

Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l.

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

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

Assemblea dei Soci

28 Aprile 2017

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016

INDICE

Organi sociali	pag.	3
Relazione sulla gestione:		
- Introduzione	pag.	4
- Informazioni sul Piano di ristrutturazione del debito ex art. 67 L.F.	pag.	4
- Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2016	pag.	7
- Commento ai principali dati economico-finanziari	pag.	7
- Andamento dell'attività operativa	pag.	10
- Eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	pag.	14
- Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	15
- Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta	pag.	15
- Altre informazioni	pag.	23
- Proposta di destinazione del risultato d'esercizio	pag.	27
Prospetti contabili al 31 dicembre 2016 e nota integrativa fascicolo XBRL :	pag.	1-24
Allegato:		
- Relazione unitaria del Sindaco Unico esercente attività di Revisore legale dei conti		

ORGANI SOCIALI

Paolo Ruggero BALISTRERI

Amministratore Unico

Massimo SIBONA

Sindaco Unico e Revisore legale dei conti

Francesco Maria SPANO

Sindaco supplente

RELAZIONE SULLA GESTIONE

1. Introduzione

Signori Soci,

il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 che sottopongo alla Vostra approvazione evidenzia un utile netto di Euro 435.481.

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 2016, ritengo indispensabili per completarne la comprensione e supportare l'esposizione dell'andamento della gestione dell'anno concluso e la prevedibile evoluzione dell'attività societaria.

Ricordo 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. Informazioni sul Piano di ristrutturazione del debito ex art. 67 L.F.

Come ampiamente noto per i documenti resi pubblici e per le informazioni fornite in occasione delle assemblee che approvarono gli ultimi due bilanci, la società ha concluso nel mese di ottobre 2016, un accordo con i creditori per la ristrutturazione del debito. Il ricorso a tale procedura, contemplata dall'articolo 67 della Legge Fallimentare, si è reso necessario in presenza di un progressivo peggioramento del mercato immobiliare, diretta conseguenza della crisi in cui è sprofondata l'economia nazionale, ed in particolare quella piemontese, a decorrere dal 2008. La negativa congiuntura macroeconomica ha gravato pesantemente sulla situazione economica e finanziaria della società, nonché sull'atteggiamento delle banche che, nel 2014, hanno drasticamente ridotto le linee di affidamento alla società.

L'Organo amministrativo si è attivato, senza indugio, per scongiurare la procedura liquidatoria della stessa e per ricreare le condizioni di continuità della gestione aziendale; le trattative con il ceto creditorio si sono però protratte per un periodo più lungo del previsto, nel corso del quale è stato più volte rivisto il piano economico-finanziario pluriennale ed il contenuto delle clausole di garanzia su cui si basa l'accordo di ristrutturazione del debito. In questa sede è doveroso dare atto dell'impegno profuso da tutti gli interlocutori che hanno contribuito al buon esito della trattativa, con particolare riferimento alle Banche, agli Associati in partecipazione ed alla Controllante.

- La versione definitiva del piano, approvato dal Consiglio di Amministrazione il 28 giugno 2016, è stata asseverata dall'attestatore Dott. Lorenzo Ginisio in data 9 agosto 2016. In data 5 ottobre 2016 è stata sottoscritta con gli istituti di credito che vantano le maggiori posizioni creditorie verso la Società, la convenzione di ristrutturazione del debito ex art. 67 L.F. che, prevede, tra l'altro, lo spostamento delle scadenze di rimborso dei finanziamenti garantito da una lettera di patronage sottoscritta dalla Controllante a favore delle banche per un importo di 9.528.900,17 Euro ("Importo massimo"). Inoltre sono stati siglati accordi transattivi a saldo e stralcio, o di pagamento dilazionato del debito, con gli associati in partecipazione agli Interventi di Tortona ed Ovada, nonché la sottoscrizione a saldo e stralcio del debito con Unicredit.
- L'approvazione del piano di ristrutturazione garantisce quindi la continuità aziendale dal momento che in esso si prevede che gli impegni a breve termine siano onorati successivamente alla vendita degli *assets* aziendali e, qualora la dismissione non avvenisse nell'ambito dell'orizzonte temporale del piano, subentrerebbero le garanzie concesse dalla Controllante.
- Le condizioni alle quali era sottoposta l'efficacia della convenzione di ristrutturazione del debito sono state tutte soddisfatte dalla Società, le ulteriori condizioni risolutive in essa previste, nonché le modalità di escussione delle garanzie fornite dalla Controllante, sono riportate nel paragrafo relativo ai rischi.

- Ancorché non si tratti di una condizione risolutiva dell'accordo, si segnala il mancato realizzo degli obiettivi di vendita previsti dal Piano per il 2016, causato dallo slittamento della data di effetto dell'accordo, sottoscritto soltanto nel mese di ottobre 2015, che ha comportato inevitabilmente il congelamento delle strategie commerciali per gran parte del periodo.
- La Società ha puntualmente mantenuto tutti gli impegni e obblighi informativi previsti all'intero della convenzione di ristrutturazione del debito ex art. 67 L. F., in particolare:
 - ✓ in data 5 ottobre 2016 la Società ha provveduto ad effettuare il pagamento ai Creditori finanziari degli interessi scaduti e non pagati al 31 dicembre 2015;
 - ✓ in data 6 dicembre 2016 si è provveduto alla corresponsione del rimborso anticipato, ai sensi dell'art. 4.1 (i), relativamente alle vendite nell'area PIP di Ovada;
 - ✓ in data 29 dicembre 2016, 20 gennaio 2017 e 27 febbraio 2017 si è provveduto a comunicare, ai sensi dell'art. 6.28, ai Creditori finanziari la sottoscrizione degli incarichi per la vendita degli immobili in capo alla Società;
 - ✓ in data 27 gennaio 2017 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1 (e), la relazione sull'andamento del trimestre ottobre/dicembre 2016;
 - ✓ in data 28 febbraio 2017 si è provveduto, ai sensi dell'art. 3.3, alla corresponsione degli interessi maturati per l'anno 2016 sul consolidato Sit;
 - ✓ in data 28 febbraio 2017 la Società ha trasmesso, ai sensi dell'art. 6.1(f), la dichiarazione relativa al calcolo della liquidità in eccesso.

La Società ha provveduto, inoltre, a comunicare puntualmente gli obblighi informativi, e in particolare:

- ✓ l'apertura del conto corrente dedicato all'iniziativa "Embraco";
- ✓ le convocazioni delle Assemblee dei Soci e la trasmissione delle copie verbali;
- ✓ la comunicazione della stipula degli atti di vendita e la trasmissione dei certificati di rogito;

- ✓ la comunicazione sull' "Ordinanza del Comune di Grugliasco per l'esecuzione di interventi ambientali sul sito Ex Pininfarina";

3. Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2016

La Società è stata fortemente impegnata nell' impostazione del piano di ristrutturazione del debito e nelle trattative con i creditori che hanno assorbito gran parte delle risorse disponibili, senza tuttavia trascurare l'attività ordinaria che ha portato, tra l'altro, a perfezionare la vendita di un lotto di 10 mila mq in Nichelino, uno di 4.200 mq. in Pinerolo ed uno di 8.440 mq. in Ovada. È stato infine alienato a Torino un lotto nell'area ex Vitali, acquistato dal Comune di Torino alla fine dell'esercizio precedente e ceduto ad un'impresa che vi si è insediata.

Altri eventi significativi in merito alla gestione, oltre a quello che è stato già trattato al punto precedente, non si rilevano. Nell'ambito generale è diffusa la convinzione di un'uscita imminente dalla fase recessiva, ma, nel nostro settore tutte le attese di concreti segnali di ripresa sono stati disattesi nel 2016.

4. Commento ai principali dati economico-finanziari

Il D.Lgs. 139 del 18 agosto 2015, le cui disposizioni sono entrate in vigore dal 1° gennaio 2016 e si applicano ai bilanci relativi agli esercizi aventi inizio a partire da quella data, ha modificato gli schemi di bilancio ed i principi di redazione del bilancio, pertanto ai fini comparativi si è reso necessario riclassificare anche i dati di bilancio 2015 sulla base dei nuovi schemi e di conseguenza ricalcolare gli indici 2013 sulla base dei medesimi presupposti. Le modifiche dei principi di redazione del bilancio non hanno invece avuto impatto significativo.

Il valore della produzione registra un valore positivo di 1,57 milioni di Euro (1,3 milioni di Euro nel 2015), gli altri ricavi e proventi, che accolgono i ricavi per locazioni, rivalsa spese, nonché i proventi di natura eccezionale che, fino al bilancio 2015, erano classificati tra i proventi straordinari, si sono assestati a 1,27 milioni di Euro (di cui 640 mila di natura eccezionale), in lieve calo rispetto ai 1,33 milioni di Euro (di cui 530 mila di natura eccezionale e riclassificati in sede di redazione del bilancio a questa voce).

I costi della produzione, pari a 1,33 milioni di Euro (nel 2015 erano 2,63 milioni di Euro), si riferiscono principalmente a costi per servizi (355 mila Euro, in diminuzione rispetto ai 488 mila Euro del 2015), costi per il personale (341 mila Euro, in diminuzione rispetto ai 376 mila Euro del 2016), oneri diversi di gestione (584 mila Euro, in diminuzione rispetto ai 635 mila Euro del 2015), voce nella quale è ricompreso anche il costo dell'Imu e Tasi, pari a 316 mila Euro, con un risparmio di oltre 130 mila Euro, conseguito grazie alla riduzione dei valori catastali ottenuti nel 2016.

Gli ammortamenti e svalutazioni hanno inciso per 28 mila Euro (168 mila Euro nel 2015); nonché gli accantonamenti per 13 mila Euro (305 mila Euro nell'esercizio precedente).

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci, di cui alla voce B6, sono pari a poco più di mille Euro, contro i 648 mila Euro del 2015 quando fu acquistato dal comune di Torino l'immobile sito nell'area ex Vitali, poi rivenduto nel 2016.

La differenza tra valore e costi della produzione è stata negativa per 60 mila Euro (era negativa per 395 mila Euro nel 2015).

