno le dichiarazioni, relative allo status della Società (stato giuridico, assenza di procedure concorsuali, ecc.), nonché inerenti l'assenza di controversie e procedimenti, non espressamente riportati nella convenzione ed alle garanzie fornite in merito alla salvaguardia degli assets aziendali e di svolgimento degli adempimenti necessari per l'esecuzione del piano.
- d) Il verificarsi di una delle seguenti circostanze in capo alla Società:
- i) la concessione di un provvedimento monitorio o d'urgenza, ovvero di un provvedimento esecutivo o cautelare per un valore superiore a Euro 250.000,00, salvo il caso in cui lo stesso venga giudicato dai Creditori Finanziari manifestamente infondato oppure il provvedimento d'apertura del procedimento o della procedura sia stato revocato, dichiarato nullo, annullato o sia altrimenti divenuto inefficace entro 90 (novanta) giorni dalla sua notifica o esecuzione;
 - ii) l'emissione di una sentenza, decreto o altro provvedimento di condanna, anche provvisoriamente esecutivo per un valore superiore a Euro 250.000,00, salvo che detta esecuzione non sia stata sospesa entro i 30 (trenta) giorni di calendario dalla notifica del provvedimento alla Società;
 - iii) siano levati protesti salvo che il relativo debito non sia pagato entro 10 (dieci) Giorni Lavorativi, ovvero il relativo protesto sia ritenuto manifestamente infondato dai Creditori Finanziari;
 - iv) la notifica a SIT di avvisi di accertamento esecutivi, cartelle esattoriali e/o iscrizioni al ruolo per il pagamento di tributi eccedenti Euro 150.000,00, salvo che il relativo debito sia estinto entro il termine consentito per l'impugnazione dell'atto notificato, ovvero il pagamento sia oggetto di rateazione, ovvero che entro il termine di 30 Giorni Lavorativi sia fornita idonea documentazione, in forma e sostanza soddisfacente per i Creditori Finanziari, comprovante l'infondatezza della pretesa tributaria e sia stata congiuntamente richiesta la sospensione della relativa riscossione;
 - v) sia iscritta ipoteca giudiziale o legale su beni di proprietà della Società.

- e) La Società sia dichiarata o dichiari o ammetta di versare nella situazione di cui all'articolo 5 della Legge Fallimentare.
- f) Il verificarsi di una delle seguenti circostanze in capo alla Società:
 - i) venga convocata l'assemblea per deliberare la presentazione della domanda di ammissione ad una qualsiasi Procedura Concorsuale o altra procedura avente effetti analoghi;
 - ii) venga convocata l'assemblea per deliberare la liquidazione volontaria, o venga deliberata o dichiarata la sussistenza di una causa di scioglimento, salvo che la causa di scioglimento sia venuta meno entro i 10 giorni successivi;
 - iii) sia presentata da parte di terzi una domanda di ammissione ad una qualsiasi Procedura Concorsuale, salvo il caso in cui la suddetta domanda sia stata oggetto di opposizione da parte del soggetto legittimato nei termini di legge, sia manifestamente infondata secondo il giudizio dei Creditori Finanziari e sia stata rinunciata o rigettata entro 60 Giorni Lavorativi dalla data di presentazione della stessa;
 - iv) sia ammessa ad una qualsiasi Procedura Concorsuale o altra procedura avente effetti analoghi o sia posta in liquidazione, anche volontaria;
 - v) venga convocata l'assemblea per l'esame della possibilità di effettuare una cessione dei beni ai creditori, ovvero la ristrutturazione dell'indebitamento o simili accordi con i propri creditori, diversi dalla Convenzione e dall'implementazione del Piano.
- g) Il verificarsi di alcuna delle circostanze di cui ai precedenti punti e) ed f) che precedono in capo a Finpiemonte Partecipazioni, laddove il verificarsi di tale circostanza possa determinare un Effetto Pregiudizievole Significativo.
- h) Il verificarsi di un Effetto Pregiudizievole Significativo.
- i) L'organo amministrativo della Società sia destituito per intero o parzialmente per effetto di un provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa, ovvero venga emanato dall'autorità giudiziaria o amministrativa un provvedimento che impedisca alla Società di svolgere la propria attività per intero ovvero ne limiti lo svolgimento.

- j) La Società cessa di svolgere le attività da essa attualmente esercitate o inizi un'attività che risulti sostanzialmente diversa rispetto a quelle di cui al proprio oggetto sociale alla Data di Stipula.
- k) Si verifichi un Cambio di Controllo.
- l) Il verificarsi, in relazione a qualsiasi Indebitamento Finanziario (incluso l'Indebitamento Finanziario Consentito, ma con l'esclusione dell'Indebitamento Esistente) in capo alla Società, di alcuna delle seguenti circostanze:
 - i) mancato e puntuale pagamento di qualsiasi importo al momento in cui lo stesso diventi dovuto ed esigibile;
 - ii) qualunque importo relativo a tale Indebitamento Finanziario sia dichiarato dovuto ed esigibile anteriormente alla sua scadenza originaria in conseguenza del verificarsi di un inadempimento;
 - iii) il relativo creditore, in conseguenza del verificarsi di un inadempimento (in qualunque modo qualificato) o altra circostanza o serie di circostanze faccia valere la decadenza dal beneficio del termine (anche a seguito di risoluzione, recesso o altro), ovvero richieda il rimborso anticipato (anche a seguito di risoluzione, recesso o altro); ovvero
 - iv) il relativo creditore dichiari di cancellare o sospendere qualsiasi impegno relativo al mantenimento di un Indebitamento Finanziario in conseguenza di un inadempimento, o mancata integrale e puntuale esecuzione o mancato rispetto di uno o più impegni e obbligazioni (in qualunque modo qualificato).
- m) Il verificarsi della situazione prevista dall'articolo 2482-ter del Codice Civile in capo alla Società alla quale non sia posto rimedio ai sensi e nei termini di legge.
- n) Il mancato rispetto da parte di SIT dell'obbligo di richiedere il sostegno finanziario della Controllante, qualora fosse necessario, e nei limiti degli importi che FPP si è impegnato a corrispondere.
- o) Il mancato rispetto da parte di Finpiemonte Partecipazioni di alcuno dei propri obblighi derivanti dall'Impegno Finpiemonte Partecipazioni e dalla Lettera di Patronage.

- p) Si verifichi la risoluzione, il recesso ovvero la decadenza della Società dal beneficio del termine in relazione a qualsiasi degli Accordi Altri Creditori, ovvero alcuno di tali accordi cessi per qualunque ragione di essere efficace.
- q) Il credito vantato da Energia e Territorio S.r.l. in fallimento nei confronti della Società venga soddisfatto in modo sostanzialmente diverso rispetto alle condizioni indicate nel Piano.

Per quanto le assunzioni relative alla dismissione degli attivi immobiliari, su cui si fonda il sopracitato accordo di ristrutturazione del debito, presentino profili di incertezza e soggettività, anche di particolare rilievo, riteniamo che tali rischi siano mitigati dal rilascio della citata lettera di patronage da parte di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A..

La garanzia della Controllante consiste, come in precedenza indicato, in una lettera di patronage che prevede che FPP, nella malaugurata ipotesi per la quale SIT non riesca a far fronte ai propri impegni nei confronti dei creditori che hanno sottoscritto la convenzione (che ammontano complessivamente a circa 10,9 milioni di euro), entro il 31 dicembre 2018, metta a disposizione di SIT, entro 60 giorni dalla richiesta, i mezzi finanziari necessari per soddisfare detti creditori nella misura massima complessiva di 9.528.900,17 euro.

Gli eventi che potrebbero portare al recesso dalla Convenzione, che porrebbe la Società nella condizione della non continuità aziendale, sono attentamente monitorati e gli Amministratori valutano remota la possibilità che si verifichino. I prevedibili ritardi nell'esecuzione del piano vendite di cui si è già fatta menzione non sono causa di recesso dalla Convenzione.

Tutto ciò premesso, gli Amministratori, pur in presenza delle citate incertezze valutando in particolar modo la rilevanza del rilascio della lettera di patronage da parte della Controllante hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014.

Rischi connessi all'operazione Pininfarina

Operazione sull'area ex Pininfarina di Grugliasco

Si rammentano brevemente i tratti essenziali di questa operazione perché, ancorché il Piano preveda anche la cessione di questo asset, le dimensioni anomale dell'operazione, rispetto alle altre in essere, merita particolare attenzione.

L'intervento sull'area ex Pininfarina di Grugliasco, per un importo originario di oltre 15 milioni di euro, 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 di 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.

Il venir meno dell'unica fonte di reddito dell'investimento (con il fallimento del conduttore) 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.

Al fine di supportare il valore di bilancio del compendio immobiliare e di certificare le ipotesi contenute nel Piano, gli Amministratori hanno ritenuto necessario avvalersi di una specifica perizia, predisposta da soggetto terzo indipendente sulla base del quale è stato incrementato il fondo svalutazione a 3,8 milioni di euro, con un accantonamento nell'esercizio di quasi un milione di euro.

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

Per quanto concerne la strategia di vendita in merito al compendio immobiliare dell'area Ex Pininfarina, allo stato attuale, sono in corso le azioni richieste dalla convenzione di ristrutturazione con i creditori finanziari e in particolare la ricerca di un operatore di primario standing da incaricare per la vendita.

Contemporaneamente sarà comunque necessario far convergere nell'azione di vendita una fattiva volontà da parte dell'intera struttura regionale che possa portare all'individuazione di interlocutori interessati all'acquisto del sito nell'ambito delle politiche di sviluppo regionale.

Tuttavia non è possibile sottacere la criticità relativa alla situazione ambientale del sito che Sit sta già da diversi anni affrontando ma che inevitabilmente potrebbe condizionare le tempistiche di vendita.

Rischio di credito

Operazione sull'area ex Vitali di Torino

Negli esercizi precedenti era stato analizzato il tema dei crediti verso il Comune di Torino, contabilizzati per oltre 1,6 milioni di euro riconducibili al corrispettivo dovuto dal Comune, a saldo degli interventi eseguiti, maturato sulla quota parte di immobili ceduti ed il cui pagamento è contrattualmente previsto al termine dell'intervento. Premesso che non si ravvisavano rischi specifici di solvibilità del debitore, per far fronte agli impegni finanziari, derivanti dalla sottoscrizione del piano di ristrutturazione del debito e dalla chiusura a saldo e stralcio di alcuni debiti, SIT ha ceduto, pro soluto, il credito verso il comune di Torino alla Controllante, per un corrispettivo pari al 90% del valore nominale ed ha incassato il relativo corrispettivo. Tali accordi

di saldo e stralcio, peraltro, hanno generato sopravvenienze attive di entità ben superiore allo sconto concesso sul credito ceduto.

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

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 2014 con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si evidenzia quanto segue:

- i crediti, pari a 10.861.708 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 15.436.293 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 99.000 e si riferiscono a:

Utilizzo locali e servizi connessi	70.000
Servizi vari relativi all'intervento area ex Pininfarina	25.000
Rivalsa costo assicurazione organo amministrativo	<u>4.000</u>
TOTALE	99.000

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

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

Nei rapporti esistenti al 31 dicembre 2014 con la Regione Piemonte si evidenziano debiti pari a 12.795.252 euro.

D. Sede dell'attività

Nel 2014 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 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 fallimento) 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.

Nell'agosto 2016 l'Arpa, su sollecitazione del Comune di Grugliasco, ha effettuato un sopralluogo nell'area Ex Pininfarina.

A seguito di tale sopralluogo effettuato dall'Arpa il 5 agosto 2016, è pervenuta in data 7 ottobre un'ordinanza del Comune di Grugliasco che ordina a SIT di provvedere allo smaltimento di tutti i rifiuti presenti nel sito di sua proprietà. Contro tale provvedimento SIT, procederà nei prossimi 60 giorni con un ricorso al TAR , non ritenendo legittima la richiesta del Comune, essendo la maggioranza dei rifiuti di proprietà del fallimento, come più volte segnalato nel corso degli ultimi anni.

Sono comunque state attivate operazioni di censimento dettagliato dei rifiuti presenti sul sito e solo al termine di tale attività potrà essere verosimilmente individuata un'eventuale responsabilità a

carico si SIT e quantificata l'entità economica di un conseguente intervento di bonifica

H. Attività Internal Audit

In coerenza con le direttive comunicate dalla controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., nel 2014 e 2015 è proseguita l'attività di controllo interno sulle procedure messe in campo quotidianamente dalla Società.

