

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015

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
30 novembre 2016

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015

INDICE

Organi sociali	pag.	3
Relazione sulla gestione:		
- Introduzione	pag.	4
- Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2015	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 2015 e nota integrativa fascicolo XBRL :	pag.	1-27
Allegato:		
- Relazione unitaria del Collegio Sindacale predisposta ai sensi dell'art. 14 D. Lgs. n. 39/2010 e dell'art. 2429 - 2° comma 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 2015 che sottoponiamo alla Vostra approvazione evidenzia un utile netto di euro 77.283.

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 2015, 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 2015

Prima di analizzare l'andamento dell'esercizio 2015 occorre ricordare le motivazioni che hanno portato a ritardare l'approvazione del bilancio 2015 fino ad ora, già ricordate nel bilancio al 31 dicembre 2014, approvato dal Consiglio di Amministrazione nelle scorse settimane e sottoposto all'assemblea dei Soci in data odierna.

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 hanno 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 chiedeva, 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.

Si è proceduto inoltre alla gestione della normale attività ordinaria e si sono concluse alcune vendite nell'AIA di Ovada. Infine si è usata sempre un'estrema accortezza nell'evitare di aumentare l'indebitamento esistente.

L'indebitamento bancario al 31 dicembre 2015 ammontava a 9,89 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 ritardo rispetto al piano vendite: ciò non compromette gli accordi con i creditori che 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 positivo di 1.46 milioni di euro (negativo di 5,14 milioni di euro nel 2014). Nel corso dell'esercizio sono stati venduti due lotti ad Ovada, per un totale di 780 mila euro ed uno a Torino per 646 mila euro (non si erano registrati ricavi per vendite nel 2014), gli altri ricavi e proventi, che accolgono principalmente ricavi per locazioni, oltre a rivalsa di spese, nonché la cessione di materiale ferroso recuperato nello stabilimento ex Pininfarina di Grugliasco, si sono assestati a 797 mila euro, in aumento di 150 mila euro rispetto all'anno precedente.

I costi della produzione, pari a 2,62 milioni di euro (nel 2014 erano 2,58 milioni), si riferiscono principalmente a costi per servizi (486 mila euro), costi per il personale (376 mila euro), oneri diversi di gestione (633 mila euro), voce nella quale è ricompreso anche il costo dell'Imu e Tasi, pari a quasi 450 mila euro ed ammortamenti e svalutazioni per 168 mila euro; nonché accantonamenti per 300 mila euro. I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci, di cui alla voce B6, si riferiscono principalmente all'immobile di Torino, area ex-Vitali, acquistato da SIT dal comune di Torino e rivenduto nel 2016: ulteriori dettagli sull'operazione nella sezione della nota integrativa relativa alle rimanenze.

La differenza tra valore e costi della produzione è stata negativa per 1,17 milioni di euro (era negativa per 7,7 milioni di euro nel 2014).

L'utile netto è stato di 77 mila euro (perdita di 2,41 milioni di euro nel 2014), positivamente influenzato da proventi finanziari netti per 479 mila euro (5,86 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 e Tortona, complessivamente pari a 101 mila di euro, i proventi finanziari comprendono le perdite di competenza degli associati in partecipazione sugli altri interventi pari a 977 mila euro.

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

ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA E PATRIMONIALE		
	2015	2014
<u>Solidità del patrimonio aziendale</u> Esprime il rapporto tra il patrimonio netto ed il capitale sociale	0,89	0,87
<u>Indipendenza finanziaria</u> Esprime il rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo	0,08	0,08

ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA		
	2015	2014
<u>Margine di tesoreria</u> Differenza tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	-17.556.375	-13.761.387
<u>Margine di struttura</u> Differenza tra capitale netto e immobilizzazioni nette	-13.248.380	-12.382.748
<u>Capitale circolante netto</u> Differenza tra capitale circolante lordo e passività correnti	14.146.421	18.462.935
<u>EBIT – earning before interests and taxes</u> Reddito operativo + reddito dell'area atipica + Proventi finanziari	-185.196	-1.364.259
<u>Quoziente di tesoreria (indice di liquidità)</u> Rapporto tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	0,16	0,15
<u>Indice di autocopertura del capitale fisso</u> Rapporto tra capitale netto e immobilizzazioni nette	0,25	0,28

ANALISI DELLA REDDITIVITÀ DELLA GESTIONE		
	2015	2014
<u>ROI (Return on Investment)</u> Tasso di redditività del capitale investito nella gestione caratteristica	-2,31%	-15,38%
<u>ROS (Return on Sales)</u> Indice di economicità delle vendite	-81,93%	n.c.
<u>Tasso di rotazione capitale investito</u> Ricavo medio per unità di investimenti operativi	-2,31%	-15,38%
<u>ROA (Return on assets)</u> Rapporto tra l'EBIT ed il capitale investito	-0,35%	-2,66%
<u>ROE (Return on equity)</u> Rapporto tra reddito netto e patrimonio netto	1,74%	-55,16%

È opportuno ricordare che i debiti, iscritti per oltre 47 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 d'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 2015 ammontava a 7,87 milioni di euro (quasi 8 milioni di Euro al 31 dicembre 2014): 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 2015.

AIA Ovada

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.

