

## 712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2017

**SOCIETA' AREE INDUSTRIALI  
ED ARTIGIANALI - S.A.I.A. -  
S.P.A.**

### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: VERBANIA VB VIA GIOVANNI  
CANNA 9

Codice fiscale: 00871010039

Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Procedure in corso: CONCORDATO PREVENTIVO

### Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL .....	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA .....	21
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE .....	25
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI .....	36
Capitolo 5 - PROCURA .....	43

## **SOCIETA' AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - SAIA SPA IN C.P.**

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

<b>Dati anagrafici</b>	
<b>Sede in</b>	VIA GIOVANNI CANNA N. 9 - VERBANIA VB
<b>Codice Fiscale</b>	00871010039
<b>Numero Rea</b>	VB 132866
<b>P.I.</b>	00871010039
<b>Capitale Sociale Euro</b>	3.876.198 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' PER AZIONI
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	681000
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

## Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
II - Immobilizzazioni materiali	10.000	10.000
III - Immobilizzazioni finanziarie	22.679	23.043
Totale immobilizzazioni (B)	32.679	33.043
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	16.642.815	18.866.101
<b>II - Crediti</b>		
esigibili oltre l'esercizio successivo	434.488	420.777
Totale crediti	434.488	420.777
IV - Disponibilità liquide	1.484.750	131.505
Totale attivo circolante (C)	18.562.053	19.418.383
D) Ratei e risconti	4.981	-
Totale attivo	18.599.713	19.451.426
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	3.876.198	3.876.198
VI - Altre riserve	1.580.010	1.580.010
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(25.834.308)	(25.495.037)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.377.725)	(339.271)
Totale patrimonio netto	(21.755.825)	(20.378.100)
B) Fondi per rischi e oneri	5.068.141	4.806.945
<b>D) Debiti</b>		
esigibili oltre l'esercizio successivo	33.772.916	33.508.100
Totale debiti	33.772.916	33.508.100
E) Ratei e risconti	1.514.481	1.514.481
Totale passivo	18.599.713	19.451.426

## Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.105.674	175.200
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(2.223.286)	(175.200)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.223.286)	(175.200)
5) altri ricavi e proventi		
altri	48.803	143.578
Totale altri ricavi e proventi	48.803	143.578
Totale valore della produzione	(1.068.809)	143.578
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	1
7) per servizi	119.147	188.362
9) per il personale		
b) oneri sociali	(167)	120
Totale costi per il personale	(167)	120
14) oneri diversi di gestione	24.647	153.410
Totale costi della produzione	143.627	341.893
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.212.436)	(198.315)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	95.595	119.801
Totale proventi da partecipazioni	95.595	119.801
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	318	578
Totale proventi diversi dai precedenti	318	578
Totale altri proventi finanziari	318	578
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	261.202	261.335
Totale interessi e altri oneri finanziari	261.202	261.335
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(165.289)	(140.956)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(1.377.725)	(339.271)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.377.725)	(339.271)

## **Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017**

### **Nota integrativa, parte iniziale**

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2017.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 evidenzia un risultato negativo di euro 1.352.325.

### **Criteri di formazione**

#### **Redazione del bilancio**

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 e all'art. 2423-bis comma 2 codice civile.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

#### **Principi di redazione del bilancio**

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva concordataria. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis c.c., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

#### **Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio**

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Si precisa che gli unici raggruppamenti di voci precedute da numeri arabi che la società ha effettuato ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile hanno riguardato voci il cui ammontare è irrilevante ai fini del principio della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

### **Criteri di valutazione**

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi, inoltre, non sono variati rispetto all'esercizio precedente tranne per quanto si specificherà in seguito nel commento delle singole voci.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

### **Altre informazioni**

#### **Valutazione poste in valuta**

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

#### **Operazioni con obbligo di retrocessione a termine**

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

## **Nota integrativa abbreviata, attivo**

I valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del codice civile e in conformità ai principi contabili nazionali. Nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

### **Immobilizzazioni**

#### **Immobilizzazioni materiali**

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Si precisa che, in sede di redazione del bilancio dell'esercizio 2008, la società si è avvalsa della facoltà prevista del D.L. 185/2008 provvedendo alla rivalutazione degli immobili. La rivalutazione è stata determinata avendo riguardo al valore economico dei beni in funzionamento, applicando come da norma, il metodo della riduzione preventiva del fondo di ammortamento e successiva iscrizione nell'attivo della differenza. Il valore economico dei beni, come sopra definito, secondo quanto risultante da apposita relazione di stima redatta da tecnico esperto del settore, è stato confrontato con il residuo da ammortizzare dei beni stessi; l'importo che ne è risultato è stato assunto come limite massimo della rivalutazione.

Si fa inoltre presente che già con la chiusura dell'esercizio 2014, gli immobili contabilizzati fra le immobilizzazioni materiali (Palazzo Franzosini in Verbania, piazza Matteotti 7 e le serre di via dell'Industria, in Fondotoce a Verbania) sono stati valorizzati, ai fini del piano concordatario, fra le rimanenze. Non vengono pertanto valorizzati fra le immobilizzazioni materiali, ad esclusione di qualche attrezzatura e arredi vari.

#### ***Terreni e fabbricati***

I terreni, non esaurendo nel tempo la loro utilità, non sono stati ammortizzati.

#### **Immobilizzazioni finanziarie**

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto come previsto dall'art. 2426 n. 4 del Codice Civile.

Nel seguente prospetto sono indicate le partecipazioni relative ad imprese controllate nonché le ulteriori indicazioni richieste dall'art 2427 del codice civile. Nell'ambito di tale voce era ricompreso il contratto di associazione in partecipazione per la realizzazione dell'area industriale di "Rebba di Ovada" che è stato totalmente svalutato, già nel corso del 2013.

#### ***Altri titoli***

Gli altri titoli sono stati valutati al costo di acquisto o di sottoscrizione del titolo, costituito dal prezzo pagato comprensivo dai costi accessori, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

### **Movimenti delle immobilizzazioni**

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;

v.2.6.3

SOCIETA' AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - SAIA SPA IN C.P.

- la consistenza finale dell'immobilizzazione.

#### Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Costo	2.610.560	368.123	512.468	3.491.151
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	643.353	368.123	502.468	1.513.944
Svalutazioni	1.967.207	-	-	1.967.207
Valore di bilancio	-	-	10.000	10.000

Il valore residuo delle immobilizzazioni materiali è pari a euro 10.000, e si riferiscono integralmente a mobili e macchine d'ufficio, alle quali è stato attribuito un valore forfetario improntato, anche in questo caso, a particolare prudenza. In data 31 gennaio 2018, sono stati alienati tali beni al prezzo simbolico di euro 1.000; va segnalato che per effetto della vendita si è evitato di dover rimuovere detti beni, dovendo consegnare l'immobile libero da persone e cose.

#### Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni finanziarie

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Svalut.	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>									
	CESA SRL IN LIQUIDAZIONE	1.182.688	-	-	1.182.688	-	-	-	1.182.688
	TECNOPARCO DEL LAGO MAGGIORE SPA	894.700	-	-	894.700	-	-	-	894.700
	PARTECIPAZIONE OVADA	124.709	-	-	124.709	-	95.959	-	28.750
	F.do sval.partec. in imprese controllate	-	-	-	996.366-	-	95.595-	-	900.771-
	F.do svalutazione Partecipazione CESA	-	-	-	1.182.688-	-	-	-	1.182.688-
	CESA SRL IN LIQUIDAZIONE	-	-	-	-	-	-	-	-
	CAVE FUTURA SRL	-	-	-	-	-	-	-	-
	TECNOPARCO DEL LAGO MAGGIORE	-	-	-	-	-	-	-	-
	PARTECIPAZIONE OVADA	-	78.533	-	-	-	-	-	-
	FONDO SVALUTAZIONE	-	244.293-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>		<b>2.202.097</b>	<b>165.760-</b>	<b>-</b>	<b>23.043</b>	<b>-</b>	<b>364</b>	<b>-</b>	<b>22.679</b>

Si segnala, che nel corso dell'esercizio precedente è stato sottoscritto un accordo con "Sviluppo Investimenti Territorio", di rimborso dell'apporto residuo relativo alla partecipazione Ovada per un valore dei € 221.467 con un piano di rientro in 4 anni; inoltre nel corso del 2017 sono stati incassati euro 95.959 relativi alla suddetta partecipazione.



## Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

## **Attivo circolante**

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

## Rimanenze

I criteri di valutazione adottati sono motivati nella prima parte della presente Nota Integrativa. Si evidenzia che la valutazione delle rimanenze è stata effettuata sulla base delle risultanze della società PRAXI, incaricata di appurarne l'effettiva consistenza.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Rimanenze</i>									
	Rimanenze di prodotti finiti	18.866.101	16.642.815	-	-	18.866.101	16.642.815	2.223.286-	12-
	<b>Totale</b>	<b>18.866.101</b>	<b>16.642.815</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.866.101</b>	<b>16.642.815</b>	<b>2.223.286-</b>	

Il valore delle rimanenze è dettagliato come segue:

- Terreni € 12.152.304:
  - AIA Fontaneto d'Agogna € 667.521;
  - AIA Ghemme € 1.305.872;
  - AIA Mongrardo € 1.166.458;
  - AIA Poggio € 8.156.587;
  - Vicolungo € 31.704;
  - AIA Villadossola € 459.720;
  - AIA Vogogna € 219.596;
  - AIA Piedimulera € 144.846.
- Fabbricati € 1.879.950:
  - Edifici industriali Villadossola € 990.000;
  - Residenze Biandrate € 880.950.
- Altri Immobili € 2.610.561, fanno riferimento a Palazzo Franzosini in Verbania, piazza Matteotti 7 (alienato il 31 gennaio 2018) e le serre di via dell'Industria, in Fondotoce a Verbania (questi fanno riferimento alla riclassificazione delle immobilizzazioni materiali).

La differenza delle rimanenze, rispetto all'esercizio precedente, fanno riferimento alla vendita di:

- n. 11 villette site nel comune di Biandrate (NO);
- n.2 capannoni industriali siti nel comune di Villadossola (VB).

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono stati esposti in bilancio al presumibile valore di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del Codice Civile; essi fanno riferimento principalmente a crediti verso clienti e fatture da emettere per un importo totale pari a euro 751.497; mentre il fondo svalutazione crediti verso cliente è pari a euro 339.350.

I crediti tributari, pari ad euro 8.630 sono composti principalmente dal credito calcolato sull'IRAP versata relativamente ai costi del personale.

### *Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante*

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti verso clienti	412.147	13.711	425.858
Crediti tributari	8.630	-	8.630
<b>Totale</b>	<b>420.777</b>	<b>13.711</b>	<b>434.488</b>

### **Attivo circolante: disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono valutate al valor nominale.

### *Analisi delle variazioni delle disponibilità liquide*

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	131.487	1.353.245	1.484.732
Denaro e valori in cassa	18	-	18
<i>Totale</i>	<i>131.505</i>	<i>1.353.245</i>	<i>1.484.750</i>

## **Oneri finanziari capitalizzati**

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

### Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Si ricorda che in data 16 dicembre 2013, si è tenuta un'assemblea straordinaria che ha deliberato la riduzione del capitale sociale da euro 6.146.3450 ad euro 3.876.198, senza annullamento di azioni e con riduzione del valore nominale delle medesime.

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
<i>Capitale</i>					
	Capitale	B	3.876.198	-	3.876.198
<i>Totale</i>			<i>3.876.198</i>	-	<i>3.876.198</i>
<i>Altre riserve</i>					
	Capitale	B	1.580.010	-	1.580.010
<i>Totale</i>			<i>1.580.010</i>	-	<i>1.580.010</i>
<i>Utili (perdite) portati a nuovo</i>					
	Capitale	B	25.834.308-	-	25.834.308-
<i>Totale</i>			<i>25.834.308-</i>	-	<i>25.834.308-</i>
<i>Totale Composizione voci PN</i>			<i>20.378.100-</i>	-	<i>20.378.100-</i>
<b>LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci; "D" per altri vincoli statutari; "E" altro</b>					

Il capitale sociale, è composto (articolo 2427, primo comma, n.n. 17 e 18, c.c.) da n. 119.00 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 32,573 cadauna.

Non esistono categorie di azioni diverse da quelle ordinarie.

### ELENCO SOCI

Denominazione	Codice Fiscale	Tipo Azioni	N. Azioni	Valore Nominale	% Capitale
FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.P.A.	09665690013	Ordinarie	34.024	€ 1.108.266,90	28,59%
VCO SERVIZI SPA IN LIQUIDAZIONE	02296480037	Ordinarie	12.459	€ 405.828,16	10,47%
VENETO BANCA SCPA	00208740266	Ordinarie	12.316	€ 401.170,21	10,35%
COMUNITA' MONTANA VALLE OSSOLA	83001810031	Ordinarie	12.000	€ 390.877,11	10,08%
INTESA SANPAOLO SPA	00799960158	Ordinarie	12.000	€ 390.877,11	10,08%
UNICREDIT SPA	00348170101	Ordinarie	12.000	€ 390.877,11	10,08%
BANCO POP. SOCIETA' COOPERATIVA	03700430238	Ordinarie	11.228	€ 365.730,68	9,44%

v.2.6.3

SOCIETA' AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - SAIA SPA IN C.P.

AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DEL VERBANO CUSIO OSSOLA	93009110037	Ordinarie	3.284	€ 106.970,04	2,76%
CCIAA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA	93011170037	Ordinarie	3.000	€ 97.719,28	2,52%
CCIAA DI NOVARA	80008390033	Ordinarie	2.495	€ 81.269,87	2,10%
PROVINCIA DI NOVARA	80026850034	Ordinarie	2.316	€ 75.439,28	1,95%
CONFART. IMP. PIEMONTE ORIENTALE	80008570030	Ordinarie	800	€ 26.058,47	0,67%
UNIONE INDUSTRIALE DEL VCO	84000960033	Ordinarie	411	€ 13.387,54	0,35%
C.N.A. CONF.DELL'ARTIGIANATO	80008370035	Ordinarie	400	€ 13.029,24	0,34%
CONFINDUSTRIA PIEMONTE	80082290018	Ordinarie	267	€ 8.697,00	0,22%
			119.000	€ 3.876.198,00	100,00%

## Fondi per rischi e oneri

### Introduzione

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

### Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Altri fondi	4.806.945	261.196	-	5.068.141
<b>Totale</b>	<b>4.806.945</b>	<b>261.196</b>	<b>-</b>	<b>5.068.141</b>

### Commento

Per quanto riguarda i fondi, oltre a quello stanziato per la valutazione degli interessi legali dell'esercizio per debiti in sofferenza come previsto per legge (art. 182-ter della legge fallimentare - 1% sul debito) e dal piano concordatario per euro 261.196; sono stati stanziati in esercizi precedenti i seguenti altri fondi:

- Fondo per rischi per complessivi euro 2.439.655 a fronte degli impegni per la realizzazione o il completamento delle opere di urbanizzazione delle seguenti aree industriali: comune di Pognone per € 1.474.704, comune di Ghemme per € 949.918 e comune di Mongrando per € 15.033. Tali importi sono stati assunti sulla base di dettagliati computi metrici relativi alle opere ancora da realizzare o completare, aggiornati sia nella quantità sia nei prezzi unitari, risultanti dall'ultimi prezziario della Regione Piemonte;
- Fondo per rischi legali, a seguito del presunto inadempimento contrattuale da parte della società nei confronti del signor Asuni, pari a euro 22.186;
- Fondo per rischi fiscali pari a euro 203.053, per degli avvisi di accertamento dall'Agenzia Entrate, relativi all'anno 2006;
- Stanziamento per euro 482.038 a copertura dei rischi inerenti i mancati o ritardati versamento di imposte dirette, indirette, IMU e contributi previdenziali;
- Infine, in relazione alle garanzie a favore di Istituti Bancari nell'interesse della società Cesa srl, stanziati a fondo per rischi euro 851.707;

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione della voce di cui in oggetto, in quanto risultante iscritta in bilancio, ai sensi dell'art. 2427 c.1 del codice civile.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Fondi per rischi e oneri</i>		
	Altri fondi per rischi e oneri differiti	4.216.434
	Fondo Rischi CESA SRL	851.707
	<b>Totale</b>	<b>5.068.141</b>

## Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

### Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, c. 1 n. 6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

Inoltre, si fornisce l'indicazione dei debiti di durata superiore ai cinque anni.

### **Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	2.368.194	-	2.368.194
Debiti verso banche	26.119.627	-	26.119.627
Acconti	200	(200)	-
Debiti verso fornitori	787.424	3.577	791.001
Debiti verso imprese controllanti	24.564	-	24.564
Debiti tributari	887.864	10.656	898.520
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	118.936	-	118.936
Altri debiti	3.201.291	247.783	3.449.074
<b>Totale</b>	<b>33.508.100</b>	<b>261.816</b>	<b>33.769.916</b>

Considerando che la società è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo di cui agli artt. 160 e S.S. L.FALL. si ritiene che non sia significativa la suddivisione dei debiti secondo le originarie scadenze in quanto il pagamento degli stessi avverrà secondo le previsioni del piano concordatario

I debiti verso soci per finanziamenti pari a euro 2.368.194, fanno riferimento interamente a finanziamenti effettuati dal socio Finpiemonte Partecipazioni Spa, ed in particolare da:

- finanziamento effettuato ai sensi dell'art. 182-quater in sede di ammissione alla procedura di concordato preventivo per euro 300.000.
- finanziamento per chiusura fidejussione con la Banca Alpi Marittime per euro 2.058.000;
- finanziamento per surroga F24 di euro 10.194.

Il saldo dei debiti verso le banche al termine dell'esercizio, pari a Euro 26.119.627 comprensivo di mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed è così composta:

- Banca c/c euro 3.462.275;
- Finanziamento Peco Biandrate euro 2.485.928;
- Mutuo per AIA Villadossola euro 689.119;
- Finanziamento Pool Unicredit euro 3.087.490;
- Finanziamento Pool Unicredit euro 16.394.815.

I debiti verso fornitori sono iscritti al netto degli sconti commerciali; il valore di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni.

Inoltre, i debiti verso controllanti per euro 24.564 si riferiscono a fatture commerciali di Finpiemonte partecipazioni Spa.

La voce dei debiti tributari, pari a Euro 898.520, accoglie le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce del passivo (fondo imposte). Nella voce debiti tributari sono iscritti i seguenti debiti:

- Erario c/IVA per euro 28.010;
- IVA da accertamento per euro 22.939;
- Erario c/ritenute per euro 82.523;
- IRAP per euro 30.571;
- Addizionali per euro 6.224;
- IRAP da accertamento euro 109.641
- Saldo IRES 28.631;
- IMU per euro 589.981.

La voce altri debiti è prevalentemente costituita da contributi assegnati e liquidati per realizzazione i Aree Industriali ex Legge Regione Piemonte 9/1980 per euro 2.221.255, (con restituzione alla Regione Piemonte per Euro 1.770.154 e al Comune di Ghemme per Euro 451.101), dal debito relativo alla sentenza della corte di Cassazione n. 19721/12 per un importo pari a Euro 629.962 (questi fanno riferimento all'acquisto di terreni nel comune di Inverio), dal debito verso gli amministratori per euro 115.760 di cui euro 3.900 nei confronti di Finpiemonte partecipazioni spa relativi al periodo 2013 /2017; debiti verso il personale per euro 86.995 e la restante parte per debiti vari.

## Ratei e risconti passivi

Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale. Laddove tale condizione risulta cambiata sono state apportate le opportune variazioni che di seguito si evidenziano.

Nel seguente prospetto è illustrata a composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Ratei e risconti passivi</i>		
	Ratei opereconvenzione AIA Biandrate	15.812
	Quota a disposizione AAA Trontano	76.039
	Quota disposizione AIA Ossola	147.782
	Quota contributo PIP Villadossola	1.274.847
	Arrotondamento	1
	<b>Totale</b>	<b>1.514.481</b>

## **Nota integrativa abbreviata, conto economico**

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

## **Valore della produzione**

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

Il valore della produzione, fa riferimento ai ricavi derivanti:

- la vendita di n. 11 villette nel comune di Biandrate di cui 4 con modalità rent to buy per euro 471.921, le restanti villette sono state vendute per euro 482.653 per un totale di euro 954.574.
- la vendita di n. 2 capannoni industriali siti in Villadossola per euro 151.100;
- dalla variazione delle rimanenze per euro -2.223.286;
- "Altri ricavi" pari ad euro 48.803, che fanno riferimento in particolare ad affitti degli immobili di Biandrate per euro 42.426 ad affitto degli immobili ad uso ufficio nel comune di Verbania per euro 6.106 e la restante parte è riferita a sopravvenienze attive ed a rimborsi spese.

