



TORINO NUOVA ECONOMIA S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	TORINO, CORSO MARCHE 79
Codice Fiscale	09219460012
Numero Rea	TORINO 1034116
P.I.	09219460012
Capitale Sociale Euro	54.270.424 i.v.
Forma giuridica	Società per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	-	16.727.392
4) altri beni	597	1.622
Totale immobilizzazioni materiali	597	16.729.014
Totale immobilizzazioni (B)	597	16.729.014
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	21.322.989	24.759.704
5) acconti	-	35.770
Totale rimanenze	21.322.989	24.795.474
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.394	1.695
Totale crediti verso clienti	6.394	1.695
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	22.949	31.608
Totale crediti tributari	22.949	31.608
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	55.322	836
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.000.000	1.000.000
Totale crediti verso altri	1.055.322	1.000.836
Totale crediti	1.084.665	1.034.139
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	9.753.447	712.194
3) danaro e valori in cassa	43	198
Totale disponibilità liquide	9.753.490	712.392
Totale attivo circolante (C)	32.161.144	26.542.005
D) Ratei e risconti	4.681	3.823
Totale attivo	32.166.422	43.274.842
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	54.270.424	54.270.424
IV - Riserva legale	228.012	228.012
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.777	8.936.777
Riserva da riduzione capitale sociale	914.046	914.046
Totale altre riserve	9.850.823	9.850.823
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(28.560.475)	(27.614.832)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(10.451.183)	(945.643)
Totale patrimonio netto	25.337.601	35.788.784
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	3.717.123	3.717.123
Totale fondi per rischi ed oneri	3.717.123	3.717.123
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	162.976	149.281

D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	257.726	250.119
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.285.137	1.542.864
Totale debiti verso soci per finanziamenti	1.542.863	1.792.983
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	93.320	-
Totale acconti	93.320	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	87.731	57.714
Totale debiti verso fornitori	87.731	57.714
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	539.678	542.074
esigibili oltre l'esercizio successivo	177.206	708.826
Totale debiti tributari	716.884	1.250.900
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.704	11.447
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	12.704	11.447
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	125.000	12.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	125.000
Totale altri debiti	125.000	137.000
Totale debiti	2.578.502	3.250.044
E) Ratei e risconti	370.220	369.610
Totale passivo	32.166.422	43.274.842

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	500.193	500.785
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(3.436.715)	-
5) altri ricavi e proventi		
altri	4.820	79.493
Totale altri ricavi e proventi	4.820	79.493
Totale valore della produzione	(2.931.702)	580.278
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	15.119	3.902
7) per servizi	198.930	563.233
8) per godimento di beni di terzi	18.484	24.114
9) per il personale		
a) salari e stipendi	196.240	192.850
b) oneri sociali	59.358	57.642
c) trattamento di fine rapporto	14.283	13.149
e) altri costi	9.335	6.543
Totale costi per il personale	279.216	270.184
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.024	337.754
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.024	337.754
12) accantonamenti per rischi	-	50.000
14) oneri diversi di gestione	6.981.141	215.707
Totale costi della produzione	7.493.914	1.464.894
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(10.425.616)	(884.616)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	29.023	2.989
Totale proventi diversi dai precedenti	29.023	2.989
Totale altri proventi finanziari	29.023	2.989
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	54.590	64.016
Totale interessi e altri oneri finanziari	54.590	64.016
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(25.567)	(61.027)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(10.451.183)	(945.643)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(10.451.183)	(945.643)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2024	31-12-2023
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(10.451.183)	(945.643)
Interessi passivi/(attivi)	25.567	61.027
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	6.727.392	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(3.698.224)	(884.616)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	14.283	63.149
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.024	337.754
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(656.620)	(2.623.684)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	(641.313)	(2.222.781)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(4.339.537)	(3.107.397)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	3.472.485	60.715
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(4.699)	160.139
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	123.337	(622.507)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(858)	68.954
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	610	150
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	66.034	(1.733.019)
Totale variazioni del capitale circolante netto	3.656.909	(2.065.568)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(682.628)	(5.172.965)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(25.567)	(61.027)
(Utilizzo dei fondi)	(588)	(452)
Totale altre rettifiche	(26.155)	(61.479)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(708.783)	(5.234.444)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
Disinvestimenti	10.000.001	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	10.000.001	0
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	(468.122)
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(250.120)	(476.798)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	2
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(250.120)	(944.918)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	9.041.098	(6.179.362)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	712.194	6.891.484
Danaro e valori in cassa	198	270

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	712.392	6.891.754
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	9.753.447	712.194
Danaro e valori in cassa	43	198
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	9.753.490	712.392

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario evidenzia i flussi monetari delle diverse gestioni che hanno influenzato le disponibilità monetarie aziendali nel corso dell'esercizio.