Ricordiamo che, contestualmente alla sottoscrizione del Piano di ristrutturazione del debito, si è proceduto al parziale scioglimento dell'associazione in partecipazione; 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 si è sostanzialmente modificato rispetto al 2014. Dei 68.500 mq disponibili per attività produttive, residuano circa 10 mila mq in vendita al prezzo di € 40/mq, Non è andata a buon fine l'ipotesi di cessione all'attuale locatore Enel Green Power Strambino Solar, dei 45.000 mq circa destinati ad un campo fotovoltaico fino al 2035.

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

Rispetto al 2014 l'unico avvenimento di rilievo è stata la cessione del materiale ferroso contenuto nel reparto verniciatura per circa 330.000 euro

Nel corso del 2015, sono proseguiti sopralluoghi con soggetti potenzialmente interessati a rilevare l'impianto, che tuttavia non hanno formalizzato alcun interesse.

Sono in sospenso 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 2015, 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 stata 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 accordo transattivo sottoscritto in data 11 novembre 2015, condiviso con la Regione Piemonte e ai sensi del quale troverà applicazione un contratto di locazione con obbligo di acquisto dell'immobile con decorrenza dal primo giorno del mese successivo la data di emanazione del decreto di omologazione del concordato preventivo (di cui si è ancora in attesa), in luogo del precedente contratto preliminare d'acquisto.

È stata quindi contabilizzata la proventivazione della caparra per 325 mila euro ma si è dovuto contestualmente recepire le perdite su crediti per 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 2015 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 2015 sono proseguite le trattative per gli ultimi 3 moduli disponibili, richiesti in affitto.

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 2015 non si sono registrate vendite, ciò nonostante si è continuato il lavoro di commercializzazione dei terreni. Si segnala che nel mese di maggio 2016, è stato venduto un lotto di 10.000 mq a valori superiori rispetto a quelli di bilancio.

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 dei primi nove mesi del 2016:

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

A novembre 2016 non ha senso di parlare di evoluzione prevedibile della gestione ma appare invece opportuno ricordare che il prossimo biennio 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 nei limiti dello svolgimento.
- j) La Società cessi 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 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 2015.

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 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 2015 con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si evidenzia quanto segue:

- i crediti, pari a 11.695.786 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 15.488.143 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 2015 con la Regione Piemonte si evidenziano debiti pari a 12.795.252 euro.

D. Sede dell'attività

Nel 2015 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, ritenendo 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 di 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

Nel 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 2015 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia un utile netto di euro 77.283.

Sottoponiamo alla Vostra approvazione la seguente proposta di deliberazione:

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

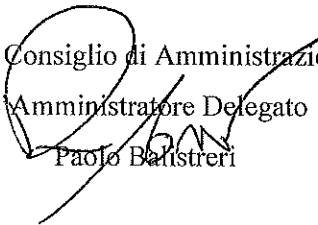
- esaminato il Bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2015;
- vista la Relazione sulla gestione;
- preso atto della Relazione del Collegio Sindacale;
- preso atto della Relazione del Collegio Sindacale incaricato del controllo contabile;

DELIBERA

1. di approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2015, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa;
2. di destinare l'utile di esercizio di euro 77.283, a parziale copertura delle perdite degli esercizi precedenti.

Torino, 14 novembre 2016

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Paolo Balistreri



SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2015

Dati anagrafici	
Sede in	Corso Marconi n.10 - TORINO
Codice Fiscale	09969560011
Numero Rea	09969560011 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

31-12-2015 31-12-2014

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	0
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	1.400	2.100
Totale immobilizzazioni immateriali	1.400	2.100
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.681.877	1.704.975
2) impianti e macchinario	0	195.000
3) attrezzature industriali e commerciali	729	1.410
4) altri beni	5.543	8.087
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	0	0
Totale immobilizzazioni materiali	1.688.149	1.909.472
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d) altre imprese	0	0
Totale partecipazioni	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	1.689.549	1.911.572
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	31.702.796	32.224.322
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) prodotti finiti e merci	0	0
5) acconti	0	0
Totale rimanenze	31.702.796	32.224.322
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	325.979	321.229
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.629.987	1.513.419
Totale crediti verso clienti	1.955.966	1.834.648
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	82.468	91.668

esigibili oltre l'esercizio successivo	11.613.318	10.770.040
Totale crediti verso controllanti	11.695.786	10.861.708
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	22.814	34.321
esigibili oltre l'esercizio successivo	21.629	26.583
Totale crediti tributari	44.443	60.904
4-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale imposte anticipate	0	0
5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	704.105	797.243
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.724.869	2.514.834
Totale crediti verso altri	3.428.974	3.312.077
Totale crediti	17.125.169	16.069.337
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.024.328	1.129.895
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	911	2.280
Totale disponibilità liquide	2.025.239	1.132.175
Totale attivo circolante (C)	50.853.204	49.425.834
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	3.106	2.292
Totale ratei e risconti (D)	3.106	2.292
Totale attivo	52.545.859	51.339.698
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.000.000	5.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.600.498	1.600.498
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
Riserva per acquisto azioni proprie	0	-
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	0	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	0	-
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0	-
Versamenti in conto aumento di capitale	0	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	-
Versamenti in conto capitale	0	-
Versamenti a copertura perdite	0	-
Riserva da riduzione capitale sociale	0	-
Riserva avanzo di fusione	0	-
Riserva per utili su cambi	0	-
Varie altre riserve	0	6
Totale altre riserve	146.989	146.995
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.401.534)	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	77.283	(2.401.533)