Dal 2016, in coerenza con il piano di contrazione dei costi, non è stato rinnovato l'incarico per l'attività di Internal Audit, non essendo un obbligo di legge.

I. Attività D.Lgs. n. 231/2001

Negli anni 2014 e 2015 è proseguita l'attività dell'Organismo di Vigilanza. Non sono pervenute nel corso degli anni 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.

9. Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Signori Soci,

il progetto di Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia una perdita netta di euro 2.401.533.

Sottoponiamo alla Vostra approvazione la seguente proposta di deliberazione:

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

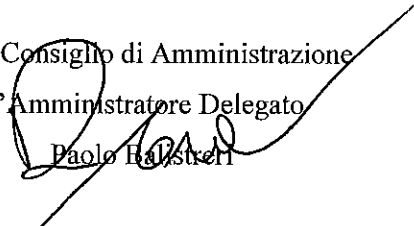
- esaminato il Bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2014;
- vista la Relazione sulla gestione;
- preso atto della Relazione del Collegio Sindacale;
- preso atto della Relazione della Deloitte & Touche S.p.A. incaricato del controllo contabile;

DELIBERA

1. di approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2014, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa;
2. di rinviare a nuovo la perdita di esercizio di euro 2.401.533.”

Torino, 26 ottobre 2016

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Paolo Balistreri



Prospetti contabili al 31 dicembre 2014

STATO PATRIMONIALE

		31.12.2014	31.12.2013
ATTIVO			
A)	CREDITI VERSO SOCI:		
	Versamenti ancora dovuti		
	TOTALE A		
B)	IMMOBILIZZAZIONI		
D)	Immobilizzazioni immateriali:		
1)	Costi di impianto e ampliamento		
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
5)	Avviamento		
6)	Immobilizzazioni in corso e acconti		
7)	Altre	2.100	2.800
	TOTALE B-I	2.100	2.821
II)	Immobilizzazioni materiali:		
1)	Terreni e fabbricati	2.642.122	2.642.122
	(-) Fondi ammortamento	-937.147	-80.842
		1.704.975	2.561.280
2)	Impianti e macchinario	600.000	600.000
	(-) Fondi ammortamento	-405.000	-315.000
		195.000	285.000
3)	Attrezzature industriali e commerciali	4.537	4.537
	(-) Fondi ammortamento	-3.127	-2.447
		1.410	2.090
4)	Altri beni	41.743	38.482
	(-) Fondi ammortamento	-33.656	-29.982
		8.087	8.500
5)	Immobilizzazioni in corso e acconti		
	TOTALE B-II	1.909.472	2.856.870
III)	Immobilizzazioni finanziarie:		
1)	Partecipazioni in:		
	a) imprese controllate		
	b) imprese collegate		
	c) imprese controllanti		
	d) altre imprese		
2)	Crediti:		
	a) verso imprese controllate		
	.entro l'anno		
	.oltre l'anno		
	b) verso imprese collegate		
	.entro l'anno		
	.oltre l'anno		
	c) verso controllanti		
	.entro l'anno		
	.oltre l'anno		
	d) verso altri		
	.entro l'anno		
	.oltre l'anno		

	3) Altri titoli		
	4) Azioni proprie		
	TOTALE B-III		
	TOTALE B	1.911.572	2.859.691
C)	ATTIVO CIRCOLANTE:		
I)	Rimanenze:		
	1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	
	2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	32.224.322	37.991.022
	3) Lavori in corso su ordinazione	0	
	4) Prodotti finiti e merci	0	
	5) Acconti	0	
	TOTALE C-I	32.224.322	37.991.022
II)	Crediti:	0	
	1) Verso clienti	0	
	.entro l'anno	321.229	312.277
	.oltre l'anno	1.513.419	1.513.572
		1.834.648	1.825.849
	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	91.668
	.oltre l'anno	10.770.040	4.520.197
		10.861.708	4.611.865
	4 bis) Crediti tributari		
	.entro l'anno	34.321	92.037
	.oltre l'anno	26.583	26.583
		60.904	118.620
	4 ter) Imposte anticipate		0
	.entro l'anno		214.215
	.oltre l'anno		418.640
			632.855
	5) Verso altri		
	.entro l'anno	797.243	846.393
	.oltre l'anno	2.514.834	2.625.589
		3.312.077	3.471.982
	TOTALE C-II	16.069.337	10.661.171

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014

III)	Attività finanz. che non costituiscono immobilizzazioni:		
1)	Partecipazioni in imprese controllate		
2)	Partecipazioni in imprese collegate		
3)	Partecipazioni in imprese controllanti		
4)	Altre partecipazioni		
5)	Azioni proprie		
6)	Altri titoli		
	TOTALE C-III		
IV)	Disponibilità liquide:		
1)	Depositi bancari e postali	1.129.895	1.220.986
2)	Assegni		
3)	Denaro e valori in cassa	2.280	3.096
	TOTALE C-III	1.132.175	1.224.082
	TOTALE C	49.425.834	49.876.275
D)	RATEI E RISCONTI		
	Ratei attivi	29	10
	Risconti attivi	2.263	2.256
	TOTALE D	2.292	2.266
	TOTALE ATTIVO	51.339.698	52.738.232

		31.12.2014	31.12.2013
PASSIVO			
A)	PATRIMONIO NETTO		
I	Capitale	5.000.000	5.000.000
II	Riserva da sovrapprezzo delle quote	1.600.498	1.661.964
III	Riserve di rivalutazione		
IV	Riserva legale	7.736	7.736
V	Riserve statutarie		
VI	Riserve per azioni proprie in portafoglio		
VII	Altre riserve	146.995	146.990
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo		
IX	Utile/(Perdita) del periodo	-2.401.533	-61.466
	TOTALE A	4.353.696	6.755.224
B)	FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1)	per trattamento di quiescenza e obblighi simili		7.460
2)	per imposte, anche differite		
3)	Altri	460.519	668.338
	TOTALE B	460.519	675.798
C)	TRATT. DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	13.519	12.250
D)	Debiti		
1)	Obbligazioni .entro l'anno .oltre l'anno		
2)	Obbligazioni convertibili .entro l'anno .oltre l'anno		
3)	Debiti verso soci per finanziamenti .entro l'anno .oltre l'anno		
4)	Debiti verso banche .entro l'anno .oltre l'anno	9.117.871	8.206.030
		9.117.871	8.206.030
5)	Debiti verso altri finanziatori .entro l'anno .oltre l'anno		
6)	Acconti .entro l'anno .oltre l'anno	415.970 39.840	136.000 264.261
		455.810	400.261
7)	Debiti verso fornitori .entro l'anno .oltre l'anno	707.434	754.743
		707.434	754.743
8)	Debiti rappresentati da titoli di credito .entro l'anno .oltre l'anno		
9)	Debiti verso imprese controllate .entro l'anno .oltre l'anno		

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014

10)	Debiti verso imprese collegate		
	.entro l'anno		
	.oltre l'anno		
11)	Debiti verso controllanti		
	.entro l'anno	1.381.793	1.309.041
	.oltre l'anno	26.849.752	25.549.752
		<u>28.231.545</u>	<u>26.858.793</u>
12)	Debiti tributari		
	.entro l'anno	147.673	30.453
	.oltre l'anno	261.470	261.470
		<u>409.143</u>	<u>291.923</u>
13)	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
	.entro l'anno	17.043	16.832
	.oltre l'anno		
		<u>17.043</u>	<u>16.832</u>
14)	Altri debiti		
	.entro l'anno	3.971.322	3.879.365
	.oltre l'anno	3.531.102	4.820.923
		<u>7.502.424</u>	<u>7.400.288</u>
	TOTALE D	46.441.266	45.228.870
E)	RATEI E RISCONTI		
	ratei passivi	38.786	42.582
	risconti passivi	31.908	23.508
	TOTALE E	<u>70.694</u>	<u>66.090</u>
	TOTALE PASSIVO E NETTO	51.339.698	52.738.232
	CONTI D'ORDINE		
1)	Fidejussioni ricevute da terzi	22.668.831	24.199.202
2)	Fidejussioni a favore di terzi		
	TOTALE CONTI D'ORDINE	<u>22.668.831</u>	<u>24.199.202</u>

CONTO ECONOMICO

		ANNO 2014	ANNO 2013
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE		
1)	ricavi delle vendite e delle prestazioni		598.933
2)	variaz. delle rimanenze di prod. in corso di lav., semilav. e finiti	-5.766.700	-2.861.531
3)	variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4)	incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5)	altri ricavi e proventi	627.104	629.603
	TOTALE A	-5.139.596	-1.632.995
B)	COSTI DELLA PRODUZIONE		
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-1.574	-4.297
7)	per servizi	-443.675	-836.926
8)	per godimento di beni di terzi	-8.457	-2.123
9)	per il personale	-360.165	-375.057
a)	salari e stipendi	-254.406	-256.939
b)	oneri sociali	-70.563	-70.316
c)	trattamento di fine rapporto	-25.543	-25.656
d)	trattamento di quiescenza e simili		
e)	altri costi	-9.653	-22.146
10)	ammortamenti e svalutazioni	-1.080.446	-222.538
a)	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-721	-10.338
b)	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-117.453	-117.606
c)	altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-833.208	
d)	svalut. dei crediti compresi nell'attivo circ. e delle disp. liq.	-129.064	-94.594
11)	variazioni delle rim. di mat. prime, sussid., di consumo e merci		
12)	accantonamenti per rischi		-64.988
13)	altri accantonamenti	-100.000	
14)	oneri diversi di gestione	-588.057	-514.239
	TOTALE B	-2.582.374	-2.020.168
	DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PROD. (A+B)	-7.721.970	-3.653.163
C)	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
15)	proventi da partecipazioni		
16)	altri proventi finanziari	6.357.711	3.385.709
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	6.357.711	3.385.709
17)	interessi passivi e altri oneri finanziari	496.369	339.261
17 bis)	utili o perdite su cambi		
	TOTALE C (15+16+17+17bis)	5.861.342	3.046.448

D)	RETTIFICHE DI VALORE DELLE ATTIVITÀ FINANZIARIE		
18)	Rivalutazioni		
	a) di partecipazioni		
	b) di immobilizz. finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
	c) di titoli dell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.		
19)	Svalutazioni		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.		
	TOTALE D		-1.405
E)	PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
20)	proventi straordinari	337.799	441.256
21)	oneri straordinari	-235.730	-4.240
	TOTALE E	102.069	437.016
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A+B+C+D+E)	-1.758.559	-171.104
22)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-642.974	109.638
23)	PERDITA DELL'ESERCIZIO	-2.401.533	-61.466

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Paolo Balistreri

RENDICONTO FINANZIARIO AL 31/12/2014	
Posizione finanziaria netta all'inizio dell'esercizio (A)	-6.981.948
Flusso di cassa della gestione operativa (B)	-1.000.487
Perdita del periodo	-2.401.533
Ammortamenti	118.174
Svalutazione crediti	129.064
Svalutazione immobilizzazioni	833.208
Variazione TFR	1.269
Effetto netto imposte differite	625.395
Riduzione fondi rischi	-252.223
Utilizzo fondi rischi precedentemente accantonati	-55.696
Accantonamento a fondi rischi ed oneri futuri	100.100
Svalutazione rimanenze	5.967.786
Variazione capitale circolante netto, di cui:	-6.066.031
<i>Variazione dei crediti (imposte anticipate esclusi) al netto delle svalutazioni</i>	-6.247.755
<i>Variazione delle rimanenze al lordo dei fondi svalutazione</i>	-201.086
<i>Variazione ratei e risconti attivi</i>	-26
<i>Variazione dei debiti (verso banche esclusi)</i>	378.229
<i>Variazione ratei e risconti passivi</i>	4.604
<i>Arrotondamento</i>	3
Flusso di cassa da attività di investimento (C)	-3.261
Immobilizzazioni immateriali	0
Immobilizzazioni materiali	-3.261
Flusso di cassa da attività di finanziamento (D)	0
Variazione apporti	
Flusso di cassa netto dell'esercizio (E=B+C+D)	-1.003.748
Posizione finanziaria netta alla fine dell'esercizio (A+E)	-7.985.696

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2014

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2014, che viene sottoposto al Vostro esame per l'approvazione, evidenzia una perdita, al netto delle imposte dirette di competenza, di Euro 2.401.533 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.