Esso consente di rilevare, in particolare, che:

- il flusso finanziario generato dalla gestione reddituale è negativo per lordi euro 709.000 circa; esso è dovuto all'andamento gestionale ordinario, in assenza di vendite dei beni a rimanenza;
- il flusso finanziario imputabile all'attività di investimento è positivo per lordi E. 10.000.000 dovuti alla cessione di un immobile a cespite;
- il flusso finanziario derivante dall'attività di finanziamento è negativo per euro 250.000 circa (corrispondente alla variazione, rispetto al precedente esercizio, della quota con scadenza a medio-lungo termine dei debiti per finanziamenti erogati dai Soci Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. e Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.), in relazione ai rimborsi netti, avvenuti nell'esercizio, delle quote capitale dei finanziamenti in essere.

Le disponibilità liquide a fine esercizio risultano di importo pari a E. 9.753.000 circa, con una variazione positiva netta di E. 9.041.000 circa rispetto alla chiusura del precedente esercizio, che concorda con il risultato del Rendiconto Finanziario.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

STRUTTURA E FORMA DEL BILANCIO

La Società, pur potendo redigere il bilancio in forma abbreviata, ha optato, in forma facoltativa, per il bilancio in forma ordinaria.

Il presente bilancio è composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario, dalla Nota Integrativa, ed è corredato dalla Relazione sulla Gestione predisposta dall'Amministratore Unico. Esso 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., tenuto conto degli effetti della entrata in vigore del D. Lgs. 17.07.2016, n. 135.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre del precedente esercizio. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

Al fine di fornire una più completa informativa, alla relazione sulla gestione sono altresì allegati lo stato patrimoniale ed il conto economico riclassificati, nonché una sintesi dei principali indici patrimoniali ed economici.

Il bilancio è stato redatto in unità di euro, senza cifre decimali. La somma algebrica delle differenze derivanti dagli arrotondamenti all'unità di euro viene iscritta in un'apposita voce del "Patrimonio netto" dello stato patrimoniale, e tra gli "Altri ricavi" / "Oneri diversi di gestione" con riferimento agli arrotondamenti relativi al conto economico, senza influenzare il risultato dell'esercizio.

Per effetto del combinato disposto dell'art. 37, comma 21-bis, D. L. 4 luglio 2006 n. 223 e del D.P.C.M. 10 dicembre 2008, la nota integrativa dei bilanci relativi agli esercizi chiusi a decorrere dal 31 dicembre 2014 deve essere obbligatoriamente depositata presso il Registro delle Imprese nel formato elettronico elaborabile XBRL, in conformità alle specifiche tecniche di cui alla "tassonomia integrata del bilancio d'esercizio", versione 2018-11-04.

La "tassonomia integrata" prevede un preciso e specifico contenuto tabellare vincolante; la presente nota integrativa è stata, pertanto, redatta in conformità alla suddetta tassonomia.

Il rendiconto finanziario è stato redatto con il metodo "indiretto" in conformità allo schema recato dalla "tassonomia integrata del bilancio d'esercizio", versione 2018-11-04.

Principi di redazione

Conformemente al disposto dell'articolo 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

1. valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale, nonché tenendo conto della funzione economica dell'attivo o del passivo considerato. In merito alla sussistenza del principio di continuità aziendale utilizzato per la valutazione delle singole voci si rinvia al successivo paragrafo "Prospettiva della continuità aziendale" nonché a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione, paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione", che qui si intendono riportati. Si conferma pertanto che, nel presente bilancio, la valutazione delle voci è stata operata nella prospettiva della continuazione dell'attività di cui all'art. 2423-bis, primo comma del Codice Civile;
2. includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
3. determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
4. comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
5. considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
6. mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Nell'eventualità in cui siano adottati, con riferimento a voci dello stato patrimoniale o del conto economico, criteri di classificazione differenti rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente, al fine di assicurare il rispetto del principio della chiarezza si procede alla riclassificazione dei corrispondenti importi anche nella colonna dei dati relativi all'esercizio precedente, dandone evidenza nell'ambito dei commenti relativi a ciascuna delle voci rilevanti.

Si ricorda, infine, che ai sensi dell'art. 6 ("*Disposizioni temporanee in materia di riduzione di capitale*") del D. L. 08.04.2020, n. 23, come modificato dall'art. 1, comma 266, della legge 30.12.2020, n. 178 ("*Legge di bilancio 2022*"), prorogato dal D.L. 30.12.2022, n. 228, convertito nella Legge 25.02.2022, n. 15 (c.d. "*decreto milleproroghe*"), e dall'art. 3 c. 9 del citato D.L. 198/2022 per le perdite emerse nell'esercizio in corso

alla data del 31 dicembre 2022 "non si applicano gli articoli 2446, secondo e terzo comma, 2447 (...) del codice civile e non opera la causa di scioglimento della società per riduzione o perdita del capitale sociale di cui agli articoli 2484, primo comma, numero 4) (...) del codice civile.