Utile (perdita) residua	77.283	(2.401.533)
Totale patrimonio netto	4.430.972	4.353.696
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	0	0
3) altri	715.165	460.519
Totale fondi per rischi ed oneri	715.165	460.519
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	15.729	13.519
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	9.890.489	9.117.871
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso banche	9.890.489	9.117.871
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	223.629	415.970
esigibili oltre l'esercizio successivo	39.840	39.840
Totale acconti	263.469	455.810
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.072.310	707.434
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso fornitori	1.072.310	707.434
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	1.433.643	1.381.793

esigibili oltre l'esercizio successivo	26.849.752	26.849.752
Totale debiti verso controllanti	28.283.395	28.231.545
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	59.282	147.673
esigibili oltre l'esercizio successivo	261.470	261.470
Totale debiti tributari	320.752	409.143
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.021	17.043
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.021	17.043
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.391.736	3.971.322
esigibili oltre l'esercizio successivo	78.010	3.531.102
Totale altri debiti	7.469.746	7.502.424
Totale debiti	47.320.182	46.441.270
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	63.811	70.694
Totale ratei e risconti	63.811	70.694
Totale passivo	52.545.859	51.339.698

Conti Ordine

	31-12-2015	31-12-2014
Conti d'ordine		
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	22.268.831	22.668.831
Totale conti d'ordine	22.268.831	22.668.831

Conto Economico

	31-12-2015	31-12-2014
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.426.480	0
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(768.448)	(5.766.700)
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	797.208	627.104
Totale altri ricavi e proventi	797.208	627.104
Totale valore della produzione	1.455.240	(5.139.596)
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	647.862	1.574
7) per servizi	486.492	443.675
8) per godimento di beni di terzi	8.457	8.457
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	263.394	254.406
b) oneri sociali	78.349	70.563
c) trattamento di fine rapporto	24.418	25.543
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	9.653	9.653
Totale costi per il personale	375.814	360.165
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	700	721
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	27.172	117.453
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	833.208
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	139.651	129.064
Totale ammortamenti e svalutazioni	167.523	1.080.446
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	5.038	0
13) altri accantonamenti	300.000	100.000
14) oneri diversi di gestione	632.744	588.057
Totale costi della produzione	2.623.930	2.582.374
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.168.690)	(7.721.970)
C) Proventi e oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	983.494	6.357.711
Totale proventi diversi dai precedenti	983.494	6.357.711
Totale altri proventi finanziari	983.494	6.357.711
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	504.244	496.369
Totale interessi e altri oneri finanziari	504.244	496.369
17-bis) utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	479.250	5.861.342
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
altri	776.915	337.799

Totale proventi	776.915	337.799
21) oneri		
altri	3.583	235.730
Totale oneri	3.583	235.730
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	773.332	102.069
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	83.892	(1.758.559)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	6.609	17.579
imposte differite	0	(7.460)
imposte anticipate	0	632.855
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	6.609	642.974
23) Utile (perdita) dell'esercizio	77.283	(2.401.533)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2015

Nota Integrativa parte iniziale

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2015, che viene sottoposto al Vostro esame per l'approvazione, evidenzia un utile, al netto delle imposte dirette di competenza, di Euro 77.283 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 2015.

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 1.400, al netto degli ammortamenti dell'anno, che sono pari a Euro 700, 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								
Valore di bilancio	0	0	0	0	0	0	2.100	2.100
Variazioni nell'esercizio								
Ammortamento dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	(700)	(700)
Totale variazioni	-	-	-	-	-	-	(700)	(700)
Valore di fine esercizio								
Valore di bilancio	0	0	0	0	0	0	1.400	1.400

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e sono espese 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 1.688.149, al netto dei fondi ammortamenti di euro 167.894 e dei fondi svalutazione di euro 833.208, 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

	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	41.743	-	3.288.402
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(103.939)	(405.000)	(3.127)	(33.656)	-	(545.722)
Svalutazioni	(833.208)	-	-	-	-	(833.208)
Valore di bilancio	1.704.975	195.000	1.410	8.087	0	1.909.472
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	849	-	849
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	(195.000)	-	-	-	(195.000)
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	(23.098)	-	(681)	(3.393)	-	(27.172)
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	0
Altre variazioni	-	-	-	-	-	0
Totale variazioni	-	-	-	(2.544)	-	(2.544)
Valore di fine esercizio						
Costo	2.642.122	0	4.537	42.592	-	2.689.251
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(127.037)	0	(3.808)	(37.049)	-	(167.894)
Svalutazioni	(833.208)	-	0	0	-	(833.208)
Valore di bilancio	1.681.877	0	729	5.543	0	1.688.149

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.

Immobilizzazioni finanziarie

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

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..

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.405	1.405
Rivalutazioni	-	0

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Svalutazioni	(1.405)	(1.405)
Valore di bilancio	0	0
Valore di fine esercizio		
Costo	1.405	1.405
Rivalutazioni	-	0
Svalutazioni	(1.405)	(1.405)
Valore di bilancio	0	0

Attivo circolante

Rimanenze

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	-	0
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	32.224.322	(521.526)	31.702.796
Lavori in corso su ordinazione	0	-	0
Prodotti finiti e merci	0	-	0
Acconti (versati)	0	-	0
Totale rimanenze	32.224.322	(521.526)	31.702.796

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 €.

