

SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31/12/2025

Dati Anagrafici	
Sede in	TORINO
Codice Fiscale	09969560011
Numero Rea	TORINO1095529
P.I.	09969560011
Capitale Sociale Euro	1.000.000,00 i.v.
Forma Giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	681200
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Bilancio al 31/12/2025

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2025	31/12/2024
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) Costi di impianto e di ampliamento	2.695	4.043
Totale immobilizzazioni immateriali	2.695	4.043
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	4.883.368	800.000
4) Altri beni	466	756
Totale immobilizzazioni materiali	4.883.834	800.756
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	4.886.529	804.799
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
4) Prodotti finiti e merci	85.000	6.051.932
Totale rimanenze	85.000	6.051.932
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	67.390	58.965
Esigibili oltre l'esercizio successivo	270.719	317.572
Totale crediti verso clienti	338.109	376.537
4) Verso controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	789.542	789.542
Totale crediti verso controllanti	789.542	789.542
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	91.557	4.495
Esigibili oltre l'esercizio successivo	6.487	6.487
Totale crediti tributari	98.044	10.982
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	8.139	9.911
Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.311.092	1.311.092
Totale crediti verso altri	1.319.231	1.321.003
Totale crediti	2.544.926	2.498.064
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	1.510.579	1.205.224
3) Danaro e valori in cassa	137	296
Totale disponibilità liquide	1.510.716	1.205.520
Totale attivo circolante (C)	4.140.642	9.755.516
D) RATEI E RISCONTI	7.065	12.468
TOTALE ATTIVO	9.034.236	10.572.783

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2025	31/12/2024
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	1.000.000	1.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti a copertura perdite	24.466	24.466
Riserva da riduzione capitale sociale	539.646	539.646
Totale altre riserve	564.112	564.112
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-198.873	-17.021
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	5.441.764	-181.852
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	6.807.003	1.365.239
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Per imposte, anche differite	65.413	21.084
4) Altri	345.971	5.826.451
Totale fondi per rischi e oneri (B)	411.384	5.847.535
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	0	0
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	6.532	1.233.897
Totale debiti verso banche (4)	6.532	1.233.897
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	135.000
Totale acconti (6)	0	135.000
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	63.514	66.455
Totale debiti verso fornitori (7)	63.514	66.455
11) Debiti verso controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	126.144	76.144
Totale debiti verso controllanti (11)	126.144	76.144
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	66.032	74.132
Esigibili oltre l'esercizio successivo	130.429	195.643
Totale debiti tributari (12)	196.461	269.775
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	185.683
Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.393.523	1.389.623
Totale altri debiti (14)	1.393.523	1.575.306
Totale debiti (D)	1.786.174	3.356.577
E) RATEI E RISCONTI	29.675	3.432
TOTALE PASSIVO	9.034.236	10.572.783

CONTO ECONOMICO

	31/12/2025	31/12/2024
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.143.130	106.140
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-5.966.932	-1.577.878
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	4.131.932	0
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	6.022.671	1.769.099
Totale altri ricavi e proventi	6.022.671	1.769.099
Totale valore della produzione	6.330.801	297.361
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
7) Per servizi	299.374	222.199
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	0	17.825
b) Oneri sociali	0	9.557
c) Trattamento di fine rapporto	0	2.488
e) Altri costi	0	47.450
Totale costi per il personale	0	77.320
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.348	1.348
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	48.853	633
Totale ammortamenti e svalutazioni	50.201	1.981
12) Accantonamenti per rischi	250.000	0
14) Oneri diversi di gestione	188.140	179.729
Totale costi della produzione	787.715	481.229
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	5.543.086	-183.868
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	12.995	13.308
Totale proventi diversi dai precedenti	12.995	13.308
Totale altri proventi finanziari	12.995	13.308
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	25.481	11.292
Totale interessi e altri oneri finanziari	25.481	11.292
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-12.486	2.016
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	5.530.600	-181.852
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte relative ad esercizi precedenti	88.836	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e	88.836	0

anticipate		
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	5.441.764	-181.852

RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)		
	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	5.441.764	(181.852)
Imposte sul reddito	88.836	0
Interessi passivi/(attivi)	12.486	(2.016)
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	5.543.086	(183.868)
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	250.000	2.488
Ammortamenti delle immobilizzazioni	50.201	1.981
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	0	0
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	300.201	4.469
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	5.843.287	(179.399)
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.835.001	1.577.878
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	38.428	143.843
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(2.941)	(51.603)
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	5.403	2.953
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	26.243	(1.661)
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	(341.338)	152.702
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	1.560.796	1.824.112
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	7.404.083	1.644.713
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(7.699)	3.387
(Imposte sul reddito pagate)	(177.672)	(54.223)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(5.686.151)	(1.414.782)

Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(5.871.522)	(1.465.618)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.532.561	179.095
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	0	0
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.227.365)	(111.957)
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	0	0
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.227.365)	(111.957)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	305.196	67.138
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	1.205.224	1.137.990
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	296	392
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.205.520	1.138.382
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.510.579	1.205.224
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	137	296
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.510.716	1.205.520

Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
-------------------------------------	---	---

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2025**PREMESSA**

Il bilancio chiuso al 31/12/2025, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

PRINCIPI DI REDAZIONE

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico, conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

E pertanto sono stati rispettati i postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

Prospettiva della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze, né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

In particolare la continuità aziendale è stata garantita per effetto dell'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII, sottoscritto con le banche all'esito dell'iter di composizione negoziata della crisi avviata dalla società nel luglio 2022.

Il predetto iter è stato laborioso e si è articolato in una serie di negoziazioni con gli istituti bancari creditori, per poi concludersi positivamente con la sottoscrizione dell'accordo di cui sopra.

L'Esperto indipendente nominato ha confermato, nella propria relazione finale, che il Piano presentato da SIT unitamente al prospettato accordo con i suoi creditori, è risultato idoneo a consentire il risanamento della società, eliminando le cause della crisi e consentendo altresì il recupero dell'equilibrio economico entro il 31 dicembre 2025.

In sintesi l'accordo in oggetto, che individuava una serie di condizioni sospensive, tutte verificatesi, prevedeva il rimborso da parte di SIT del 56% del debito nei confronti del ceto bancario per l'importo di euro 1.939.112,38; ed il pagamento del residuo attraverso un meccanismo di earn out sulla vendita degli immobili non strategici interessati dalla dismissione ai sensi del Piano 2023.

Per la vendita degli immobili e dei terreni non strategici di cui sopra è stato stipulato un mandato a vendere con un operatore gradito anche agli istituti bancari, individuato all'esito di una procedura negoziata ex art. 63, comma 6, D. Lg. 50/2016, con prezzi di vendita stabiliti da una perizia immobiliare del giugno 2022, con successivi decalage di prezzi in funzione del trascorrere del tempo.

Nel corso dell'esercizio, la società, rispettando le incombenze previste dal Piano, ha provveduto ad indire le aste previste che hanno consentito a seguito delle avvenute cessioni immobiliari di chiudere, prima rispetto ai tempi previsti dal Piano, il rimborso del debito nei confronti del ceto bancario.

CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423, quinto comma del Codice Civile.

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E ADATTAMENTO

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

Ai sensi dell'art. 2423 ter, quinto comma del Codice Civile, non si sono manifestate problematiche di comparabilità e adattamento delle voci di bilancio dell'esercizio corrente con quelle relative all'esercizio precedente.

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c., da altre disposizioni del decreto legislativo n.

127/1991 o da altre leggi in materia societaria.

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione dei costi notarili per modifiche statutarie sostenuti nei precedenti esercizi e sono ammortizzati in 5 anni.

Nel corso dell'esercizio non si sono avuti incrementi che abbiano richiesto l'iscrizione e la valorizzazione dei costi di impianto e di ampliamento che è stata operata con il consenso del Sindaco Unico per quanto riguarda i costi sostenuti negli esercizi precedenti.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio, la società ha proceduto alla riclassificazione del complesso immobiliare sito nel Comune di Ivrea e di un terreno residuale del lotto di Riva presso Chieri, precedentemente iscritti tra le rimanenze di magazzino (voce C.I.4) rispettivamente alla voce Immobilizzazioni materiali voce B.II.1 - Fabbricati e voce B.II.1 – Terreni.

Tale mutamento di iscrizione è derivato dalla variazione della destinazione economica dei beni anche a seguito dell'avvenuta conclusione del Piano di risanamento di cui si è detto in premessa e pertanto gli immobili del sito di Ivrea sono ora definitivamente destinati alla locazione a terzi mentre il terreno presso Riva di Chieri non è più destinato alla vendita, per lo stesso si stanno valutando utilizzazioni a reddito.

La riclassificazione è avvenuta sulla base del valore contabile netto alla data del cambio di destinazione, pari a Euro 4.406.932 per gli immobili siti in Ivrea e pari a Euro 85.000 per il terreno sito in Riva di Chieri.

A partire dalla data del trasferimento, l'immobile viene assoggettato ad ammortamento sistematicamente in

base alla sua vita utile residua stimata.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

- fabbricati: 3%
- macchine ufficio elettroniche: 20%.

Rimanenze

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione, ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

La voce espone solo più i lotti fondiari urbanizzati che sono valorizzati al costo di acquisizione del terreno, alle opere di urbanizzazione ed ai costi gestionali.

I valori contabili sono stati prudenzialmente adeguati, nel corso dell'esercizio, a quelli previsti nell'ultima asta effettuata nel corso dell'anno 2025.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti sono pertanto 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.