Pertanto, in merito alla spending review prevista nel piano di risanamento della Società, si segnala una riduzione dei costi rispetto all'esercizio 2015.

L'utile netto è stato di 435 mila Euro (77 mila Euro nel 2015), positivamente influenzato da proventi finanziari netti per 495 mila Euro (479 mila Euro nel 2015).

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 54 mila Euro, i proventi finanziari comprendono le perdite di competenza degli associati in partecipazione sugli altri interventi pari a 802 mila Euro.

I dati significativi dell'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		
	2016	2015
<u>Solidità del patrimonio aziendale</u> Esprime il rapporto tra il patrimonio netto ed il capitale sociale	0,97	0,89
<u>Indipendenza finanziaria</u> Esprime il rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo	0,10	0,08

ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA		
	2016	2015
<u>Margine di tesoreria</u> Differenza tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	-14.205.073	-17.556.375
<u>Margine di struttura</u> Differenza tra capitale netto e immobilizzazioni nette	-11.361.476	-13.248.380
<u>Capitale circolante netto</u> Differenza tra capitale circolante lordo e passività correnti	15.929.217	14.146.421
<u>EBIT – earning before interests and taxes</u> Reddito operativo + reddito dell'area atipica + Proventi finanziari	756.093	588.136
<u>Quoziente di tesoreria (indice di liquidità)</u> Rapporto tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	0,11	0,16
<u>Indice di autocopertura del capitale fisso</u> Rapporto tra capitale netto e immobilizzazioni nette	0,30	0,25

ANALISI DELLA REDDITIVITÀ DELLA GESTIONE		
	2016	2015
<u>ROI (Return on Investment)</u> Tasso di redditività del capitale investito nella gestione caratteristica	-0,13%	-0,78%
<u>ROS (Return on Sales)</u> Indice di economicità delle vendite	-3,80%	-27,72%
<u>Tasso di rotazione capitale investito</u> Ricavo medio per unità di investimenti operativi	-0,13%	-0,78%
<u>ROA (Return on assets)</u> Rapporto tra l'EBIT ed il capitale investito	1,57%	1,12%
<u>ROE (Return on equity)</u> Rapporto tra reddito netto e patrimonio netto	8,95%	1,74%

È opportuno ricordare che i debiti, iscritti per quasi 43 milioni di Euro, accolgono impegni verso la Controllante per 15,62 milioni di Euro, tutti postergati per espresso impegno assunto dalla stessa nell'ambito dell'accordo di ristrutturazione del debito, e formati dalle seguenti partite:

- (i) debiti per apporti versati per associazione in partecipazione nonché per utili conseguiti dalle commesse per complessivi 15,29 milioni di Euro;
- (ii) debiti per Euro 329.300 derivanti da debiti commerciali.

A fronte di tali partite sono iscritti all'attivo i crediti verso l'associato in partecipazione, per le quote di sua competenza, per un importo complessivo di 12,45 milioni di Euro, dei quali 9,18 compensabili con i debiti di cui al precedente punto (i)

Anche il debito verso la Regione Piemonte, iscritto per 12,8 milioni di Euro potrà essere restituito, sulla base della convenzione con la Regione stessa, al netto delle perdite eventualmente conseguite dall'intervento sull'area Embraco.

Sono iscritti i debiti verso altri per 1,83 milioni di Euro per apporti su associazioni in partecipazione a fronte delle quali sono stati rilevati crediti verso gli stessi associati per 1,77 milioni di Euro

L'indebitamento bancario netto al 31 dicembre 2016 ammontava a 8,99 milioni di Euro (7,87 milioni di Euro al 31 dicembre 2015); per quanto riguarda l'evoluzione della posizione finanziaria della Società si rimanda a quanto precisato nel successivo paragrafo 7 ed al rendiconto finanziario.

5. Andamento dell'attività operativa

Di seguito si riassumono gli aggiornamenti relativi agli interventi in essere a cui si è lavorato nel corso del 2016 per i quali non si è ancora esaurita l'attività di commercializzazione.

AIA Ovada

A fine 2016 sono state concluse due vendite per circa 8440 mq complessivi.

Si ricorda che, contestualmente alla sottoscrizione del Piano di ristrutturazione del debito, si è proceduto al parziale scioglimento dell'associazione in partecipazione; per effetto del quale 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 eseguito 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 l'impegno alla 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 credito 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.

Nel suddetto intervento resta quindi associato in partecipazione soltanto Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. ed Energia e Territorio s.r.l. in fallimento, in attesa di formalizzazione dell'accordo.

AIA Strambino

Nulla si è sostanzialmente modificato rispetto al 2015. Dei 68.500 mq disponibili per attività produttive, residuano circa 10 mila mq in vendita al prezzo di Euro 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 concordato per Ovada il pagamento dell'85% dell'esposizione debitoria netta riconosciuta. Che è stato eseguito in data 6 ottobre 2016.

Restano da restituire gli apporti di Banca Regionale Europea (ora UBI Banca), il cui pagamento sarà effettuato in esecuzione del piano, e di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. il cui debito è però postergato.

Area Ex Pininfarina

Nel corso del 2016, sono proseguiti sopralluoghi con soggetti potenzialmente interessati a rilevare l'impianto, che tuttavia non hanno formalizzato alcun interesse.

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

Embraco

Anche nell'esercizio 2016, così come in quelli precedenti, non sono state imputate all'operazione le spese generali sostenute 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 conseguiti da SIT.

Inoltre, per effetto dalla sopra citata Convenzione e degli accordi sottoscritti tra le parti, SIT risulta coperta per qualsivoglia perdita afferente la risoluzione dell'iniziativa medesima, nel limite massimo del finanziamento concesso dalla Regione Piemonte. Infatti, il meccanismo di copertura di eventuali oneri/perdite è legato alla modalità di rimborso delle risorse erogate da parte dell'Ente Pubblico.

In sostanza la Regione Piemonte ha erogato complessivamente oltre 12 milioni di euro per il recupero e la reindustrializzazione dell'area ex-Embraco nel comune di Riva di Chieri. Tale somma dovrà essere restituita alla Regione soltanto in esito alle vendite dei lotti realizzati sull'area ex-Embraco e, comunque, al netto delle perdite conseguite.

Con riferimento alla società Lorenzon Gift S.p.A. si segnala che l'omologazione del concordato preventivo è avvenuta in data 21 dicembre 2016.

È in fase di definizione una revisione della Convenzione, autorizzata dalla Giunta regionale, che con delibera del 7 novembre 2016, da mandato affinché nella Convenzione stessa sia ricompresa la possibilità di procedere, in alternativa alla vendita, all'affitto a prezzi di mercato degli immobili, con obbligo di acquisto finale per i conduttori.

In data 15 aprile 2016 è stato pubblicato un avviso per l'assegnazione dei circa 9.000 mq restanti, al quale ha risposto la Cartotecnica SIT, già assegnataria di un lotto, con la richiesta di 1.000 mq. Il lotto è stato consegnato in data 9 settembre 2016, a seguito della sottoscrizione del contratto preliminare di vendita in data 5 agosto 2016. Tuttavia in data 19 dicembre 2016, la Cartotecnica inviava formale disdetta del contratto, comunicando l'impossibilità di utilizzo dello spazio quale deposito a causa dell'estrema difficoltà di adeguare gli spazi alle normativa antincendio prevista.

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

Area Ex Vitali

A fine 2016 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 mila Euro, è avvenuta in data 5 febbraio 2016. Il pagamento dell'importo dell'immobile avverrà tramite 215 rate mensili di 2.992,70 Euro. La vendita è avvenuta ad un valore superiore al valore di bilancio.

Si informa, inoltre, che il lotto A-3-1, di proprietà della Sit, concesso in locazione alla Engineering, è stato liberato dalla stessa in data 28 novembre 2016, a seguito di formale disdetta della stessa; ad oggi il locale è ancora sfitto.

Parco Dora Baltea – Business Park IVREA

Nel corso dell'ultimo trimestre 2016 sono stati conclusi contratti di locazione riferiti a due dei tre residui moduli ancora disponibili, per un canone complessivo di circa 45 mila Euro annui. In considerazione dei costi anticipati dalle parti locatarie per lavori di adeguamento e manutenzione straordinaria propedeutici al loro insediamento, i canoni di locazione verranno corrisposti soltanto a partire dal 2017.

Come noto il piano posto alla base della convenzione di ristrutturazione prevedeva la vendita dell'intero complesso Business Park nel secondo semestre 2016 per un corrispettivo di circa 4,5 mln di euro. Il ritardo nella sottoscrizione della convenzione con i creditori ha portato ad un'inevitabile dilazione dei tempi di vendita; tuttavia la Società è confidente di riuscire a perfezionare la vendita almeno ai valori previsti, considerato che l'immobile, in buono stato di manutenzione, è quasi interamente locato e produce entrate annue da locazione di euro 381.209 complessivi, al netto di Iva; al riguardo, verranno coinvolti anche la Controllante e l'istituzione regionale al fine di individuare investitori qualificati a cui cedere il compendio.

PIS Pinerolo

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 di Pinerolo 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

In data 5 maggio 2016 è stato sottoscritto un atto di compravendita per un lotto di 10.000 mq con un corrispettivo di 520 mila Euro. La Società è stata contattata da un'azienda di trasporti, Trasvo srl, interessata ad acquistare l'ultima parte del lotto 1 che si affaccia su via Buffa. Il lotto ha una dimensione di circa 3.500 mq.

Al riguardo, nel mese di febbraio 2017, c'è stato uno scambio di corrispondenza in cui ci si impegna reciprocamente ad acquistare, e vendere, detto lotto per un corrispettivo di 185 mila Euro. Il prezzo di vendita a mq ha un valore superiore a quello imputato in bilancio.

Presumibilmente l'atto di compravendita verrà sottoscritto nel mese di aprile 2017.