Nel corso del 2014, il valore è stato adeguato a quello risultante dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A., mediante lo stanziamento di un fondo di svalutazione di 154.102 €.

Non si registrano movimenti nel 2015. 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 lordo di 741.628 €.

Nel corso del 2014, il valore è stato adeguato a quello risultante dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A., mediante l'incremento di un fondo di svalutazione che ammonta ad un totale di € 306.678

Non si registrano movimenti nel 2015. Il valore residuo al metro ammonta quindi a 38,19 €.

RIMANENZE INTERVENTO SU AREA EX VITALI – TORINO

Il valore di fine esercizio di 3.156.141€, non ha subito svalutazione poiché i valori di bilancio sono inferiori rispetto a quelli risultanti dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A.

Nel corso del 2015, SIT ha acquistato un lotto dal Comune di Torino ed ha fatturato allo stesso il corrispettivo per la prestazione di servizi. La fatturazione delle prestazioni di servizi ha comportato lo scarico delle rimanenze per l'importo di 436.768€. Il lotto acquistato è stato iscritto a rimanenza per l'importo del corrispettivo di acquisto, pari a 646.424€. L'operazione ha quindi portato ad un saldo netto positivo del valore delle rimanenze di 209.656€.

Si segnala che tale lotto è stato alienato, nei primi mesi del 2016, per un valore pari a quello di iscrizione a bilancio.

RIMANENZE INTERVENTO DI OVADA

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 39.213 che sono iscritti ad un valore contabile lordo di 1.461.458€.

Nel 2014 era stato stanziato un fondo svalutazione di 498.022€, al fine di allineare il valore di bilancio con quello risultante dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A. che, nel 2015 è stato ridotto di 192.922€ perché le vendite sono state perfezionate a valori superiori rispetto a quelli di perizia.

Il valore netto che residua è di € 1.156.358, pari a 29,50 € al mq

RIMANENZE INTERVENTO DI NICHELINO

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 79.864 che sono iscritti per un valore contabile lordo di 8.834.874€.

Nel corso del 2014, il valore è stato adeguato a quello risultante dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A., mediate l'incremento di un fondo di svalutazione che ammonta ad un totale di € 5.070.129.

Non si registrano movimenti nel 2015. 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.

Il saldo di fine esercizio è di 3.996.218€, invariato rispetto all'anno precedente.

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.

Il saldo di fine esercizio è di 8.666.177€, invariato rispetto all'anno precedente.

RIMANENZE INTERVENTO SU AREA EX PININFARINA

Il valore lordo ammonta a 13.994.834€. Il fondo svalutazione di 3.764.354€, già stanziato in parte negli anni precedenti, è stato incrementato, nel 2014 di 969.520€, al fine di allineare il valore di bilancio con quello risultante dalla perizia di stima redatta dal Prof. Dino Franchi.

Non si registrano movimenti nel 2015.

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 nell'entità di Euro 17.125.169, ed aumentano di Euro 1.055.832, con la seguente evoluzione.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.834.648	121.318	1.955.966	325.979	1.629.987
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	-	0	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	-	0	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	10.861.708	834.078	11.695.786	82.468	11.613.318
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	60.904	(16.461)	44.443	22.814	21.629
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	0	0	0	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.312.077	116.897	3.428.974	704.105	2.724.869
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	16.069.337	1.055.832	17.125.169	1.135.366	15.989.803

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

CREDITI VERSO CLIENTI

entro l'anno

Crediti verso clienti 807.721

Fatture da emettere 246.290

(meno) fondo svalutazione crediti -728.032

oltre l'anno

Crediti verso clienti 1.556.580

Fatture da emettere 116.568

(meno) fondo svalutazione crediti -43.161

Totale 1.955.966, di cui

entro l'anno 325.979

oltre l'anno 1.629.987

CREDITI VERSO CONTROLLANTE

entro l'anno

Ripartizione perdite associazione in partecipazione Tortona 51.481
 Credito per apporto intervento di Tortona 30.987
 oltre l'anno
 Ripartizione perdite associazione in partecipazione:
 Area ex Vitali - Torino 729.453
 Strambino 804.314
 Ovada 355.395
 Nichelino 3.027.840
 Pianezza 17.431
 Piossasco 9.286
 Pinerolo - primo stralcio 190.000
 area ex Pininfarina - Grugliasco 6.476.265
 Altri crediti 3.334
 Totale 11.695.786, di cui
 entro l'anno 82.468
 oltre l'anno 11.613.318

CREDITI TRIBUTARI

entro l'anno
 Erario c/ritenute Ires su c/c 1.723
 Erario c/imposta sostitutiva TFR 27
 Erario c/IVA 18.439
 Altri crediti 2.625
 oltre l'anno
 Erario c/Ires a rimborso 21.629
 Totale 44.443, di cui
 entro l'anno 22.814
 oltre l'anno 21.629

CREDITI VERSO ALTRI

entro l'anno
 Credito verso associati in partecipazione per ripartizione perdite Tortona 429.212
 Credito verso associati in partecipazione per apporti 258.228
 Credito verso condomini Ivrea 78.086
 Verso associati per interessi 89.521
 Fornitori c/anticipi 16.665
 Altri crediti 23.290
 (-) F.do svalutazione crediti -190.897
 oltre l'anno
 Credito verso associati in partecipazione per apporti 403.200
 Ripartizione perdite associazione in partecipazione:
 Credito verso associati in partecipazione per ripartizione perdite Ovada 446.328
 Credito verso associati in partecipazione per ripartizione perdite Nichelino 1.753.395
 Credito verso associati in partecipazione per ripartizione perdite Ivrea
 Credito verso associati in partecipazione per ripartizione perdite Pianezza 9.050
 Credito verso dipendenti 39.435
 Depositi cauzionali 800
 Credito verso promissario acquirente per caparra 81.447
 (-) Fondo svalutazione crediti -8.786
 Totale 3.428.974, di cui
 entro l'anno 704.105
 oltre l'anno 2.724.869

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tutti i crediti sono verso soggetti residenti in Italia.