La società si è avvalsa della facoltà, prevista dall'art. 12 co. 2 del DLgs. 139/2015, di non applicare il criterio del costo ammortizzato alle componenti delle voci dell'esercizio precedente che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio. Inoltre, la società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai crediti e ai debiti nei casi in cui gli effetti siano irrilevanti.

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

Atteso che per le perdite fiscali non vi è una ragionevole certezza del loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un ragionevole periodo di tempo si è deciso prudenzialmente di non appostare imposte anticipate.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono espresse al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano

state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Fondi per rischi ed 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.

Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte probabili applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto, se previsto, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti.

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

In particolare i ricavi delle vendite sono riconosciuti al momento del passaggio di proprietà che generalmente coincide con la stipulazione degli atti notarili, mentre i ricavi delle locazioni sono imputati sulla base della competenza temporale.

I 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.

ALTRE INFORMAZIONI

La società, come previsto dal D.lgs n. 14/2019 (codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa) adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi e dell'assunzione di idonee iniziative.

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP), al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a euro 2.695 (euro 4.043 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Costi di impianto e di ampliamento	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	6.739	6.739
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.696	2.696
Valore di bilancio	4.043	4.043
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	1.348	1.348
Totale variazioni	-1.348	-1.348
Valore di fine esercizio		
Costo	6.739	6.739
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.044	4.044
Valore di bilancio	2.695	2.695

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a euro 4.883.834 (euro 800.756 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.630.483	4.537	13.365	1.648.385
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	4.537	12.609	17.146
Svalutazioni	830.483	0	0	830.483
Valore di bilancio	800.000	0	756	800.756
Variazioni nell'esercizio				
Riclassifiche (del valore di bilancio)	4.131.931	0	0	4.131.931
Ammortamento dell'esercizio	48.563	0	290	48.853
Totale variazioni	4.083.368	0	-290	4.083.078
Valore di fine esercizio				
Costo	5.762.414	4.537	12.565	5.779.516
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	48.563	4.537	12.099	65.199
Svalutazioni	830.483	0	0	830.483
Valore di bilancio	4.883.368	0	466	4.883.834

Nel corso dell'esercizio, come espresso in premessa, la società ha proceduto alla riclassificazione del complesso immobiliare sito nel Comune di Ivrea, precedentemente iscritto tra le rimanenze di magazzino (voce C.I.5 - Immobili), alla voce Immobilizzazioni materiali (voce B.II.1 - Fabbricati) per complessivi euro 4.406.932, nonché alla riclassificazione di un terreno rimasto invenduto relativo al lotto di Riva di Chieri per euro 85.000 anch'esso in precedenza iscritto tra le rimanenze di magazzino (voce C.I.5 - Immobili), alla voce Immobilizzazioni materiali (voce B.II.1 - Terreni).

La riclassificazione è avvenuta sulla base del valore contabile netto alla data del cambio di destinazione (pari a Euro 4.131.932) e tale valore trova riscontro nella voce A 4) di Conto Economico quale contropartita per la corretta contabilizzazione del cambio di destinazione.

A partire dalla data del trasferimento, l'immobile viene assoggettato ad ammortamento in base alla sua vita utile residua stimata e pertanto l'impatto economico sul presente bilancio di esercizio è rappresentato dalla quota di ammortamento imputata nell'esercizio per euro 48.563.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto la voce terreni e fabbricati accoglie ora:

- un'area in Strambino, ceduta in diritto di superficie, con scadenza 2035, svalutata fino a concorrenza del valore più basso indicato nella perizia di stima di Praxi S.p.A, mediante l'appostazione di un fondo di svalutazione di euro 830.483. Se negli esercizi successivi vi saranno i presupposti per una ripresa di valore si procederà a rilasciare il fondo stanziato.

- il valore dei fabbricati relativi al sito immobiliare di Ivrea, che, come esposto in precedenza, attesa la destinazione d'uso sono stati riclassificati nell'esercizio da rimanenze a immobilizzazioni materiali, al valore esposto, negli esercizi precedenti, tra le rimanenze e, quindi, per un totale complessivo di euro 4.046.932, di cui euro 809.387 riconducibile, in ragione del 20%, forfettariamente al terreno sottostante e quindi non ammortizzato;

- il valore residuo relativo ad un terreno sito nel comune di Riva di Chieri iscritto al valore di mercato pari a euro 85.000 determinato sulla base del valore attribuito all'ultima asta di vendita ed in precedenza iscritto quale rimanenza.

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 85.000 (euro 6.051.932 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	6.051.932	-5.966.932	85.000
Totale rimanenze	6.051.932	-5.966.932	85.000

Nel corso dell'esercizio la società ha effettuato le cessioni immobiliari previste nel Piano e finalizzate alla definizione prevista dall'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII, sottoscritto con le banche all'esito dell'iter di composizione negoziata della crisi avviata dalla società nel luglio 2022.

In particolare sono state cedute le rimanenze inerenti gli interventi di Pinerolo, Ovada, Riva presso Chieri e parte di quelle relative all'intervento di Nichelino.

Come già esposto in precedenza, nel corso dell'esercizio, le rimanenze iniziali relative al lotto dei fabbricati siti nel comune di Ivrea sono state riclassificate tra le immobilizzazioni materiali, così come il lotto relativo ad un terreno edificabile sito nel Comune di Riva presso Chieri, anch'esso allocato tra le immobilizzazioni materiali nella voce terreni e pertanto non assoggettato ad ammortamento.

Pertanto, le rimanenze al 31 dicembre 2025 sono espresse, al netto di un fondo svalutazione, per complessivi euro 85.000 e sono unicamente riferibili al residuo lotto di Nichelino rimasto invenduto.

Crediti

I crediti sono 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.

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a euro 2.544.926 (euro 2.498.064 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	67.390	348.898	416.288	78.179	338.109

Verso controllanti	789.542	0	789.542	0	789.542
Crediti tributari	91.557	6.487	98.044		98.044
Verso altri	28.392	1.320.143	1.348.535	29.304	1.319.231
Totale	976.881	1.675.528	2.652.409	107.483	2.544.926

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	376.537	-38.428	338.109	67.390	270.719	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	789.542	0	789.542	789.542	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	10.982	87.062	98.044	91.557	6.487	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.321.003	-1.772	1.319.231	8.139	1.311.092	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.498.064	46.862	2.544.926	956.628	1.588.298	0

I **crediti verso clienti** ammontano a complessivi euro 338.109, di cui euro 270.719 esigibili oltre l'esercizio.

I crediti entro l'esercizio pari a euro 67.390 afferiscono per euro 27.382 a fatture da emettere.

I **crediti verso controllante** ammontano a complessivi euro 789.452 e non sono stati movimentati rispetto lo scorso esercizio.

Il credito in oggetto è effetto dell'accordo FPP-SIT strumentale all'accordo ex art. 23, comma 1, lett. c) del d.lgs. n. 14/2019 sottoscritto all'esito dell'iter di composizione negoziata della crisi con il quale si è dato atto dei reciproci rapporti di debito/credito esistenti tra S.I.T. e il socio FPP derivanti dai rapporti di associazione in partecipazione, così come anche dalle somme corrisposte da FPP a titolo di finanziamenti soci e per crediti commerciali.

I **crediti tributari** pari a euro 98.044, di cui euro 6.487 oltre l'esercizio, afferiscono alle seguenti voci:

Crediti tributari entro l'esercizio	
Credito per ritenute subite	1.060
Credito d'imposta contributo pubblicità	1.661
Credito acconti Ires	39.321
Credito acconti irap	49.515
Totale crediti tributari entro l'esercizio	91.557

Crediti tributari oltre l'esercizio	
--	--

Credito IRES per rimborso IRAP	6.487
Totale crediti tributari oltre l'esercizio	6.487

I crediti verso altri ammontano a euro 1.319.231, di cui euro 1.311.092 esigibili oltre l'esercizio ed afferiscono alle seguenti voci:

Crediti verso altri entro l'esercizio	
Anticipi a fornitori	1.500
Crediti verso dipendenti	6.640
Arrotondamento euro	(1)
Crediti verso altri entro l'esercizio	8.139

Crediti verso altri oltre l'esercizio	
Crediti associati in partecipazione ripartizione perdite Nichelino	1.311.092
Credito associati in partecipazione ripartizione perdite Pianezza	9.051
Fondo svalutazione credito Pianezza	(9.051)
Crediti verso altri oltre l'esercizio	1.311.092

Crediti - Ripartizione per area geografica

Tutti i crediti sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 1.510.716 (euro 1.205.520 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.205.224	305.355	1.510.579
Denaro e altri valori in cassa	296	-159	137
Totale disponibilità liquide	1.205.520	305.196	1.510.716

RATEI E RISCOINTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a euro 7.065 (euro 12.468 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	11.852	-4.787	7.065
Risconti attivi	616	-616	0
Totale ratei e risconti attivi	12.468	-5.403	7.065

Oneri finanziari capitalizzati

Non ve ne sono.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 6.807.003 (euro 1.365.239 nel precedente esercizio).