Si segnala che al fine di intensificare il servizio di commercializzazione ed in base a quanto previsto dalla Convenzione di ristrutturazione è stato pubblicato un avviso per la ricerca di operatori immobiliari interessati alla commercializzazione del patrimonio di SIT. In aggiunta alla pubblicazione dell'avviso sul sito internet, sono state contattate le 3 principali associazioni di categoria con diffusione nazionale, FIMAA, FIAIP, ANAMA, chiedendo che si attivassero direttamente presso i loro iscritti per la divulgazione dello stesso. Sono stati inoltre loro richiesti gli elenchi di operatori associati. Ad oggi sono stati conferiti, in relazione a ciascuna area, gli incarichi di vendita ad operatori specializzati nel settore.

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

Si segnala che, in data 31 marzo 2017, è stato notificato a SIT l'atto di citazione dell'associato in partecipazione sull'intervento di Nichelino Edilgros S.p.A. in c.p.

Con tale atto, peraltro atteso sulla base delle richieste pervenute da Edilgros nei mesi scorsi e dei rapporti informali, l'Associato chiede la restituzione dell'apporto, non riconoscendo le perdite attribuite negli ultimi anni, imputando a SIT la ritardata trasmissione dei rendiconti annuali.

La richiesta ammonta, in via principale a 869 mila euro, ed in via subordinata a 373 mila euro.

La società aveva già stanziato un fondo rischi di 300 mila euro che, allo stato attuale e nelle more

delle valutazioni dei legali della Società, pare adeguato ai rischi in essere.

7. Evoluzione prevedibile della gestione

Occorre innanzitutto ricordare che il 2017 ed il 2018 saranno caratterizzati dalle attività necessarie per dare esecuzione al piano di ristrutturazione del debito, che prevede la dismissione degli *assets* aziendali ai valori indicati nelle perizie di valutazione e corrispondenti ai valori di bilancio, al netto dei fondi svalutazione.

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, valorizzando così sia la presenza di una struttura competente sotto il profilo tecnico e amministrativo, sia l'esperienza compiuta negli anni dalla Società nella gestione di progetti complessi sul territorio.

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, alla luce delle esigenze espresse dalle possibili evoluzioni dei processi di riuso e rigenerazione urbana e territoriale e delle risorse potenzialmente disponibili nell'ambito dei Fondi di Sviluppo e Coesione.

SIT si propone quale strumento specifico della Regione e dei suoi Enti strumentali, nonché degli Enti locali, in una prospettiva di stretta collaborazione istituzionale.

8. Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta

Si evidenziano, ai sensi del primo comma dell'art. 2428 c.c., gli eventuali rischi cui la Società potrebbe essere esposta.

In relazione alla grave crisi di liquidità che ha dovuto affrontare la Società è doveroso ricordare che l'operazione sull'area ex Pininfarina di Grugliasco ha comportato un impegno di oltre 15 milioni di

Euro, per un investimento di durata anomala rispetto alle altre operazioni poste in essere precedentemente. In questo contesto, la stagnazione del mercato immobiliare, in particolare del comparto produttivo ed industriale nel quale opera SIT, ha portato al blocco delle vendite, determinando le condizioni che hanno impedito l'assorbimento, nei tempi previsti, di tale investimento; inoltre le banche hanno ridotto gli affidamenti ed avviato le richieste di rientro. Il combinato di queste criticità ha costretto SIT ad adottare la drastica decisione di attivare la procedura di ristrutturazione del debito, ex art. 67 L.F.. La sottoscrizione del Piano ha consentito di mitigare il rischio consentendo di onorare gli impegni finanziari. Si ritiene quindi necessario fornire maggiori informazioni in merito ai rischi cui è sottoposta la Società, ed in particolare quelli relativi alla situazione finanziaria, che potrebbero compromettere le prospettive di continuità aziendale, in parte già illustrata nei paragrafi 2 e 3, ed in premessa al presente relazione.

Rischio gestione finanziaria e considerazioni sulla continuità aziendale.

Il tema della continuità aziendale è stato già accennato in precedenza ed è stato risolto con il ricorso alla procedura di ristrutturazione del debito, che prevede da un lato l'impegno di SIT a procedere alla dismissione degli assets immobiliari con le modalità enunciate e condivise stesso dal ceto creditorio e dall'altro al pagamento dei debiti in misura proporzionale agli incassi provenienti dalle vendite.

SIT potrà invece far fronte agli impegni derivanti dalla gestione ordinaria utilizzando i corrispettivi degli affitti, una quota dei corrispettivi delle vendite che tratterà allo scopo, nonché, qualora fosse necessario, ricorrendo 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, si riportano le principali circostanze che potrebbero portare al recesso dalla convenzione da parte dei Creditori che l'hanno sottoscritta e precisamente:

- a) che la Società non adempia puntualmente al pagamento di qualsiasi somma dalla stessa dovuta ai Creditori Finanziari.
- b) che 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) che vengano meno le dichiarazioni, relative allo status della Società (stato giuridico, assenza di procedure concorsuali, ecc.), nonché quelle 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 a favore di creditori di un provvedimento monitorio o d'urgenza, ovvero di un provvedimento esecutivo o cautelare per un valore superiore a 250 mila Euro, 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 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 250 mila Euro, salvo che detta esecuzione non sia stata sospesa entro i 30 giorni di calendario dalla notifica del provvedimento alla Società;
 - iii) siano levati protesti salvo che il relativo debito non sia pagato entro 10 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 150 mila Euro, 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 g. iorni 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 lavorativi successivi;
 - iii) sia presentata da parte di terzi una domanda di ammissione ad una qualsiasi Procedura Concorsuale, salvo il caso in cui la suddetta domanda sia stata oggetto di opposizione da parte del soggetto legittimato nei termini di legge, sia manifestamente infondata secondo il giudizio dei Creditori Finanziari e sia stata rinunciata o rigettata entro 60 giorni lavorativi dalla data di presentazione della stessa;
 - iv) sia ammessa ad una qualsiasi Procedura Concorsuale o altra procedura avente effetti analoghi o sia posta in liquidazione, anche volontaria;
 - v) venga convocata l'assemblea per l'esame della possibilità di effettuare una cessione dei beni ai creditori, ovvero la ristrutturazione dell'indebitamento o simili accordi con i propri creditori, diversi dalla Convenzione e dall'implementazione del Piano.
- g) Il verificarsi di alcuna delle circostanze di cui ai precedenti punti e) ed f) che precedono in capo a Finpiemonte Partecipazioni, laddove il verificarsi di tale circostanza possa determinare un Effetto Pregiudizievole Significativo.

- h) Il verificarsi di un Effetto Pregiudizievole Significativo.
- i) L'organo amministrativo della Società sia destituito per intero o parzialmente per effetto di un provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa, ovvero venga emanato dall'autorità giudiziaria o amministrativa un provvedimento che impedisca alla Società di svolgere la propria attività per intero ovvero ne limiti lo svolgimento.
- j) La Società 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 Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. 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, si ritiene che tali rischi siano mitigati dal rilascio della citata lettera di patronage da parte di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A..

La garanzia predisposta dalla Controllante consiste, in una lettera di patronage nella quale si prevede che, 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 ammontavano complessivamente a circa 10,9 milioni di Euro), entro il 31 dicembre 2018, Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. 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 l'Amministratore valuta 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.

La Società fino ad ora ha puntualmente adempiuto agli impegni previsti dalla Convenzione: si rimanda al paragrafo 2 per il dettaglio dei principali adempimenti onorati.

Tutto ciò premesso, l'Amministratore, pur in presenza delle citate incertezze, esprime il proprio giudizio di sostenibilità del Piano di ristrutturazione garantito dalla lettera di patronage rilasciata dalla Controllante sulla quale si basa la prospettiva della continuità aziendale quale presupposto per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016.

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 rilevanti 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 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 2,7 milioni di Euro (60% fabbisogno stimato) e 1,3 milioni di 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 mila 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 2015, 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 (affitto alla De Tomaso Automobili Spa – in fallimento) 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, pur permanendo lo squilibrio finanziario conseguente l'acquisto del complesso immobiliare.

Al fine di supportare il valore di bilancio del compendio immobiliare e di certificare le ipotesi contenute nel Piano, l'Amministratore ha ritenuto necessario avvalersi di una specifica perizia, predisposta da soggetto terzo indipendente sulla base della 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 del compendio immobiliare dell'area Ex Pininfarina, allo stato attuale, a seguito della manifestazione di interesse in risposta all'invito per la ricerca di operatori immobiliari, è stato sottoscritto il contratto per la commercializzazione dell'area con la Società IPI Intermediazione Srl.

Tenuto conto dei riflessi economici e sociali, ampiamente dibattuti in sede politica e giornalistica negli ultimi anni, attesi dalla futura destinazione dell'area, è auspicabile che l'azione di valorizzazione dell'immobile avvenga nell'ambito di una strategia coordinata dai responsabili della Regione Piemonte allo scopo di coinvolgere interlocutori affidabili ed interessati a sviluppare le potenzialità dell'immobile a proposito del quale non è possibile sottacere la criticità che deriva dalle problematiche ambientali del sito che Sit sta già da diversi anni affrontando ma che inevitabilmente potrebbero condizionare le tempistiche di vendita.

I crediti non presentano rischi particolari eccedenti i fondi eventualmente stanziati.

Si ritiene che non sussistano altri rischi potenziali dei quali si debba fare esplicita menzione.

9. 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 2016 con Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si evidenzia quanto segue:

- i crediti, pari a 12.457.125 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 15.617.598 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 74 mila e si riferiscono a:

Utilizzo locali e servizi connessi	70.000
Rivalsa costo assicurazione organo amministrativo	4.000
TOTALE	74.000

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, Piovasasco, 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 2016 con la Regione Piemonte si evidenziano debiti pari a

12.795.252 Euro.

D. Sede dell'attività

Nel 2016 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 prescrive a SIT di provvedere allo smaltimento di tutti i rifiuti presenti nel sito di sua proprietà. Contro tale provvedimento SIT, ha effettuato un ricorso al TAR, non ritenendo legittima la richiesta del Comune di Grugliasco. Successivamente al pronunciamento del TAR, che non ha accolto il ricorso, pur esistendo gli estremi per procedere presso il Consiglio di Stato si è preferito non proseguire nell'azione legale, e anche per motivi di opportunità legata alla commercializzazione dell'immobile, procedere con la rimozione dei rifiuti richiesta.