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.955.966	1.955.966
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	-	0

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	11.695.786	11.695.786
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	44.443	44.443
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.428.974	3.428.974
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	17.125.169	17.125.169

Attivo circolante: disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

Sono espote al nominale.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.129.895	894.433	2.024.328
Assegni	0	-	0
Denaro e altri valori in cassa	2.280	(1.369)	911
Totale disponibilità liquide	1.132.175	893.064	2.025.239

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
Ratei attivi	29	(29)	0
Altri risconti attivi	2.263	843	3.106
Totale ratei e risconti attivi	2.292	814	3.106

I Risconti attivi sono iscritti per euro 3.106 e si riferiscono all'imposta di registro su affitti per euro 2.473 ed a canoni e quote associative per la parte restante.

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Ammonta a Euro 4.430.972 ed aumenta di Euro 77.276, 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	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	5.000.000	-	-	-	-	-		5.000.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.600.498	-	-	-	-	-		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
Riserva per acquisto azioni proprie	-	-	-	-	-	-		0
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	-	-	-	-	-	-		0
Riserva azioni o quote della società controllante	-	-	-	-	-	-		0
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	-	-	-	-	-	-		0
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-	-	-	-	-		0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-	-	-	-	-		0
Versamenti in conto capitale	-	-	-	-	-	-		0
Versamenti a copertura perdite	-	-	-	-	-	-		0
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-	-	-	-	-		0
Riserva avanzo di fusione	-	-	-	-	-	-		0
Riserva per utili su cambi	-	-	-	-	-	-		0
Varie altre riserve	6	-	-	-	6	-		0
Totale altre riserve	146.995	0	0	0	6	0		146.989
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	(2.401.533)	-	-	(1)		(2.401.534)
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.401.533)	-	2.401.533	-	-	-	77.283	77.283
Totale patrimonio netto	4.353.696	0	0	0	6	(1)	77.283	4.430.972

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	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	B	-
Riserve statutarie	0		-
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0		-
Altre riserve			
Riserva straordinaria o facoltativa	146.989	A, B, C	-
Riserva per acquisto azioni proprie	0		-
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	0		-
Riserva azioni o quote della società controllante	0		-
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0		-
Versamenti in conto aumento di capitale	0		-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0		-
Versamenti in conto capitale	0		-
Versamenti a copertura perdite	0		-
Riserva da riduzione capitale sociale	0		-
Riserva avanzo di fusione	0		-
Riserva per utili su cambi	0		-
Varie altre riserve	0		-
Totale altre riserve	146.989		-
Utili portati a nuovo	(2.401.534)		-
Totale	4.353.689		-

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

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.

	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	0	460.519	460.519
Variazioni nell'esercizio				
Accantonamento nell'esercizio	-	-	300.000	300.000
Utilizzo nell'esercizio	-	-	(25.354)	(25.354)
Altre variazioni	-	-	(20.000)	(20.000)
Totale variazioni	-	-	254.646	254.646

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di fine esercizio	0	0	715.165	715.165

Fondi rischi Tortona: Valore di inizio esercizio 20.000€, Valore di fine esercizio Zero
Era 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, il fondo è stato azzerato il venir meno del rischio.

Fondi rischi Area ex Vitali condominio: Valore di inizio esercizio 100.000€, Valore di fine esercizio 100.000€. 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 Nichelino vertenza Seri System Valore di inizio esercizio 150.000€, Valore di fine esercizio 150.000€. 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, mano mano che i procedimenti giudiziari avevano esiti positivi; 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.

Nel 2015 il fondo non è stato movimentato e non può essere liberato perché è attualmente in corso il giudizio di secondo grado innanzi il Consiglio di Stato.

Fondi rischi ICI anni pregressi Montanaro: Valore di inizio esercizio 30.000€, Valore di fine esercizio 30.000€. 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: Valore di inizio esercizio 19€, Valore di fine esercizio 19€. Riguarda le sanzioni e l'imposta relative a piccoli errori contabili.

Fondo ICI anni pregressi Borgone: Valore di inizio esercizio 500€, Valore di fine esercizio Zero. era 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. È stato utilizzato nel corso dell'esercizio.

Fondo rischi su commesse: Valore di inizio esercizio 60.000€, Valore di fine esercizio 60.000€. 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: Valore di inizio esercizio 100.000€, Valore di fine esercizio 75.146€. è stato accantonato nel 2014 per accogliere gli oneri professionali relativi alle procedure che hanno portato all'accordo di ristrutturazione del debito, sottoscritto nel mese di ottobre 2016. Nel corso dell'esercizio è stato utilizzato per 24.854 €.