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	1.000.000	0	0	0
Altre riserve				
Versamenti a copertura perdite	24.466	0	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	539.646	0	0	0
Totale altre riserve	564.112	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-17.021	0	-181.852	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-181.852	0	181.852	0
Totale Patrimonio netto	1.365.239	0	0	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		1.000.000
Altre riserve				
Versamenti a copertura perdite	0	0		24.466
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0		539.646
Totale altre riserve	0	0		564.112
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-198.873
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	5.441.764	5.441.764
Totale Patrimonio netto	0	0	5.441.764	6.807.003

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	1.000.000	Conferimenti		0	0	0
Altre riserve						
Versamenti a copertura perdite	24.466	capitale	A,B	0	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	539.646	riduzione capitale	A,B	0	0	0
Totale altre riserve	564.112			0	0	0
Totale	1.564.112			0	0	0
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 ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi euro 411.384 (euro 5.847.535 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	21.084	0	5.826.451	5.847.535
Variazioni nell'esercizio					
Altre variazioni	0	44.329	0	-5.480.480	-5.436.151
Totale variazioni	0	44.329	0	-5.480.480	-5.436.151
Valore di fine esercizio	0	65.413	0	345.971	411.384

Nel dettaglio afferiscono a:

Fondo rischi contenzioso di Nichelino: Valore di inizio esercizio euro 130.000, Valore di fine esercizio euro 130.000.

Nel 2015, fu stanziato un fondo di euro 300.000, a fronte dei potenziali contenziosi con gli Associati che avevano stipulato con la Società un contratto di associazione in partecipazione relativo agli interventi da realizzarsi sul complesso industriale sito nel Comune di Nichelino.

Nel corso del 2017 il suddetto fondo è stato utilizzato per euro 80.099 per accogliere gli esiti della transazione con Mediapolis ed è stato successivamente incrementato di ulteriori euro 150.099 per il contenzioso promosso da Edilgros.

Nel corso del 2020 si è chiuso, con esito favorevole a Sit il contenzioso promosso da Edilgos dinanzi al Tribunale Torino e, in conseguenza, il fondo è stato liberato per euro 240.000. Il residuo di euro 130.000 risulta congruo rispetto alle richieste massime degli associati in partecipazione ricevute a fine 2019 dalla Società.

Fondo rischi contenziosi spese legali Valore di inizio esercizio euro 10.000, valore di fine esercizio euro 10.000.

Tale fondo risulta invariato rispetto allo scorso esercizio.

Fondo monetizzazione Ovada: Valore di inizio esercizio euro 5.971, valore di fine esercizio euro 5.971.

È stato stanziato nel 2021 il fondo a favore del Comune di Ovada che prevedeva già dal 2010 la corresponsione di euro 2,15 a titolo di monetizzazione a fronte delle aree per servizi ceduti. Nel 2018 per la cessione dei 2.777 mq gli oneri non erano stati corrisposti si è pertanto, prudenzialmente, proceduto ad iscrivere il fondo. Il fondo risulta invariato rispetto allo scorso esercizio.

Fondo oneri futuri intervento area ex Embraco di Riva di Chieri: Valore di inizio esercizio euro 5.680.481, valore di fine esercizio euro zero.

In data 4/08/2005 è stata sottoscritta una Convenzione fra Regione Piemonte e Finpiemonte S.p.A. avente ad oggetto la regolazione dei rapporti fra le parti ai fini della salvaguardia, dell'acquisto e della reindustrializzazione del sito produttivo "Ex-Embraco" sito in Riva presso Chieri.

Tale Convenzione, inizialmente modificata sotto il profilo di alcuni parametri economici da una successiva Convenzione stipulata in data 11/04/2006 fra le parti originarie, è stata nuovamente parzialmente modificata da un Addendum sottoscritto in data 21/05/2018 fra Regione Piemonte e Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. Come noto, Finpiemonte – esercitando il diritto riconosciuto dalla convenzione - ha provveduto a nominare, quale soggetto attuatore dell'operazione, la società SIT, che è pertanto subentrata a Finpiemonte Partecipazioni nei diritti e nei doveri scaturenti dalla Convenzione, ai sensi dell'art. 3.0 della stessa.

Fino al bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2019 l'importo versato a SIT dalla Regione Piemonte al fine di finanziare l'operazione EMBRACO è stato configurato come debito verso la Regione Piemonte, appostato nella voce debiti verso controllanti, alla lettera D 11 dello Stato patrimoniale passivo con scadenza oltre l'esercizio.

Alla luce di un'attenta analisi dei diritti e dei doveri sorti in capo a SIT in forza di tale designazione, l'Amministratore Unico, nel 2020, ha riclassificato gli importi versati dalla Regione Piemonte in attuazione della suddetta Convenzione tra i fondi per oneri, ritenendo che la precedente apposizione di tale voce fra i debiti fosse meno aderente alla natura, al contenuto e alla portata delle obbligazioni nascenti dai predetti accordi, per le ragioni che si illustrano nel prosieguo.

Sono state prese in esame le pattuizioni contrattuali contenute nella Convenzione sottoscritta in data 4/08/2005 e successive modificazioni e si rileva in merito che:

- La Regione Piemonte si è impegnata a versare a Finpiemonte l'importo complessivo di euro 12.700.000 al fine di finanziare l'operazione di acquisto e di reindustrializzazione dell'immobile ubicato nel sito di Riva presso Chieri, impegnandosi altresì a garantire la completa copertura finanziaria necessaria alla realizzazione dell'opera, ivi compresi i maggiori costi manutentivi e finanziari connessi alla mancata vendita degli immobili nei tempi previsti nel piano economico – finanziario (art. 2.4);

- Tali somme sono state espressamente erogate dalla Regione Piemonte a fondo perduto e gratuitamente (art. 2.5).

Tali impegni vengono confermati nella Convenzione dell'11/08/2006 e non vengono modificati dal successivo Addendum 2018.

A fronte di tali versamenti effettuati a fondo perduto, è stato pattuito a favore della Regione Piemonte un diritto alla partecipazione dei ricavi dell'iniziativa e, in particolare, è stato previsto l'obbligo in capo a SIT di corrispondere alla Regione le somme effettivamente incassate quali ricavi delle vendite e delle locazioni degli immobili, detratte le anticipazioni finanziarie e gli oneri sopportati da SIT, nonché al netto del 2% dei ricavi stessi, attribuiti a SIT a ristoro delle spese societarie sostenute (art. 2.7).

Alla luce delle predette pattuizioni, si è anzitutto osservato che le somme rese disponibili dalla Regione per finanziare l'operazione Embraco non comportano il sorgere di un obbligo restitutorio, ma che sussiste in capo a SIT solamente l'obbligo di corrispondere alla Regione i ricavi realizzati dalle operazioni di vendita e di locazione degli immobili.

Tale obbligo, tuttavia, non è certo né determinato né nell' *an* né nel *quantum*, stante che potrebbe sorgere solo a fronte (i) dell'effettiva conclusione di contratti di vendita e locazione degli immobili e (ii) solo a fronte dell'effettivo incasso dei corrispettivi pattuiti con i terzi acquirenti.

Conseguentemente, alla luce delle norme di legge (art. 2424 c.c.) e dei principi contabili (OIC 19) che impongono di iscrivere tra i debiti le obbligazioni di pagamento liquide, ovvero di ammontare certo, ed esigibili ad una determinata data, si è concluso che - stanti le attuali caratteristiche di inesigibilità ed indeterminazione delle obbligazioni di SIT nei confronti della Regione Piemonte - fosse più corretto appostare le somme erogate dalla Regione Piemonte per finanziare l'operazione ex-Embraco tra i fondi per oneri. Questi, infatti, a norma dell'art. 2424 bis cc e dei principi contabili (OIC 31), rappresentano passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi (che, a norma dell'articolo 2424 codice civile devono essere iscritti alla lettera B del passivo).

Pare infatti ragionevole ritenere che le obbligazioni assunte da SIT nei confronti della Regione rientrino negli oneri, stante la certezza della loro esistenza, ma l'incertezza sia con riferimento alla data di sopravvenienza, sia all'ammontare in cui si concretizzeranno.

Nel 2021, le rimanenze dell'intervento sono state svalutate per complessivi 5.217.699 euro ed è stata quindi ridotta la quantificazione dell'importo massimo da restituire a Regione Piemonte nella stessa quantità, sulla base della richiamata natura "a fondo perduto" dei fondi regionali.

Nel 2022 le spese di funzionamento della commessa Embraco, pari complessivamente a euro 332.377, sono state "nettizzate" utilizzando il fondo costituito, appunto, per la gestione della commessa stessa.

Allo stesso modo nel 2023 le spese di funzionamento della commessa Embraco, pari complessivamente a euro 241.716, sono state "nettizzate" utilizzando il fondo costituito, così come nel 2024 nel quale il fondo è stato utilizzato per nettizzare sia le spese di funzionamento pari a complessivi euro 169.181 che la svalutazione delle rimanenze effettuata per complessivi euro 1.153.798.

Nel corso dell'esercizio, atteso il venir meno della commessa a seguito della definitiva cessione dell'area produttiva di Riva di Chieri, si è proceduto al definitivo rilascio del fondo residuo che ammontava ad inizio esercizio a euro 5.680.481; il suddetto rilascio ha, di conseguenza, contribuito alla realizzazione dell'utile d'esercizio esposto nel presente bilancio.

Fondo imposte: Valore di inizio esercizio euro 21.084 valore di fine esercizio euro 65.413.