H. Attività Internal Audit

Dal 2016, in coerenza con le direttive comunicate dalla controllante Finpiemonte Partecipazioni

S.p.A e 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

Stante le segnalazioni pervenute dall'Organismo di Vigilanza, in data 19 dicembre 2016, a seguito del confronto di 4 prevenivi, è stato conferito alla società Selene Audit, l'incarico per la revisione del Manuale Organizzativo, sia al fine di accogliere i nuovi reati presupposti integrati nella 231, sia per risolvere le criticità segnalate dall'Odv, alla quale relazione si rimanda per ulteriori approfondimenti. La medesima Società sta inoltre lavorando alla predisposizione del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza.

J. Codice Etico

Parallelamente alla revisione del Modello di organizzazione è avvenuta anche la revisione del Codice Etico della Società al fine di omogeneizzare i due strumenti. Il nuovo Codice verrà sottoposto ad approvazione nel corso del 2017.

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

Alla luce dell'aggiornamento del Modello di Organizzazione verrà rivisto l'elenco dei fornitori della Società.

10. Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Signori Soci,

Il progetto di Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia un utile netto di 435.481 Euro.

Sottopongo 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 2016;
- vista la Relazione sulla gestione;
- preso atto della Relazione del Sindaco Unico;
- preso atto della Relazione del Sindaco Unico incaricato del controllo contabile;

DELIBERA

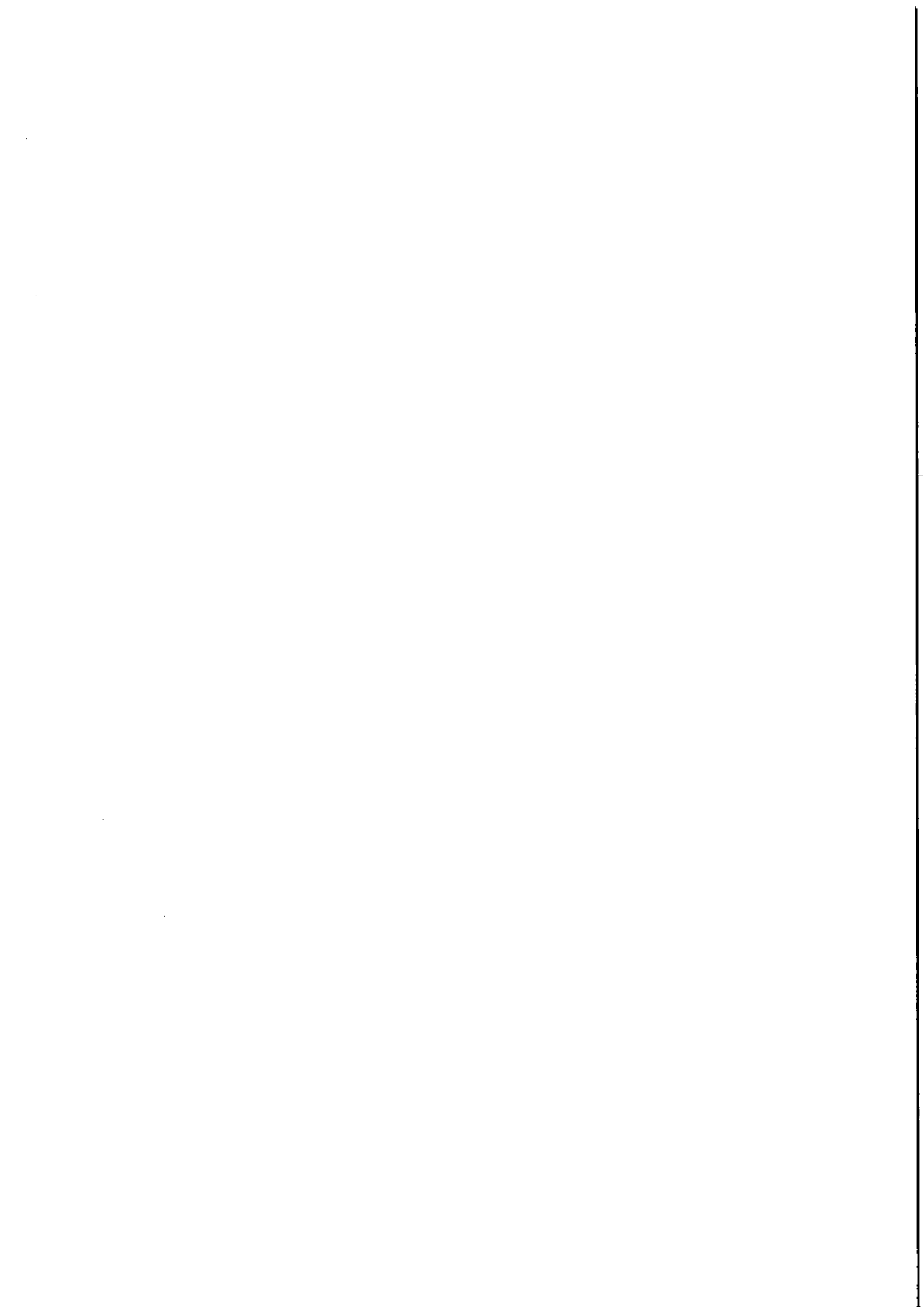
1. di approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2016, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa;
2. di destinare l'utile di esercizio di 435.481 Euro, a parziale copertura delle perdite degli esercizi precedenti.

Torino, 3 aprile 2017

L'Amministratore Unico

Paolo Balistresi





SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	CORSO MARCONI, 10, 10125 TORINO (TO)
Codice Fiscale	09969560011
Numero Rea	TO 1095529
P.I.	09969560011
Capitale Sociale Euro	5.000.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	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

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	700	1.400
Totale immobilizzazioni immateriali	700	1.400
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.658.779	1.681.877
3) attrezzature Industriali e commerciali	103	729
4) altri beni	3.203	5.543
Totale immobilizzazioni materiali	1.662.085	1.688.149
Totale immobilizzazioni (B)	1.662.785	1.689.549
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	30.134.290	31.702.796
Totale rimanenze	30.134.290	31.702.796
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	931.970	325.979
esigibili oltre l'esercizio successivo	116.568	1.629.987
Totale crediti verso clienti	1.048.538	1.955.966
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	77.389	82.468
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.379.736	11.613.318
Totale crediti verso controllanti	12.457.125	11.695.786
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	35.204	22.814
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.020	21.629
Totale crediti tributari	45.224	44.443
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	138.970	704.105
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.058.817	2.724.869
Totale crediti verso altri	2.197.787	3.428.974
Totale crediti	15.748.674	17.125.169
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	573.794	2.024.328
3) danaro e valori in cassa	1.238	911
Totale disponibilità liquide	575.032	2.025.239
Totale attivo circolante (C)	46.457.996	50.853.204
D) Ratei e risconti	3.093	3.106
Totale attivo	48.123.874	52.545.859
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.000.000	5.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.600.498	1.600.498
IV - Riserva legale	7.736	7.736
VI - Altre riserve, distintamente indicate		

Riserva straordinaria	146.989	146.989
Varie altre riserve	(3)	-
Totale altre riserve	146.986	146.989
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.324.251)	(2.401.534)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	435.481	77.283
Totale patrimonio netto	4.866.450	4.430.972
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	543.623	715.165
Totale fondi per rischi ed oneri	543.623	715.165
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	16.781	15.729
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.568.264	9.890.489
Totale debiti verso banche	9.568.264	9.890.489
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	36.000	223.629
esigibili oltre l'esercizio successivo	79.680	39.840
Totale acconti	115.680	263.469
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	684.028	1.072.310
Totale debiti verso fornitori	684.028	1.072.310
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.563.098	1.433.643
esigibili oltre l'esercizio successivo	26.849.752	26.849.752
Totale debiti verso controllanti	28.412.850	28.283.395
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	70.299	59.282
esigibili oltre l'esercizio successivo	261.470	261.470
Totale debiti tributari	331.769	320.752
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.763	20.021
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	12.763	20.021
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.436.295	7.391.736
esigibili oltre l'esercizio successivo	83.010	78.010
Totale altri debiti	3.519.305	7.469.746
Totale debiti	42.644.659	47.320.182
E) Ratei e risconti	52.361	63.811
Totale passivo	48.123.874	52.545.859

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.572.948	1.426.480
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.568.507)	(521.525)
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.265.559	1.327.200
Totale altri ricavi e proventi	1.265.559	1.327.200
Totale valore della produzione	1.270.000	2.232.155
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.373	647.862
7) per servizi	354.567	488.099
8) per godimento di beni di terzi	8.457	8.457
9) per il personale		
a) salari e stipendi	236.822	263.394
b) oneri sociali	70.838	78.349
c) trattamento di fine rapporto	23.637	24.418
e) altri costi	9.653	9.653
Totale costi per il personale	340.950	375.814
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	700	700
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	26.638	27.172
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	925	139.651
Totale ammortamenti e svalutazioni	28.263	167.523
12) accantonamenti per rischi	12.604	5.038
13) altri accantonamenti	-	300.000
14) oneri diversi di gestione	583.532	634.720
Totale costi della produzione	1.329.746	2.627.513
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(59.746)	(395.358)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	815.839	983.494
Totale proventi diversi dai precedenti	815.839	983.494
Totale altri proventi finanziari	815.839	983.494
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	320.612	504.244
Totale interessi e altri oneri finanziari	320.612	504.244
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	495.227	479.250
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	435.481	83.892
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	6.609
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-	6.609
21) Utile (perdita) dell'esercizio	435.481	77.283

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	435.481	77.283
Imposte sul reddito	-	6.609
Interessi passivi/(attivi)	(495.227)	(479.250)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(59.746)	(395.358)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	12.604	300.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	27.338	27.872
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	23.637	24.418
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	63.579	352.290
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.833	(43.068)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.568.507	521.525
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	907.428	(121.318)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(388.282)	364.876
Decremento/(Incremento) del ratel e risconti attivi	13	(814)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(11.450)	(6.883)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(3.518.534)	(1.215.304)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.442.318)	(457.918)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(1.438.485)	(500.986)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	495.227	479.250
(Imposte sul reddito pagate)	-	(6.609)
(Utilizzo dei fondi)	(184.146)	(45.354)
Altri incassi/(pagamenti)	(4)	(6)
Totale altre rettifiche	311.077	427.281
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.127.408)	(73.705)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(574)	(849)
Disinvestimenti	-	195.000
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(574)	194.151
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(322.225)	772.618
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(322.225)	772.618
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.450.207)	893.064
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.024.328	1.129.895
Danaro e valori in cassa	911	2.280
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.025.239	1.132.175
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	573.794	2.024.328
Danaro e valori in cassa	1.238	911

Totale disponibilità liquide a fine esercizio	575.032	2.025.239
---	---------	-----------

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

Nota integrativa, parte iniziale

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2016, che viene sottoposto al Vostro esame per l'approvazione, evidenzia un utile, al netto delle imposte dirette di competenza, di Euro 435.481 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. 2425 e art. 2426), il contenuto del rendiconto finanziario (art.2425 ter C.C.); le eventuali deroghe previste dall'art. 2423 comma 4 sono indicate nel commento delle specifiche voci.