PREMESSA

Il bilancio è stato redatto sulla base dei presupposti di continuità aziendale, in conseguenza del fatto che in data 5 ottobre 2016 sia stata sottoscritta la convenzione di ristrutturazione del debito, ex art.67 L.F..

L'accordo impegna SIT alla dismissione degli assets immobiliari ed al pagamento dei debiti, con le modalità ed i tempi del piano economico finanziario per il triennio 2016-2018 ed è supportato da una lettera di patronage rilasciata dalla controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.; l'eventuale decadimento della Convenzione potrebbe far venire meno il presupposto della continuità aziendale. Nel paragrafo 7 della Relazione sulla Gestione sono analiticamente analizzate le incertezze circa la realizzazione del suddetto piano nonché le circostanze che potrebbero portare al decadimento della suddetta Convenzione.

Gli Amministratori, pur in presenza delle citate incertezze, valutando in particolar modo la rilevanza del rilascio della suddetta lettera di patronage da parte della Controllante, hanno ritenuto appropriato

l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014.

Per definire i valori di mercato degli assets immobiliari, SIT ha commissionato a Praxi S.p.A. le perizie sugli interventi di: Torino per l'area ex Vitali, Nichelino, Strambino, Ivrea, Pinerolo, Ovada e Riva di Chieri per l'area ex Embraco; al Prof. Franchi invece quella di Grugliasco per l'area ex Pininfarina.

I minori valori emersi dalle perizie hanno comportato lo stanziamento o l'incremento di fondi di svalutazione.

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 2.100, al netto degli ammortamenti dell'anno, che sono pari a Euro 721, come risulta dall'esposizione analitica delle movimentazioni di seguito riportate:

Immobilizzazioni immateriali	Valore inizio esercizio	Incrementi 2014	Decrementi 2014	Ammortamento 2014	Valore fine esercizio
Software	21			(21)	
Sito web	2.800			(700)	2.100
Totale	2.821	0	0	(721)	2.100

Immobilizzazioni materiali: ammontano a euro 1.909.472, al netto dei fondi ammortamenti di euro 545.723 e dei fondi svalutazione di euro 833.207, 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	(80.842)	689.079			
Impianti	600.000	(315.000)	285.000			
Attrezzature	4.537	(2.447)	2.090			
Altri beni	38.482	(29.982)	8.500	3.261		
Totali	3.285.141	(428.271)	2.856.870	3.261	0	0
	Variazione fondi			Valori di fine esercizio		
	Ammortamenti	Svalutazioni	Altre variazioni	Valore lordo	F.di amm.to/ svalutazioni	Valore netto
Terreni		(833.208)	1	1.872.201	(833.207)	1.038.994
Fabbricati	(23.098)			769.921	(103.940)	665.981
Impianti	(90.000)			600.000	(405.000)	195.000
Attrezzature	(681)		1	4.537	(3.127)	1.410
Altri beni	(3.674)			41.743	(33.656)	8.087
Totali	(117.453)	(833.208)	2	3.288.402	(1.378.930)	1.909.472

La voce terreni, che accoglie l'area di Strambino ceduta in diritto di superficie, è stata svalutata per Euro 833.207, al fine di allineare il valore contabile a quello di perizia di stima di Praxi S.p.A.. Tale

perdita è ritenuta durevole, tenuto anche conto del fatto che, anche questo assets, potrebbe essere alienato prima del termine del contratto di cessione del diritto di superficie, prevista per il 2035.

La voce impianti si riferisce esclusivamente all'impianto di verniciatura facente parte del complesso immobiliare ex Pininfarina, venduto nel 2015 per un corrispettivo superiore al valore contabile netto.

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 nel 2013. 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)

Le immobilizzazioni relative a terreni sono state svalutate, fino a concorrenza del valore di presumibile realizzo, come verificato con le perizie di stima redatte da Praxi S.p.A.

Immobilizzazioni materiali	Costo storico	Svalutazioni	Valore attuale
Terreni	1.872.201	-833.207	1.038.994
Totali	1.872.201	-833.207	1.038.994

Per le altre immobilizzazioni materiali ed immateriali è stato avviato un processo sistematico di ammortamento tenendo conto della residua possibilità di utilizzazione, come evidenziato in precedenza, e 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 2014 nelle voci dell'attivo diverse dalle immobilizzazioni, nonché del passivo patrimoniale.

Rimanenze: sono inventariate, applicando i criteri esposti, per un importo complessivo di Euro 32.224.322, con una minor consistenza rispetto alla gestione precedente di Euro 5.766.700. 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	Altre variazioni	Valori di fine esercizio
Rimanenze intervento di Strambino	451.829			451.829
(-) Fondo svalutazione rimanenze Strambino			(154.102)	(154.102)
Rimanenze intervento di Pinerolo I	741.628			741.628
(-) Fondo svalutazione rimanenze Pinerolo I	(143.738)		(162.940)	(306.678)
Rimanenze intervento su aree ex Vitali - Torino	2.855.393	91.092		2.946.485
Rimanenze intervento di Ovada	2.385.562			2.385.562
(-) Fondo svalutazione rimanenze Ovada			(498.022)	(498.022)
Rimanenze intervento di Nichelino	8.834.874			8.834.874
(-) Fondo svalutazione rimanenze Nichelino	(886.927)		(4.183.202)	(5.070.129)
Rimanenze intervento di Ivrea	3.886.224	109.994		3.996.218
Rimanenze intervento di Embraco	8.666.177			8.666.177
Rimanenze intervento su area ex Pininfarina - Grugliasco	13.994.834			13.994.834
(-) Fondo svalutazione rimanenze Area ex Pininfarina - Grugliasco	(2.794.834)		(969.520)	(3.764.354)
Totale	37.991.022	201.086	(5.967.786)	32.224.322

Rimanenze intervento di Strambino

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 9.924 che sono iscritti ad un valore contabile lordo di 451.829 €.

Come valore di fine esercizio è stato assunto quello risultante dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A.: per adeguare il valore contabile è stata operata una svalutazione di 154.102 €; il valore residuo al metro ammonta quindi a 30,00 €.

Rimanenze intervento di Pinerolo I

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 11.388 che sono iscritti ad un

valore contabile, al netto delle precedenti svalutazioni, di 597.890 €.

Come valore di fine esercizio è stato assunto quello risultante dalle perizie di stima redatta da Praxi S.p.A: per adeguare il valore contabile è stata operata una svalutazione di 162.940 €; il valore residuo al metro ammonta quindi a 38,19 €.

Rimanenze intervento su area ex Vitali – Torino

Non è stata necessaria alcuna svalutazione poiché il valore di mercato è ampiamente superiore rispetto al valore contabile, come confermato dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A..

Rimanenze intervento di Ovada

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 64.008 che sono iscritti ad un valore contabile lordo di 2.385.562 €.

Come valore di fine esercizio è stato assunto quello risultante dalle perizie di stima redatta da Praxi S.p.A: per adeguare il valore contabile è stata operata una svalutazione di 498.022 €; il valore residuo al metro ammonta quindi a 29,49 €.

Rimanenze intervento di Nichelino

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 79.864 che sono iscritti per un valore contabile lordo, al netto delle precedenti svalutazioni, di 7.947.947 €.

Come valore di fine esercizio è stato assunto quello risultante dalle perizie di stima redatta da Praxi S.p.A: per adeguare il valore contabile è stata operata una svalutazione di 4.183.202 €; il valore residuo al metro ammonta quindi a 47,14 €.

Rimanenze intervento di Ivrea

Come nel caso di Torino, non si è resa necessaria alcuna svalutazione poiché i valori contabili sono nettamente inferiori a quelli di presumibile realizzo, come confermato dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A.

Rimanenze intervento di Embraco

Non è stata effettuata alcuna svalutazione, ancorché il valore di perizia sia inferiore a quello contabile, stante i fondi erogati dalla Regione Piemonte.

Rimanenze intervento su area ex Pininfarina

Il valore è stato svalutato fino a concorrenza dell'importo di 10.230.480 €, coerentemente con quanto esposto nella perizia redatta dal Prof. Dino Franchi. La svalutazione ammonta a 969.520 €.

Crediti: sono contabilizzati, al netto dei relativi fondi svalutazione, per la cifra di Euro 16.069.337, con un aumento, rispetto all'anno 2013, di Euro 5.408.166. I dettagli sono esposti nella tabella che segue:

Crediti	Valori inizio esercizio	Variazione netta	Valori fine esercizio
Verso clienti	1.825.849	8.799	1.834.648
.entro l'anno	312.277	8.952	321.229
.oltre l'anno	1.513.572		1.513.419
Verso controllanti	4.611.865	6.249.843	10.861.708
.entro l'anno	91.668		91.668
.oltre l'anno	4.520.197	6.249.843	10.770.040
Crediti tributari	118.620	-57.716	60.904
.entro l'anno	92.037	-57.716	34.321
.oltre l'anno	26.583		26.583
Imposte anticipate	632.855	-632.855	0
.entro l'anno	214.215	-214.215	0
.oltre l'anno	418.640	-418.640	0
Verso altri	3.471.982	-159.905	3.312.077
.entro l'anno	846.393	-49.150	797.243
.oltre l'anno	2.625.589	-110.755	2.514.834
Totale, di cui	10.661.171	5.408.166	16.069.337
entro l'anno	1.556.590	-312.129	1.244.461
oltre l'anno	9.104.581	5.720.295	14.824.876

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

Crediti verso clienti: rileva il saldo di Euro 1.834.648, in aumento rispetto al 2013, di Euro 8.799. 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	751.066	-12.953	738.113
Fatture da emettere	50.773	120.725	171.498
(meno) fondo svalutazione crediti	-489.562	-98.820	-588.382
<i>oltre l'anno</i>			
Crediti verso clienti	1.556.733	-153	1.556.580
(meno) fondo svalutazione crediti	-43.161		-43.161
Totale, di cui	1.825.849	8.799	1.834.648
entro l'anno	312.277	8.952	321.229
oltre l'anno	1.513.572	-153	1.513.419

Crediti verso società controllanti: sono contabilizzati per Euro 10.861.708, in aumento, rispetto alla passata gestione, di Euro 6.249.843 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 partecip. Tortona	60.681		60.681
Credito per apporto intervento di Tortona	30.987		30.987
<i>oltre l'anno</i>			
<i>Perdite associazione in partecipazione:</i>			
Area ex Vitali - Torino	296.200	318.540	614.740
Strambino	261.333	526.833	788.166
Ovada	85.156	235.304	320.460
Nichelino	934.183	1.943.712	2.877.895
Pianezza	19.442		19.442
Piossasco	59.987	-59.987	
Pinerolo - primo stralcio	102.104	65.793	167.897
Area ex Pininfarina - Grugliasco	2.758.283	3.219.734	5.978.017
Altri crediti	3.509	-86	3.423
Totale, di cui	4.611.865	6.249.843	10.861.708
entro l'anno	91.668	0	91.668
oltre l'anno	4.520.197	6.249.843	10.770.040

La variazione del credito per le perdite dell'associazione in partecipazione all'intervento sull'Area ex-Pininfarina di Grugliasco, trova parziale spiegazione nel fatto che, nei primi mesi del 2014, Sinloc S.p.A. ha esercitato azione di recesso, come previsto dal contratto di associazione in partecipazione e Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. , sempre nel rispetto di quanto statuito dal contratto di associazione ha rilevato la quota che era di Sinloc. Il trasferimento della partecipazione ha portato anche il trasferimento di credito per le perdite conseguite di Euro 1.373.863 che, nell'esercizio 2013, era classificato nella voce *Crediti verso altri*.