Il fondo stanziato lo scorso esercizio è stato, nel corso dell'esercizio, ridotto sulla base della regolarizzazione delle somme dovute mediante rateizzazione dei pervenuti avvisi bonari. Nel corso dell'esercizio si è, inoltre, proceduto ad un ulteriore prudenziale accantonamento pari a euro 50.000 in relazione all'emersione di una somma a debito per effetto di una interrogazione alla centrale rischi. Sono in corso approfondimenti circa l'effettivo debito e nel caso si procederà nei prossimi esercizi allo storno del fondo accantonato.

Fondo spese di manutenzione: Valore di inizio esercizio euro 0 valore di fine esercizio euro 200.000.

Nel corso dell'esercizio, attesa la situazione manutentiva degli immobili del sito di Ivrea che hanno richiesto e richiederanno nei prossimi esercizi cospicue spese di manutenzione, si è ritenuto prudenzialmente di accantonare una somma pari a euro 200.000 da destinare a copertura di tali costi da ritenersi relativi ad una manutenzione periodica.

Il fondo è stato, pertanto, costituito per coprire i costi di manutenzione periodica e straordinaria previsti, in applicazione del principio di competenza economica, in quanto qualora non accantonati porterebbero a generare costi sproporzionati in un unico o più esercizi successivi.

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi euro 1.786.174 (euro 3.356.577 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	1.233.897	-1.227.365	6.532
Acconti	135.000	-135.000	0
Debiti verso fornitori	66.455	-2.941	63.514
Debiti verso controllanti	76.144	50.000	126.144
Debiti tributari	269.775	-73.314	196.461
Altri debiti	1.575.306	-181.783	1.393.523
Totale	3.356.577	-1.570.403	1.786.174

Nel dettaglio:

I **debiti verso banche** ammontano a complessivi euro 6.532 e sono rappresentativi del residuo debito per interessi su una posizione riferita al piano di rientro concordato a seguito dell'accordo di cui si è data evidenza. Ed infatti, nonostante la richiesta scritta inoltrata da SIT alle banche per avere il dettaglio degli interessi dovuti secondo quanto previsto dall'art 3.3. dell'Accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII, ad oggi un creditore finanziario non ha ancora fatto pervenire la predetta quantificazione.

Il debito è stato estinto con il pagamento avvenuto in data 31.01.2026

I **debiti verso fornitori** ammontano a complessivi euro 63.514, di cui euro 60.037 relativi a fatture da ricevere.

I **debiti verso controllante** ammontano a euro 126.144 e rappresentano il debito per il contratto di service 2023, 2024 e 2025.

I **debiti tributari** ammontano a complessivi euro 196.461, e sono riferibili a debiti oltre l'esercizio per euro 130.429 e sono così rappresentati:

Debiti tributari entro l'esercizio	
Erario c/IVA	68
Erario per ritenute lavoro autonomo da versare	750
Debiti tributari IRES	26.468
Debiti tributari IRAP	38.746
Totale debiti tributari	66.032

Debiti tributari oltre l'esercizio	
Debiti tributari IRES	52.937
Debiti tributari IRAP	77.492
Totale debiti tributari	130.429

In particolare si evidenzia che i debiti IRES ed IRAP relativi ad imposte 2021 sono stati oggetto, nei primi mesi dell'anno 2024, di rateizzazione (20 rate trimestrali) dei pervenuti avvisi bonari e pertanto si è provveduto a riclassificare il debito entro ed oltre l'esercizio sulla base del piano di rateizzazione previsto.

I **debiti verso altri** ammontano a complessivi euro 1.393.593, tutti oltre l'esercizio, e sono così rappresentati:

Altri debiti oltre l'esercizio	
Apporti associazione in partecipazione Nichelino	1.311.092
Cauzioni attive	82.431
Totale debiti oltre l'esercizio	1.393.593

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	1.233.897	-1.227.365	6.532	6.532	0	0
Acconti	135.000	-135.000	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	66.455	-2.941	63.514	63.514	0	0
Debiti verso controllanti	76.144	50.000	126.144	126.144	0	0
Debiti tributari	269.775	-73.314	196.461	66.032	130.429	0
Altri debiti	1.575.306	-181.783	1.393.523	0	1.393.523	0
Totale debiti	3.356.577	-1.570.403	1.786.174	262.222	1.523.952	0

Debiti - Ripartizione per area geografica

Tutti i debiti afferiscono a soggetti residenti in Italia.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Non ve ne sono.

Finanziamenti effettuati dai soci

Non ve ne sono.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi euro 29.675 (euro 3.432 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	3.432	26.243	29.675
Totale ratei e risconti passivi	3.432	26.243	29.675

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Non sono applicate le fasi di valutazione previste dall'OIC 34 considerato che la società ha negoziato contratti di vendita semplici che prevedevano un'unica unità elementare di contabilizzazione o, comunque, contratti non particolarmente complessi per i quali la separazione delle singole unità elementari di contabilizzazione avrebbe prodotto effetti irrilevanti.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	Vendita lotto Porporata	76.500
	Vendita lotto Ovada	488.000
	Vendita lotto Riva di Chieri	1.350.000
	Vendita lotto Nichelino	109.715
	Ricavi delle prestazioni	118.915
Totale		2.143.130

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono tutte afferenti al territorio italiano.

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro 6.022.671 (euro 1.769.099 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Canoni di locazione e indennità costituzione diritto di superficie	306.560	28.748	335.308
Sopravvenienze ed insussistenze attive	1.434.038	4.251.488	5.685.526
Plusvalenze vendite lotti immobiliari	28.000	-28.000	0
Altri ricavi e proventi	501	1.336	1.837
Totale altri	1.769.099	4.253.572	6.022.671
Totale altri ricavi e proventi	1.769.099	4.253.572	6.022.671

In particolare si segnala che le sopravvenienze attive trovano origine per euro 5.680.481 nella riduzione del fondo oneri futuri di Embraco. Oltre a queste si segnalano sopravvenienze attive varie per complessivi euro 5.045.

Tra gli altri ricavi e proventi trovano allocazione gli introiti derivanti dai canoni di locazione e indennità per diritto di superficie per complessivi euro 335.308, oltre a residui ricavi per euro 1.837.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 299.374 (euro 222.199 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizio FPP	30.000	20.000	50.000
Servizi di sorveglianza	40.233	-37.748	2.485
Spese di manutenzione e riparazione	13.070	22.263	35.333
Servizi e consulenze tecniche	14.929	24.807	39.736
Compenso amministratore	28.000	24.000	52.000
Compensi sindaci e revisori	12.580	110	12.690
Prestazioni ODV	3.120	0	3.120
Pubblicità	5.107	-1.749	3.358
Spese e consulenze legali	18.923	-5.416	13.507
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	23.019	-7.419	15.600
Spese bancarie	1.864	-853	1.011
Spese commissione d'asta	0	40.340	40.340
Assicurazioni	11.971	4.148	16.119
Altri	19.383	-5.308	14.075

Totale	222.199	77.175	299.374
---------------	---------	--------	---------

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 188.140 (euro 179.729 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imu e tasu	158.042	-47.414	110.628
Spese condominiali	10.493	11.792	22.285
Perdite su crediti	0	10.940	10.940
Sopravvenienze e insussistenze passive	7.179	32.568	39.747
Altri oneri di gestione	4.015	525	4.540
Totale	179.729	8.411	188.140

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Proventi da partecipazione

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 11 del codice civile, il seguente prospetto riporta i proventi da partecipazione diversi dai dividendi:

	Proventi diversi dai dividendi
Da altri	12.995
Totale	12.995

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	20.861
Altri	4.620
Totale	25.481

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non si segnalano ricavi di entità eccezionale ad eccezione del rilascio del fondo oneri futuri Embraco per complessivi euro 5.680.481, descritto a commento della voce altri ricavi.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non si segnalano costi di entità eccezionale.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La Società non ha contabilizzato imposte correnti per l'esercizio non essendovi imponibili fiscali da assoggettare a tassazione né ai fini IRES, né ai fini IRAP.

Le imposte allocate sono relative alla rideterminazione delle imposte dell'esercizio precedente, la cui correzione trova pertanto allocazione nel presente bilancio d'esercizio non trattandosi di errore rilevante.

Per quanto concerne l'appostazione di fiscalità anticipata inerente le perdite fiscali, come espresso in premessa, atteso che non vi è una ragionevole certezza del loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un ragionevole periodo di tempo si è deciso prudenzialmente di non appostare imposte anticipate.

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Non vi sono dipendenti occupati al 31/12/2025.

Compensi agli organi sociali

L'Amministratore Unico è stato confermato per il triennio 2025/2027 ad un compenso lordo onnicomprensivo di euro 40.000,00, oltre il rimborso delle spese sostenute relative all'esercizio delle funzioni connesse all'espletamento del mandato.

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio all'amministratore unico è stata, altresì, corrisposta la quota variabile dell'esercizio precedente, pari a euro 12.000,00, così come previsto dal precedente mandato relativo al periodo 2022/2024.

Pertanto nel corso dell'esercizio 2025 i compensi complessivi ammontano a euro 52.000, ossia euro 40.000,00 relativi al compenso 2025 e euro 12.000,00 relativi alla parte variabile del compenso 2024 i cui presupposti per la corresponsione è stata accertata nel corso dell'anno 2025.

Al Sindaco Unico nominato in data 30/09/2025 è stato attribuito un compenso di euro 6.000,00 oltre a oneri previdenziali.