## **Costi della produzione**

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

I costi della produzione sono pari a euro 118.827 e fanno riferimento a costi per servizi per euro 94.347 (in particolare da consulenze amministrative, fiscali e tecniche), e oneri diversi dalla gestione (IVA, IMU, TASI, diritti camerati, altre imposte e tasse, sanzioni, multe e costi e spese diverse) per la restante parte.

## **Proventi e oneri finanziari**

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio e fanno riferimento a:

- proventi da partecipazioni derivanti dalla riduzione del valore della "partecipazione in Ovada" per un valore pari ad euro 95.595;
- interessi attivi su crediti verso clienti e interessi attivi su c/c bancari, per un valore pari a euro 318;
- interessi passivi per un totale di euro 261.202, riferiti a interessi bancari per euro 261.196,27 (come previsto dall'art. 182-ter della legge fallimentare - 1% sul debito) ed interessi di mora per euro 5,30.

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

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

## **Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate**

Nel Conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive e passive, in quanto non esistono differenze temporanee tra onere fiscale da bilancio ed onere fiscale teorico.



## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Ed in particolare, si segnala che in data 21/10/2016 è stato emesso dal Tribunale di Verbania decreto di nomina del nuovo liquidatore giudiziale dottor Piero Canevelli con studio in Milano, in sostituzione del precedente del liquidatore giudiziale dimissionario dottor Sandro Aceto.

## **Dati sull'occupazione**

A fine esercizio risulta alle dipendenze della società solamente un impiegato in aspettativa non retribuita

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate

<b>Compensi</b>	<b>Importo esercizio corrente</b>
Amministratori	1.800
Sindaci	23.000

## **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

Si evidenzia che gli impegni per le urbanizzazioni da realizzare a fronte di approfondimenti tecnici e giuridici sono stati scritti fra i fondi per rischi e oneri alla voce B del passivo.

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo Stato Patrimoniale.

## **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

Per quanto riguarda le operazioni con parti correlate, si richiama già quanto esposto nella relazione sulla gestione.

## **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

## **Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si specifica che in data 31/01/2018 è stato venduto l'immobile "PALAZZO FRANZOSINI" in Verbania, piazza Matteotti per un importo pari ad euro 915.000, contestualmente sono stati venduti al prezzo simbolico di euro 1.000 i beni mobili costituiti da vecchi arredi privi di valore; inoltre sono stati venduti dei capannoni industriali nel comune di Villadossola per euro 319.065 e dei terreni siti nel comune di Villadossola per euro 368.196.

Infine, si segnala che nella prossima seduta del consiglio di amministrazione, la sede della società verrà spostata in Via Giovanni Canna n. 9 (c/o Federalberghi VCO), sempre nel comune di Verbania.

## **Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile**

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

## **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di riportare a nuovo la perdita d'esercizio pari ad euro 1.377.725.

## **Nota integrativa, parte finale**

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2017 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

VERBANIA, 3/04/2018

**Presidente del Consiglio Di Amministrazione**

Serra Roberto

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Serra Roberto Maria(amministratore), ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n.445/2000, dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società, ai sensi dell' articolo 23-bis, comma 2 del D.Lgs. n.82/2005.

**VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DELLA**  
**- SOCIETÀ AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI -S.A.I.A. S.P.A. -**  
**SEDUTA DELL' 8 MAGGIO 2018**

Il giorno 8 maggio 2018, alle ore 15.00, si è riunita, presso Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. in Torino, C.so G. Marconi 10, in 2^ convocazione, essendo la 1^ convocazione, indetta per il giorno 30 aprile 2018 alle ore 15.00, andata deserta per assoluta mancanza di presenti, l'Assemblea Ordinaria della Società Aree Industriali ed Artigianali S.A.I.A. S.p.A.in c.p., a seguito di avviso regolarmente trasmesso, a mezzo PEC, agli aventi diritto in data 4 aprile 2018 a termini di legge e Statuto Sociale, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1)Provvedimenti ai sensi dell'art. 2364 del C.C.:approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2017;

A norma degli articoli 11 e 12 dello Statuto Sociale, assume la Presidenza dell'Assemblea il sig. Roberto SERRA Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società, ed in via preliminare constatata la regolare formazione dell'Assemblea stessa, in seconda convocazione, con la presenza:

a) dei portatori, sia quali rappresentanti organici di Società ed Enti e sia pure quali delegati, come da documentazione conservata agli atti della Società, di n. 34.291 azioni sul totale di n. 119.000 pari al 28,81% dell'intero capitale sociale di euro 3.876.198.=, con precisazione che i soci partecipanti all'Assemblea sono:

- 1) Finpiemonte Partecipazioni SpA;
- 2) Confindustria Piemonte.

b) dei Consiglieri di Amministrazione sigg.ri:

- 1) SERRA Roberto;
- 2) CARBONE Salvatore;

c) dei Componenti il Collegio Sindacale sigg.ri:

- 1) COPPA Giuseppe;

Il Presidente riferisce che i soci risultano iscritti nel relativo libro sociale e che sono state esperite le formalità di legge, per cui dichiara che la presente Assemblea è validamente costituita e chiama a fungere da Segretario, con il consenso unanime dei presenti, la sig.ra Barbara BALAUSTRÀ.

Il Presidente procede alla trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

#### **1^ PUNTO ORDINE DEL GIORNO**

##### **Provvedimenti ai sensi dell'art. 2364 del C.C.: approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2016**

Il Presidente espone gli aspetti salienti della Relazione sulla Gestione al 31.12.2017, che, con l'accordo unanime dell'Assemblea, viene data per letta insieme al Bilancio d'esercizio al 31.12.2017, che chiude con una perdita di Euro 1.377.725,00, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa, documenti tutti resi disponibili presso la sede sociale nei termini di legge, con la precisazione che il Collegio Sindacale ha rinunciato ai termini di cui all'art. 2429 del C.C.

A questo punto, il Presidente illustra le principali poste economico-patrimoniali relative al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2017.

In estrema sintesi, in assenza di prospettive di continuazione dell'attività di impresa e stante l'avvenuta ammissione alla procedura di concordato preventivo, le voci di bilancio sono state valutate in coerenza con il piano concordato depositato, ispirandosi al criterio del presumibile valore "di realizzo" per le attività e al valore "di estinzione" per le passività.