Crediti tributari: rileva il saldo di Euro 118.620, in aumento rispetto al 2013, 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	315	-204	111
Erario c/acconti IRAP	21.181	-18.334	2.847
Erario c/Irap a credito	0	6.181	6.181
Imposta sostitutiva rivalutazione TFR	79	-46	33
Erario c/IVA	67.695	-45.171	22.524
Altri crediti	2.767	-142	2.625
<i>oltre l'anno</i>			
IRES a rimborso	26.583		26.583
Totale, di cui	118.620	-57.716	60.904
entro l'anno	92.037	-57.512	34.321
oltre l'anno	26.583	-57.512	26.583

Crediti verso altri: in questa categoria residuano le poste che non hanno trovato altra collocazione nelle voci esposte in precedenza ed ammontano ad Euro 3.471.982 con un incremento, dal 2013, 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 partecip. per perdite Tortona	505.910		505.910
Associati in partecipazione per apporti	258.228		258.228
Credito verso condomini Ivrea	84.339	-5.048	79.291
Verso associati per interessi	89.521		89.521
Fornitori c/anticipi	22.051	-3.299	18.752
Altri crediti verso fornitori	23.707	-23.707	0
Altri crediti	23.290	13.148	36.438
(-) F.do svalutazione crediti	-160.653	-30.244	-190.897
<i>oltre l'anno</i>			
Associati in partecipazione per apporti	403.200		403.200
<i>Associati in partecipazione per perdite:</i>			
Ovada	106.945	295.511	402.456
Nichelino	691.350	975.216	1.666.566
Pianezza	10.095		10.095
Area ex-Pininfarina - Grugliasco	1.373.863	-1.373.863	0
Credito verso dipendenti	45.943	-3.237	42.706
Depositi cauzionali	5.182	-4.382	800
(-) Fondo svalutazione crediti	-10.989		-10.989
Totale, di cui	3.471.982	-159.905	3.312.077
entro l'anno	846.393	-49.150	797.243
oltre l'anno	2.625.589	-110.755	2.514.834

La variazione del credito verso associati in partecipazione all'intervento sull'Area ex-Pininfarina di Grugliasco, trova spiegazione nel fatto che, nei primi mesi del 2014, Sinloc S.p.A. ha esercitato azione di recesso, come previsto dal contratto di associazione in partecipazione e Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., sempre nel rispetto di quanto statuito dal contratto di associazione ha rilevato la quota che era di Sinloc. Il trasferimento della partecipazione ha portato anche il trasferimento del credito per le perdite conseguite e quindi tale credito è classificato, nel 2014, nella voce *Crediti verso controllanti*.

Disponibilità liquide: ammontano a Euro 1.132.175, con una variazione negativa, rispetto all'esercizio precedente, di Euro -91.907; si compongono delle disponibilità di banca e del numerario di cassa, come già dettagliato in bilancio.

Ratei e risconti Attivi: ammontano rispettivamente a 29 e 2.263 euro e vengono dettagliati nel prosieguo della presente Nota Integrativa.

Patrimonio Netto: ammonta a Euro 4.353.700 e diminuisce di Euro 2.401.524, la tabella sottostante fornisce un dettaglio della composizione e sintetizza le variazioni intervenute:

Patrimonio Netto	Valore inizio esercizio	Destinazione risultato 2013	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	7.736	3.641		11.377
<i>Altre riserve</i>				
Riserva straordinaria	146.989	69.175		216.164
Riserva da arrotondamento euro	1		6	7
<i>Risultato di esercizio</i>				
Utile 2014	-61.466	61.466		0
Utile 2015			-2.401.533	-2.401.533
Totale	6.755.224	0	-2.401.528	4.353.696

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 460.519, con un decremento netto di euro 215.279 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 Piossasco	16.938		(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	14.181	(3.233)	(10.948)		
Fondo Rischi Area ex Vitali condominio	100.000				100.000
Fondo Rischi Tortona perdite rete idrica	30.000	(30.000)			
Fondo Rischi Nichelino vertenza Seri System	300.000	(22.463)	(127.537)		150.000
Fondo ICI anni pregressi Montanaro	30.000				30.000
Fondo ICI anni pregressi Borgone	400			100	500
Fondo rischi Tortona Benfante	74.800		(74.800)		
Fondo rischi generico	60.000				60.000
Fondo IVA	2.019		(2.000)		19
Fondo ristrutturazione del debito				100.000	100.000
TOTALE	675.798	(55.696)	(259.683)	100.100	460.519

Fondo rischi area Piossasco: costituito negli esercizi precedenti in S.in.te.c. S.p.A. a fronte di azioni legali promosse da alcuni acquirenti per vizi di costruzione e ritardi nella consegna, è stato ridotto a zero sull'esito dei contenziosi.

Fondi rischi Orbassano e Pinerolo–Secondo stralcio: prudenzialmente accantonati nel 2009 per coprire gli oneri che sarebbero potuti eventualmente emergere a seguito di richieste di risarcimento da parte degli acquirenti dei lotti di queste aree, sono stati azzerati sulla base del venir meno del rischio.

Fondi rischi Tortona: anche in questo caso, è stato prudenzialmente accantonato 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. Tale fondo è ritenuto adeguato.

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 è stato parzialmente utilizzato nel 2014 per estinguere il contenzioso e, quindi, azzerato per il residuo.

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. Le stime sui rischi hanno confermato la congruità del fondo.

Fondi rischi Tortona perdite rete idrica: era stato costituito nel 2011, e successivamente adeguato e parzialmente utilizzato, a fronte degli interventi necessari per risolvere i problemi relativi alle perdite d'acqua sulla rete idrica. Nel corso del 2014 è stato integralmente utilizzato per un risarcimento che ha chiuso in modo tombale il contenzioso.

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 mq 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 e nel 2013, nel corso del 2014, è stato parzialmente utilizzato per le spese legali ed è stato ulteriormente ridotto sulla base delle stime dei rischi in capo alla Società quantificati dai legali incaricati. La sentenza di primo grado è stata favorevole a SIT, tuttavia, non può essere liberato il fondo perché è attualmente in corso il giudizio di secondo grado innanzi il Consiglio di Stato.

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 ICI anni pregressi Borgone: 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 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 lamentava 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. L'esito del contenzioso è stato favorevole alla Società quindi il fondo è stato integralmente liberato.

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). L'entità del fondo è stata valutata congrua.

Fondo ristrutturazione del debito: è stato accantonato nel 2014 per accogliere gli oneri professionali che potranno derivare dalla gestione della ristrutturazione del debito di cui alla premessa e come descritta, più ampiamente, nella relazione sulla gestione.

Nel corso del 2015, è stato stanziato un fondo di 300 mila euro, a fronte dei contenziosi, anche solo potenziali, con gli Associati in partecipazione di Nichelino. Si è ritenuto di non anticipare lo stanziamento al 2014.

Trattamento di Fine Rapporto di Lavoro Subordinato: pari a euro 13.519 risulta così dettagliato:

Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	
Saldo inizio esercizio	12.250
Trattamento fine rapporto 2014	20.495
Imposta sostitutiva	-19
Utilizzo per acconti su Tfr a dipendenti	-1.499
Storno a fondo pensione autonomo	-17.708
Totale	13.519

Debiti: sono riportati per Euro 46.441.266 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 1.212.396, originato dalle variazioni in calce e riferite agli impegni debitori classificati in base alla loro natura e durata:

Debiti	Valore inizio esercizio	Variazione netta	Valore fine esercizio
Debiti verso banche	8.206.030	911.841	9.117.871
.entro l'anno	8.206.030	911.841	9.117.871
.oltre l'anno	0		0
Acconti	400.261	55.549	455.810
.entro l'anno	136.000	279.970	415.970
.oltre l'anno	264.261	-224.421	39.840
Debiti verso fornitori	754.743	-47.309	707.434
.entro l'anno	754.743	-47.309	707.434
.oltre l'anno	0		0
Debiti verso controllanti	26.858.793	1.372.748	28.231.541
.entro l'anno	1.309.041	72.748	1.381.789
.oltre l'anno	25.549.752	1.300.000	26.849.752
Debiti tributari	291.923	117.220	409.143
.entro l'anno	30.453	117.220	147.673
.oltre l'anno	261.470		261.470
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	16.832	211	17.043
.entro l'anno	16.832	211	17.043
.oltre l'anno	0		0
Altri debiti	8.700.288	-1.197.864	7.502.424
.entro l'anno	3.879.365	91.957	3.971.322
.oltre l'anno	4.820.923	-1.289.821	3.531.102
Totale, di cui	45.228.870	1.212.396	46.441.266
entro l'anno	14.332.464	1.426.638	15.759.102
oltre l'anno	30.896.406	-214.242	30.682.164

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

Debiti verso banche: rilevano per euro 9.117.871 e si riferiscono esclusivamente ad affidamenti a breve: sono aumentati, rispetto al 2013, di Euro 911.841.

Acconti: sono riportati gli acconti ricevuti dai clienti per vendite future. Sono contabilizzati per euro 455.810, sono aumentati di Euro 55.549, rispetto all'anno precedente.

Acconti	Valore inizio esercizio	Variazione netta	Valore fine esercizio
<i>entro l'anno</i>			
Clienti c/anticipi Pinerolo – Primo stralcio	108.000		108.000
Clienti c/anticipi Nichelino	28.000		28.000
Clienti c/anticipi Area ex-Vitali		35.629	35.629
Clienti c/anticipi Embraco		244.341	244.341
<i>oltre l'anno</i>			
Embraco	264.261	-224.421	39.840
Totale, di cui	400.261	55.549	455.810
entro l'anno	136.000	279.970	415.970
oltre l'anno	264.261	-224.421	39.840

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

Debiti verso fornitori <i>entro l'anno</i>	Valore inizio esercizio	Variazione netta	Valore fine esercizio
Debiti verso fornitori	597.485	-57.697	539.788
Fatture da ricevere	157.258	10.388	167.646
Totale	754.743	-47.309	707.434

Debiti verso controllanti: ammontano ad euro 28.231.541 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	465.815	16.034	481.849
Piossasco	77.320	-45.302	32.018
Pinerolo secondo stralcio	73.628	4.241	77.869

Orbassano	72.454	5.907	78.361
Pianezza		2.518	2.518
Tortona		9.200	9.200
Fornitore	155.013	55.150	210.163
Fatture da ricevere <i>oltre l'anno</i>		25.000	25.000
<i>Apporti associazione in partecipazione</i>			
Area ex-Vitali	2.123.000		2.123.000
Strambino	1.593.000		1.593.000
Tortona	0		0
Ivrea	1.864.500		1.864.500
Ovada	1.274.000		1.274.000
Nichelino	3.200.000		3.200.000
Pininfarina	2.700.000	1.300.000	4.000.000
Verso Regione Piemonte per Embraco	12.795.252		12.795.252
Totale, di cui	26.858.793	1.372.748	28.231.541
entro l'anno	1.309.041	72.748	1.381.789
oltre l'anno	25.549.752	1.300.000	26.849.752

La variazione del debito per l'apporto dell'associazione in partecipazione all'intervento sull'Area ex-Pininfarina di Grugliasco, trova parziale spiegazione nel fatto che, nei primi mesi del 2014, Sinloc S.p.A. ha esercitato azione di recesso, come previsto dal contratto di associazione in partecipazione e Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., sempre nel rispetto di quanto statuito dal contratto di associazione ha rilevato la quota di 1,3 milioni di euro che era di Sinloc: tale debito, nel 2013, era contabilizzato nella voce *Altri debiti*.

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, appostata tra i debiti a breve una quota di utili verso l'associato in partecipazione, pari a circa 3 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 409.143, 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/ ritenute operate	21.004	-9.304	11.700
Imu/Ici anni pregressi	9.412	126.527	135.939
Imposta sostitutiva su rivalutazione TFR	37	-18	19
Altri debiti	0	15	15
<i>oltre l'anno</i>			
Erario c/iva in sospensione ai sensi dell'art 6 comma 5 DPR 633/72	261.470		261.470
Totale, di cui	291.923	117.220	409.143
entro l'anno	30.453	117.220	147.673
oltre l'anno	261.470		261.470

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

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale entro l'anno	Valore inizio esercizio	Variazione netta	Valore fine esercizio
Debiti verso Inps	11.487	3.747	15.234
Inail	241	492	733
Previp	4.028	-2.952	1.076
Altri debiti	1.076	-1.076	0
Totale	16.832	211	17.043

Debiti verso altri: residuano in questa voce le poste che non possono essere ricondotte alle categorie descritte in precedenza. Il saldo al 31 dicembre 2014 è di euro 7.502.424:

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	0		0
Emolumento amministratore da pagare	5.650	9.516	15.166
Debiti diversi	289	4.438	4.727

<i>Utili maturati su contratti associazione in partecipazione</i>			
Tortona	0	76.698	76.698
Pianezza	0	1.305	1.305
<i>oltre l'anno</i>			
<i>Apporti associazione in partecipazione</i>			
Tortona	0		0
Ovada	1.600.000		1.600.000
Nichelino	1.853.092		1.853.092
Pininfarina	1.300.000	-1.300.000	0
Cauzioni attive	67.831	10.179	78.010
Totale, di cui	8.700.288	-1.197.864	7.502.424
entro l'anno	3.879.365	91.957	3.971.322
oltre l'anno	4.820.923	-1.289.821	3.531.102

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 38.786 ed ad euro 31.908 e vengono dettagliati nel prosieguo della presente Nota Integrativa.