Il termine entro il quale la perdita deve risultare diminuita a meno di un terzo stabilito dagli articoli 2446, secondo comma (...) del codice civile, è posticipato al quinto esercizio successivo; l'assemblea che approva il bilancio di tale esercizio deve ridurre il capitale in proporzione delle perdite accertate".

Tali perdite dovranno "essere distintamente indicate nella nota integrativa con specificazione, in appositi prospetti, della loro origine nonché delle movimentazioni intervenute nell'esercizio".

Si ricorda che la perdita emersa nell'esercizio chiuso al 31.12.2020 risultava invece di entità tale da determinare il verificarsi della fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile; in sede di approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2020 la società ha pertanto ritenuto di avvalersi delle disposizioni di cui trattasi, con riferimento alla perdita netta emersa nell'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2020. Nella presente nota integrativa sono riportate tutte le indicazioni ed informazioni prescritte in proposito dal D.L. n. 23/2020.

Nella redazione del presente bilancio, alla luce del risultato d'esercizio, la Società ritiene opportuno procedere alla riduzione del capitale sociale, come meglio indicato in prosieguo.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati (tenuto conto anche di quanto indicato in chiusura del precedente paragrafo "Principi di redazione") eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

Criteri di valutazione applicati

Nella redazione del bilancio sono stati osservati i postulati generali della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio, nonché i principi di redazione del bilancio indicati nelle norme del Codice Civile in materia, tenuto conto degli effetti della entrata in vigore del D. Lgs. 17.07.2016, n. 135, integrate dai principi contabili dell'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) vigenti nonché dai documenti emessi dallo stesso OIC.

I criteri di valutazione delle voci di bilancio e delle rettifiche di valore sono, laddove consentito, uniformi ed omogenei rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Si espongono di seguito i criteri di valutazione più significativi, nel rispetto delle previsioni dell'art. 2426 Cod. Civ.

Immobilizzazioni immateriali

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

Nel presente bilancio non sono presenti.

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.

I cespiti per i quali il pagamento è differito rispetto alle normali condizioni di mercato sono iscritti, sulla base del criterio del costo ammortizzato, al valore corrispondente al debito determinato ai sensi dell'OIC 19 "Debiti".

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16, vengono capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

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 dai terreni.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono si è proceduto allo scorporo del valore del fabbricato.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

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 a tal fine previste dall'OIC 16.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16, sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, laddove esistenti, sulla base dell'OIC 16 non sono ammortizzati e sono valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Altri beni:

a. macchine ufficio elettroniche: 20%

Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio

I contributi in conto impianti sono stati rilevati, in conformità con l'OIC 16, a condizione che esista la ragionevole certezza che le condizioni previste per il loro riconoscimento siano soddisfatte e che i contributi saranno erogati.

Sono stati rilevati applicando il metodo diretto e pertanto portati a riduzione delle immobilizzazioni materiali cui si riferiscono.

I contributi erogati in conto esercizio, in conformità con il Principio Contabile OIC 12, sono contabilizzati tra i componenti di reddito, con distinta indicazione in apposita sottovoce della voce A5, nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto a percepirli, che può essere anche successivo all'esercizio al quale essi sono riferiti.

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 e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna, ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

In particolare, la Società ha iscritto unicamente i prodotti in corso di lavorazione, suddivisi tra le aree di proprietà ed iscritti ognuno in base al valore minore tra le spese sostenute ed il loro valore a fine anno come emergente da un'apposita relazione di stima redatta dallo stesso professionista del settore iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino di cui in precedenza, e dal medesimo a suo tempo nominato (come meglio descritto nel paragrafo "Attivo circolante - Rimanenze").

Ai fini della valutazione delle rimanenze, in conformità al Principio Contabile nazionale OIC 13, gli eventuali contributi in conto esercizio acquisiti a titolo definitivo a fronte delle spese sostenute sono portati in deduzione dal costo di acquisto dei beni in rimanenza cui essi si riferiscono.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione e/o dell'origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria.

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

Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati aggiornati i crediti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Si è inoltre tenuto conto del 'fattore temporale' di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'aggiornamento dei crediti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

I crediti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore di presumibile realizzo.

I crediti, indipendentemente dall'applicazione o meno del costo ammortizzato, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

La società si è avvalsa della facoltà (ai sensi dell'OIC 15) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'aggiornamento per i crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai crediti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016. I crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015 sono valutati al valore di presumibile realizzo.

Crediti tributari

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.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e comprendono unicamente quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo (ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi; ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi).

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

In conformità con l'OIC 31, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria o finanziaria).

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto, contabilizzato al netto delle eventuali anticipazioni corrisposte, è iscritto per i soli dipendenti in forza alla chiusura dell'esercizio che non abbiano optato per la destinazione del Fondo stesso a fondi di previdenza complementare e viene adeguato annualmente in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti di lavoro.