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	52.000	6.000

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	5.400
Altri servizi di verifica svolti	1.050
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	6.450

Categorie di azioni emesse dalla società

Il Capitale sociale ammonta a euro 1.000.000 suddiviso in quote ai sensi di legge.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, il seguente prospetto riporta impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

	Importo
Garanzie	1.500.000

Garanzie

L'importo della garanzia, evidenziato nella sopra esposta tabella, si riferisce ad una fideiussione solidale a prima richiesta, a garanzia parziale, fino all'importo massimo di euro 1.500.000,00 nell'interesse del Mercato Ortofruttifero del Roero prestata dalla società a favore della Banca d'Alba, contro garantita dalla controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.a.

Tale fideiussione è stata concessa in relazione ad un progetto del MOR che ha coinvolto la SIT la quale ha fornito consulenza e supporto tecnico a favore del MOR nell'ambito del progetto finanziato.

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non sussistono patrimoni o finanziamenti destinati ad uno specifico affare, come definiti dagli articoli 2447 bis e 2447 decies del codice civile.

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 50.000,00 relativo al costo di competenza 2025 inerente il contratto di servizi stipulato in data 30/05/2025, oltre a euro 1.480,00 relativo alla rivalsa del costo assicurazione dell'organo amministrativo e dei sindaci.

I rapporti di debito e credito con la controllante sono stati riportati, in dettaglio, nella sezione a commento dei debiti e dei crediti.

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non ve ne sono.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si registrano fatti di rilievo da segnalare dopo la chiusura dell'esercizio.

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. che detiene il 99,60% di Sviluppo Investimenti Territorio S.r.l..

Ai sensi dell'art. 2497 bis, comma 4 del codice civile, vengono di seguito esposti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento:

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2024	31/12/2023
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni	80.700.218	86.576.430
C) Attivo circolante	27.236.187	25.775.132
D) Ratei e risconti attivi	224.302	38.953
Totale attivo	108.160.707	112.390.515
A) Patrimonio Netto		
Capitale sociale	30.000.000	30.000.000
Riserve	17.065.337	12.079.118
Utile (perdita) dell'esercizio	1.443.515	4.986.219
Totale patrimonio netto	48.508.852	47.065.337
B) Fondi per rischi e oneri	3.100.000	4.130.244
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	169.618	159.326
D) Debiti	56.377.557	61.033.171
E) Ratei e risconti passivi	4.680	2.437
Totale passivo	108.160.707	112.390.515

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2024	31/12/2023
A) Valore della produzione	391.271	5.417.033
B) Costi della produzione	1.962.096	1.621.093
C) Proventi e oneri finanziari	1.200.579	1.190.279
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	1.813.761	0
Imposte sul reddito dell'esercizio	0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	1.443.515	4.986.219

Informazioni ex art. 1 comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, la società non ha ricevuto alcuna sovvenzione.

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone di destinare l'utile di esercizio pari a euro 5.441.764,28:

- per euro 200.000,00 alla riserva legale;
- per euro 198.873,16 a copertura delle perdite riportate a nuovo negli scorsi esercizi;
- per i restanti euro 5.042.891,12 alla riserva "utili portati a nuovo".

L'Organo Amministrativo

L'Amministratore Unico

Dott.ssa Monica De Marchi

FIRMATO IN ORIGINALE DA MONICA DE MARCHI

Torino, 30 marzo 2026

Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l.

Sede legale: Corso Marche n.79 – Torino

Capitale sociale euro 1.000.000,00 i.v.

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

**Progetto di bilancio d'esercizio al
31 dicembre 2025**

INDICE

Organi sociali	pag. 02
Relazione sulla gestione:	
1. Introduzione	pag. 04
2. Informazioni sull'accordo ex art. 23, primo comma, lett. C), CII	pag. 04
3. Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2025	pag. 06
4. Commento ai principali dati economico-finanziari	pag. 08
5. Andamento dell'attività operativa	pag. 11
6. Eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	pag. 12
7. Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 12
8. Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta	pag. 12
9. Altre informazioni	pag. 12
10. Proposta di destinazione del risultato d'esercizio	pag. 14
Prospetti contabili al 31 dicembre 2025 e nota integrativa fascicolo XBRL	pag. 1-30

ORGANI SOCIALI

Monica DE MARCHI

Amministratore Unico

Antonella LUCCHESI

Sindaco Unico

Massimo MELONE

Sindaco supplente

REVISIONE LEGALE DEI CONTI

Hermes S.p.A.

RELAZIONE SULLA GESTIONE

1. Introduzione

Signori Soci,

Il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 della Società, sottoposta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 c.c. da parte della controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. che si sottopone alla Vostra approvazione evidenzia un utile netto di euro 5.441.764 contro una perdita registrata lo scorso esercizio pari a euro 181.852.

2. Informazioni sull'accordo ex art. 23, primo comma, lett. C), CCII

Nel mese di maggio 2023 stato definito l'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII, sottoscritto con le banche all'esito dell'iter di composizione negoziata della crisi avviata dalla società nel luglio 2022.

Il predetto iter si è articolato in una serie di negoziazioni con gli istituti bancari creditori conclusosi con la sottoscrizione dell'accordo di cui sopra e di un accordo FPP-SIT strumentale all'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII (di seguito per brevità "l'Accordo"), di cui si è reso ampiamente conto nell'ambito della relazione sulla gestione dello scorso esercizio. In sintesi, l'accordo in oggetto prevede il rimborso da parte di SIT del 56% del debito nei confronti del ceto bancario per l'importo di euro 1.939.112,38; ed il pagamento del residuo attraverso un meccanismo di earn out sulla vendita degli immobili non strategici interessati dalla dismissione ai sensi del Piano 2023. L'accordo prevede, inoltre, che, nel caso in cui alla scadenza dello stesso l'importo residuo non sia stato rimborsato, gli istituti bancari creditori rinunciano, ora per allora a qualsiasi diritto ad essi spettante a qualunque titolo (ivi incluso per capitale, interessi, oneri e accessori) e si impegnano ora per allora a non promuovere iniziative

giudiziali di alcun tipo per ottenere il pagamento dell'eventuale residuo importo; e a non avviare nei confronti di SIT alcuna iniziativa volta all'apertura della liquidazione giudiziale o di qualunque altra procedura concorsuale o esecutiva nei confronti della società o dei relativi beni (immobili e non). L'Esperto indipendente nominato ha confermato, nella propria relazione finale, che il Piano presentato da SIT unitamente al prospettato accordo con i suoi creditori, risulta idoneo a consentire il risanamento della società, eliminando le cause della crisi e consentendo altresì il recupero dell'equilibrio economico entro il 31 dicembre 2025. In particolare, per la vendita degli immobili e dei terreni non strategici di cui sopra è stato stipulato un mandato a vendere con un operatore gradito anche agli istituti bancari, individuato all'esito di una procedura negoziata ex art. 63, comma 6, D. Lg. 50/2016, con prezzi di vendita stabiliti da una perizia immobiliare del giugno 2022, con successivi decalage di prezzi in funzione del trascorrere del tempo.

Nel corso del 2025, sono stati esperiti i previsti tentativi di vendita degli immobili non considerati strategici come da accordo intercorso con i creditori finanziari nell'ambito dell'iter di composizione negoziata della crisi di cui sopra ed a seguito di tali tentativi sono stati venduti i lotti relativi al sito di Ovada e di Pinerolo, è stato venduto il complesso produttivo relativo al sito di Riva presso Chieri (di cui è rimasto invenduto unicamente una porzione marginale relativa ad un terreno) ed infine è stato ceduto uno dei due lotti relativi al sito di Nichelino.

I proventi di tali vendite hanno permesso l'integrale soddisfacimento del ceto bancario, come previsto dall'accordo ex art. 23 CCII, già nel mese di agosto 2025: e, quindi, in anticipo rispetto alla tempistica prevista nel Piano. In particolare, in data 1/8/2025 è stato formalizzato l'atto di vendita relativo all'immobile di Ovada; ed anche i proventi di quest'ultima vendita sono stati destinati al rimborso del c.d. Indebitamento Rilevante delle banche creditrici nella misura e con le modalità previste dall'art. 5.3 dell'Accordo: e, quindi, gli obblighi di pagamento nei confronti delle banche creditrici previsti nel medesimo accordo sono stati integralmente e

puntualmente soddisfatti, eccezion fatta per una minima parte degli interessi. Ed infatti, per quanto attiene agli interessi da riconoscersi nella misura di cui all'art. 3.3 dell'Accordo, SIT ha provveduto a richiedere per iscritto alle banche il relativo dettaglio e la quantificazione, onde poter procedere al relativo pagamento che è stato effettuato il 21 gennaio 2026.

A conclusione dell'intero percorso, rimaneva invenduto unicamente un lotto del sito di Nichelino.

A fronte dell'intervenuto pagamento dell'Indebitamento Rilevante nei confronti dei Creditori Finanziari, è sorta, quindi, l'esigenza per SIT di comunicare all'operatore (a suo tempo incaricato anche con il gradimento degli istituti bancari) la cessazione anticipata del contratto di mandato. Al riguardo si rammenta che, se è pur vero che, sulla base del testo contrattuale, *"l'estinzione del debito di SIT verso i creditori finanziari mediante la vendita di solo una parte degli immobili non strategici non determina un'estinzione automatica del rapporto di mandato con Abilio"*; è altrettanto vero che sussiste un collegamento funzionale tra il Contratto di Mandato e l'Accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII. Ed ancora, trattandosi di mandato conferito anche nell'interesse di terzi, è evidente con l'estinzione del debito nei confronti degli istituti bancari verrebbe meno sia l'interesse del mandante (SIT) che quello dei creditori finanziari. SIT ha, quindi, provveduto ad inoltrare all'operatore in oggetto apposita comunicazione di cessazione del mandato, e ad oggi non ha ricevuto alcuna contestazione in ordine alla cessazione anticipata del contratto di mandato.