Conti d'ordine: ammontano ad euro 22.668.831 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)

Dal momento che non è possibile affermare, con certezza, che la Società genererà un reddito imponibile nei prossimi esercizi, non sono stati, prudenzialmente, contabilizzati crediti per imposte anticipate. La variazione negativa rispetto all'anno precedente, pari ad Euro 632.855, è accolta dalla voce 22) del conto economico - *Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate*.

Il valore teorico delle imposte differite attive non iscritte a bilancio ammonta a poco meno di 3,7

milioni euro.

Per le stesse ragioni e, tenuto conto dell'azzeramento delle imposte differite attive, è stato anche liberato il fondo per imposte differite; anche in questo caso la variazione di Euro 7.460 è accolta dalla voce 22) del conto economico - *Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate*.

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

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

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

La composizione delle voci ratei e risconti è la seguente:

Ratei attivi: sono contabilizzati per euro 29 ed accolgono il rateo dell'adeguamento istat di un contratto di locazione attivo.

Risconti attivi: sono iscritti per euro 2.262 e si riferiscono all'imposta di registro su affitti per euro 1.669 ed a canoni e quote associative per la parte restante.

Ratei passivi: ammontano ad euro 38.786 e si compongono di debiti maturati verso dipendenti per ferie, permessi e mensilità aggiuntive non godute alla fine dell'esercizio per euro 38.614, ad utenze per il residuo.

Risconti passivi: iscritti per euro 31.908 si riferiscono alla quota del corrispettivo per la cessione di un diritto di superficie per euro 12.710, a canoni di locazione per euro 18.559 ed a rivalse spese per il residuo.

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

Patrimonio Netto		Disponibilità		Distribuibilità	Saldo al 31.12.2014
		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).

Nel corso del 2014 non si sono registrate vendite di terreni o fabbricati. La voce altri ricavi e proventi, accoglie canoni di locazione e per la cessione del diritto di superficie per 489 mila euro, rivalsa costi per 101 mila euro e 37 mila per penali.

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

Gli "interessi passivi e gli altri oneri finanziari" sono pari a Euro 496.365 e sono ripartiti nel modo seguente:

Interessi passivi e altri oneri finanziari	2014	2013
Interessi passivi bancari	364.326	316.222
Quota utili associati in partecipazione	130.588	21.492
Altri oneri finanziari	1.451	1.547
Totale	496.365	339.261

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	2014	2013
Rettifiche anni precedenti	74.415	2.700
Riduzione fondi per rischi o svalutazioni	252.223	402.823
Sopravvenienze attive	11.161	35.733
Totale	337.799	441.256

Oneri straordinari	2014	2013
Rettifiche anni precedenti	1.486	3.958
Altre sopravvenienze passive	234.245	282
Totale	235.731	4.240

PROSPETTI DI RACCORDO TRA NORMATIVA CIVILISTICA E FISCALE

Riconciliazione Ires	Imponibile	Ires
Risultato di esercizio prima delle imposte	-1.758.556	
Ires teorica		-483.603
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	5.967.786	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	-5.183.458	
Differenze relative a costi non dedotti negli esercizi precedenti	-221.119	
Risultato fiscale (a dedurre)	-1.195.347	
Deduzione Irap		
ACE		
Imponibile fiscale Ires	-1.195.347	
Totale Ires		0

Riconciliazione Irap	Imponibile	Irap
Differenza tra valore e costi della produzione	-6.299.533	
Irap teorica		-245.682
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	5.967.786	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	531.511	
Differenze relative a costi non dedotti negli esercizi precedenti	-55.696	
Deduzioni lavoro dipendente	-151.495	
Imponibile Irap	-7427	
Totale Irap		0

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

Il numero medio dei dipendenti nel 2014 è stato di 6,83 unità. Al 31 dicembre 2014 il numero di dipendenti era pari a 7 unità, di cui un part-time.

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 53.757: 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 2014, ad Euro 36.022.

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 2014.

FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.p.A.		
Sede Legale in Torino – Corso Marconi n. 10		
Capitale Sociale Euro 40.810.538 i.v.		
Registro Imprese di Torino e codice fiscale 09665690013		
STATO PATRIMONIALE		
ATTIVITÀ		
Immobilizzazioni	174.864.052	
Attivo circolante	6.380.544	
Ratei e risconti attivi	3.006	
Totale attività		181.247.602
PATRIMONIO NETTO		
Capitale	66.735.372	
Riserve	42.479.098	
Perdita dell'esercizio	(16.710.946)	
Totale Patrimonio Netto		92.503.524
PASSIVITÀ		
Fondi per rischi ed oneri	11.307.505	
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	149.506	
Debiti	77.286.491	
Ratei e risconti	576	
Totale passività e patrimonio netto		181.247.602
CONTI D'ORDINE		
Garanzie ed impegni		10.097.483
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)	
Perdita di esercizio 2013		(8.611.087)

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 2014
predisposta 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.

Il Collegio Sindacale, al fine di una migliore comprensione, ritiene doveroso fornire le informazioni sui principali fatti di gestione che hanno determinato la posticipazione dell'approvazione del Bilancio dell'esercizio 2014 e sui presupposti in base ai quali lo stesso è stato elaborato.

Nel corso del secondo semestre dell'esercizio 2014, si sono manifestate situazioni di tensione finanziaria, esplicitatesi, tra la fine del 2014 e l'inizio del 2015, nella richiesta, avanzata da parte di alcuni Istituti bancari affidatari di crediti chirografari, di rilascio di lettere di patronage e/o fidejussioni da parte dalla Società controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.a., che nel mese di luglio 2014 si era impegnata a sostenere finanziariamente la società, ma che in data 13 ottobre 2014, in risposta ad una formale richiesta di rilascio di fidejussioni, aveva comunicato di non poter procedere con il rilascio delle garanzie pretese dal sistema bancario.

Il rifiuto al rilascio delle garanzie richieste da parte della Società controllante, motivato dalla mancanza di condizioni necessarie al rilascio, ha determinato un periodo di tensione finanziaria e di pericolo, essendo venuti meno i presupposti di continuità aziendale.

Il Collegio Sindacale, durante le sedute del Consiglio di Amministrazione, ha sollecitato il medesimo a valutare senza indugio, soluzioni alternative, anche liquidatorie, mediante adozione di procedure concorsuali.

La Società Controllante, con atto di direzione ed il coordinamento, in data 28 maggio 2015 ha invitato la Società Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. a stipulare un accordo di ristrutturazione del debito con il sistema bancario, ai sensi dell'art. 67,

  1 

comma 3, lett. d) della Legge Fallimentare o, in subordine, ad attivare lo strumento di cui all'art. 182 bis della L.F..

Nel luglio 2015 è stato predisposto dal Consiglio di Amministrazione il piano di ristrutturazione del debito ai sensi dell'art. 67 L.F. da attuarsi attraverso la dismissione di alcuni assets aziendali e in data 27 luglio 2015 è stato presentato alle banche creditrici.

Nel settembre 2015 è stato nominato l'advisor delle Banche, Avv. Magioncalda.

Il Consiglio di Amministrazione ha potuto varare il piano di ristrutturazione nella versione definitiva solamente nel giugno 2016, dopo ben nove aggiornamenti dello stesso resisi necessari per venire incontro alle richieste dei creditori; il piano è stato asseverato dall'attestatore Dott. Genisio nell'agosto 2016.

Nell'ottobre 2016 sono stati raggiunti accordi e sottoscritte convenzioni per la ristrutturazione del debito ex art.67 L.F. con gli Istituti di Credito che vantano maggiori posizioni creditore, nonché accordi transattivi dilazionatori del debito con gli associati in partecipazione. Il piano di ristrutturazione sottoscritto prevede, tra l'altro, il differimento delle scadenze dei debiti nei confronti dei predetti istituti di credito e il rilascio di una lettera di patronage da parte della Controllante a favore dei medesimi istituti di credito per un importo massimo di Euro 9.528.900.



La sottoscrizione del piano ha consentito quindi la predisposizione, da parte del Consiglio di Amministrazione, nel mese di Ottobre 2016, del progetto di bilancio al 31.12.2014, secondo criteri di continuità aziendale.

Il Collegio Sindacale ha svolto, mediante proprie verifiche e la partecipazione alle riunioni degli organi sociali, un attento monitoraggio della situazione aziendale al fine della verifica della salvaguardia del patrimonio sociale e del ripristino della continuità aziendale.

Si richiamano i principali rischi ed incertezze a cui la Società è esposta, al paragrafo 7 della Relazione sulla Gestione predisposta dal Consiglio di Amministrazione.

Tutto ciò premesso, il Collegio Sindacale conferma che, nel corso dell'esercizio 2014, l'attività di sua competenza 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 sistematicamente le informazioni sull'attività svolta, anche in ordine alla procedura di ristrutturazione del debito di cui all'art.67 L.F., 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 sia prima sia durante la procedura 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 sempre conformi alle disposizioni di direzione e coordinamento impartite dalla

2  

Società Controllante 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'esercizio di direzione e coordinamento svolto dalla Società controllante alla Società partecipata ai sensi dell'art.114, comma 2 del D.lgs. 58/98, e sulle disposizioni impartite 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, anche nella fase della procedura di ristrutturazione del debito, 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 di gestione adeguate alla fase di crisi finanziaria e di ristrutturazione del debito, 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 2014 l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali con terzi.

Inoltre, il Collegio riferisce quanto segue:

- nell'esercizio 2014 non sono pervenuti al Collegio Sindacale esposti, reclami o doglianze;
- l'attività di vigilanza nell'anno 2014 è stata svolta mediante le prescritte riunioni periodiche del Collegio Sindacale e partecipando 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 2014 il Collegio non ha rilasciato pareri in ordine ad eventuali specifiche richieste o in obbligo di legge.

Il Collegio Sindacale ha esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2014, in merito al quale riferisce quanto segue:

 3

- 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 che verrà predisposta dall'organo di controllo contabile;
- 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; risulta inoltre 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 Esplicativa 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 2014, predisposta ai sensi di legge è stata comunicata al Collegio Sindacale unitamente ai prospetti di bilancio, agli allegati ed alla relazione sulla gestione, in data 26 ottobre 2016. Il Collegio Sindacale informa che i Soci hanno rinunciato ai termini previsti dall'art. 2429 C.C. per la predisposizione ed il deposito delle relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione.

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:

 4

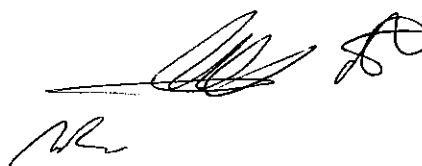
- la gestione sociale si è svolta nel rispetto delle disposizioni di legge e di Statuto;
- i principi contabili adottati nella redazione del bilancio sono conformi ai disposti di legge e al D. Lgs. 28.02.2005 nr. 38;
- la valutazione delle poste di bilancio è basata su criteri di prudenza, competenza, 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 determinato la posticipazione della convocazione dell'assemblea dei soci per l'approvazione del Bilancio.

Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio negativo di **Euro 2.401.533,00** e si riassume nei seguenti lavori:

<i>Totale attivo patrimoniale</i>	<i>Euro</i>	<i>51.339.698,00</i>
<i>Passività</i>	<i>Euro</i>	<i>46.986.002,00</i>
<i>Patrimonio netto</i>	<i>Euro</i>	<i>4.353.696,00</i>
<i>Totale passivo patrimoniale</i>	<i>Euro</i>	<i>51.339.698,00</i>
<i>Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine</i>	<i>Euro</i>	<i>22.668.831,00</i>

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

<i>Valore della produzione</i>	<i>Euro -</i>	<i>5.139.596,00</i>
<i>Costi della produzione</i>	<i>Euro -</i>	<i>2.582.374,00</i>
<i>Differenza</i>	<i>Euro -</i>	<i>7.721.970,00</i>
<i>Proventi e oneri finanziari</i>	<i>Euro</i>	<i>5.861.342,00</i>
<i>Rettifiche di valore di attività finanziarie</i>	<i>Euro</i>	<i>0,00</i>
<i>Proventi e oneri straordinari</i>	<i>Euro</i>	<i>102.069,00</i>
<i>Risultato prima delle imposte</i>	<i>Euro -</i>	<i>1.758.559,00</i>
<i>Imposte sul reddito</i>	<i>Euro -</i>	<i>642.974,00</i>
<i>Perdita dell'esercizio</i>	<i>Euro -</i>	<i>2.401.533,00</i>



Ai sensi dell'art. 2426 C.C., punto 5) il Collegio Sindacale rileva che non sono stati iscritti nel Bilancio dell'esercizio 2014 costi di impianto ed ampliamento.

Il Collegio evidenzia, ancora una volta, che il suddetto bilancio è stato impostato su criteri di continuità aziendale in funzione del piano di ristrutturazione del debito ex art. 67 L.F. sottoscritto in data 5 ottobre 2016.

Il presupposto della continuità aziendale è subordinato all'applicazione dei contenuti della convenzione, nella fattispecie alla dismissione degli assets immobiliari ed al pagamento dei debiti secondo le modalità ed i tempi previsti dal piano economico finanziario riferito al triennio 2016-2018.

La decadenza dell'accordo costituisce quindi uno dei potenziali rischi che determinano il venir meno della continuità aziendale.

Il Collegio Sindacale raccomanda pertanto al Consiglio di Amministrazione il monitoraggio costante alla situazione economica e finanziaria della Società, il puntuale rispetto del piano pluriennale aziendale e degli accordi costituiti con le parti creditrici, al fine di scongiurare i rischi evidenziati al punto 7 della Relazione sulla Gestione.

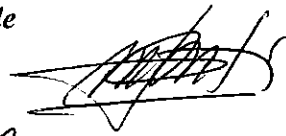
Alla luce delle considerazioni sopra svolte, il Collegio Sindacale non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta avanzata dal Consiglio di Amministrazione sull'approvazione del Bilancio chiuso al 31.12.2014 e ravvisa la conformità alla normativa vigente sulla destinazione del risultato di esercizio.

Il Collegio Sindacale ricorda, infine, che con l'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014 giunge a scadenza il proprio mandato triennale; nel ringraziare per la fiducia accordata, invita pertanto i Soci a provvedere al rinnovo dell'Organo di Controllo per il prossimo triennio.

Torino, lì 10 novembre 2016

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. (la "Società") chiuso al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 25 luglio 2014.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l. al 31 dicembre 2014 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. Nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa gli Amministratori informano che nella seconda metà del 2014 hanno cominciato a manifestarsi tensioni tra la Società ed il sistema bancario, che si sono aggravate tra la fine del 2014 e l'inizio del 2015 quando alcuni istituti di credito hanno ridotto gli affidamenti. Inoltre l'impossibilità di fare fronte agli impegni finanziari riguardava anche il rapporto con taluni associati, che chiedevano la restituzione degli apporti in esito alla chiusura dell'intervento oggetto di contratto di Associazione in partecipazione.

A giudizio degli Amministratori tali circostanze avevano generato l'insorgere di significative incertezze determinanti dubbi significativi sulla continuità aziendale e sulla capacità della Società di continuare la propria operatività per un prevedibile futuro, comportando il differimento dell'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014.

A tale riguardo gli Amministratori informano altresì che per far fronte a tale situazione hanno successivamente redatto un piano denominato "Piano di risanamento 2016-2018" approvato in versione definitiva dal Consiglio di Amministrazione in data 28 giugno 2016 e oggetto di asseverazione ai sensi dell'art. 67 della Legge Fallimentare in data 9 agosto 2016. Tale piano ha successivamente consentito alla Società di sottoscrivere, in data 5 ottobre 2016, una convenzione di ristrutturazione del debito con un pool di banche, che prevede lo spostamento dei termini di rimborso dei debiti scaduti. Inoltre sono stati stipulati alcuni accordi transattivi con taluni creditori che hanno previsto il pagamento a saldo e stralcio dei relativi debiti scaduti.

La suddetta convenzione prevede il rimborso dei debiti scaduti attraverso la vendita degli attivi immobiliari, sulla base di quanto contenuto nel citato piano, entro il 31 dicembre 2018. Inoltre la controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A si è impegnata, qualora fosse necessario, a supportare la gestione ordinaria della Società nella misura massima annuale di Euro migliaia 500 durante il periodo di vigenza della convenzione ed ha rilasciato un lettera di *patronage* che prevede, in ipotesi in cui la Società non riesca a far fronte ai propri impegni nei confronti dei creditori firmatari della convenzione, la messa a disposizione della Società dei mezzi finanziari per soddisfare i creditori, nella misura del 90% del loro ammontare.

In tale contesto gli stessi Amministratori evidenziano che le assunzioni relative alla dismissione degli attivi immobiliari previsti nel piano presentano profili di incertezza e soggettività, anche di particolare rilievo, ma che tali rischi sono mitigati dal rilascio della citata lettera di *patronage* da parte della controllante. Inoltre gli stessi Amministratori dettagliano nella Relazione sulla Gestione gli eventi e circostanze che potrebbero portare al decadimento della convenzione stessa valutando remota la possibilità che gli stessi si verifichino.

Tutto ciò premesso, gli Amministratori pur in presenza delle citate incertezze, valutando in particolare modo la rilevanza del rilascio della lettera di *patronage* da parte della Controllante, hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014.

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti, compete agli amministratori della Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l.. 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 2014.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Andrea Paiola
Socio

Torino, 12 novembre 2016

Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l.

Bilancio di esercizio al 31-12-2014

Dati anagrafici	
Sede In	Torino - Corso Marconi n.10
Codice Fiscale	09969560011
Numero Rea	1095529
P.I.	09969560011
Capitale Sociale Euro	5.000.000 i.v.
Forma giuridica	Società a responsabilità limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Finpiemonte Partecipazioni S.p. A.
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

31-12-2014 31-12-2013

Stato patrimoniale

Attivo

B) Immobilizzazioni

I - Immobilizzazioni immateriali

1) costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	21
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	2.100	2.800
Totale immobilizzazioni immateriali	2.100	2.821

II - Immobilizzazioni materiali

1) terreni e fabbricati	1.704.975	2.561.280
2) impianti e macchinario	195.000	285.000
3) attrezzature industriali e commerciali	1.410	2.090
4) altri beni	8.087	8.500
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	0	0
Totale immobilizzazioni materiali	1.909.472	2.856.870

III - Immobilizzazioni finanziarie

1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	0	0
d) altre imprese	0	-
Totale partecipazioni	0	0
2) crediti		
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0

Totale immobilizzazioni (B)	1.911.572	2.859.691
------------------------------------	------------------	------------------

C) Attivo circolante

I - Rimanenze

1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	32.224.322	37.991.022
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) prodotti finiti e merci	0	0
5) acconti	0	0
Totale rimanenze	32.224.322	37.991.022

II - Crediti

1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	321.229	312.277
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.513.419	1.513.572
Totale crediti verso clienti	1.834.648	1.825.849
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0

Totale crediti verso imprese controllate	0	0
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	91.668	91.668
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.770.040	4.520.197
Totale crediti verso controllanti	10.861.708	4.611.865
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	34.321	92.037
esigibili oltre l'esercizio successivo	26.583	26.583
Totale crediti tributari	60.904	118.620
4-ter) Imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	214.215
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	418.640
Totale imposte anticipate	0	632.855
5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	797.243	846.393
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.514.834	2.625.589
Totale crediti verso altri	3.312.077	3.471.982
Totale crediti	16.069.337	10.661.171
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.129.895	1.220.986
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	2.280	3.096
Totale disponibilità liquide	1.132.175	1.224.082
Totale attivo circolante (C)	49.425.834	49.876.275
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	2.292	2.266
Totale ratei e risconti (D)	2.292	2.266
Totale attivo	51.339.698	52.738.232
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.000.000	5.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.600.498	1.661.964
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	7.736	7.736
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	146.989	146.989
Varie altre riserve	6	1
Totale altre riserve	146.995	146.990
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.401.533)	(61.466)
Utile (perdita) residua	(2.401.533)	(61.466)
Totale patrimonio netto	4.353.696	6.755.224
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0

2) per imposte, anche differite	0	7.460
3) altri	460.519	668.338
Totale fondi per rischi ed oneri	460.519	675.798
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	13.519	12.250
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale obbligazioni	0	0
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale obbligazioni convertibili	0	0
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.117.871	8.206.030
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso banche	9.117.871	8.206.030
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso altri finanziatori	0	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	415.970	136.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	39.840	264.261
Totale acconti	455.810	400.261
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	707.434	754.743
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso fornitori	707.434	754.743
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese controllate	0	0
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese collegate	0	0
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.381.793	1.309.041
esigibili oltre l'esercizio successivo	26.849.752	25.549.752
Totale debiti verso controllanti	28.231.545	26.858.793
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	147.673	30.453

esigibili oltre l'esercizio successivo	261.470	261.470
Totale debiti tributari	409.143	291.923
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.043	16.832
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	17.043	16.832
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.971.322	3.879.365
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.531.102	4.820.923
Totale altri debiti	7.502.424	8.700.288
Totale debiti	46.441.270	45.228.870
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	70.694	66.090
Totale ratei e risconti	70.694	66.090
Totale passivo	51.339.698	52.738.232

Conti Ordine

	31-12-2014	31-12-2013
Conti d'ordine		
Rischi assunti dall'impresa		
Fidelussioni		
a imprese collegate	0	0
Totale fidelussioni	0	0
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	22.668.831	24.199.202
Totale conti d'ordine	22.668.831	24.199.202

Conto Economico

	31-12-2014	31-12-2013
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	598.933
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(5.766.700)	(2.861.531)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	627.104	629.603
Totale altri ricavi e proventi	627.104	629.603
Totale valore della produzione	(5.139.596)	(1.632.995)
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.574	4.297
7) per servizi	443.675	836.926
8) per godimento di beni di terzi	8.457	2.123
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	254.406	256.939
b) oneri sociali	70.563	70.316
c) trattamento di fine rapporto	25.543	25.656
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	9.653	22.146
Totale costi per il personale	360.165	375.057
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	721	10.338
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	117.453	117.606
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	833.208	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	129.064	94.594
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.080.446	222.538
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	64.988
13) altri accantonamenti	100.000	0
14) oneri diversi di gestione	588.057	514.239
Totale costi della produzione	2.582.374	2.020.168
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(7.721.970)	(3.653.163)
C) Proventi e oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	6.357.711	3.385.709
Totale proventi diversi dai precedenti	6.357.711	3.385.709
Totale altri proventi finanziari	6.357.711	3.385.709
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	496.369	339.261
Totale interessi e altri oneri finanziari	496.369	339.261
17-bis) utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	5.861.342	3.046.448
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	1.405

Totale svalutazioni	0	1.405
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	0	(1.405)
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
altri	337.799	441.256
Totale proventi	337.799	441.256
21) oneri		
altri	235.730	4.240
Totale oneri	235.730	4.240
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	102.069	437.016
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	(1.758.559)	(171.104)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	17.579	2.805
imposte differite	(7.460)	-
imposte anticipate	632.855	(112.443)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	642.974	(109.638)
23) Utile (perdita) dell'esercizio	(2.401.533)	(61.466)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2014

Nota Integrativa parte iniziale

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2014, che viene sottoposto al Vostro esame per l'approvazione, evidenzia una perdita, al netto delle imposte dirette di competenza, di Euro 2.401.533 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.

PREMESSA

Il bilancio è stato redatto sulla base dei presupposti di continuità aziendale, in conseguenza del fatto che in data 5 ottobre 2016 sia stata sottoscritta la convenzione di ristrutturazione del debito, ex art.67 L.F..

L'accordo impegna SIT alla dismissione degli assets immobiliari ed al pagamento dei debiti, con le modalità ed i tempi del piano economico finanziario per il triennio 2016-2018 ed è supportato da una lettera di patronage rilasciata dalla controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.: l'eventuale decadimento della Convenzione potrebbe far venire meno il presupposto della continuità aziendale. Nel paragrafo 7 della Relazione sulla Gestione sono analiticamente analizzate le incertezze circa la realizzazione del suddetto piano nonché le circostanze che potrebbero portare al decadimento della suddetta Convenzione.