Per i dipendenti della società che abbiano optato per la destinazione del T.F.R. a fondi di previdenza complementare, la società ha invece provveduto al versamento ai fondi dell'intero accantonamento per T.F.R. di loro competenza dell'esercizio.

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 (scadenza inferiore ai 12 mesi).

Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Si è inoltre tenuto conto del 'fattore temporale' di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'attualizzazione dei debiti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

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; in particolare, tale suddivisione tiene conto delle risultanze del piano industriale di ristrutturazione unito al concordato preventivo in continuità omologato dal Tribunale di Torino.

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.

La società si è avvalsa della facoltà (ex OIC 19) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai debiti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016. I debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015 o anteriormente sono pertanto sistematicamente valutati al valore nominale.

Operazioni in valuta

Le attività e le passività monetarie in valute estere, se esistenti, sono iscritte al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio, con imputazione a conto economico dei relativi utili e perdite su cambi.

L'eventuale utile netto derivante dall'adeguamento ai cambi è iscritto, per la parte non assorbita dall'eventuale perdita dell'esercizio, in una apposita riserva non distribuibile fino al momento del realizzo.

Le attività e le passività in valuta di natura non monetaria sono iscritte al tasso di cambio vigente al momento del loro acquisto, e, ai sensi dell'OIC 26, in sede di redazione del bilancio tale costo è confrontato, secondo i principi contabili di riferimento, con il valore recuperabile (immobilizzazioni) o con il valore desumibile dall'andamento del mercato (attivo circolante).

Costi e ricavi

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

Imposte sul reddito dell'esercizio

Le imposte correnti sono determinate in applicazione della normativa tributaria vigente, in base ad una stima della base imponibile ai fini dell'IRES e dell'IRAP, tenendo conto delle disposizioni in vigore. Esse saranno definitivamente accertate nella dichiarazione dei redditi e nella dichiarazione IRAP.

Altre informazioni

PROSPETTIVA DELLA CONTINUITA' AZIENDALE

Pur sussistendo incertezze sulle future vendite dei lotti fondiari denominati UMI A1a, UMI A1b e UMI A2, l'Amministratore Unico ha ritenuto appropriato predisporre il Bilancio nella prospettiva della continuità aziendale.

Tale prospettiva si fonda sulla disponibilità di fondi derivanti dalla vendita dell'immobile denominato Centro del Design.

La capacità finanziaria permette alla Società di poter concludere le operazioni immobiliari necessarie a mettere sul mercato a condizioni vantaggiose l'imponente Magazzino.

Infatti, sulla base delle correlate valutazioni effettuate in ordine alla circostanza rappresentata, si ritiene che in prospettiva la Società abbia la capacità di continuare a svolgere la propria attività operativa, per un periodo di tempo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio, senza la necessità di ulteriori sostegni da parte dei Soci, garantendo la copertura dei costi afferenti alla continuità aziendale, nonché il pagamento dei debiti secondo i piani di rientro concordati.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari ad euro zero.

Immobilizzazioni materiali

La composizione ed i movimenti delle singole voci delle immobilizzazioni materiali sono rappresentati nelle tabelle seguenti

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	20.936.523	227	47.576	20.984.326
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.209.131	227	45.954	4.255.312
Valore di bilancio	16.727.392	-	1.622	16.729.014
Variazioni nell'esercizio				
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	16.727.392	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	-	-	1.025	-
Totale variazioni	(16.727.392)	-	(1.025)	-
Valore di fine esercizio				
Costo	-	227	47.576	47.803
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	227	46.979	47.206
Valore di bilancio	-	-	597	597

Si informa che:

- le immobilizzazioni materiali costituite da "Terreni e fabbricati" corrispondono interamente al complesso del c.d. "Centro del Design", che è stato ceduto nel corso del 2024 per il prezzo di E. 10.000.000 generando una minusvalenza di E. 6.727.392.

Attivo circolante

Rimanenze

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	24.759.704	(3.436.715)	21.322.989
Acconti	35.770	(35.770)	-
Totale rimanenze	24.795.474	(3.472.485)	21.322.989

Le rimanenze di "prodotti in corso di lavorazione" si riferiscono al costo di acquisto delle aree di Torino - Mirafiori e di Collegno - Campo Volo acquistate nel dicembre 2005, integrato dei costi sostenuti sino al termine dell'esercizio e valutate, ove del caso, al minore valore di mercato come emergente da apposite relazioni di stima.

Al termine dell'esercizio 2017, come già precedentemente avvenuto, l'Organo amministrativo della Società ha chiesto al medesimo Ing. Nigrognolo di aggiornare le sue stime al 31 dicembre 2017, tenendo conto dei valori di mercato, intesi come valori netti di realizzo al netto dei costi di completamento e delle spese dirette di vendita che possono ragionevolmente prevedersi. Sulla base dell'aggiornamento delle perizie dell'ing.