Conseguentemente alla cessazione dell'attività di impresa con ricorso alla procedura concorsuale, la Società non esercita più alcuna attività operativa ed il patrimonio sociale è gestito direttamente dal Liquidatore giudiziale

che, tra gli altri, ha il compito di provvedere alla riscossione dei crediti, anche in via giudiziale, alla vendita dei beni mobili e immobili tutti, ivi compresi i beni iscritti in pubblici registri, al compimento di ogni ulteriore atto e contratto strumentale, funzionale od accessorio alle attività sopra enunciate. Pertanto, le informazioni circa la gestione della Società sono fornite direttamente dal Liquidatore, tramite le relazioni periodiche redatte ex art. 182, comma 6 L.Fall..

Per ciò che concerne il progetto di Bilancio al 31/12/17, si evidenzia che l'esposizione debitoria totale di SAIA risulta pari a euro 33.772.916 (riferibile in via principale a debiti verso banche per € 26.119.627, a contributi assegnati dalla Regione Piemonte ex L.R. 9/1980 per € 2.221.255, a finanziamenti soci erogati da Finpiemonte Partecipazioni per € 2.368.194) e risultano iscritti fondi per rischi ed oneri pari a euro 5 mln circa; in contrapposizione, l'attivo dello stato patrimoniale evidenzia rimanenze finali per euro 16.642.815 (diminuite, rispetto al 2016, in conseguenza delle vendite effettuate), crediti per euro 434.488, disponibilità liquide per euro 1.484.750. Infine, i ricavi da vendite e prestazione per l'anno 2017 ammontano ad euro 1.105.674.

Terminata l'esposizione il Presidente cede la parola al Presidente del Collegio Sindacale Dott. Coppa, che viene esonerato dalla lettura della "Relazione del Collegio Sindacale" e ne illustra ai presenti i tratti essenziali, rilevando il parere favorevole espresso sul Bilancio di esercizio al 31.12.2017, così come redatto ed approvato dal Consiglio di Amministrazione.

Segue un breve dibattito, nel corso del quale vengono fornite le precisioni richieste ed alla cui conclusione, l'Assemblea, rilevato il parere favorevole del Presidente del Collegio Sindacale, all'unanimità di tutti gli azionisti presenti,

**delibera**

di approvare il Bilancio di esercizio al 31.12.2017 costituito dalla Relazione sulla Gestione, Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa e di coprire la perdita di esercizio pari ad Euro 1.377.725, rinviandola a nuovo.

Null'altro più essendovi da deliberare all'ordine del giorno e nessuno chiedendo la parola, la seduta viene chiusa alle ore 15.20

Il Segretario  
(Barbara Balaustra)

Il Presidente  
(Roberto Serra)

Il sottoscritto Serra Roberto Maria , nato a Torino, il 09/05/1954, dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R.445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi delle disposizioni vigenti.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di VERBANIA  
- Autorizzazione n. 25896 del 25.08.2000 emanata da Agenzia delle Entrate di Verbania



Signori Soci,

in relazione alla normativa regolante i bilanci societari, ed in particolare alle norme di applicazione delle Direttive della Comunità Europea, il bilancio dell'esercizio viene presentato nei seguenti documenti:

- Relazione sulla gestione della Società;
- Stato Patrimoniale - Conto Economico;
- Nota integrativa.

Nella nota integrativa allegata sono dettagliate le notizie attinenti all'illustrazione del bilancio al 31.12.2017, mentre nella presente relazione, formulata ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti gli aspetti più importanti e significativi sulla gestione della Vs. Società.

In particolare, Vi ricordiamo che la Vs. Società è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo ex artt. 160 e ss L.Fall., omologato ai sensi dell'art. 180 L.Fall. con provvedimento in data 22 dicembre 2014 del Tribunale di Verbania.

Conseguentemente alla cessazione dell'attività di impresa con ricorso alla procedura concorsuale, la Società non esercita più alcuna attività operativa ed il patrimonio sociale è gestito direttamente dal Liquidatore giudiziale – Dott. Piero Canevelli – che, tra gli altri, ha il compito di provvedere alla riscossione dei crediti, anche in via giudiziale, alla vendita dei beni mobili e immobili tutti, ivi compresi i beni iscritti in pubblici registri, al compimento di ogni ulteriore atto e contratto strumentale, funzionale od accessorio alle attività sopra enunciate.

**Pertanto, le principali informazioni a terzi circa la gestione della Vs. Società sono fornite direttamente dal Liquidatore e quanto nel seguito riportato è preso dai contenuti delle relazioni redatte ex art. 182, comma 6 L. Fall..**

SOCIETA' AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - S.A.I.A. SPA

Bilancio al 31/12/2017

**ATTIVITÀ SOCIETARIA NELL'ESERCIZIO**

**ATTIVITÀ ORDINARIA**

Durante l'esercizio 2017, in conseguenza dell'ammissione alla procedura di concordato preventivo, l'attività della Società si è concentrata sulla liquidazione del proprio patrimonio al fine di ristorare i creditori sociali.

In estrema sintesi:

- attraverso plurime procedure competitive, con successivi esperimenti di vendita al ribasso, sono state portate a termine le seguenti vendite di immobili:
  - Biandrate: n. 4 villette, per le quali, a suo tempo, erano stati stipulati accordi "rent to buy", con incassi complessivi per € 471.921; n. 7 villette con incassi complessivi per € 482.653;
  - Villadossola: n. 2 capannoni industriali con incassi complessivi per € 151.100.
- a seguito del perfezionamento con la società SIT srl, avvenuta già nel corso del 2015, della transazione del credito residuo vantato da SAIA per le somme investite nel Contratto di associazione in partecipazione "Ovada", pattuito in complessivi € 221.467, è stata incassata un'ulteriore rata di € 95.959, per effetto della quale rimangono ancora da incassare € 28.750.
- sono continuate le attività per la liquidazione del patrimonio:
  - Pugno: in estrema sintesi, un'impresa di costruzione, a seguito dell'interesse manifestato già nel corso del 2015, aveva concluso un contratto preliminare per l'acquisto di un lotto di terreno edificabile di mq. 47.675 al prezzo di € 429.075, oltre IVA, con pagamento dilazionato e con obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione mancanti per € 1.819.278; tuttavia, a seguito di intervenute complicazioni circa i rapporti urbanistico-convenzionali con l'Amministrazione comunale di Pugno, la vendita suddetta non si è potuta perfezionare nel corso del 2016. Essendo venute meno, nel corso del 2017, le predette problematiche e non avendo l'acquirente adempiuto ai propri obblighi contrattuali, è stato, quindi, dato corso alla procedura di risoluzione del preliminare per inadempimento.
  - Ghemme: è sempre in corso l'arbitrato a suo tempo promosso dal Comune;
  - Serre di Verbania Fondotoce ed altri terreni: sono state avviate le attività finalizzate ad accertarne le definitive consistenze e superare gli ostacoli in punto di regolarità edilizia che ne impediscono la concreta realizzabilità.
  - Per quanto attiene i crediti ancora in essere, si segnala che le prospettive di realizzo vengono ritenute, dagli Organi della procedura, negative.
- Si ricorda che, a seguito del provvedimento emesso in data 24 ottobre 2016 dal Tribunale di Verbania, l'unico rapporto bancario attivo è quello intrattenuto presso BANCA POPOLARE DI SONDRIO Ag di Domodossola; tale conto è nell'esclusiva disponibilità degli Organi della procedura.