Gli Amministratori, pur in presenza delle citate incertezze, valutando in particolar modo la rilevanza del rilascio della suddetta lettera di patronage da parte della Controllante, hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014.

Per definire i valori di mercato degli assets immobiliari, SIT ha commissionato a Praxi S.p.A. le perizie sugli interventi di: Torino per l'area ex Vitali, Nichelino, Strambino, Ivrea, Pinerolo, Ovada e Riva di Chieri per l'area ex Embraco; al Prof. Franchi invece quella di Grugliasco per l'area ex Pininfarina.

I minori valori emersi dalle perizie hanno comportato lo stanziamento o l'incremento di fondi di svalutazione.

Nota Integrativa Attivo

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.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

L'importo indicato in bilancio è di Euro 2.100, al netto degli ammortamenti dell'anno, che sono pari a Euro 721, come risulta dall'esposizione analitica delle movimentazioni di seguito riportate.

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di Inizio esercizio								
Costo	-	-	-	160	-	-	3.500	3.660
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	-	(139)	-	-	(700)	(839)
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-	-	0
Valore di bilancio	0	0	0	21	0	0	2.800	2.821
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	-	-	-	-	0
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	-	-	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	-	-	-	(21)	-	-	(700)	(721)
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	0
Altre variazioni	-	-	-	-	-	-	-	0
Totale variazioni	-	-	-	(21)	0	0	(700)	(721)
Valore di fine esercizio								

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Costo	-	-	-	160	0	0	3.500	3.660
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	-	(160)	0	0	(1.400)	(1.560)
Valore di bilancio	0	0	0	0	0	0	2.100	2.100

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%

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Ammontano a euro 1.909.472, al netto dei fondi ammortamenti di euro 545.723 e dei fondi svalutazione di euro 833.207, 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 cespito.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	2.642.122	600.000	4.537	38.482	-	3.285.141
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(80.842)	(315.000)	(2.447)	(29.982)	-	(428.271)
Valore di bilancio	2.561.280	285.000	2.090	8.500	0	2.856.870
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	3.261	-	3.261
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	(23.098)	(90.000)	(681)	(3.674)	-	(117.453)
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	(833.208)	-	-	-	-	(833.208)
Altre variazioni	1	-	1	-	-	2
Totale variazioni	(856.305)	(90.000)	(680)	(413)	0	(947.398)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di fine esercizio						
Costo	2.642.122	600.000	4.537	41.743	0	3.288.402
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(103.939)	(405.000)	(3.127)	(33.656)	0	(545.722)
Svalutazioni	(833.208)	-	-	-	-	(833.208)
Valore di bilancio	1.704.975	195.000	1.410	8.087	0	1.909.472

La voce terreni, che accoglie l'area di Strambino ceduta in diritto di superficie, è stata svalutata per Euro 833.207, al fine di allineare il valore contabile a quello di perizia di stima di Praxi S.p.A.. Tale perdita è ritenuta durevole, tenuto anche conto del fatto che, anche questo assets, potrebbe essere alienato prima del termine del contratto di cessione del diritto di superficie, prevista per il 2035.

La voce impianti si riferisce esclusivamente all'impianto di verniciatura facente parte del complesso immobiliare ex Pininfarina, venduto nel 2015 per un corrispettivo superiore al valore contabile netto.

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 nel 2013. 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..

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie

	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	0	1.405	1.405
Svalutazioni	0	(1.405)	(1.405)
Valore di bilancio	0	-	0
Variazioni nell'esercizio			
Svalutazioni	-	-	0
Altre variazioni	-	-	0
Totale variazioni	0	-	0
Valore di fine esercizio			
Costo	0	1.405	1.405
Svalutazioni	0	(1.405)	(1.405)
Valore di bilancio	0	0	0

Attivo circolante

Rimanenze

Sono inventariate, applicando i criteri esposti, per un importo complessivo di Euro 32.224.322, con una minor consistenza rispetto alla gestione precedente di Euro 5.766.700. La tabella che segue riassume le variazioni e fornisce il dettaglio dei valori riferiti alle singole commesse.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0	0
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	37.991.022	(5.766.700)	32.224.322
Lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Prodotti finiti e merci	0	0	0

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Acconti (versati)	0	0	0
Totale rimanenze	37.991.022	(5.766.700)	32.224.322

Rimanenze intervento di Strambino

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 9.924 che sono iscritti ad un valore contabile lordo di 451.829 €.

Come valore di fine esercizio è stato assunto quello risultante dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A.: per adeguare il valore contabile è stata operata una svalutazione di 154.102 €; il valore residuo al metro ammonta quindi a 30,00 €.

Rimanenze intervento di Pinerolo 1

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 11.388 che sono iscritti ad un valore contabile, al netto delle precedenti svalutazioni, di 597.890 €.

Come valore di fine esercizio è stato assunto quello risultante dalle perizie di stima redatta da Praxi S.p.A.: per adeguare il valore contabile è stata operata una svalutazione di 162.940 €; il valore residuo al metro ammonta quindi a 38,19 €.

Rimanenze intervento su area ex Vitali – Torino

Non è stata necessaria alcuna svalutazione poiché il valore di mercato è ampiamente superiore rispetto al valore contabile, come confermato dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A..

Rimanenze intervento di Ovada

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 64.008 che sono iscritti ad un valore contabile lordo di 2.385.562 €.

Come valore di fine esercizio è stato assunto quello risultante dalle perizie di stima redatta da Praxi S.p.A.: per adeguare il valore contabile è stata operata una svalutazione di 498.022 €; il valore residuo al metro ammonta quindi a 29,49 €.

Rimanenze intervento di Nichelino

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 79.864 che sono iscritti per un valore contabile lordo, al netto delle precedenti svalutazioni, di 7.947.947 €.

Come valore di fine esercizio è stato assunto quello risultante dalle perizie di stima redatta da Praxi S.p.A.: per adeguare il valore contabile è stata operata una svalutazione di 4.183.202 €; il valore residuo al metro ammonta quindi a 47,14 €.

Rimanenze intervento di Ivrea

Come nel caso di Torino, non si è resa necessaria alcuna svalutazione poiché i valori contabili sono nettamente inferiori a quelli di presumibile realizzo, come confermato dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A.

Rimanenze intervento di Embraco

Non è stata effettuata alcuna svalutazione, ancorché il valore di perizia sia inferiore a quello contabile, stante i fondi erogati dalla Regione Piemonte.

Rimanenze intervento su area ex Pininfarina

Il valore è stato svalutato fino a concorrenza dell'importo di 10.230.480 €, coerentemente con quanto esposto nella perizia redatta dal Prof. Dino Franchi. La svalutazione ammonta a 969.520 €.

Attivo circolante: 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.

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Sono contabilizzati, al netto dei relativi fondi svalutazione, per la cifra di Euro 16.069.337, con un aumento, rispetto all'anno 2013, di Euro 5.408.166. I dettagli sono esposti nella tabella che segue:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.825.849	8.799	1.834.648
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	4.611.865	6.249.843	10.861.708
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	118.620	(57.716)	60.904
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	632.855	(632.855)	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.471.982	(159.905)	3.312.077
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	10.661.171	5.408.166	16.069.337

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

CREDITI VERSO CLIENTI

entro l'anno

Crediti verso clienti 738.113

Fatture da emettere 171.498

(meno) fondo svalutazione crediti -588.382

oltre l'anno

Crediti verso clienti 1.556.580

(meno) fondo svalutazione crediti -43.161

Totale 1.834.648, di cui

entro l'anno 321.229

oltre l'anno 1.513.419

CREDITI VERSO SOCIETÀ CONTROLLANTI

entro l'anno

Perdite associazione in partecipazione Tortona 60.681

Credito per apporto intervento di Tortona 30.987

oltre l'anno

Perdite associazione in partecipazione:

Area ex Vitali – Torino 614.740

Strambino 788.166

Ovada 320.460

Nichelino 2.877.895

Pianezza 19.442

Pinerolo - primo stralcio 167.897

Area ex Pininfarina – Grugliasco 5.978.017

Altri crediti 3.423

Totale 10.861.708, di cui

entro l'anno 91.668

oltre l'anno 10.770.04

La variazione del credito per le perdite dell'associazione in partecipazione all'intervento sull'Area ex-Pininfarina di Grugliasco, trova spiegazione parziale spiegazione nel fatto che, nei primi mesi del 2014, Sinloc S.p.A. ha esercitato azione di recesso, come previsto dal contratto di associazione in partecipazione e Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. , sempre nel rispetto di quanto statuito dal contratto di associazione ha rilevato la quota che era di Sinloc. Il trasferimento della partecipazione ha portato anche il trasferimento di credito per le perdite conseguite di Euro 1.373.863 che, nell'esercizio 2013, era classificato nella voce Crediti verso altri.

CREDITI TRIBUTARI

entro l'anno

Erario c/ritenute Ires su c/c 111

Erario c/acconti IRAP 2.847

Erario c/Irap a credito 6.181

Imposta sostitutiva rivalutazione TFR 33

Erario c/IVA 22.524

Altri crediti 2.625

oltre l'anno

IRES a rimborso 26.583

Totale 60.904, di cui

entro l'anno 34.321

oltre l'anno 26.583

CREDITI VERSO ALTRI

entro l'anno

Associati in partecipazione per perdite Tortona 505.910

Associati in partecipazione per apporti 258.228

Credito verso condomini Ivrea 79.291

Verso associati per interessi 89.521

Fornitori c/anticipi 18.752

Altri crediti 36.438

(-) F.do svalutazione crediti -190.897

oltre l'anno

Associati in partecipazione per apporti 403.200

Associati in partecipazione per perdite:

Ovada 402.456

Nichelino 1.666.566
 Pianezza 10.095
 Credito verso dipendenti 42.706
 Depositi cauzionali 800
 (-) Fondo svalutazione crediti -10.989
 Totale 3.312.077, di cui
 entro l'anno 797.243
 oltre l'anno 2.514.834

La variazione del credito verso associati in partecipazione all'intervento sull'Area ex-Pininfarina di Grugliasco, trova spiegazione nel fatto che, nei primi mesi del 2014, Sinloc S.p.A. ha esercitato azione di recesso, come previsto dal contratto di associazione in partecipazione e Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., sempre nel rispetto di quanto statuito dal contratto di associazione ha rilevato la quota che era di Sinloc. Il trasferimento della partecipazione ha portato anche il trasferimento del credito per le perdite conseguite e quindi tale credito è classificato, nel 2014, nella voce Crediti verso controllanti.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tutti i crediti sono verso soggetti italiani.

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.834.648	1.834.648
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	10.861.708	10.861.708
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	60.904	60.904
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.312.077	3.312.077
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	16.069.337	16.069.337

Attivo circolante: disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

Ammontano a Euro 1.132.175, con una variazione negativa, rispetto all'esercizio precedente, di Euro -91.907; si compongono delle disponibilità di banca e del numerario di cassa, come già dettagliato in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.220.986	(91.091)	1.129.895
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	3.096	(816)	2.280
Totale disponibilità liquide	1.224.082	(91.907)	1.132.175

Ratei e risconti attivi

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri risconti attivi	2.266	26	2.292
Totale ratei e risconti attivi	2.266	26	2.292

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Ammonta a Euro 4.353.700 e diminuisce di Euro 2.401.524, la tabella sottostante fornisce un dettaglio della composizione e sintetizza le variazioni intervenute.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	5.000.000	-	-	-		5.000.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.661.964	-	(61.466)	-		1.600.498
Riserve di rivalutazione	0	-	-	-		0
Riserva legale	7.736	-	-	-		7.736
Riserve statutarie	0	-	-	-		0
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-		0
Altre riserve						
Riserva straordinaria o facoltativa	146.989	-	-	-		146.989
Varie altre riserve	1	-	-	5		6
Totale altre riserve	146.990	-	-	-		146.995
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	(61.466)	-	61.466	-	(2.401.533)	(2.401.533)
Totale patrimonio netto	6.755.224	0	0	-	(2.401.533)	4.353.696

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.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
				per copertura perdite
Capitale	5.000.000			-
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.600.498		A, B, C	61.466
Riserve di rivalutazione	0			-
Riserva legale	7.736	Utili	B	-
Riserve statutarie	0			-
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0			-
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	146.989	Utili	A, B, C	-
Varie altre riserve	6			-
Totale altre riserve	146.995			-
Utili (perdite) portati a nuovo	0			-
Totale	6.755.229			-

LEGENDA:

- A: per aumento di capitale
 B: per copertura perdite
 C: per distribuzione ai soci

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi e oneri

Sono complessivamente pari a euro 460.519, con un decremento netto di euro 215.279 rispetto all'esercizio precedente.