Il D.Lgs. 139 del 18 agosto 2015 ha dato attuazione alla direttiva europea 2013/34/UE "relativa ai bilanci d'esercizio, ai bilanci consolidati e alle relative relazioni di talune tipologie di imprese, recante modifica della direttiva 2006/43/CE e abrogazione delle direttive 78/660/CEE e 83/349/CEE, per la parte relativa alla disciplina del bilancio di esercizio e di quello consolidato per le società di capitali e gli altri soggetti individuati dalla legge", le cui disposizioni entrano in vigore dal 1° gennaio 2016 e si applicano ai bilanci relativi agli esercizi finanziari aventi inizio a partire da quella data. Le novità più importanti, elencate agli artt. 6 e 7 del D.Lgs. 139/2015, riguardano gli schemi di bilancio, con la modifica agli artt. 2424 e 2425 c.c., e i principi di redazione del bilancio, con la modifica agli artt. 2423 e 2423-bis c.c. Ai fini comparativi, anche il bilancio 2015 è stato adeguato alle nuove prescrizioni.

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 è stata sottoscritta la convenzione di ristrutturazione del debito, ex art.67 L.F..

Al servizio della suddetta convenzione, nel 2015, sono state predisposte, dal prof. Dino Franchi e dal Praxi Spa, le perizie utilizzate anche per la determinazione dei valori immobiliari iscritti nei bilanci al 31 dicembre 2014 ed al 31 dicembre 2015, la cui approvazione è avvenuta in data 16 e 30 novembre 2016, dopo la stipula dell'accordo con i creditori.

L'accordo impegna SIT alla dismissione degli assets immobiliari ed al pagamento dei debiti, con le modalità ed i tempi previsti dal 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.

L'Amministratore Unico, pur in presenza dei citati rischi, 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 2016.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Sono rappresentate da oneri di utilità pluriennale, iscritti al costo comprensivo degli eventuali oneri accessori e con il consenso dell'Organo di controllo, 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 fosse 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, sono state 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: raccolgono oneri di utilità pluriennale ammortizzati in cinque anni.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

L'importo indicato in bilancio è di Euro 700, al netto degli ammortamenti dell'anno, che sono pari a Euro 700, come risulta dall'esposizione analitica delle movimentazioni di seguito riportate:

	Altre Immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni Immateriali
Valore di inizio esercizio		
Valore di bilancio	1.400	1.400
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	700	700
Totale variazioni	(700)	(700)
Valore di fine esercizio		
Valore di bilancio	700	700

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e sono esposte al netto dei fondi di ammortamento e svalutazione. Il valore contabile lordo dei beni è ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali avviene l'utilizzazione mediante lo stanziamento di ammortamenti calcolati ad aliquote costanti.

I cespiti che hanno esaurito l'utilità economica sono stati interamente svalutati.

I valori contabili netti risultanti esprimono in tendenza i valori recuperabili dal flusso normale dei ricavi delle gestioni future. Nel caso in cui il valore di recupero risultasse durevolmente inferiore al valore netto contabile, le immobilizzazioni materiali verrebbero corrispondentemente svalutate in misura pari all'eccedenza rilevata. Se negli esercizi successivi venissero meno i presupposti della svalutazione verrebbe ripristinato il valore originario, tenendo conto degli ammortamenti che si sarebbero calcolati in assenza di svalutazione.

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

Immobili 3,00%

Impianti 15,00%

Macchine ufficio elettroniche 20,00%

Attrezzatura 15,00%

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Ammontano a euro 1.662.085, al netto dei fondi ammortamenti di euro 194.533 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	Attrezzature Industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	2.642.122	4.537	42.593	2.689.252
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	127.037	3.808	37.050	167.895
Svalutazioni	833.208	-	-	833.208
Valore di bilancio	1.681.877	729	5.543	1.688.149
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	574	574
Ammortamento dell'esercizio	23.098	626	2.914	26.638
Totale variazioni	(23.098)	(626)	(2.340)	(26.064)
Valore di fine esercizio				
Costo	2.642.122	4.537	43.167	2.689.826
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	150.135	4.434	39.964	194.533
Svalutazioni	833.208	-	-	833.208
Valore di bilancio	1.658.779	103	3.203	1.662.085

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

L'unica partecipazione è stata integralmente svalutata, pertanto il saldo delle immobilizzazioni finanziarie ammonta a zero.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

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
Svalutazioni	(1.405)	(1.405)
Valore di fine esercizio		
Costo	1.405	1.405
Svalutazioni	(1.405)	(1.405)

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.

Nel mese di giugno 2015 le rimanenze sono state oggetto di perizie (Prof. Franchi per Grugliasco - complesso ex Pininfarina e Praxi S.p.A. per le altre): i valori contabili sono stati adeguati a quelli di perizia mediante l'iscrizione di fondi svalutazione.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	31.702.796	(1.568.506)	30.134.290
Totale rimanenze	31.702.796	(1.568.506)	30.134.290

Rimanenze intervento di Strambino

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 9.924 che sono iscritti ad un valore, al netto del fondo svalutazione, di 297.727 € e, quindi, un valore al metro mq di 30 €.

Il fondo svalutazione di 154.102 € è stato stanziato nel 2014 al fine di allineare il valore di bilancio con quello risultante dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A.

Non si registrano movimenti nel 2016.

Rimanenze intervento di Pinerolo 1

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 7.180 che sono iscritti ad un valore, al netto del fondo svalutazione, di 274.231 € e, quindi, un valore al metro mq di 38,19 €.

Nel corso dell'esercizio è stato alienato un lotto di mq 4.208 per un corrispettivo di 205.895 €, pari a 48,93 € al mq. Il fondo svalutazione, che era stato stanziato nel bilancio 2014 per 306.678 € al fine di allineare il valore finale di bilancio con quello risultante dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A., è stato ridotto proporzionalmente ai mq venduti ed ammonta ora a 193.357 €.

Rimanenze intervento su area ex Vitali - Torino

Il valore di fine esercizio di 2.509.716 €, non ha subito svalutazione poiché i valori di bilancio sono inferiori rispetto a quelli risultati dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A.

Nel corso del 2016, SIT ha venduto un lotto che aveva acquistato dal Comune di Torino 2015. Il lotto acquistato era stato iscritto a rimanenza per l'importo del corrispettivo di acquisto, pari a 646.424 € ed è stato alienato per un valore pari a quello di iscrizione a bilancio poiché il margine dell'operazione aveva già avuto rappresentazione nell'esercizio precedente quando SIT aveva fatturato, al Comune di Torino, le prestazioni di servizi relative all'immobile.

Rimanenze intervento di Ovada

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 28.862 che sono iscritti ad un valore contabile di 851.116 € e, quindi, un valore al metro mq di 29,49 €.

Nel corso dell'esercizio sono stati alienati mq 8.431 per un corrispettivo di 165.000 €, con un valore al mq di 19,57; si rammenta che nel corso del 2015 erano stati venduti mq 24.432 per un corrispettivo di 780.056 €, con un valore al mq di 31,9 €. Il fondo svalutazione, stanziato nel bilancio 2014 per 498.022 € al fine di allineare il valore finale con quello risultante dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A., è ridotto di 192.922 € nel 2015 e di 80.537 € nel 2016, residua per 224.563 €, adeguato a rettificare il valore delle rimanenze.

Rimanenze intervento di Nichelino

Residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 69.864 che sono iscritti per un valore contabile, al netto delle precedenti svalutazioni, di 3.308.625 € e, quindi, un valore al metro mq di 47,36 €. Nel corso dell'esercizio è stato alienato un lotto di mq 10.000 per un corrispettivo di 520.000 €, pari a 52 € al mq. Il fondo svalutazione, che era stato incrementato nel Bilancio 2014 fino a 5.070.129 € al fine di allineare il valore finale con quello risultante dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A., è stato ridotto proporzionalmente ai mq venduti ed ammonta ora a 4.435.283 €.

Il fondo svalutazione, già stanziato in parte negli anni precedenti, era stato incrementato, nel 2014 di 4.183.202 €, al fine di allineare il valore di bilancio con quello risultante dalla perizia di stima redatta da Praxi S.p.A.

Nel corso dell'esercizio sono stati alienati mq 10.000 per un corrispettivo di 520.000 €, con un valore al mq di 52 €.