3. Andamento della gestione ed eventi di rilievo dell'esercizio 2025

Oltre a quanto sopra, si segnala l'avvenuto coinvolgimento di SIT nell'ambito del progetto aggiudicatario di un contributo a fondo perduto ex bando P.N.R.R. da parte del Mercato Ortofrutticolo di Canale d'Alba (CN) per lo sviluppo della logistica agroalimentare.

L'Azienda Consortile Mercato Ortofrutticolo del Roero (M.O.R) ha sede in Canale (CN), ed è costituita da 15 Comuni del Roero, e si occupa di gestire il mercato alla produzione, frequentato da circa 300 aziende agricole del sud Piemonte e da oltre 100 operatori commerciali.

L'area mercatale, di proprietà, copre una superficie di circa 32.000 metri quadrati, di cui 12.000 coperti; sulla copertura è presente, sin dal 2010, un impianto fotovoltaico, in fase di revamping, da 500 Kwp.

L'Azienda ha partecipato al bando PNRR – M2C1 – Investimento 2.1 – Sviluppo logistica per i settori agroalimentare, pesca acquacoltura, silvicoltura, floricoltura e vivaismo, ottenendo un finanziamento in conto capitale di 10.000.000 di euro, pari al 100% dell'investimento.

Il progetto finanziato prevede nel dettaglio:

1. rifunzionalizzazione, ampliamento, ristrutturazione e digitalizzazione dei capannoni connessi alle attività e ai processi logistici delle aree mercatali;
2. miglioramento dell'accessibilità ai servizi hub e rafforzamento della sicurezza delle infrastrutture mercatali anche mediante l'utilizzo di tecnologie innovative e a zero emissioni;
3. disegno, realizzazione e gestione di infrastruttura digitale per la promozione e la commercializzazione dei prodotti del territorio, con servizi di certificazione qualità e di supporto commerciale ai produttori.

L'investimento risulta suddiviso per euro 6.990.000 per interventi strutturali sull'area mercatale e per euro 3.010.000 per interventi immateriali di digitalizzazione e e-commerce.

L'Azienda Consortile Mercato Ortofrutticolo del Roero ha richiesto il supporto di Finpiemonte Partecipazioni Spa, socio di maggioranza di SIT, la quale ha individuato quest'ultima come il soggetto più idoneo a fornire l'assistenza necessaria che si sostanzia in due tipologie di interventi:

1. Garanzia bancaria: l'Azienda Consortile Mercato Ortofrutticolo del Roero allo scopo di finanziare gli interventi previsti dal progetto, nelle more dell'ottenimento del contributo

pubblico, ha richiesto ad un Istituto di Credito un'apertura di credito fino a quattro milioni di euro, che l'Istituto di Credito si è reso disponibile a concedere soltanto a fronte di una garanzia, per almeno 1,5 milioni di euro, da parte di un soggetto bancabile.

2. Consulenza tecnica: l'Azienda Consortile Mercato Ortofrutticolo del Roero ha richiesto uno specifico supporto tecnico per la valutazione dell'impatto ambientale delle attività svolte dal Mercato da parte di SIT.

Con riguardo a quanto sopra, l'assemblea dei soci di SIT, ha, a suo tempo, deliberato positivamente in ordine alla prestazione di una fideiussione fino a 1,5 milioni, a condizione che Finpiemonte Partecipazioni rilasciasse a favore di SIT una contro garanzia di pari importo, oltre a fornire il supporto tecnico richiesto, previa ricezione di specifico incarico. Tenuto conto della controgaranzia che Finpiemonte Partecipazioni ha rilasciato in favore di SIT, l'operazione in oggetto non ha avuto ripercussioni sull'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII, ed è da considerarsi neutra rispetto agli impegni assunti da SIT con l'accordo medesimo.

4. Commento ai principali dati economico-finanziari

I ricavi delle vendite si sono assestati al valore di euro 2.143.130 contro euro 106.140 del 2024.

Gli altri ricavi e proventi presentano un saldo complessivo di euro 6.022.671 contro euro 1.769.099 dello scorso esercizio e accolgono i ricavi per locazioni e diritto di superficie (pari a euro 335.308), sopravvenienze e plusvalenze attive (in gran parte derivanti dal rilascio del fondo Embraco per complessivi euro 5.680.481, fondo interamente liberato a seguito dell'avvenuta conclusione della relativa commessa).

Nell'esercizio si segnala inoltre la variazione delle rimanenze per complessivi euro 5.966.932 che è in parte riconducibile alla destinazione ad immobilizzazioni del lotto immobiliare di Ivrea e del residuo lotto di terreno di Riva presso Chieri che ha comportato l'iscrizione di un

componente di Conto Economico iscritto alla voce A) 4) per complessivi euro 4.131.932 rappresentati il costo iscritto tra le immobilizzazioni materiali (voce B.II.1)).

Si evidenzia inoltre che le rimanenze esposte nell'esercizio precedente erano iscritte al netto dei fondi svalutazione previsti nei precedenti bilanci, i quali sono stati rilasciati a seguito delle vendite per complessivi euro 6.170.639; tale importo rappresenta una posta fiscalmente rettificativa in diminuzione sia ai fini IRES che IRAP rispetto agli accantonamenti fiscalmente ripresi in aumento negli scorsi esercizi.

I costi della produzione sono pari a euro 787.715 (nel 2024 erano pari a euro 481.229) e si riferiscono principalmente a costi per servizi (euro 299.374 contro euro 222.199 del 2024), ad oneri diversi di gestione (euro 188.140 contro euro 179.729 del 2024), voce nella quale è ricompreso anche il costo dell'I.M.U. pari a euro 110.628 e all'accantonamento ai fondi per rischi eseguito per complessivi 250.000 (zero lo scorso esercizio).

Gli ammortamenti e svalutazioni hanno inciso per euro 50.201 contro euro 1.981 dello scorso esercizio; l'incremento è dovuto alla riclassificazione ad immobilizzazioni materiali del lotto immobiliare relativo al sito di Ivrea.

La differenza tra valore e costi della produzione è stata positiva per euro 5.543.086 (era negativa per euro 183.838 nel 2024) ed è diretto effetto del rilascio del fondo oneri Embraco di cui si è data ampia descrizione in nota integrativa.

L'utile netto è stato pari a euro 5.441.764 contro la perdita di euro 181.852 registrata lo scorso esercizio.

I dati significativi dell'analisi della situazione patrimoniale, 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		
	2025	2024
<u>Solidità del patrimonio aziendale</u> Rapporto tra il patrimonio netto ed il capitale sociale	6,81	1,36
<u>Indipendenza finanziaria</u> Rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo	0,75	0,13

ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA		
	2025	2024
<u>Margine di tesoreria</u> Differenza tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	2.205.122	1.941.309
<u>Margine di struttura</u> Differenza tra patrimonio netto e immobilizzazioni nette	1.920.474	560.440
<u>Capitale circolante netto</u> Differenza tra capitale circolante lordo e passività correnti e fondi rischi	1.878.738	660.555
<u>EBIT – earning before interests and taxes</u> Reddito operativo + reddito dell'area atipica	5.543.086	-183.868
<u>Quoziente di tesoreria (indice di liquidità)</u> Rapporto tra liquidità (immediate e differite) e passività correnti	9,41	2,09
<u>Indice di autocopertura del capitale fisso</u> Rapporto tra patrimonio netto e immobilizzazioni nette	1,39	1,70

ANALISI DELLA REDDITIVITÀ DELLA GESTIONE		
	2025	2024
<u>ROI (Return on Investment)</u> Tasso di redditività del capitale investito nella gestione caratteristica	60,23%	-1,72%
<u>ROS (Return on Sales)</u> Indice di economicità delle vendite	258,64%	-173.23%

<u>ROA (Return on assets)</u> Rapporto tra l'EBIT ed il capitale investito	61,36%	-1.71%
<u>ROE (Return on equity)</u> Rapporto tra reddito netto e patrimonio netto	79,94%	-13,32%

5. Andamento dell'attività operativa

Di seguito si riassumono gli aggiornamenti relativi agli interventi in essere a cui si è lavorato nel corso del 2025:

PIP Strambino

La società è proprietaria di terreni di circa 46.000 mq gravati da un diritto di superficie a favore di Altomonte s.r.l., la società che gestisce il campo fotovoltaico installato sugli stessi.

Rimanenze di Pinerolo

Si è completata la vendita dell'intero lotto e pertanto non residuano rimanenze.

Rimanenze di Ovada

Si è completata la vendita dell'intero lotto e pertanto non residuano rimanenze.

Rimanenze intervento di Nichelino

È stato ceduto nel corso del 2025 un lotto per complessivi mq 2.580 e residuano terreni edificabili per una superficie complessiva di mq 8.676, valorizzati, al netto del fondo svalutazione, per complessivi euro 85.000.

Embraco

E' stato ceduto il lotto produttivo e si è pertanto conclusa la commessa, con conseguente rilascio del fondo in esubero per complessivi euro 5.680.481. Il residuo lotto relativo ad un terreno rimasto invenduto è stato riclassificato tra le immobilizzazioni materiali al valore dell'ultima asta 2025, ossia euro 85.000.