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	7.460	668.338	675.798
Variazioni nell'esercizio				
Accantonamento nell'esercizio	-	-	100.100	100.100
Utilizzo nell'esercizio	-	-	(55.696)	(55.696)
Altre variazioni	-	(7.460)	(252.223)	(259.683)
Totale variazioni	-	(7.460)	(207.819)	(215.279)
Valore di fine esercizio	0	0	460.519	460.519

Fondo rischi area Piosasco: costituito negli esercizi precedenti in S.in.te.c. S.p.A. a fronte di azioni legali promosse da alcuni acquirenti per vizi di costruzione e ritardi nella consegna, è stato ridotto a zero sull'esito dei contenziosi.

Fondi rischi Orbassano e Pinerolo-Secondo stralcio: prudenzialmente accantonati nel 2009 per coprire gli oneri che sarebbero potuti eventualmente emergere a seguito di richieste di risarcimento da parte degli acquirenti dei lotti di queste aree, sono stati azzerati sulla base del venir meno del rischio.

Fondi rischi Tortona: anche in questo caso, è stato prudenzialmente accantonato 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. Tale fondo è ritenuto adeguato.

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 è stato parzialmente utilizzato nel 2014 per estinguere il contenzioso e, quindi, azzerato per il residuo.

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. Le stime sui rischi hanno confermato la congruità del fondo.

Fondi rischi Tortona perdite rete idrica: era stato costituito nel 2011, e successivamente adeguato e parzialmente utilizzato, a fronte degli interventi che necessari per risolvere i problemi relativi alle perdite d'acqua sulla rete idrica. Nel corso del 2014 è stato integralmente utilizzato per un risarcimento che ha chiuso in modo tombale il contenzioso. 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 quadri e che lamenta di non aver potuto procedere alla costruzione a causa del mancato spostamento dei pozzi della Smat. La richiesta di risarcimento è stata formulata per l'importo di 2,1 milioni, ma sussiste una responsabilità concorrente del Comune di Nichelino. Il fondo, che era stato originariamente stanziato per l'ammontare totale del rischio e che era stato ridotto nel 2012 e nel 2013, nel corso del 2014, è stato parzialmente utilizzato per le spese legali ed è stato ulteriormente ridotto sulla base delle stime dei rischi in capo alla Società quantificati dai legali incaricati. La sentenza di primo grado è stata favorevole a SIT, tuttavia, non può essere liberato il fondo perché è attualmente in corso il giudizio di secondo grado innanzi il Consiglio di Stato.

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 ICI anni pregressi Borgone: 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 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 lamentava 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. L'esito del contenzioso è stato favorevole alla Società quindi il fondo è stato integralmente liberato.

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). L'entità del fondo è stata valutata congrua.

Fondo ristrutturazione del debito: è stato accantonato nel 2014 per accogliere gli oneri professionali che potranno derivare dalla gestione della ristrutturazione del debito di cui alla premessa e come descritta, più ampiamente, nella relazione sulla gestione.

Nel corso del 2015, è stato stanziato un fondo di 300 mila euro, a fronte dei contenziosi, anche solo potenziali, con gli Associati in partecipazione di Nichelino. Si è ritenuto di non anticipare lo stanziamento al 2014.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Informazioni sul 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.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	12.250
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	20.495
Utilizzo nell'esercizio	(1.499)
Altre variazioni	(17.727)
Totale variazioni	1.269
Valore di fine esercizio	13.519

Debiti

Sono esposti al valore nominale.

Variazioni e scadenza dei debiti

Sono riportati per Euro 46.441.266 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 1.212.396, originato dalle variazioni in calce e riferite agli impegni debitori classificati in base alla loro natura e durata.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Obbligazioni	0	-	0
Obbligazioni convertibili	0	-	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	-	0
Debiti verso banche	8.206.030	911.841	9.117.871
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0
Acconti	400.261	55.549	455.810
Debiti verso fornitori	754.743	(47.309)	707.434
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0
Debiti verso controllanti	26.858.793	1.372.752	28.231.545
Debiti tributari	291.923	117.220	409.143
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	16.832	211	17.043

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri debiti	8.700.288	(1.197.864)	7.502.424
Totale debiti	45.228.870	1.212.400	46.441.270

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

DEBITI VERSO BANCHE

rilevano per euro 9.117.871 e si riferiscono esclusivamente ad affidamenti a breve: sono aumentati, rispetto al 2013, di Euro 911.841.

ACCONTI

entro l'anno

Clienti c/anticipi Pinerolo – Primo stralcio 108.000

Clienti c/anticipi Nichelino 28.000

Clienti c/anticipi Area ex-Vitali 35.629

Clienti c/anticipi Embraco 244.341

oltre l'anno

Embraco 39.840

Totale 455.810, di cui

entro l'anno 415.970

oltre l'anno 39.840

DEBITI VERSO FORNITORI entro l'anno

Debiti verso fornitori 539.788

Fatture da ricevere 167.646

Totale 707.434

DEBITI VERSO CONTROLLANTI

entro l'anno

Apporti associazione in partecipazione:

Tortona 433.824

Quote associazione in partecipazione non conferita 30.987

Utili maturati su contratti associazione in partecipazione:

Ivrea 481.849

Piovasco 32.018

Pinerolo secondo stralcio 77.869

Orbassano 78.361

Pianezza 2.518

Tortona 9.200

Fornitore 210.163

Fatture da ricevere 25.000

oltre l'anno

Apporti associazione in partecipazione:

Area ex-Vitali 2.123.000

Strambino 1.593.000

Ivrea 1.864.500

Ovada 1.274.000

Nichelino 3.200.000

Pininfarina 4.000.000

Verso Regione Piemonte per Embraco 12.795.252

Totale 28.231.541, di cui

entro l'anno 1.381.789

oltre l'anno La variazione del debito per l'apporto dell'associazione in partecipazione all'intervento sull'Area ex-Pininfarina di Grugliasco, trova parziale spiegazione nel fatto che, nei primi mesi del 2014, Sinloc S.p.A. ha esercitato azione di recesso, come previsto dal contratto di associazione in partecipazione e Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., sempre nel rispetto di quanto statuito dal contratto di associazione ha rilevato la quota di 1,3 milioni di euro che era di Sinloc: tale debito, nel 2013, era contabilizzato nella voce Altri debiti.

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 3 mila euro, ancorché essa sia potenzialmente compensabile con una quota dei crediti oltre l'

anno per perdite riferite alla stessa commessa.

26.849.752

DEBITI TRIBUTARI

entro l'anno

Erario c/ ritenute operate 11.700

Imu/Ici anni pregressi 135.939

Imposta sostitutiva su rivalutazione TFR 19

Altri debiti 15

oltre l'anno

Erario c/iva in sospensione ai sensi dell'art 6 comma 5 DPR 633/72 261.470

Totale 409.143, di cui

entro l'anno 147.673

oltre l'anno 261.470

DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE entro l'anno

Debiti verso Inps 15.234

Inail 733

Previp 1.076

Totale 17.043

ALTRI DEBITI

entro l'anno

Apporti associazione in partecipazione:

Tortona 3.873.426

Emolumento amministratore da pagare 15.166

Debiti diversi 4.727

Utili maturati su contratti associazione in partecipazione:

Tortona 76.698

Pianezza 1.305

oltre l'anno

Apporti associazione in partecipazione:

Ovada 1.600.000

Nichelino m1.853.092

Cauzioni attive 78.010

Totale 7.502.424, di cui

entro l'anno 3.971.322

oltre l'anno 3.531.102

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 commento ai debiti verso controllante.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti sono verso soggetti residenti in Italia.

Area geografica	ITALIA	Totale
Obbligazioni	-	0
Obbligazioni convertibili	-	0
Debiti verso soci per finanziamenti	-	0
Debiti verso banche	9.117.871	9.117.871
Debiti verso altri finanziatori	-	0
Acconti	455.810	455.810
Debiti verso fornitori	707.434	707.434
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	0
Debiti verso imprese controllate	-	0
Debiti verso imprese collegate	0	0
Debiti verso imprese controllanti	28.231.545	28.231.545
Debiti tributari	409.143	409.143

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	17.043	17.043
Altri debiti	7.502.424	7.502.424
Debiti	46.441.270	46.441.270

Ratei e risconti 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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	42.582	(3.796)	38.786
Aggio su prestiti emessi	-	0	-
Altri risconti passivi	23.508	8.400	31.908
Totale ratei e risconti passivi	66.090	4.604	70.694

Nota Integrativa Conto economico

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 DI 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.

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Gli "interessi passivi e gli altri oneri finanziari" sono pari a Euro 496.365 ed accolgono anche la quota di utili di terzi sugli interventi in associazione in partecipazione.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	364.326
Altri	132.043
Totale	496.369

Proventi e oneri straordinari

Il saldo della gestione straordinaria, positivo per euro 102.068, si compone di "proventi straordinari" iscritti per euro 337.799 e di "oneri straordinari" per euro 235.731.

I proventi straordinari accolgono gli effetti della riduzione di fondi rischi per euro 252.223, rettifiche relative ad anni precedenti per euro 74.415 ed altre sopravvenienze attive per il residuo.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

Dal momento che non è possibile affermare, con certezza, che la Società genererà un reddito imponibile nei prossimi esercizi, non sono stati, prudenzialmente, contabilizzati crediti per imposte anticipate. La variazione negativa rispetto all'anno precedente, pari ad Euro 632.855, è accolta dalla voce 22) del conto economico - Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate.

Il valore teorico delle imposte differite attive non iscritte a bilancio ammonta a poco meno di 3,7 milioni euro.

Per le stesse ragioni e, tenuto conto dell'azzeramento delle imposte differite attive, è stato anche liberato il fondo per imposte differite; anche in questo caso la variazione di Euro 7.460 è accolta dalla voce 22) del conto economico - Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate.

Nota Integrativa Altre Informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Quadri	4
Impiegati	3
Totale Dipendenti	7

Il numero medio dei dipendenti nel 2014 è stato di 6,83 unità. Al 31 dicembre 2014 il numero di dipendenti era pari a 7 unità, di cui un part-time.

Compensi amministratori e sindaci

I compensi del Consiglio di Amministrazione, comprensivi di oneri fiscali e previdenziali, ammontano ad euro 53.541: 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.

	Valore
Compensi a amministratori	53.541
Compensi a sindaci	35.360
Totale compensi a amministratori e sindaci	88.901

Compensi revisore legale o società di revisione

I compensi spettanti ai revisori legali nominati con assemblea del 25 maggio 2012 ammontano, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, ad Euro 36.022.

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.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	36.022
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	36.022

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

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 2014.

Prospetto riepilogativo dello Stato Patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2014	31/12/2013
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	-
B) Immobilizzazioni	174.864.052	188.923.730
C) Attivo circolante	6.380.544	7.765.191

D) Ratei e risconti attivi	3.006	17.180
Totale attivo	181.247.602	196.706.101
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	66.735.372	66.735.372
Riserve	42.479.098	58.042.583
Utile (perdita) dell'esercizio	(16.710.946)	(15.563.486)
Totale patrimonio netto	92.503.524	109.214.469
B) Fondi per rischi e oneri	11.307.505	8.209.837
C) Trattamento di fine di lavoro subordinato	149.506	154.667
D) Debiti	77.286.491	79.123.408
E) Ratei e risconti passivi	576	3.720
Totale passivo	181.247.602	196.706.101
Garanzie, impegni e altri rischi	10.097.483	12.097.483

Prospetto riepilogativo del Conto Economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2014	31/12/2013
A) Valore della produzione	367.827	446.561
B) Costi della produzione	(2.429.257)	(3.812.355)
C) Proventi e oneri finanziari	(2.415.412)	(1.254.366)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(12.263.669)	(10.842.152)
E) Proventi e oneri straordinari	29.565	(101.174)
Imposte sul reddito dell'esercizio	0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	(16.710.946)	(15.563.486)