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 €, è stato stanziato in parte negli anni precedenti 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 2016

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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 e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Sono contabilizzati nell'entità di Euro 15.748.674, e diminuiscono di Euro 1.376.495, 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	1.955.966	(907.428)	1.048.538	931.970	116.568
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	11.695.786	761.339	12.457.125	77.389	12.379.736
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	44.443	781	45.224	35.204	10.020
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.428.974	(1.231.187)	2.197.787	138.970	2.058.817
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	17.125.169	(1.376.495)	15.748.674	1.183.533	14.565.141

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

CREDITI VERSO CLIENTI

- entro l'anno

Crediti verso clienti 1.515.866

Fatture da emettere 145.060

(meno) fondo svalutazione crediti -728.956

- oltre l'anno

Fatture da emettere 116.568

Totale 1.048.538, di cui

- entro l'anno 931.970

- oltre l'anno 116.568

CREDITI VERSO CONTROLLANTE

- entro l'anno

Ripartizione perdite associazione in partecipazione Tortona 46.402

Credito per apporto intervento di Tortona 30.987

- oltre l'anno

Ripartizione perdite associazione in partecipazione:

Area ex Vitali - Torino 890.088
 Strambino 811.269
 Ovada 418.531
 Nichelino 3.063.802
 Pianezza 17.746
 Piossasco 11.804
 Pinerolo - primo stralcio 207.148
 area ex Pininfarina - Grugliasco 6.956.110
 Altri crediti 3.238
 Totale 12.457.125, di cui
 - entro l'anno 77.389
 oltre l'anno 12.379.736

CREDITI TRIBUTARI

- entro l'anno
 Erario c/ritenute Ires su c/c 3.705
 Erario c/acconti IRAP 6.584
 Erario c/imposta sostitutiva TFR 31
 Erario c/IVA 22.259
 - oltre l'anno
 Erario c/Ires a rimborso 10.020
 Totale 45.224, di cui
 - entro l'anno 35.204
 - oltre l'anno 10.020

CREDITI VERSO ALTRI

- entro l'anno
 Credito verso condomini Ivrea 78.086
 Fornitori c/anticipi 24.336
 Crediti verso banche per maggiori interessi addebitati 114.634
 Altri crediti 23.290
 (-) F.do svalutazione crediti -101.376
 - oltre l'anno
 Credito verso associati in partecipazione per apporti 103.200
 Credito verso associati in partecipazione per ripartizione perdite Ovada 32.850
 Credito verso associati in partecipazione per ripartizione perdite Nichelino 1.774.222
 Credito verso associati in partecipazione per ripartizione perdite Pianezza 9.050
 Credito verso dipendenti 36.154
 Depositi cauzionali 800
 Credito verso promissario acquirente per caparra 111.327
 (-) Fondo svalutazione crediti -8.786
 Totale 2.197.787, di cui
 - entro l'anno 138.970
 - oltre l'anno 2.058.817

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	1.048.538	1.048.538
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	12.457.125	12.457.125
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	45.224	45.224

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.197.787	2.197.787
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	15.748.674	15.748.674

Disponibilità liquide

Sono esposte al nominale.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.024.328	(1.450.534)	573.794
Denaro e altri valori in cassa	911	327	1.238
Totale disponibilità liquide	2.025.239	(1.450.207)	575.032

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	-	268	268
Risconti attivi	3.106	(281)	2.825
Totale ratei e risconti attivi	3.106	(13)	3.093

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Ammonta a Euro 4.866.450 ed aumenta di Euro 435.478, la tabella sottostante fornisce un dettaglio della composizione e sintetizza le variazioni intervenute:

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Altre variazioni Decrementi		
Capitale	5.000.000	-	-		5.000.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.600.498	-	-		1.600.498
Riserva legale	7.736	-	-		7.736
Altre riserve					
Riserva straordinaria	146.989	-	-		146.989
Varie altre riserve	-	-	3		(3)
Totale altre riserve	146.989	-	3		146.986
Utile (perdite) portati a nuovo	(2.401.534)	77.283	-		(2.324.251)
Utile (perdita) dell'esercizio	77.283	(77.283)	-	435.481	435.481
Totale patrimonio netto	4.430.972	-	3	435.481	4.866.450

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
arrotondamento euro	(3)
Totale	(3)

La riserva soprapprezzo 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 Sinatex 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 soprapprezzo delle azioni	1.600.498	A+B+C		61.466
Riserva legale	7.736	B		-
Altre riserve				
Riserva straordinaria	146.989	A+B+C		-
Varie altre riserve	(3)			-
Totale altre riserve	146.986			-
Totale	6.755.220			61.466

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

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.

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	715.165	715.165
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	12.604	12.604
Utilizzo nell'esercizio	40.594	40.594
Altre variazioni	(143.552)	(143.552)
Totale variazioni	(171.542)	(171.542)
Valore di fine esercizio	543.623	543.623

Fondi rischi Area ex Vitali condominio: Valore di inizio esercizio 100.000 €, Valore di fine esercizio 100.000 €. E' stato costituito nel 2011 in seguito ad una richiesta di risarcimento danni da parte del condominio oggetto dell'intervento ad un accertamento tecnico preventivo finalizzato alla richiesta 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 zero. Fu 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 lamentava di non aver potuto procedere alla costruzione a causa del mancato spostamento dei pozzi della Smat. La richiesta di risarcimento fu formulata per l'importo di 2,1 milioni, con una responsabilità concorrente del Comune di Nichelino. Il fondo fu originariamente stanziato per l'ammontare totale del rischio e che fu ridotto nel 2012 e nel 2013, mano mano che dai procedimenti giudiziari emergevano 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.

Nel 2016, stante la sentenza favorevole alla società del Consiglio di Stato, il fondo è stato utilizzato per le spese legali per € 6.448 e liberato per il residuo di € 143.552.

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 calcolata 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 rischi su commesse: Valore di inizio esercizio 60.000 €, Valore di fine esercizio 60.000 €. Fu stanziato nel 2012 per coprire le passività che potrebbero emergere: (a) sia dalla gestione dei rapporti finanziari con gli associati in partecipazione, (b) da eventuali sopravvenienze relative a 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 75.146 €, Valore di fine esercizio 41.000 €. 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. È stato utilizzato per 24.854 € nel 2015 e per € 34.146 nel 2016.

Fondo rischi contenzioso: Valore di inizio esercizio 300.000 €, Valore di fine esercizio 300.00 €. Nel 2015, fu stanziato un fondo di 300 mila euro, a fronte dei potenziali contenziosi, con gli Associati in partecipazione di Nichelino, per i quali non sono emerse esigenze di variazione.

Fondo oneri legali Piosasco: Valore di inizio esercizio zero, Valore di fine esercizio 12.604 €. È stato stanziato nel 2016 per accogliere gli oneri legali relativi ad un contenzioso, promosso da Sit nei confronti di ex associato, per il quale la sentenza di primo grado ha visto la Società soccombente.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	15.729
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	23.637
Altre variazioni	(22.585)
Totale variazioni	1.052
Valore di fine esercizio	16.781

Debiti

Sono riportati al nominale

Variazioni e scadenza dei debiti

Sono riportati per Euro 42.644.659 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 4.675.523, 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
Debiti verso banche	9.890.489	(322.225)	9.568.264	9.568.264	-
Acconti	263.469	(147.789)	115.680	36.000	79.680
Debiti verso fornitori	1.072.310	(388.282)	684.028	684.028	-
Debiti verso controllanti	28.283.395	129.455	28.412.850	1.563.098	26.849.752
Debiti tributari	320.752	11.017	331.769	70.299	261.470
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.021	(7.258)	12.763	12.763	-
Altri debiti	7.469.746	(3.950.441)	3.519.305	3.436.295	83.010
Totale debiti	47.320.182	(4.675.523)	42.644.659	15.370.747	27.273.912

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

DEBITI VERSO BANCHE

Rilevano per euro 9.568.264 e si riferiscono esclusivamente ad affidamenti a breve: sono diminuiti, rispetto al 2015, di Euro 322.225.

Il debito verso banche è stato oggetto dell'accordo di ristrutturazione del debito, ex art.67 L.F., per i dettagli dell'accordo e delle modalità di restituzione del debito, si rimanda alla Relazione sulla gestione.

ACCONTI

- entro l'anno

Clienti c/anticipi PINEROLO 1 8.000

Clienti c/anticipi Nichelino 28.000

- oltre l'anno
- Embraco 79.680
- Totale 115.680, di cui
- entro l'anno 36.000
- oltre l'anno 79.680

DEBITI VERSO FORNITORI

Debiti verso fornitori 640.444
Fatture da ricevere 43.584
Totale 684.028

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 586.143
- Piossasco 22.732
- Pinerolo secondo stralcio 79.536
- Orbassano 80.006
- Tortona 570
- Fornitore 209.300
- 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 28.412.850 di cui
- entro l'anno 1.563.098
- 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/ ritenute operate 17.294
- Imu/Ici anni pregressi 52.944
- Imposta sostitutiva su rivalutazione TFR 46
- Altri debiti 15
- oltre l'anno
- Erario c/iva in sospensione ai sensi dell'art 6 comma 5 DPR 633/72 261.470
- Totale 331.769, di cui
- entro l'anno 70.299

- oltre l'anno 261.470

DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE

Debiti verso Inps 11.687

Previp 1.076

Totale 12.763

ALTRI DEBITI

- entro l'anno

Apporti associazione in partecipazione

Tortona 1.323.582

Ovada 224.709

Nichelino 1.853.092

Emolumento amministratore da pagare 5.650

Debiti diversi 29.262

Utili maturati su contratti associazione in partecipazione

Tortona 42.347

- oltre l'anno

Apporti associazione in partecipazione

Cauzioni attive 78.010

Totale 3.519.305, di cui

- entro l'anno 3.436.295

- oltre l'anno 83.010

Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti sono verso soggetti residenti in Italia.

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso banche	9.568.264	9.568.264
Acconti	115.680	115.680
Debiti verso fornitori	684.028	684.028
Debiti verso imprese controllanti	28.412.850	28.412.850
Debiti tributari	331.769	331.769
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	12.763	12.763
Altri debiti	3.519.305	3.519.305
Debiti	42.644.659	42.644.659

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	40.467	(2.236)	38.231
Risconti passivi	23.344	(9.214)	14.130
Totale ratei e risconti passivi	63.811	(11.450)	52.361

Nota integrativa, conto economico

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

I ricavi per le 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

Il saldo netto di proventi ed oneri finanziari ammonta ad euro 495.227, pari alla somma algebrica di proventi finanziari per euro 815.839 ed oneri finanziari per euro 320.612.

Questi ultimi si riferiscono ad oneri bancari per euro 266.038 ed alla quota di utili degli associati in partecipazione per euro 54.574.

I proventi finanziari si compongono di interessi attivi bancari per euro 14.257 ed alla quota di perdite attribuite agli associati in partecipazione per euro 801.582.