Fondo rischi contenzioso: Valore di inizio esercizio Zero, Valore di fine esercizio 300.000€. 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.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

E' 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	13.519
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	24.418
Altre variazioni	(22.208)
Totale variazioni	2.210
Valore di fine esercizio	15.729

Debiti

Sono riportati al nominale

Variazioni e scadenza dei debiti

Sono riportati per Euro 47.320.182 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 878.912, 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	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Obbligazioni	0	-	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	-	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	-	0	0	0
Debiti verso banche	9.117.871	772.618	9.890.489	9.890.489	0
Debiti verso altri finanziatori	0	-	0	0	0
Acconti	455.810	(192.341)	263.469	223.629	39.840
Debiti verso fornitori	707.434	364.876	1.072.310	1.072.310	0
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	-	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	-	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	-	0	0	0
Debiti verso controllanti	28.231.545	51.850	28.283.395	1.433.643	26.849.752
Debiti tributari	409.143	(88.391)	320.752	59.282	261.470
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	17.043	2.978	20.021	20.021	0
Altri debiti	7.502.424	(32.678)	7.469.746	7.391.736	78.010
Totale debiti	46.441.270	878.912	47.320.182	20.091.110	27.229.072

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

DEBITI VERSO BANCHE

Rilevano per euro 9.890.489 e si riferiscono esclusivamente ad affidamenti a breve: sono aumentati, rispetto al 2014, di Euro 772.618.

ACCONTI

entro l'anno

Clienti c/anticipi PINEROLO1 108.000

Clienti c/anticipi Nichelino 80.000

Clienti c/anticipi Area ex-Vitali 35.629

oltre l'anno

Embraco 39.840

Totale 263.469, di cui

entro l'anno 223.629

oltre l'anno 39.840

DEBITI VERSO FORNITORI

Debiti verso fornitori 803.608
Fatture da ricevere 268.702
Totale 1.072.310

DEBITI VERSO CONTROLLANTE

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 533.952

Piossasco 32.018

Pinerolo secondo stralcio 78.701

Orbassano 79.182

Tortona 5.079

Fornitore 119.900

Fatture da ricevere 120.000

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

Debito verso regione Piemonte per operazione Embraco 12.795.252

Totale 28.283.395, di cui

entro l'anno 1.433.643

oltre l'anno 26.849.752

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.

DEBITI TRIBUTARI

entro l'anno

Erario c/IRAP a debito 6.609

Erario c/ ritenute operate 13.442

Imu/Ici anni pregressi 39.182

Imposta sostitutiva su rivalutazione TFR 34

Altri debiti 15

oltre l'anno

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

Totale 320.752, di cui

entro l'anno 59.282

oltre l'anno 261.470

DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE

Debiti verso Inps 14.969

Inail 75

Previp 4.977

Totale 20.021

ALTRI DEBITI

entro l'anno

Apporti associazione in partecipazione

Tortona 3.873.426

Ovada 1.600.000

Nichelino 1.853.092

Emolumento amministratore da pagare 5.650
 Debiti diversi 17.221
 Utili maturati su contratti associazione in partecipazione
 Tortona 42.347
 oltre l'anno
 Apporti associazione in partecipazione
 Cauzioni attive 78.010
 Totale 7.469.746, di cui
 entro l'anno 7.391.736
 oltre l'anno 78.010

Gli apporti relativi agli interventi di Nichelino ed Ovada sono stati classificati, a decorrere dall'esercizio 2015, con scadenza entro i 12 mesi.

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	9.890.489	9.890.489
Debiti verso altri finanziatori	-	0
Acconti	263.469	263.469
Debiti verso fornitori	1.072.310	1.072.310
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	0
Debiti verso imprese controllate	-	0
Debiti verso imprese collegate	-	0
Debiti verso imprese controllanti	28.283.395	28.283.395
Debiti tributari	320.752	320.752
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.021	20.021
Altri debiti	7.469.746	7.469.746
Debiti	47.320.182	47.320.182

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	38.786	1.681	40.467
Altri risconti passivi	31.908	(8.564)	23.344
Totale ratei e risconti passivi	70.694	(6.883)	63.811

Ratei passivi: ammontano ad euro 40.467 e si compongono quasi esclusivamente di debiti maturati verso dipendenti per ferie, permessi e mensilità aggiuntive non godute alla fine dell'esercizio.

Risconti passivi: iscritti per euro 23.344 si riferiscono alla quota del corrispettivo per la cessione di un diritto di superficie per euro 12.657, ed a canoni di locazione per euro 18.559 per il residuo.

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 504.244 e si riferiscono ad interessi bancari per Euro 403.047, alla quota di utili degli associati in partecipazione per Euro 101.178 ed ad altri oneri finanziari per il residuo.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	403.047
Altri	101.197
Totale	504.244

Proventi e oneri straordinari

Il saldo della gestione straordinaria, positivo per euro 773.332, si compone di "proventi straordinari" iscritti per euro 776.915 e di "oneri straordinari" per euro 3.583, in dettaglio la composizione è la seguente:

PROVENTI STRAORDINARI

Rettifiche anni precedenti 6.459

Riduzione fondi per rischi o svalutazioni 261.008

Proventizzazione caparra per mancato acquisto Embraco 325.789

Sopravvenienze attive 183.659

ONERI STRAORDINARI

Sopravvenienze passive 3.583

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 ed analogamente al 2014, contabilizzati crediti per imposte anticipate.

Nota Integrativa Rendiconto Finanziario

Nel seguente prospetto viene presentato il Rendiconto finanziario per gli esercizi chiusi al 31/12/2015 e 31/12/2014, determinato con il metodo indiretto.