Nigrogno, nel bilancio al 31.12.2017 i valori di alcune aree sono stati ridotti ai rispettivi valori emergenti dalle perizie stesse.

Si evidenzia che il valore complessivo delle aree, come stimato dall'Ing. Nigrogno sulla base della sua Relazione di stima in data 16.11.2017, ammonta ad euro 68.669.000 e può essere così dettagliato:

- Sito di Torino - Mirafiori - Zona A (UMI A1, A2a, A2b, A3): euro 49.949.000
- Sito di Torino - Mirafiori - Zona B Nord (B Nord ex M.I. Uffici): euro 2.386.000
- Sito di Torino - Mirafiori - Zona B Sud (B sud terreno edificabile): euro 3.093.000
- Sito di Torino - Mirafiori - Zona C (C Produttivo, C Uffici): euro 4.841.000
- Sito di Collegno - Campo Volo: euro 8.400.000

L'Organo Amministrativo ha sottoposto a nuova perizia i lotti UMI A1a, UMI A1b e UMI A2, facenti parte delle Rimanenze, in modo da rispettare l'assunto della valorizzazione al minore fra i costi di acquisizione e produzione e il presumibile valore di realizzo.

I valori di mercato aggiornati al 31.12.2024, desumibili dalla stima di massima "Broker Opinion of Value" redatta dalla società Abilo S.p.A., a cui TNE ha affidato il servizio di commercializzazione dei suddetti tre lotti fondiari posti in vendita, sono riportati nella seguente tabella.

Lotto immobiliare	Valore di mercato
UMI A1 a	4.080.163,42
UMI A1b	2.740.545,58
UMI A2	6.805.913,93
Totale	13.626.622,93

Il valore di iscrizione delle rimanenze è così riepilogato:

RIMANENZE

<i>I Rimanenze</i>	-		
<u>Prodotti in corso di lavorazione</u>	-		
<u>Collegno Campo Volo:</u>			
Consistenza 01.01.2024	7.674.865		
Incrementi esercizio 2024	21.501		
Consistenza al 31.12.2024		7.696.366	
<u>Mirafiori - Zona UMI A1a:</u>			
Consistenza 01.01.2024	4.737.564		
Incrementi esercizio 2024	32.095		
F.do svalutaz. civilistica rimanenze Zona UMI A1a	(689.496)		
Consistenza al 31.12.2024		4.080.163	
<u>Mirafiori - Zona UMI A1b:</u>			
Consistenza 01.01.2024	4.089.542		
Incrementi esercizio 2024	27.708		
F.do svalutaz. civilistica rimanenze Zona UMI A1b	(1.376.705)		
Consistenza al 31.12.2024		2.740.546	
<u>Mirafiori - Zona UMI A2:</u>			
Consistenza 01.01.2024	8.257.732		
Incrementi esercizio 2024	101.326		
F.do svalutaz. civilistica rimanenze Zona UMI A2	(1.553.144)		
Consistenza al 31.12.2024		6.805.914	21.322.989
Totale rimanenze	-		

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

La composizione dei crediti sono di seguito indicati.

Crediti verso clienti

Al termine del corrente esercizio ammontano a E. 35.434 al lordo del Fondo Svalutazione Crediti di E. 29.040, per un netto di E. 6.394.

Crediti tributari

I crediti tributari ammontano in chiusura ad euro 22.949, essenzialmente costituiti da: a) credito per IVA corrente a saldo utilizzabile in compensazione nei periodi di imposta successivi per euro 14.954; b) credito per IRAP euro 214; c) credito IRES per E. 7.781.

Crediti verso altri

I crediti diversi in chiusura sono pari a euro 1.055.322.

Essi comprendono essenzialmente: depositi cauzionali dell'ammontare di complessivi euro 1.000.000 rilasciati all'acquirente del comparto UMI A4 Mirafiori e meglio descritti infra (invariati rispetto alla chiusura del precedente esercizio); crediti verso fornitori per anticipazioni corrisposte, in attesa di fattura o di rimborso (euro 55.322).

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti 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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.695	4.699	6.394	6.394	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	31.608	(8.659)	22.949	22.949	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.000.836	54.486	1.055.322	55.322	1.000.000
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.034.139	50.526	1.084.665	84.665	1.000.000

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice Civile:

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	6.394	6.394
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	22.949	22.949
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.055.322	1.055.322
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.084.665	1.084.665

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

In chiusura al presente esercizio non constano crediti iscritti nell'attivo circolante derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante, nonché la composizione ed i movimenti delle singole voci sono di seguito rappresentati.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	712.194	9.041.253	9.753.447
Denaro e altri valori in cassa	198	(155)	43
Totale disponibilità liquide	712.392	9.041.098	9.753.490

Ratei e risconti attivi

La tabella seguente indica la composizione e il confronto con il precedente esercizio dei ratei e risconti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	3.823	858	4.681

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale ratei e risconti attivi	3.823	858	4.681

I ratei attivi non sono presenti in questo esercizio, analogamente al precedente.