SOCIETA' AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - S.A.I.A. SPA

Bilancio al 31/12/2017

SOCIETA' AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - S.A.I.A. SPA

Bilancio al 31/12/2017

### **INDICATORI – RISCHI ED INCERTEZZE AZIENDALI**

In ossequio a quanto previsto nell'art. 2428 C.C. nella formulazione vigente, nel seguito si riporta, per maggiore analisi e valutazione:

- indicazione dei principali indici finanziari e non;
- descrizione sui principali rischi ed incertezze aziendali.

### **INDICATORI FINANZIARI**

Le norme prevedono che debbano essere forniti indicatori finanziari in misura e coerenza con l'entità dell'attività societaria e la complessità degli affari.

Tuttavia, stante la procedura di concordato in corso, si ritiene non significativa la presentazione di indicatori finanziari.

### **RISCHI ED INCERTEZZE AZIENDALI**

Tra le informazioni indicate dal più volte citato art. 2428 C.C., viene richiesto di fornire una descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta, coerentemente con l'entità e la complessità dell'attività aziendale. A tale riguardo vi è da segnalare che sia nella presente "Relazione di gestione" e sia nella "Nota Integrativa" è ampiamente descritta l'attività societaria e quindi le informazioni richieste sono indicate e risultano in grado di esprimere in modo esaustivo i rischi e le incertezze dell'attività sociale. Quindi, in questa sede, si ritiene di evidenziare che, al fine di superare il proprio stato di crisi (che, com'è noto, include la nozione dell'insolvenza), SAIA ha in corso un piano concordatario che prevede la liquidazione – sotto la sorveglianza del Tribunale e degli Organi nominati – dell'intero attivo sociale, secondo modalità che appaiono le più idonee a salvaguardare al massimo il valore degli *assets* aziendali, ottimizzando il relativo realizzo e, di conseguenza, il soddisfacimento dei creditori. Tuttavia, le attuali turbolenze dei mercati e la conseguente forte crisi del settore immobiliare potrebbero introdurre elementi di rischio alto, tali da non consentire il pieno compimento del piano concordatario predisposto e ricadere, pertanto, nell'ipotesi fallimentare.

SOCIETA' AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - S.A.I.A. SPA

Bilancio al 31/12/2017

***INFORMATIVA SULL'AMBIENTE***

Essendo la Società in procedura di concordato preventivo, si ritiene non significativa l'informativa sull'ambiente.

***INFORMATIVA SUL PERSONALE***

Si ricorda che, conseguentemente alla cessazione dell'attività di impresa con ricorso alla procedura concorsuale, già nell'anno 2014 sono stati risolti i rapporti con la dipendente Sig.ra Grieco Maria Teresa e con il dipendente Geom. Marco Varioletti, non essendovi più le condizioni per proficuamente utilizzare tali prestazioni di lavoro. Permane un unico dipendente, in aspettativa non retribuita.

***ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO***

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato al punto 1) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

SOCIETA' AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - S.A.I.A. SPA

Bilancio al 31/12/2017

**PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ CONTROLLATE E COLLEGATE**

Ai sensi dell'art. 2428 C.C. si ritiene di porre l'attenzione sulle attività delle società controllate e fornire le necessarie informazioni sulle società collegate.

**SOCIETÀ CONTROLLATE**

***CESA S.r.l. in liquidazione in fallimento.(92,49%, n. 32.856 az, nominali € 32.856)***

Si ricorda che la Società è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Verbania, con sentenza n.44/2013 pubblicata il 3 dicembre 2013 al Rep. n.121/2013; al riguardo, si ritiene utile ricordare che SAIA ha richiesto di essere ammessa al passivo dell'intestato Fallimento, ai sensi dell'art. 101 L.Fall., in via chirografaria, per il complessivo importo di Euro 176.210,45 (per canoni di affitto relativi a serre ed attrezzature non ancora fatturati), nonché di essere ammessa con riserva condizionale per i crediti rivenienti dall'escussione delle somme garantite agli istituti bancari Veneto Banca S.C.P.A., Banca Popolare di Novara S.p.A. ed Unicredit S.p.A. attraverso le "lettere di Patronage", per complessivi Euro 1.066.465,06, oltre a spese ed interessi maturati e maturandi.

In particolare, dallo stato passivo predisposto dai Curatori e dichiarato esecutivo con decreto del Tribunale di Verbania in data 6 luglio 2015, l'insinuazione è stata ammessa per euro 1.213.082,62, Categoria chirografi (insinuazione esclusa per euro 3.521,99 poiché gli importi richiesti, ed ammessi, con istanze ai cronologici nn. 64-76-84 di Banco Popolare, Veneto Banca S.C.P.A. e Unicredit S.p.A sono inferiori rispetto agli importi indicati; insinuazione esclusa altresì per Euro 26.070,90 pari al credito del Fallimento verso SAIA S.p.a., da questa già eccipito in compensazione con i propri contro crediti oggetto di insinuazione).

***CAVE FUTURA S.r.l. (57,50%, n. 69.000 az, nominali € 69.000)***

Si ricorda che nel primo semestre 2016 è avvenuta la cessione della partecipazione detenuta a favore del Comune di Vogogna e verso un corrispettivo di € 23.043, pari a quello indicato nel piano di concordato depositato.

**SOCIETÀ COLLEGATE**

***TECNOPARCO LAGO MAGGIORE S.r.l. in liq.(21,82%, n. 89.470 az, nominali € 894.700)***

Si ricorda che la Società è stata posta in liquidazione con delibera dell'Assemblea degli Azionisti svoltasi il 10 aprile 2014.

SOCIETA' AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - S.A.I.A. SPA

Bilancio al 31/12/2017

Alla data di redazione della presente relazione non sono ancora disponibili i dati di bilancio al 31 dicembre 2017, in quanto la stessa è in attesa dei risultati del rinnovo dell'accordo di moratoria con i principali creditori.

Dal punto di vista dell'attività societaria, si rileva che continuano le vendite dei beni/immobili al fine di ristorare i creditori sociali.

#### ***ASSOCIAZIONE IN PARTECIPAZIONE - PROGETTO AREA OVADA***

La Società partecipa ad una "Associazione in partecipazione" costituita nel 2004, di fatto operativa dal 2006-2007, con Finpiemonte Partecipazioni SpA la sua controllata SIT S.r.l., per l'attuazione di un intervento artigianale/industriale nel Comune di Ovada; la partecipazione di SAIA è pari al 9,759% per un investimento di Euro 300.000. Il progetto nella sua parte di urbanizzazione dell'area è stato ultimato e collaudato; per quanto riguarda le assegnazioni di aree, nel 2017 è proseguita l'attività di commercializzazione e sono state realizzate alcune vendite. Tuttavia, come già precedentemente segnalato, si ricorda che è stata perfezionata con la società SIT srl la transazione del credito vantato e sopra indicato, prevedendo l'incasso di € 221.467, pagabili in rate annuali ed entro il termine di marzo 2018; nel corso del 2017 è stata incassata un'ulteriore rata di € 95.959, per effetto della quale rimangono ancora da incassare € 28.750

SOCIETA' AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - S.A.I.A. SPA

Bilancio al 31/12/2017

**AZIONI PROPRIE**

La Società non possiede azioni proprie.