Rendiconto Finanziario Indiretto

	31-12-2015	31-12-2014
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	77.283	(2.401.533)
Imposte sul reddito	6.609	642.974
Interessi passivi/(attivi)	(479.250)	(5.861.342)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(395.358)	(7.619.901)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	300.000	100.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	27.872	118.174
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	833.208
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	24.418	25.543
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	352.290	1.076.925
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	(43.068)	(6.542.976)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	768.448	5.766.700
Decremento/(Incremento) dei crediti vs clienti	(121.318)	(8.799)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	364.876	(47.309)
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	(814)	(26)
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(6.883)	4.604
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(1.215.304)	(5.070.725)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(211.001)	644.445
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	(254.069)	(5.898.531)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	479.250	5.861.342
(Imposte sul reddito pagate)	(6.609)	(642.974)
(Utilizzo dei fondi)	(292.277)	(320.324)
Totale altre rettifiche	180.364	4.898.044
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	(73.705)	(1.000.487)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Flussi da investimenti)	(849)	(3.261)
Flussi da disinvestimenti	195.000	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Flussi da investimenti)	0	-
Flussi da disinvestimenti	0	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	194.151	(3.261)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	772.618	911.841
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	772.618	911.841
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	893.064	(91.907)

Disponibilità liquide a inizio esercizio	1.132.175	1.224.082
Disponibilità liquide a fine esercizio	2.025.239	1.132.175

Nota Integrativa Altre Informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Quadri	4
Impiegati	3
Totale Dipendenti	7

Compensi amministratori e sindaci

I compensi del Consiglio di Amministrazione, comprensivi di oneri fiscali e previdenziali, ammontano ad euro 52.602: 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	52.602
Compensi a sindaci	35.360
Totale compensi a amministratori e sindaci	87.962

Compensi revisore legale o società di revisione

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014, è spirato il termine dell'incarico alla Società di revisione Deloitte E Touche S.p.A. che era stato conferito assemblea del 25 maggio 2012. La Società di revisione ha proseguito le verifiche periodiche per tuttom il 2015 e per la prima parte del 2016, in attesa dell'assemblea per l'approvazione convocata per la data odierna. Tale attività è stata contabilizzata per l'importo complessivo di 18.700 Euro.

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. L'attività di revisione legale sul bilancio 2015 sarà svolta dal Collegio Sindacale, salvo diversa delibera assembleare, come stabilito dallo statuto sociale, novellato nel 2014.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	18.700
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	18.700

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è pari a Euro 5.000.000, suddiviso in quote ai sensi di legge.

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2014	31/12/2013
B) Immobilizzazioni	141.979.119	188.923.730
C) Attivo circolante	19.594.594	7.765.191
D) Ratei e risconti attivi	2.459	17.180
Totale attivo	161.576.172	196.706.101
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	40.810.538	66.735.372
Riserve	35.788.396	58.042.583
Utile (perdita) dell'esercizio	1.567.912	(15.563.486)
Totale patrimonio netto	78.166.846	109.214.469
B) Fondi per rischi e oneri	635.659	8.209.837
C) Trattamento di fine di lavoro subordinato	109.364	154.667
D) Debiti	82.548.564	79.123.408
E) Ratei e risconti passivi	115.739	3.720
Totale passivo	161.576.172	196.706.101

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2014	31/12/2013
A) Valore della produzione	967.047	446.561
B) Costi della produzione	(2.955.742)	(3.812.355)
C) Proventi e oneri finanziari	4.025.932	(1.254.366)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(474.279)	(10.842.152)
E) Proventi e oneri straordinari	4.954	(101.174)
Utile (perdita) dell'esercizio	1.567.912	(15.563.486)

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.

Nota Integrativa parte finale

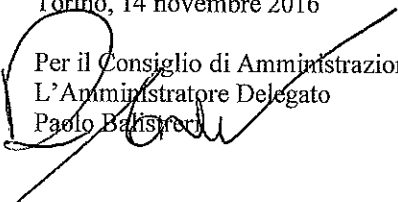
In merito alle altre informazioni da fornire in nota integrativa, espressamente richieste dal codice civile, si precisa che non sussistono operazioni a queste riconducibili.

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alla scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31 dicembre 2015 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili; la presente copia è conforme ai documenti conservati presso la Società.

Torino, 14 novembre 2016

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Paolo Balsani





SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO S.R.L.

Sede Legale in Torino – Corso Marconi n. 10

Capitale Sociale Euro 5.000.000,00 i.v.

Relazione unitaria del Collegio Sindacale
all'Assemblea dei Soci sull'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015
predisposta ai sensi dell'art. 14, D. Lgs. n. 39/2010 e dell'art. 2429 – 2° comma C.C.

Premessa

Il Collegio Sindacale - come ha già fatto nella propria Relazione al bilancio chiuso al 31 dicembre 2014 - ritiene utile e doveroso fornire preliminarmente le informazioni sui principali fatti di gestione che hanno determinato la posticipazione dell'approvazione del Bilancio dell'esercizio 2015 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.

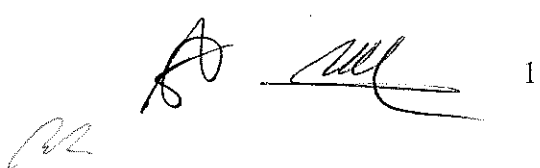
Il Collegio Sindacale, durante le sedute del Consiglio di Amministrazione, ha sollecitato il medesimo a valutare senza indugio, soluzioni alternative, anche liquidatorie, mediante adozione di procedure concorsuali.