Nel prospetto viene riassunto il dettaglio della voce in esame richiesto dal comma 1 punto 7 dell'art. 2427 del codice civile:

Descrizione	Importo
Risconti attivi per assicurazioni e fidejussioni	4.681

Totale: 4.681

Oneri finanziari capitalizzati

Ai sensi dell'art. 2427, punto 8 del Codice Civile, si segnala che non constano oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale.

A complemento delle informazioni fornite sull'attivo dello Stato Patrimoniale, di seguito si specificano le informazioni relative a "Svalutazioni per perdite durevoli di valore" e "Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali e immateriali".

Riduzione di valore di immobilizzazioni materiali e immateriali

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 3-bis del codice civile, si precisa che non constano riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali e materiali.

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Ai sensi dell'art.10 della legge n. 72/1983, si segnala che la Società non ha effettuato rivalutazioni monetarie ed economiche.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio delle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio delle voci "Altre Riserve".

Il capitale sociale è pari ad euro 54.270.424, invariato rispetto all'esercizio precedente.

In proposito si ricorda che l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti in data 6 ottobre 2015, modificata con effetto contabile retroattivo dalla deliberazione dell'Assemblea Straordinaria del 29 maggio 2017, ha deliberato la riduzione del capitale sociale da euro 60.899.682 ad euro 54.270.424, e così per euro 6.629.258, per la cessazione della partecipazione del Socio Città Metropolitana di Torino, in esito al recesso esercitato ai sensi dell'art. 1, comma 569 della Legge n. 147/2013.

La differenza di euro 914.046 fra l'ammontare della riduzione del capitale sociale (euro 6.629.258) ed il debito sorto nei confronti dell'ex azionista (euro 5.715.213) è stata iscritta nella Riserva di riduzione del capitale sociale.

La riduzione del capitale sociale è stata determinata dalla "Cessazione partecipazione ex Provincia di Torino".

Per effetto della perdita subita nell'esercizio 2020, dell'importo di euro 2.729.168, alla data del 31.12.2020 risultava verificata la fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile; d'altronde, ai sensi del già precedentemente richiamato art. 6 ("*Disposizioni temporanee in materia di riduzione di capitale*") del D.L. 08.04.2020, n. 23, come modificato dall'art. 1, comma 266, della legge 30.12.2020, n. 178 ("*Legge di bilancio 2021*"), "*per le perdite emerse nell'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2020 non si applicano gli articoli 2446, secondo e terzo comma (...) del codice civile (...). Il termine entro il quale la perdita deve risultare diminuita a meno di un terzo stabilito dagli articoli 2446, secondo comma (...) del codice civile, è posticipato al quinto esercizio successivo; l'assemblea che approva il bilancio di tale esercizio deve ridurre il capitale in proporzione delle perdite accertate*".

La perdita subita nell'esercizio chiuso al 31.12.2020 è distintamente indicata nella presente nota integrativa, con specificazione, in appositi prospetti, della relativa origine nonché delle movimentazioni intervenute in ciascun esercizio.

Si segnala che, per effetto della perdita realizzata nel corrente esercizio, risulta verificata la fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni				
Capitale	54.270.424	-	-	-	-	54.270.424
Riserva legale	228.012	-	-	-	-	228.012
Altre riserve						
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.777	-	-	-	-	8.936.777
Riserva da riduzione capitale sociale	914.046	-	-	-	-	914.046
Totale altre riserve	9.850.823	-	-	-	-	9.850.823
Utili (perdite) portati a nuovo	(27.614.832)	-	(945.643)	(945.643)	(10.451.183)	(28.560.475)
Utile (perdita) dell'esercizio	(945.643)	(945.643)	-	-	(10.451.183)	(10.451.183)
Totale patrimonio netto	35.788.784	(945.643)	(945.643)	(945.643)	(10.451.183)	25.337.601

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

In merito al "versamento in conto futuro aumento di capitale" di euro 8.936.777, si precisa che l'Organo amministrativo, sulla base della documentazione agli atti, ha ritenuto opportuno iscrivere nell'esercizio 2012 tale posta nel Patrimonio Netto.

Si ricorda che tale importo deriva dal mutuo di euro 8.200.000 erogato dalla Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. con scadenza originaria al 30 maggio 2006, e dai relativi interessi maturati e non ancora saldati a fine esercizio 2008; come indicato dal finanziatore disponente, cui fa capo il versamento stesso, e comunicato dal socio Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. con lettera in data 20 aprile 2009, il finanziamento ha cessato di essere fruttifero con effetto dal 26 febbraio 2008.