Parco Dora Baltea Ivrea

Nel corso del 2025 sono proseguiti i contratti di locazione di Ivrea con conseguente regolare incasso degli affitti attivi, gli immobili sono stati nel corso dell'esercizio riclassificati tra le immobilizzazioni materiali alla voce fabbricati.

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

Non si segnalano fatti di rilievo.

7. Evoluzione prevedibile della gestione

La gestione sarà incentrata sugli immobili "core" di Ivrea e Strambino.

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.

Rischio gestione finanziaria e considerazioni sulla continuità aziendale.

Il tema della continuità aziendale è stato risolto con il ricorso alla procedura di composizione negoziata della crisi che ha di fatto concluso il suo iter. Non sussistono 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.

Tutte le altre operazioni intercorse sono state concluse a normali condizioni di mercato e si riferiscono esclusivamente ad addebiti da parte della Controllante per euro 50.000 relativo al contratto di servizi stipulato nel corso del 2025 ed euro 1.480 per rivalsa del costo assicurazione organo amministrativo e collegio sindacale.

Non vi sono rapporti esistenti al 31 dicembre 2025 con la Regione Piemonte, anche atteso il rilascio del fondo rischi ed oneri futuri per un importo pari a euro 5.686.778, la cui natura e funzione è stata ampiamente descritta nella Nota Integrativa dell'esercizio e degli esercizi passati.

D. Sede dell'attività

Nel 2025 la Società ha operato presso la sede legale ed operativa sita in Torino corso Marche n.79.

E. Protezione dei dati personali

Nel mese di gennaio 2025 è stato dato l'incarico alla Società Spaziottantotto nella persona dell'Ing. Fabrizio Martini quale RSPP e dell'Ing. Bonsignori Massimiliano quale responsabile della protezione dei dati ai sensi degli art. 37-39 del Regolamento (UE) n. 2016/676.

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

Considerato l'ambito di attività in cui opera la Società e la presenza tra il suo patrimonio immobiliare di aree industriali, va tenuto presente il rischio di utilizzo inappropriato delle stesse ed in particolare la possibilità che sui siti vengano depositati abusivamente materiali e rifiuti. Al fine di limitare tale rischio, la Società effettua periodici sopralluoghi di controllo sulle aree, eventualmente segnalando alle autorità competenti le situazioni di rischio riscontrate.

Tale rischio si è significativamente ridotto, se non azzerato, per effetto delle cessioni immobiliari avvenute nel corso dell'esercizio come sopra descritto.

H. Prevenzione corruzione e trasparenza

Nel corso del 2025 è stato nominato il nuovo RPCT nella persona dell'Avv. Maria Dolores Rucci che ha provveduto all'aggiornamento del sito secondo le direttive ANAC ed in linea con il nuovo Piano Triennale per la Prevenzione della corruzione e per la Trasparenza 2026 – 2028.

Nel corso del 2025 non sono emerse criticità di alcun tipo in relazione ai suoi contenuti e più in generale alle norme di Legge.

I. Attività D. Lgs. n. 231/2001

Nel corso dell'esercizio sono state svolte le verifiche ordinarie e non sono emerse segnalazioni. Con decorrenza dall'inizio dell'esercizio 2025 è stato confermato l'OdV nella persona dell'avv. De Carlo.

J. Codice Etico

Il Codice Etico, adottato in data 9 marzo 2022, non è variato nel corso dell'esercizio.

10. Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Signori Soci,

Il progetto di Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025 che viene presentato all'approvazione dell'Assemblea evidenzia un utile di esercizio pari a euro 5.441.764,28 e si propone di destinare l'utile d'esercizio come espresso nell'apposito paragrafo di nota integrativa.

Torino, 30 marzo 2026

L'Amministratore Unico

Monica De Marchi

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

**Ai Soci della
SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO S.R.L.**

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società **SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO S.R.L.**, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, 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 dicembre 2025 del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

Il bilancio d'esercizio di **SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO S.R.L.** per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, è stato sottoposto a revisione contabile da parte di altro revisore che, il 12 giugno 2025, ha espresso un giudizio senza rilievi sul tale bilancio.

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato del soggetto che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio di **FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.P.A.** non si estende a tali dati.

Sede legale ed amministrativa

Via Don Giuseppe Bedetti 8 - 40129 Bologna
Tel 051 375341 / 375058 - Fax 051 6569142
Capitale sociale € 120.000,00 i.v. – P.IVA e CF 02205710409
Iscrizione REA n. 440156 Bologna - Registro dei Revisori Legali n. 119641
E-mail: segreteria@hermesrevisione.com
E-mail: amministrazione@hermesrevisione.com
Pec. amministrazione@pec.hermesrevisione.com
Sito web www.hermesrevisione.com

Responsabilità degli Amministratori e del Sindaco Unico 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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte di controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Sindaco Unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

Sede legale ed amministrativa

Via Don Giuseppe Bedetti 8 - 40129 Bologna
Tel 051 375341 / 375058 - Fax 051 6569142
Capitale sociale € 120.000,00 i.v. – P.IVA e CF 02205710409
Iscrizione REA n. 440156 Bologna - Registro dei Revisori Legali n. 119641
E-mail: segreteria@hermesrevisione.com
E-mail: amministrazione@hermesrevisione.com
Pec. amministrazione@pec.hermesrevisione.com
Sito web www.hermesrevisione.com

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della **SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO S.R.L.** sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della **SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO S.R.L.** al 31 dicembre 2025, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

Sede legale ed amministrativa

Via Don Giuseppe Bedetti 8 - 40129 Bologna

Tel 051 375341 / 375058 - Fax 051 6569142

Capitale sociale € 120.000,00 i.v. – P.IVA e CF 02205710409

Iscrizione REA n. 440156 Bologna - Registro dei Revisori Legali n. 119641

E-mail: segreteria@hermesrevisione.com

E-mail: amministrazione@hermesrevisione.com

Pec. amministrazione@pec.hermesrevisione.com

Sito web www.hermesrevisione.com

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della **SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO S.R.L.** al 31 dicembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

(Dott. Dario Rossi)

Hermes S.p.A.



Bologna, 15 aprile 2026

Sede legale ed amministrativa

Via Don Giuseppe Bedetti 8 - 40129 Bologna

Tel 051 375341 / 375058 - Fax 051 6569142

Capitale sociale € 120.000,00 i.v. - P.IVA e CF 02205710409

Iscrizione REA n. 440156 Bologna - Registro dei Revisori Legali n. 119641

E-mail: segreteria@hermesrevisione.com

E-mail: amministrazione@hermesrevisione.com

Pec. amministrazione@pec.hermesrevisione.com

Sito web www.hermesrevisione.com

SVILUPPO INVESTIMENTI TERRITORIO SRL

Corso Marche, 79 - 10146 Torino (TO)

Capitale sociale Euro 1.000.000,00 i.v.

Iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Torino

N. iscrizione Reg. Imprese e Cod. Fiscale n. 09969560011 n. 09969560011

Numero R.E.A. TO – 1095529

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

RELAZIONE DEL SINDACO UNICO

***All'assemblea di approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025
ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.***

All'Assemblea dei soci della società Sviluppo Investimenti Territorio Srl (di seguito anche S.I.T. S.r.l.),

La scrivente Sindaco Unico è stata nominata dall'Assemblea dei Soci in data 30.09.2025 per la durata di tre esercizi e quindi sino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31.12.2027,

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, la mia 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.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi porto a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della S.I.T. S.r.l. al 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un utile d'esercizio di 5.441.764 a fronte della perdita pari a euro 181.852 rilevata nel precedente esercizio. Tale risultato riflette gli effetti positivi del completamento delle azioni previste nel piano di risanamento aziendale e dell'implementazione dell'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII, concluso con il ceto bancario. Il bilancio è stato messo a mia disposizione nel termine di legge.

Ai sensi del D.lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, l'attività di controllo contabile sul bilancio compete alla società di revisione Hermes S.p.a. alla quale l'assemblea dei soci in data 30.09.2025 ha conferito l'incarico di revisione dei bilanci fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2027.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti ha consegnato al Sindaco Unico in data 15.04.2026 la propria relazione di revisione e giudizio al bilancio ex articolo 14 D.lgs. 39/2010 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, il bilancio d'esercizio al 31.12.2025 della Società Sviluppo Investimenti Territorio Srl rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società oltre a essere stato redatto in conformità alle norme che ne disciplinano la redazione.

Il Sindaco Unico, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalla Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

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

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione nonché sugli adempimenti che la società ha posto in essere in ordine all'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII e unitamente al relativo piano ritenuto idoneo a consentire il risanamento della società, eliminando le cause della crisi e consentendo altresì il recupero dell'equilibrio economico entro il 31 dicembre 2025.

Nel corso dell'anno 2025, ho vigilato sul generale andamento della Società e sulle operazioni poste in essere, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni

della legge, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. Nel corso dell'esercizio 2025 in particolare:

- ho puntualmente acquisito dall'Amministratore Unico, durante le riunioni svolte e/o attraverso la lettura delle determine dello stesso, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- ho scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della mia attività di vigilanza con il soggetto incaricato della revisione legale;
- Ho altresì incontrato l'Organismo di Vigilanza Monocratico e il responsabile RPCT.

L'Organismo di Vigilanza Monocratico ha provveduto regolarmente ad effettuare le verifiche periodiche e la relazione annuale di propria competenza. Nel corso dell'esercizio 2025 non sono state riscontrate violazioni del Modello Organizzativo e Gestionale vigente né risultano essere state comminate sanzioni disciplinari derivanti da violazioni del Modello.