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, 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

 1

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 e l'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione, in data 14 novembre 2016, del progetto di bilancio al 31.12.2015, secondo criteri di continuità aziendale.

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, ha svolto le funzioni previste dagli artt. 2403 e seguenti del Codice Civile.

Con delibera assembleare del 14 novembre 2016, inoltre, è stata affidata al Collegio Sindacale in carica in regime di *prorogatio*, anche la revisione legale dei conti, ai sensi dell'art. 2409 *bis* del Codice Civile, precedentemente svolta dalla Società di Revisione Deloitte & Touche Spa.

La presente relazione unitaria contiene quindi nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, codice civile".

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società "Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l.", costituito dallo "Stato Patrimoniale" al 31 dicembre 2015, dal "Conto Economico" per l'esercizio chiuso a tale data e dalla "Nota Integrativa".

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi. La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a

frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito - pur nel brevissimo lasso di tempo intercorso tra l'attribuzione dell'incarico e la data prevista per l'Assemblea di approvazione bilancio - elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della "Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l." al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio




Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della "Relazione sulla gestione", la cui responsabilità compete agli amministratori della "Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l.", con il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015 della medesima società. A nostro giudizio la "Relazione sulla gestione" è coerente con il bilancio d'esercizio della "Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l." al 31 dicembre 2015.

B) Relazione al bilancio ex art. 2429 codice civile

Il Collegio Sindacale ha svolto, mediante le 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.

Nel corso dell'esercizio 2015, 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 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;
- 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 2015 l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali con terzi.

Inoltre, il Collegio riferisce quanto segue:

- nell'esercizio 2015 non sono pervenuti al Collegio Sindacale esposti, reclami o doglianze;
- l'attività di vigilanza nell'anno 2015 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 2015 il Collegio non ha rilasciato pareri in ordine ad eventuali specifiche richieste o in obbligo di legge.

   4

Il Collegio Sindacale ha esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2015 e, ad integrazione di quanto già rassegnato nella soprariportata "Relazione del revisore indipendente", riferisce quanto segue:

- 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.

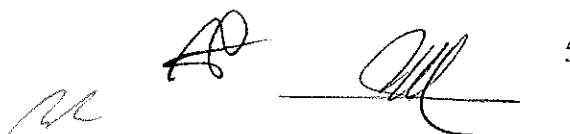
Nella fattispecie il Collegio Sindacale rileva quanto segue:

- 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 2015, 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 14 novembre 2016. Il Collegio Sindacale informa che i Soci hanno rinunciato ai termini previsti dall'art. 2429 C.C. per la predisposizione ed il deposito della relazione del Collegio Sindacale.

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.

Nella fattispecie attesta che:

- la gestione sociale si è svolta nel rispetto delle disposizioni di legge e di Statuto;
- i principi contabili adottati nella redazione del bilancio sono conformi ai disposti di legge e al 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 positivo di **Euro 77.283,00** e si riassume nei seguenti lavori:

<i>Totale attivo patrimoniale</i>	<i>Euro</i>	52.623.529,00
<i>Passività</i>	<i>Euro</i>	48.192.557,00
<i>Patrimonio netto</i>	<i>Euro</i>	4.430.972,00
<i>Totale passivo patrimoniale</i>	<i>Euro</i>	52.623.529,00
<i>Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine</i>	<i>Euro</i>	22.668.831,00

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

<i>Valore della produzione</i>	<i>Euro</i>	1.455.240,00
<i>Costi della produzione</i>	<i>Euro</i>	- 2.623.930,00
<i>Differenza</i>	<i>Euro</i>	- 1.168.690,00
<i>Proventi e oneri finanziari</i>	<i>Euro</i>	479.250,00
<i>Rettifiche di valore di attività finanziarie</i>	<i>Euro</i>	0,00
<i>Proventi e oneri straordinari</i>	<i>Euro</i>	773.332,00
<i>Risultato prima delle imposte</i>	<i>Euro</i>	83.892,00
<i>Imposte sul reddito</i>	<i>Euro</i>	- 6.609,00
<i>Utile dell'esercizio</i>	<i>Euro</i>	77.283,00

Ai sensi dell'art. 2426 C.C., punto 5) il Collegio Sindacale rileva che non sono stati iscritti nel Bilancio dell'esercizio 2015 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.

Si richiamano, a tal proposito, i principali rischi ed incertezze a cui la Società è esposta, ampiamente illustrati al paragrafo 7 della Relazione sulla Gestione predisposta dal Consiglio di Amministrazione, nonché le circostanze che potrebbero giustificare il recesso da parte dei creditori che hanno sottoscritto la Convenzione e determinarne la decadenza.

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 predetti rischi.

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 31.12.2015 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, tenutasi il 14 novembre 2016, è giunto a scadenza il proprio mandato triennale e sta attualmente operando in regime di *prorogatio*; invita pertanto i Soci a provvedere al rinnovo dell'Organo di Controllo per il prossimo triennio.

Torino, lì 25 novembre 2016

Il Collegio Sindacale

Dott.ssa Marinella LOMBARDI

Dott. Maurizio MUSSO

Dott. Andrea GIRARDI