La tabella riporta il dettaglio degli oneri finanziari.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	266.038
Altri	54.574
Totale	320.612

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Come esposto in premessa, il D.lgs 139/2015 ha modificato gli artt. 2424 e 2425 c.c. e quindi gli schemi di bilancio. In particolare è stata eliminata la macroclasse E) relativa all'area straordinaria: i proventi e gli oneri straordinari vanno ora indicati, se di ammontare apprezzabile, nella Nota integrativa. Si è quindi reso necessario ricollocare nel conto economico le voci dei componenti straordinari (proventi, ricavi, costi e oneri di entità o incidenza eccezionali) che nei bilanci 2015 erano iscritti nella sua sezione apposita.

I proventi straordinari, che ammontavano ad euro 776.915, sono stati riclassificati nella voce A5) per euro 529.992 e per euro 246.923 nella voce A2) in quanto si riferiscono a sopravvenienze attive per riduzione del fondo svalutazione rimanenze.

Nella tabella che segue il dettaglio dei ricavi di natura eccezionale occorsi nel 2016.

Voce di ricavo	Importo	Natura
A5	374.402	Saldo a stralcio
A5	143.552	Liberazione Fondo
A5	13.982	Altre
Totale	531.936	

Più in dettaglio, si precisa che il valore di euro 374.402 si riferisce al fatto che, contestualmente alla sottoscrizione dell'accordo di ristrutturazione del debito ex art.67, sono state formalizzate alcune delle chiusure di debiti a saldo e stralcio. L'importo di euro 143.552 trae origine nella liberazione del fondo per il contenzioso Seri System, accantonato negli anni precedenti e liberato nel 2016 stante la sentenza favorevole del Consiglio di Stato.

Il residuo di euro 13.982 si riferisce a rettifiche contabili ed a maggiori ricavi o minori costi iscritti in esercizi precedenti.

Come esposto in premessa, il D.lgs 139/2015 ha modificato gli artt. 2424 e 2425 c.c. e quindi gli schemi di bilancio. In particolare è stata eliminata la macroclasse E) relativa all'area straordinaria: i proventi e gli oneri straordinari vanno ora indicati, se di ammontare apprezzabile, nella Nota integrativa. Si è quindi reso necessario ricollocare nel conto economico le voci dei componenti straordinari (proventi, ricavi, costi e oneri di entità o incidenza eccezionali) che nei bilanci 2015 erano iscritti nella sua sezione apposita.

Gli oneri straordinari, che ammontavano ad euro 3.583 sono stati riclassificati nella voce B7) per euro 1.607 e per euro 1.976 nella voce B14).

Nella tabella che segue il dettaglio dei costi di natura eccezionale occorsi nel 2016.

Voce di costo	Importo	Natura
B7	8.710	Altre
B14	50.000	Transazioni
B14	31.958	Imu anni precedenti
B14	7.587	Altre
Totale	98.255	

Più in dettaglio, si precisa che:

euro 50.000: accoglie gli effetti di un accordo transattivo con un cliente che lamentava danni relativamente ad un lotto acquistato a Nichelino.

euro 31.958: si tratta di un accertamento Imu relativo alla commessa di Pinerolo 1.

Il residuo di euro si riferisce a rettifiche contabili ed a maggiori costi o minori ricavi relativi ad esercizi precedenti.

Imposte sul reddito d'esercizio, 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, in via prudenziale ed analogamente ai criteri adottati negli anni precedenti, contabilizzati crediti per imposte anticipate.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Quadri	3
Impiegati	3
Totale Dipendenti	6

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

I compensi del Consiglio di Amministrazione, comprensivi di oneri fiscali e previdenziali, ammontano ad euro 46.702: sono stati erogati nel rispetto della delibera assembleare del 25 maggio 2012.

I compensi dell'organo di controllo ammontano ad Euro 35.360, così come stabilito dall'assemblea dei Soci nella riunione 25 maggio 2012.

Il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale sono rimasti in carica fino al 23 dicembre 2016 quando l'assemblea dei Soci ha nominato l'Amministratore Unico ed il Revisore Unico poiché le precedenti assemblee dei Soci, tenutesi il 14.11.2016 e il 30.11.2016, convocate, rispettivamente per l'approvazione del bilancio 2014 e 2015, non avevano nominato gli organi sociali con conseguente "prorogatio" di quelli in carica.

Per quanto attiene gli organi di controllo, l'assemblea dei Soci del 14.11.2016, oltre a decretare la prorogatio del Collegio Sindacale, ha attribuito allo stesso la revisione legale dei conti per il bilancio al 31.12.2015 essendo nel frattempo scaduto il mandato conferito alla società di revisione, non prorogabile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	46.702	35.360

Compensi al revisore legale o società di revisione

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014, è decorso 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 tutto il 2015 e per la parte del 2016. I compensi per tali attività sono stati contabilizzati per l'importo complessivo di 4.450 Euro.

Con l'approvazione del bilancio 2014, avvenuta il 14.11.2016, il Collegio Sindacale ha assunto il ruolo di revisore legale dei conti: tale attività è stata valorizzata per l'importo complessivo di 4.570 Euro.

Non vi sono nell'esercizio prestazioni di consulenza svolte dai revisori legali, né prestazioni di diverso genere rispetto alla revisione dei conti.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	9.020
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.020

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Descrizione	Consistenza Iniziale, numero	Consistenza Iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
ORDINARIE	5.000.000	1	5.000.000	1
Totale	5.000.000	1	5.000.000	1

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

La Società, in conseguenza dell'affidamento dei lavori di costruzione e di ristrutturazione a ditte appaltatrici, ha ottenuto le necessarie fidejussioni a garanzia dei lavori per impegni contrattuali.

Il valore residuo al 31.12.2016 ammonta ad euro 7.405.721.

Si segnalano, inoltre, l'impegno della controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., previsto dal contratto di associazione in partecipazione per l'intervento sull'area ex-Pininfarina di Grugliasco, a farsi carico del debito relativo all'operazione nel caso in cui la Società non potesse farvi fronte direttamente ed il patronage rilasciato sempre dalla controllante a garanzia del piano di ristrutturazione del debito. Si rimanda per i dettagli alla Relazione sulla gestione.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Tutte le operazioni intercorse con le parti correlate sono state concluse a normali condizioni di mercato e si riferiscono esclusivamente ad addebiti da parte della Controllante per euro 70.000 per l'utilizzo dei locali e servizi connessi ed euro 4.000 per rivalsa del costo assicurazione organo amministrativo.

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 Spa, 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 31/12/2015	Esercizio precedente 31/12/2014
Data dell'ultimo bilancio approvato		
B) Immobilizzazioni	135.412.507	174.864.052
C) Attivo circolante	13.636.488	6.380.544
D) Ratei e risconti attivi	3.227	3.006
Totale attivo	149.052.222	181.247.602
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	66.426.645	66.735.372
Riserve	25.685.270	42.479.098
Utile (perdita) dell'esercizio	(38.812.583)	(16.710.946)
Totale patrimonio netto	53.299.332	92.503.524
B) Fondi per rischi e oneri	17.750.720	11.307.505
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	160.433	149.506
D) Debiti	77.841.010	77.286.491
E) Ratei e risconti passivi	727	576
Totale passivo	149.052.222	181.247.602

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

	Ultimo esercizio 31/12/2015	Esercizio precedente 31/12/2014
Data dell'ultimo bilancio approvato		

A) Valore della produzione	490.931	401.124
B) Costi della produzione	8.137.777	2.432.989
C) Proventi e oneri finanziari	(195.867)	(2.415.412)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(30.969.870)	(12.263.669)
Utile (perdita) dell'esercizio	(38.812.583)	(16.710.946)

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci,

il progetto di Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia un utile netto di euro 435.481.

Si propone di destinare l'utile di esercizio di euro 435.481, a parziale copertura delle perdite degli esercizi precedenti

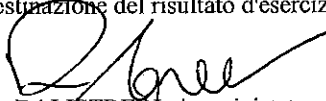
Nota integrativa, parte finale

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 alle 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.

L'amministratore unico

Arch. Paolo Ruggero BALISTRERI



Firmato in originale da Paolo Ruggero BALISTRERI, Amministratore Unico

Il sottoscritto Fabrizio Capuzzo, dottore commercialista, regolarmente iscritto nella sezione A dell'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili della provincia di Torino al n. 2756, incaricato dall'amministratore della società, dichiara ai sensi dell'articolo 31, comma 2-quinquies, L.n. 340/2000 che il documento informatico in formato XBRL, contenente lo stato patrimoniale ed il conto economico e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

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.

Relazione unitaria del Sindaco Unico esercitante attività di Revisore legale dei conti

Signori SOCI

Premessa

il sottoscritto Massimo Sibona e' stato nominato con assemblea del 23 dicembre 2016 con conferimento di incarico sia di Revisore legale dei conti che di Sindaco Unico; pertanto si ritiene utile e doveroso specificare che le informazioni e l'attività svolta nell' adempimento dei propri doveri previste dall' art 2429 2 co. Cod. Civ. relativamente al bilancio al 31 dicembre 2016 sono state di fatto acquisite dalle risultanze dei verbali del Collegio Sindacale uscente, che sostanzialmente per tutta l' annualità 2016, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. che, in regime di prorogatio dal 14 novembre 2016, quelle previste dall'art. 2409-bis c.c. precedentemente svolte dalla Società di Revisione Deloitte & Touche Spa.

L' organo amministrativo ha definitivamente varato il piano di ristrutturazione del debito nel giugno 2016 con asseverazione del perito Dott. Ginisio nell' agosto 2016; successivamente, nell' ottobre 2016, sono stati sottoscritti gli accordi transattivi con gli associati in partecipazione e le convenzioni con gli istituti di credito principali creditori.

Il piano di risanamento 2015 – 2018 ha pertanto dilazionato e differito le scadenze dei debiti in convenzione con gli istituti di credito contestualmente al rilascio di garanzia con lettera di patronage da parte della Società controllante a favore degli istituti medesimi per un impegno massimo di euro 9.528.900.

La presente relazione unitaria viene pertanto redatta indicando 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, c.c."