Con riferimento alle funzioni di vigilanza demandate al Sindaco Unico, si comunica che la Società dispone di una struttura organizzativa complessivamente adeguata, tenuto conto della fase di transizione nella gestione aziendale alla luce dell'accordo ex art. 23, primo comma, lett. c), CCII conclusosi al 31.12.2025. Tenuto conto di quanto sopra e delle informazioni acquisite negli incontri con i rappresentanti della Società Hermes S.p.A., incaricata della revisione legale dei conti ai sensi del D.lgs. 39/2010, non ho ritenuto di dovere effettuare particolari ulteriori controlli alla data del 31 dicembre 2025.

Il Sindaco Unico conferma in conclusione che tale struttura, anche grazie ai servizi forniti dai consulenti esterni, è in grado di rappresentare correttamente i fatti di gestione e di adempiere, in via generale, agli obblighi previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

Negli incontri con l'Amministratore Unico ho esaminato le determinazioni poste in essere nel corso dell'esercizio 2025, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

In particolare, nel corso dell'esercizio, l'Organo Amministrativo mi ha fornito informazioni sull'attività svolta dalla Società, sulle problematiche ad essa connesse, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale.

Con riferimento ai fatti di rilievo che hanno interessato la società si riporta quanto segue:

- Nel mese di maggio 2023 la Società ha sottoscritto con le banche un accordo di ristrutturazione ex art. 23, co. 1, lett. c), D.Lgs. 14/2019, a seguito della procedura di composizione negoziata della crisi avviata nel luglio 2022. Il piano ha previsto il rimborso integrale del 56% del debito bancario residuo (pari a euro 1.939.112,38), con pagamento del restante importo subordinato alla vendita di immobili non strategici (meccanismo di earn out). L'accordo, come da perizia indipendente e successiva relazione finale dell'Esperto, ha garantito il risanamento della società e il pieno riequilibrio economico entro il termine del 31 dicembre 2025. La struttura dell'accordo prevedeva inoltre che, all'eventuale mancato ristoro del debito residuo entro la

scadenza, le banche rinunciassero a qualsiasi ulteriore pretesa, impegnandosi a non promuovere azioni concorrenti o esecutive.

Nel corso del 2025, grazie alla positiva esecuzione delle alienazioni degli immobili non strategici (Ovada, Pinerolo, Riva presso Chieri, parte di Nichelino), la Società ha provveduto all'integrale rimborso delle banche creditrici già nel mese di agosto 2025, in anticipo rispetto ai termini previsti dal piano condiviso. Al netto di una residua posizione legata agli interessi – successivamente regolata nel gennaio 2026 – la procedura si è integralmente conclusa. Il rapporto di mandato a vendere, affidato a operatore specializzato, è stato cessato a valle dell'avvenuto soddisfacimento integrale del debito finanziario.

- Parallelamente al completamento della ristrutturazione finanziaria, SIT è stata coinvolta in un progetto a supporto dell'Azienda Consortile Mercato Ortofrutticolo del Roero (M.O.R.), ente beneficiario di finanziamenti PNRR per lo sviluppo logistico e digitale in campo agroalimentare (importo finanziato: euro 10.000.000). SIT ha garantito una fideiussione a favore della M.O.R. (per euro 1,5 milioni) assistita da controgaranzia della controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. e ha fornito consulenza tecnica in materia di impatto ambientale. Tale operazione è risultata perfettamente compatibile sia con lo stato di avanzamento del piano di risanamento, sia con gli impegni assunti in seno all'accordo di composizione negoziata.
- con riferimento al complesso immobiliare del Parco Dora Baltea di Ivrea, è proseguita regolarmente l'attività di locazione, con contestuale riclassificazione degli immobili tra le immobilizzazioni materiali, in coerenza con la destinazione economica degli stessi.

Ho acquisito informazioni sul funzionamento del sistema di controllo interno, ossia alla valutazione della capacità del sistema di controllo interno di prevenire non conformità significative rispetto alla legge, allo statuto e ai principi di corretta amministrazione, per gli aspetti di relativa competenza dalle quali non sono emerse criticità significative tali da richiedere segnalazioni da portare alla Vostra attenzione con riferimento all'esercizio 2025.

Le percentuali di partecipazioni societarie risultano le seguenti:

- Finpiemonte Partecipazioni Spa 99,60%;
- Confindustria Piemonte 0,16%
- Unione Industriali Torino 0,24 %.

La Società è soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 c.c. da parte della controllante Finpiemonte Partecipazioni Spa.

Non sono pervenute al Sindaco Unico denunce ex art. 2408 c.c. e 2409 c.c.

Non ho ricevuto segnalazioni da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'esercizio il Sindaco Unico non ha rilasciato pareri ex art. 2389, co. 3, codice civile, in merito alla determinazione del compenso degli organi delegati.

Nel corso dell'attività di vigilanza relativa all'esercizio 2025, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne menzione nella presente relazione.

Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 evidenzia sinteticamente le seguenti risultanze:

TOTALE DELL'ATTIVO	euro	9.034.236
TOTALE PASSIVO	euro	2.227.233
PATRIMONIO NETTO	euro	6.807.003
DIFF. FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	euro	5.543.086
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	euro	(12.486)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	euro	5.530.600
IMPOSTE SUL REDDITO	euro	(88.836)
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	euro	5.441.764

Il bilancio al 31 dicembre 2025 è stato redatto in conformità ai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità e, ove applicabili, ai principi emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB), ed è corredato dalla Nota integrativa, dal rendiconto finanziario e dalla Relazione sulla gestione.

I documenti sono stati messi a disposizione nei termini previsti dall'art. 2429 c.c.

Il Sindaco Unico, non essendo incaricato della revisione legale, ha vigilato sull'impostazione generale del bilancio e sulla sua conformità alle disposizioni degli artt. 2423 e seguenti del codice civile, rilevando che lo stesso è stato redatto in conformità alla normativa vigente, come modificata dal D.Lgs. n. 139/2015.

La Società ha fornito in Nota integrativa adeguata informativa circa l'applicazione dei criteri di valutazione adottati.

Le voci risultano comparabili con quelle dell'esercizio precedente ai sensi dell'art. 2423-ter, comma 5, c.c.

Con riferimento alle operazioni con parti correlate, si rinvia a quanto illustrato nella Nota integrativa.

Per quanto a conoscenza del Sindaco Unico, nella redazione del bilancio non si è fatto ricorso a deroghe ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c. Nel corso dell'esercizio non si è reso necessario esprimere consensi ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 5 e 6 c.c.

Il Sindaco Unico ritiene inoltre utile richiamare l'attenzione dei soci in merito ai seguenti aspetti:

1. La Società ha conseguito un utile pari a euro 5.441.764, in significativo miglioramento rispetto alla perdita dell'esercizio precedente, per effetto:
 - del completamento del processo di dismissione degli asset non strategici;
 - della riduzione significativa dei fondi rischi e oneri;
 - dell'incremento dei ricavi e proventi operativi.
2. Il valore della produzione ammonta a euro 6.330.801, in forte crescita rispetto all'esercizio precedente, anche per effetto delle operazioni straordinarie connesse al piano di risanamento.
3. La differenza tra valore e costi della produzione è positiva per euro 5.543.086, evidenziando un netto miglioramento rispetto al dato negativo dell'esercizio precedente.
4. Le disponibilità liquide ammontano a euro 1.510.716, in incremento rispetto all'esercizio precedente.
5. Il patrimonio netto si attesta a euro 6.807.003, in significativo rafforzamento per effetto dell'utile conseguito.

6. I debiti risultano in significativa riduzione rispetto all'esercizio precedente, anche per effetto dell'integrale rimborso del debito verso il ceto bancario nell'ambito dell'accordo ex art. 23 CCII.

Il Sindaco Unico rileva come il miglioramento complessivo dei risultati sia strettamente connesso al completamento anticipato del piano di risanamento e alle operazioni di dismissione degli asset non strategici, che hanno consentito il riequilibrio della struttura finanziaria e il rafforzamento del patrimonio netto.

Alla luce di quanto sopra, si evidenzia che la Società appare aver recuperato condizioni di equilibrio economico-finanziario, anche in relazione al venir meno delle situazioni di tensione finanziaria che avevano caratterizzato gli esercizi precedenti, con effetti positivi sulla continuità aziendale.

In tale contesto, si ritiene opportuno richiamare l'attenzione dei Soci sulla necessità di consolidare i risultati conseguiti, proseguendo nel rafforzamento della gestione caratteristica e nel monitoraggio degli equilibri economici e finanziari, anche alla luce delle prospettive di sviluppo future.

Conclusioni

Quanto sopra viene sottoposto alla valutazione dell'Assemblea dei soci, richiamando l'attenzione dell'Organo sulla necessità di mantenere la massima attenzione sul rispetto dell'equilibrio patrimoniale, economico e finanziario, anche alla luce dell'attuale scenario macroeconomico e geopolitico.

Infine, considerando anche le risultanze dell'attività svolta dalla Società incaricata della Revisione Legale dei Conti, il Sindaco Unico propone all'Assemblea dei soci di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2025 e concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio al 31 dicembre 2025, formulata dall'Organo Amministrativo nella nota integrativa.

Saint-Vincent, lì 15.04.2026

In originale firmato

Il Sindaco Unico

Dott.ssa Antonella Lucchese