**AZIONI/QUOTE DELLA SOCIETÀ CONTROLLANTE**

La Società non possiede azioni/quote della Società controllante.

**OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**

Sono in atto i seguenti rapporti:

- finanziamento di euro 300.000 effettuato dal socio Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. in data 17 dicembre 2013 ai sensi dell'art. 182-quater L.Fall., per sostenere l'attuazione della procedura di concordato;
- escussione della fideiussione che Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. aveva rilasciato a favore di Banca Alpi Marittime S.p.A. nell'interesse di SAIA, per un importo di euro 2.058.000,00, comprensivo degli interessi maturati;
- commissioni annue per il rilascio della suddetta fidejussione per euro 20.000;
- fatture per fornitura servizi per euro 4.563,75, derivante dalla partecipazione alle fiere immobiliari e dal rimborso di alcune utenze;
- surroga del pagamento di un F24 per l'importo di € 10.193,75, fatto per conto di SAIA da Finpiemonte Partecipazioni.

nessun rapporto con le altre società.



SOCIETA' AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - S.A.I.A. SPA

Bilancio al 31/12/2017

***PRINCIPALI ATTIVITÀ e FATTI di RILIEVO DOPO la CHIUSURA DELL'ESERCIZIO***

Oltre a quanto sopra relazionato, si segnala che, nel corso del primo trimestre 2018, sono stati venduti nel Comune di Villadossola dei capannoni per complessivi € 319.065 e dei lotti industriali per complessivi € 368.196.

Inoltre, in data 31/01/2018 è stato venduto l'immobile "Palazzo Franzosini" in Verbania, P.zza Matteotti 7 (sede della Società); in esito a tre procedure competitive svolte con prezzi di stima via via ribassati, l'immobile è stato alienato al prezzo di € 915.000. Contestualmente, al medesimo acquirente sono stati venduti i beni mobili ivi giacenti al prezzo "simbolico" di € 1.000, lasciando in carico allo stesso l'incombenza dello sgombero e successivo eventuale smaltimento.

Per effetto di quanto sopra, si è reso necessario variare la sede sociale, ora sita presso Federalberghi VCO – Via Giovanni Canna 9 – 28981 Verbania.

Inoltre, è stata trasportata presso altro luogo, d'intesa con gli Organi di procedura, la documentazione archiviata nella ex sede, da conservare ai sensi di Legge; tale documentazione, opportunamente catalogata, è giacente presso i depositi della società Dynamics Srl di Borgomanero (trasloco appena concluso alla data della presente relazione).

Al riguardo, si segnala che, essendo l'unico rapporto bancario attivo nell'esclusiva disponibilità degli Organi della procedura e stante l'urgenza conseguente alla ristrettezza dei tempi di consegna dell'immobile all'acquirente, la spesa inerente l'attività suddetta, in carico agli Amministratori, è stata sostenuta, in nome e per conto di SAIA, dal socio Finpiemonte Partecipazioni SpA, con la formula del ravvedimento operoso e conseguente insinuazione nel procedura per l'onere complessivamente sostenuto.

SOCIETA' AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - S.A.I.A. SPA

Bilancio al 31/12/2017

### ***EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE***

Anche durante l'esercizio 2018, da un punto di vista operativo, si continuerà ad attuare il piano concordatario di tipo liquidatorio (schema della *cessio bonorum*) presentato presso il Tribunale di Verbania; tuttavia, è prossimo il termine per l'esecuzione del piano stesso, fissato a giugno 2018.

Pertanto, fatte salve eventuali proroghe, non ancora formalizzate alla data di redazione della presente relazione, potrebbe essere alle porte l'ipotesi fallimentare.

SOCIETA' AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - S.A.I.A. SPA

Bilancio al 31/12/2017

***CONSIDERAZIONI FINALI***

Signori Soci,

l'esercizio si chiude con un risultato negativo di Euro 1.377.725, che si propone di rinviare a nuovo.

In caso di accoglimento della proposta qui presentata dal Consiglio di Amministrazione, il totale complessivo del patrimonio netto risulta di valore negativo per euro 21.755.825, rispetto al Capitale Sociale di Euro 3.876.198.

Il Consiglio di Amministrazione Vi invita pertanto ad approvare il presente bilancio.

Torino, 3 aprile 2018

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

(Dott. Roberto Serra)

Il sottoscritto Serra Roberto Maria , nato a Torino, il 09/05/1954, dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R.445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi delle disposizioni vigenti.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di VERBANIA - Autorizzazione n. 25896 del 25.08.2000 emanata da Agenzia delle Entrate di Verbania

**SOCIETA' AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI (SAIA) S.p.A. in concordato  
preventivo**

Sede in Verbania - Via Giovanni Canina n. 9

Capitale sociale i.v. € 3.876.198,00

Iscrizione Registro Imprese di Torino e Codice fiscale 00871010039

---

---

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE  
2017 REDATTA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 2403-2409 BIS- 2429 DEL CODICE CIVILE**

Signori Azionisti,

**Premessa generale**

Il collegio sindacale ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e seguenti del Codice civile, sia quelle previste dall'art. 2409-*bis* c.c.

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

La società è soggetta alla procedura di concordato preventivo ex art. 160 e seguenti della Legge fallimentare, omologato in data 22 Dicembre 2014 dal Tribunale di Verbania.

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

**Relazione sul bilancio d'esercizio**

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 della “SAIA S.p.A. in concordato preventivo”, approvato dal Consiglio di amministrazione della società nella sua riunione del 3 aprile 2018, e costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e dalla relazione sulla gestione.

*Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio*

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio secondo criteri che forniscano la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società in conformità alle vigenti norme che disciplinano la materia.

#### *Responsabilità del revisore*

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale, svolta su criteri che tengono conto delle dimensioni aziendali e del contesto in cui opera la società. Essendo la SAIA sottoposta alla procedura di concordato preventivo, non svolge attività operativa e la gestione della procedura liquidatoria è sottoposta alle direttive degli Organi preposti alla procedura concorsuale. Abbiamo comunque svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, del D.Lgs. n. 39/2010 previsti in materia di pianificazione e svolgimento delle attività, al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi e che gli elementi probatori riscontrati supportino adeguatamente gli importi e le informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio.