Con riferimento alle informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 17 del Codice Civile relativamente ai dati sulle azioni che compongono il capitale della società, al numero ed al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio, si segnala che il capitale sociale della Società è costituito da numero 54.849.550 azioni ordinarie senza indicazione del valore nominale.

In relazione al disposto dall'articolo 2427, punto 18 del Codice Civile, si specifica che non esistono azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni e titoli o valori simili emessi dalla società.

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 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 dal prospetto sottostante.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	54.270.424	Versamento in c/capitale		0	0
Riserva legale	228.012	Accantonamento utili	A-B	0	0
Altre riserve					
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.777	Versamento in c/capitale	A-B	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	914.046	Versamento in c/capitale	A-B	0	0
Totale altre riserve	9.850.823			0	0
Utili portati a nuovo	(28.560.475)	Perdite pregresse		0	0
Totale	35.788.784			0	0

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Origine / natura
Riserva per arrotondamenti all'unità di euro	Arrotondamenti

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

Disposizioni di cui all'art. 6 del D.L. 08.04.2020, n. 23, come modificato dall'art. 1, comma 266, della legge 30.12.2020, n. 178

Come in precedenza segnalato, la perdita emersa nell'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2020 risultava di entità tale da determinare il verificarsi della fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile; in particolare, per effetto di tale perdita il patrimonio netto della Società al 31.12.2020 risultava di importo pari a complessivi euro 34.559.920, a fronte di un ammontare del capitale sociale di euro 54.270.424.

La Società ha pertanto ritenuto di avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 6 del D.L. 08.04.2020, n. 23 ("Disposizioni temporanee in materia di riduzione di capitale"), come modificato dall'art. 1, comma 266, della legge 30.12.2020, n. 178, con riferimento alla perdita netta emersa nell'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2020.

Il comma 4 del citato art. 6, nel testo in vigore *ratione temporis*, prevede che le perdite in relazione alle quali ci si avvale delle disposizioni temporanee in materia di riduzione di capitale debbano "essere distintamente indicate nella nota integrativa con specificazione, in appositi prospetti, della loro origine nonché delle movimentazioni intervenute nell'esercizio".

In assenza, nello schema recato dalla "tassonomia integrata del bilancio d'esercizio", versione 2018-11-04, della previsione di tali "appositi prospetti", l'importo, l'origine e la movimentazione delle perdite di cui trattasi sono esposte nella tabella seguente.

Perdite di cui all'art. 6 del D.L. 08.04.2020, n. 23, come modificato dall'art. 1, comma 266, legge 30.12.2020, n. 178

	Importo	Origine
Valore di inizio esercizio	2.729.168	Perdite emerse nell'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2020
Variazioni dell'esercizio	--	

Incrementi dell'esercizio	
Altre variazioni	--
Totale variazioni	--
Valore di fine esercizio	2.729.168

Nel seguente prospetto è riepilogata la consistenza del patrimonio netto al termine del corrente esercizio, al netto dell'effetto della perdita emersa nell'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2020, in quanto qualificabile come non rilevante, in base all'art. 6, D.L. n. 23/2020, ai fini del verificarsi delle fattispecie di cui agli articoli 2466 e 2467 del Codice Civile.

	Senza deroga ex art. 6 D.L. 23/2020	Deroga ex art. 6 D.L. 23/2020
Descrizione	31/12/2024	31/12/2024
Capitale	54.270.424	54.270.424
Riserva legale	228.012	228.012
Altre riserve	0	0
- Riserva per riduzione capitale sociale	914.046	914.046
- Riserva facoltativa	0	0
- Riserva per versamento soci in c\capitale	8.936.777	8.936.777
Utili (perdite) portati a nuovo	(28.560.475)	(25.831.307)
Utile (perdita) dell'esercizio	(10.451.183)	(10.451.183)
Totali	25.337.601	28.066.769

La soglia rilevante del capitale è pari a $\frac{2}{3}$ del capitale sociale, cioè E. 36.180.283. Come già in precedenza segnalato, risulta verificata la fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile, anche tenendo conto degli effetti dell'applicazione della disciplina derogatoria di cui al citato art. 6 del D.L. n. 23/2020.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti tra le passività come meglio indicato nella presente tabella:

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	3.717.123	3.717.123
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	0	0
Utilizzo nell'esercizio	0	0
Altre variazioni	0	0
Totale variazioni	0	0
Valore di fine esercizio	3.717.123	3.717.123

L'importo dei fondi per rischi ed oneri in essere alla chiusura dell'esercizio risulta così costituito:

FONDI PER RISCHI E ONERI			
Altri fondi per rischi ed oneri			3.717.123
Fondo passività ambientali -		2.667.123	
Fondo cauzioni NovaCoop spostamento bialera		1.000.000	
Fondo rischi contenzioso Città Metropolitana		50.000	
Totale fondi per rischi ed oneri			3.717.123

Sulla base dell'analisi dei rischi potenziali in essere al termine dell'esercizio, l'Organo amministrativo ha ritenuto congrua l'entità degli accantonamenti in precedenza effettuati.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi euro 149.281. La composizione ed i movimenti delle singole voci sono di seguito rappresentati.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	149.281
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	13.695
Totale variazioni	13.695
Valore di fine esercizio	162.976

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione delle singole voci e la variazione rispetto al precedente esercizio, incluse le informazioni sulla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6 del codice civile, è rappresentata nella seguente tabella.