A) Relazione di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. del 27 gennaio 2010, n.39

Il Sindaco Unico ha svolto la revisione legale dell'allegato bilancio d'esercizio della Società Sviluppo Investimenti Territorio S.R.L., costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2016, 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

E' responsabilità del Revisore di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. La revisione legale si è pertanto eseguita in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. 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 legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'amministratore, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

In tal senso il Revisore ritiene di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il proprio giudizio.

Giudizio

A giudizio del revisore, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società Sviluppo Investimenti Territorio S.R.L. al 31/12/2016 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione

Richiamo di informativa

Il giudizio non contiene rilievi con riferimento a tale aspetto.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Si sono svolte le procedure indicate nel principio di revisione (ISA 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 Società Sviluppo Investimenti Territorio S.R.L. con il bilancio d'esercizio della Società Sviluppo Investimenti Territorio S.R.L. al 31/12/2016. A giudizio del Sindaco Unico la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della Società Sviluppo Investimenti Territorio S.R.L. al 31/12/2016.

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2 del Codice Civile

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto della breve e non consolidata conoscenza che il Sindaco Unico ha in merito alla società e nello specifico per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

e tenendo altresì conto delle numerose problematiche e delle criticità dell'azienda collegate al piano di risanamento 2015 – 2018, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto attualmente indicato in premessa e conosciuto, ed in base alle informazioni acquisite nel limitato tempo intercorso dalla nomina.

Pertanto è possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;

- l'assetto organizzativo e l'impianto tecnico – contabile delle commesse in essere sono rimasti sostanzialmente invariati;

- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" hanno visto una riduzione di una unità (settore segreteria) nel corso del 2016.

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2016 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, il controllo si è svolto su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

Le attività svolte dal Collegio sindacale sino alla data del 23 dicembre 2016 hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, praticamente l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte e documentate le riunioni di cui all'art. 2404 c.c..

In particolare per l'attività svolta dal Collegio Sindacale è possibile asserire che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2016 l'attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, in particolare sulla vigilanza e sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, partecipando alle adunanze dell'Organo Amministrativo regolarmente convocate, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento.

Il Sindaco Unico attraverso la comunicazione e le informazioni avute dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione aziendale trasmessa, ha potuto valutare l'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché l'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione; a tale riguardo non ci sono osservazioni particolari da riferire.

In riferimento all'esercizio 2016 si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno consolidata e piena conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Il Sindaco Unico ha pertanto acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, soprattutto tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e dal professionista incaricato dell'assistenza contabile; a tale riguardo non ci sono osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'esercizio 2016, nel rispetto delle previsioni statutarie, il Sindaco Unico ha potuto verificare che il Collegio Sindacale ha svolto un attento monitoraggio della situazione aziendale attraverso la periodica informazione da parte degli amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. Le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite sia dal Consiglio di amministrazione e successivamente a decorrere dal 23 dicembre 2016 dall'amministratore unico direttamente, con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi e ciò in occasione delle riunioni programmate: da tutto quanto sopra deriva che gli amministratori esecutivi hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto ad essi imposto dalla citata norma.

E' possibile, ragionevolmente, assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale, ed anche in ordine alla procedura di ristrutturazione del debito di cui all'art. 67 L.F. e sulle operazioni di maggior rilievo economico patrimoniale e finanziario e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci e conformi alle disposizioni di direzione, coordinamento e controllo impartite dalla Società Controllante o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Si rileva inoltre che il Collegio sindacale nelle verifiche periodiche non ha riscontrato operazioni atipiche e /o inusuali, ad esclusione ovviamente del piano di risanamento e ristrutturazione del debito, ivi comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo

Inoltre il Sindaco Unico rileva che:

- il Collegio sindacale nel corso dell'esercizio:

- non ha ricevuto né sono pervenute denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile
 - non è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
 - non ha ricevuto né sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c..
 - non ha ricevuto né sono pervenuti esposti e reclami ex art 2408 cod. civ. ad eccezione di un atto di citazione notificato alla società e prodotto dall' associato in partecipazione Edilgros S.p.A. della commessa di Nichelino. Tuttavia non si ritiene che sussistano i presupposti per avvalersi della rinuncia dei termini per l' approvazione del bilancio, (artt 2364, 2428, 2478 bis cod. civ.) perché trattasi di atto formale per un contenzioso già conosciuto e di cui si sono apportate nel bilancio le relative poste di rettifica e variazione a copertura del rischio; quindi tale atto risulta, di fatto, non produttivo di significativi aspetti e valutazioni di carattere sostanziale.
- il Collegio sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri in ordine ad eventuali specifiche richieste o in obbligo di legge;
 - dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il Sindaco Unico ha preso atto che l'organo di amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "tassonomia XBRL", necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10 dicembre 2008.

Inoltre dà atto che:

- il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2016, è stato messo a disposizione del Sindaco Unico nei termini di cui all'art. 2429 c.c., e attesta che il bilancio d'esercizio al 31/12/2016 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n. 39/2010, a tal proposito si rimanda alla prima parte della relazione.
- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la Relazione sulla Gestione di cui all'art. 2428 c.c., che contiene tutte le informazioni sulle operazioni poste in essere dalla società e in conformità a quanto previsto dall' art 2497 ter c.c. per l'esercizio dell' attività di direzione e coordinamento della Società controllante'.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del controllo sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

- Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio positivo di **Euro 435.480,86** e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	48.118.267,36
Passività	Euro	43.251.813,09
Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	4.430.973,41
Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	435.480,36
Conti d'ordine per commesse interne	Euro	37.849.653,79
Conti d'ordine per rischi e oneri	Euro	7.405.721,12

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	3.421.740,49
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	-3.733.988,78
Differenza	Euro	-312.248,29
Proventi e oneri finanziari	Euro	490.835,11
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	0,00
Proventi e oneri straordinari	Euro	256.894,04
Risultato prima delle imposte	Euro	435.480,86
Imposte sul reddito	Euro	0,00
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	435.480,86

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Il Sindaco evidenzia che nell'anno 2016 si sono poste le condizioni per garantire la continuità aziendale attraverso la sottoscrizione del piano di ristrutturazione del debito ex art. 67 L.F., avvenuta in data 5 ottobre 2016.

Tuttavia tale piano che prevede l'applicazione dei contenuti determinati dalla convenzione, secondo modalità e tempistiche da concludere nel triennio 2016 – 2018, presenta secondo il parere del Sindaco, alcune criticità dovute, da un punto di vista generale dal rischio di decadenza della convenzione derivante dalle condizioni sospensive previste dal piano e riportate anche nella "Relazione sulla gestione" al paragrafo 8, con conseguente diritto di recesso dal patto da parte dei creditori, e dai limitatissimi tempi di attuazione del piano, scadente nel 2018, per dismettere gli assets immobiliari.

Occorre però ricordare che ad ulteriore garanzia dei creditori, contestualmente alla sottoscrizione del patto, è stata richiesta ed ottenuta una lettera di patronage pari a dieci milioni di euro da parte della controllante, che alla data del 31 dicembre 2016, è capiente rispetto al debito accumulato verso i creditori rappresentati dagli istituti di credito;

Pur avendo ottenuto sensibili risultati in termini di riduzione dei costi, da un punto di vista specifico invece l'eventualità, non remota, di una lenta dismissione degli assets immobiliari e del permanere delle difficoltà di collocare a reddito locativo tali immobili, la copertura dei costi di esercizio verrebbe comunque garantita, attraverso l'impegno sottoscritto ed allegato alla convenzione di ristrutturazione da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.. A tal proposito si ricorda che l'esborso finanziario previsto ammonta sino a complessivi Euro 1.500.000,00 con termine la scadenza del periodo oggetto del piano di ristrutturazione.

Alla luce di quanto sopra indicato, il Sindaco Unico invita e raccomanda all'organo amministrativo, oltre che il controllo costante del rispetto dei vincoli relativi al piano di ristrutturazione, anche l'individuazione di misure e iniziative atte a superare gli aspetti di criticità messi in evidenza.

Una ulteriore ed ultima osservazione riguarda la rilevazione nel bilancio di poste inerenti le imposte sul reddito di esercizio: tale evidenza trova la sua giustificazione nella non rilevanza fiscale e conseguente diminuzione dall'utile civilistico emergente dalle seguenti situazioni:

- Il recupero delle perdite generate dalle commesse in associazione in partecipazione, il cui valore in bilancio ammonta a euro 801.581; secondo il disposto dell'art 2553 Cod. Civ. relativamente ai contratti di associazione in partecipazione su tali perdite, salvo patto contrario, vi è la possibilità di rivalsa sull'associato entro il valore del suo apporto di capitale;
- la neutralità fiscale delle svalutazioni dei beni merci sancita a seguito del disposto normativo dell'art 92 DPR 917/86 e della risoluzione A.d.E. n. 78/E del 12 novembre 2013; il vulnus giuridico stabilisce che nessuna rilevanza fiscale può derivare dalla svalutazione dei beni per i quali è prevista la valutazione al costo di acquisto, salvo eccezioni che utilizzino criteri forfetari. Trattandosi di beni immobili il valore a rimanenza di tali beni dal punto di vista tributario non può scendere sotto il valore

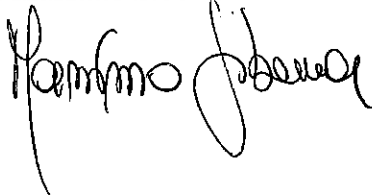
minimo stabilito dal prezzo di acquisto specifico in sede di contabilizzazione sul piano civilistico. Ogni componente positivo o negativo presente in bilancio e inerente rettifiche del valore del costo di acquisto dovrà essere pertanto neutralizzato dal punto di vista fiscale, con una ripresa in aumento se componente negativo o in diminuzione se componente positivo di tali valori in sede di calcolo del reddito imponibile fiscale.

Tutto ciò premesso, Il Sindaco Unico, rileva infine che alla data di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2016, non vi sono motivi ostativi, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dall'Amministratore Unico per l'approvazione del bilancio e per la destinazione del risultato dell'esercizio.

Torino, 06 aprile 2017

Il Sindaco Unico

Dott. Massimo Sibona

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Massimo Sibona', written in a cursive style.