Le limitate funzioni operative della società riducono i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi od a comportamenti o eventi non intenzionali. La revisione legale comprende la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione della situazione generale della società che emerge dal bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Nella nota integrativa sono stati evidenziati dall'Organo amministrativo i rischi connessi alla lentezza ed alla complessità di realizzo del patrimonio immobiliare in un contesto di grave crisi del settore. Anche se negli ultimi mesi si è registrato un confortante incremento delle vendite di immobili, il Collegio evidenzia come il protrarsi di tale situazione potrebbe compromettere la continuità della procedura liquidatoria il cui piano di esecuzione prevedeva l'esaurimento delle operazioni entro il mese di giugno 2018. Al momento non è ancora chiaro quali provvedimento intendono adottare gli Organi della procedura ma dal momento che gran parte del patrimonio è ancora da esitare ed è impossibile che ciò avvenga entro tale termine, è evidente che, in mancanza di una congrua proroga incombe il rischio del fallimento.

#### *Giudizio*

In conclusione dell'attività svolta il Collegio ritiene di aver acquisito elementi sufficienti, che consentono di affermare che il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, del risultato

economico e dei flussi di cassa della “Società Aree Industriali ed Artigianali S.A.I.A S.p.A., il tutto in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione.

### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

#### *Giudizio sulla coerenza della Relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio*

Abbiamo svolto le procedure necessarie al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della Relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della società. In essa sono chiaramente esposte le informazioni sull'andamento della procedura concordataria alla quale è sottoposta la società, con richiamo alle relazioni predisposte dal Liquidatore giudiziale ai sensi dell'articolo 182 comma 6 della Legge Fallimentare, nonché sui rischi incombenti sulla prosecuzione del piano concordatario.

A nostro giudizio la Relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della S.A.I.A. S.p.A. al 31 dicembre 2017.

### **B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

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

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

Il collegio sindacale ha svolto la propria attività tenendo conto che:

- i) l'attività della società è esclusivamente finalizzata alla liquidazione del patrimonio immobiliare in base alle norme in materia di concordato preventivo; la procedura liquidatoria appare particolarmente impegnativa, tenuto conto delle dimensioni del patrimonio stesso, della complessità dei rapporti giuridici che ne vincolano la disponibilità, nonché della crisi del comparto;
- ii) la società non dispone di una struttura organizzativa interna e gli adempimenti contabili, amministrativi e fiscali sono affidati ad uno studio di consulenza esterno.

Sulla base di queste premesse è stata pianificata l'attività di vigilanza finalizzata a valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati in esito alla quale è possibile confermare che:

- l'attività tipica consistente nella liquidazione del patrimonio è stata svolta sulla base delle disposizioni assunte dagli Organi della procedura, rese esecutive dal Liquidatore giudiziale;
- l'assetto organizzativo e la è rimasto sostanzialmente invariato;
- nel 2017 la società ha mantenuto in carica un unico dipendente in aspettativa e quindi, non operativo né retribuito;

Quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico degli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame ed il precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente all'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente su:

- i risultati dell'esercizio sociale;
- l'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- le osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, considerando che le disposizioni di cui all'art. 2423 e seguenti del c.c. sono applicabili in quanto compatibili con le esigenze e le finalità della liquidazione;
- l'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

#### *Attività svolta*

Le attività svolte dal Collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, il periodo intercorrente fra il 1° gennaio ed il 31 dicembre 2017 durante il quale si sono regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c., come risulta dai relativi verbali sottoscritti ed approvati all'unanimità.

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dal Liquidatore, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi correlati a perdite su crediti derivanti dai contratti di locazione, monitorati periodicamente. Si sono svolti confronti con lo studio professionale che presta a favore della società la consulenza generale e l'assistenza contabile e fiscale continuativa: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il Collegio sindacale ha quindi periodicamente riscontrato che la società, pur priva di risorse umane e strumentali proprie, mantiene una adeguata struttura organizzativa e funzionale che permette di garantire il rispetto alle esigenze minime postulate dal controllo della gestione e dalle disposizioni di legge.

I rapporti con le persone preposte alle diverse funzioni - amministratori e consulenti esterni, nonché con il liquidatore giudiziale - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Si è potuto riscontrare che, nel 2017, i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria non sono mutati e, pertanto, hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali, anche straordinarie, che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma sociale, la mancanza di attività operativa e la competenza esclusiva del Liquidatore giudiziale e degli Organi della procedura nell'assumere ogni decisione in merito alla liquidazione, le attività di controllo sono state svolte con accessi, anche individuali, dei membri del collegio sindacale presso lo studio incaricato delle incombenze contabili, nonché tramite contatti telefonici e informatici con il Liquidatore e con l'Organo amministrativo.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il Collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci, dall'Organo amministrativo e dal Liquidatore sono state conformi alla legge e allo statuto sociale, nonché ai provvedimenti adottati dall'Autorità Giudiziaria. Esse non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite informazioni sufficienti sul generale andamento della liquidazione e sulle prospettive di garantire il raggiungimento degli obiettivi previsti dal concordato;
- le operazioni poste in essere sono state conformi alle decisioni assunte dagli Organi della procedura;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'assetto organizzativo interno della società, essendo esso costituito esclusivamente dagli Organi sociali, né sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile utilizzato dallo studio professionale che cura gli adempimenti per conto della società, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;



- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi che richiedano specifica segnalazione nella presente relazione;
- non si sono rilevate omissioni dell'Organo amministrativo che abbiano richiesto l'intervento del Collegio ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono pervenute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il Collegio non ha rilasciato pareri.

## **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato approvato dall'Organo amministrativo nella riunione del 3 aprile 2018, esso risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa e dalla Relazione sulla gestione che, nella stessa data, sono stati messi a disposizione del collegio.

Il collegio, che rinuncia ai termini di cui al 1° comma dell'articolo 2429 del codice civile, ha quindi esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- I criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 non si discostano da quelli adottati per la formazione del bilancio del precedente esercizio;
- è stata verificata l'impostazione del progetto di bilancio, la sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si rilevano osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- nella redazione del bilancio l'Organo amministrativo, compatibilmente con le esigenze e le finalità della procedura a cui è sottoposta la società, ha applicato i criteri previsti dall'articolo 2423 e seguenti del codice civile;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;

- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, numeri 5 e 6 codice civile il collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore iscritto fra le Immobilizzazioni Immateriali
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;

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

Il risultato netto accertato dall'Organo amministrativo relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 risulta essere negativo per euro 1.377.725.

Considerando le risultanze dell'attività svolta il Collegio sindacale propone all'assemblea di approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dagli amministratori, nonché la destinazione del risultato di esercizio in conformità alla loro proposta.

Verbania 11 Aprile 2018

Il collegio sindacale

COPPA Giuseppe (Presidente)

BELLARDI Giampiero (Sindaco effettivo)

IMBRUGLIA Vito Antonio (Sindaco effettivo)

Il sottoscritto Serra Roberto Maria, nato a Torino, il 09/05/1954, dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R.445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi delle disposizioni vigenti.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di VERBANIA - Autorizzazione n. 25896 del 25.08.2000 emanata da Agenzia delle Entrate di Verbania