Si segnala che le informazioni sulla suddivisione dei debiti per scadenza tengono conto delle indicazioni contenute negli accordi con i singoli creditori, stante che il piano concordatario è stato integralmente ottemperato.

	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
Debiti verso soci per finanziamenti	1.792.983	(250.120)	1.542.863	257.726	1.285.137	173.422
Acconti	-	93.320	93.320	93.320	-	-
Debiti verso fornitori	57.714	30.017	87.731	87.731	-	-
Debiti tributari	1.250.900	(534.016)	716.884	539.678	177.206	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	11.447	1.257	12.704	12.704	-	-
Altri debiti	137.000	(12.000)	125.000	125.000	-	-
Totale debiti	3.250.044	(671.542)	2.578.502	1.116.159	1.462.343	173.422

Debiti verso soci per finanziamenti

La voce in chiusura risulta pari a E. 1.542.863.

Essa si riferisce ai finanziamenti erogati da soci nel corso dell'esercizio 2019, ed in dettaglio:

- finanziamento dell'importo originario di nominali euro 2.000.000 concesso da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. in data 29.03.2019, rimborso del capitale in n. 115 rate mensili la prima delle quali in scadenza il 28.02.2021, ultima rata in scadenza il 31.08.2030, preammortamento di 22 mesi, tasso di interesse fisso del 3% annuo. In chiusura d'esercizio l'importo a debito residuo, pari ad euro 1.251.280, ha scadenza entro la chiusura del prossimo esercizio per E. 205.664 e posteriore alla chiusura dell'esercizio successivo per euro 1.045.616;

- finanziamento dell'importo originario di nominali euro 500.000 concesso da Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. in data 04.11.2019, rimborso del capitale in n. 115 rate mensili la prima delle quali in scadenza il 30.09.2020, ultima rata in scadenza il 31.03.2030, preammortamento di 10 mesi, tasso di interesse fisso del 3% annuo. In chiusura d'esercizio l'importo a debito residuo, per E. 291.584, ha scadenza entro la chiusura dell'esercizio successivo per E. 52.062 e posteriore alla chiusura dell'esercizio successivo per euro 239.522.

Debiti verso banche

I debiti verso banche non sono presenti.

Debiti per acconti

L'importo è relativo ad acconti ricevuti dal Politecnico di Torino per lavori sul lotto di sua pertinenza.

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori sono stati movimentati in relazione alla dinamica degli acquisti effettuati e delle prestazioni di servizi ricevute nell'esercizio e dei relativi pagamenti.

Debiti tributari

I debiti verso l'Erario ammontano a complessivi euro 716.884, ed evidenziano un decremento netto di euro 534.016 rispetto al saldo del precedente esercizio.

Essi comprendono essenzialmente:

- debiti per imposte IMU relative a periodi di imposta precedenti, dovuta al Comune di Torino per E. 708.826;
- debiti per ritenute d'acconto su redditi di lavoro dipendente (euro 7.710) ed autonomo (euro 166) corrisposti nell'ultimo mese dell'esercizio.

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

Si riferiscono a debiti verso INPS, Fondo Est e PREVIP sui compensi di lavoro dipendente ed autonomo.

Altri debiti

Gli altri debiti ammontano in chiusura a E. 125.000.

Essi comprendono debiti verso il Politecnico di Torino per cauzioni incassate in relazione alla locazione del c. d. "Centro del Design" per E. 125.000 che dovrà essere rimborsata, a seguito dell'intervenuta cessione dell'immobile.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile.

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	1.542.863	1.542.863
Acconti	93.320	93.320
Debiti verso fornitori	87.731	87.731
Debiti tributari	716.884	716.884
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	12.704	12.704
Altri debiti	125.000	125.000
Debiti	2.578.502	2.578.502

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	1.542.863	1.542.863
Acconti	93.320	93.320
Debiti verso fornitori	87.731	87.731
Debiti tributari	716.884	716.884
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	12.704	12.704
Altri debiti	125.000	125.000
Totale debiti	2.578.502	2.578.502

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

In chiusura al presente esercizio non constano debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'articolo 2427, punto 6-ter del Codice Civile.

Finanziamenti effettuati da soci della società**Debiti verso soci per finanziamenti**

La voce in chiusura risulta pari a E. 1.542.863.
Essa è stata ampiamente dettagliata nella voce Debiti.

Scadenza	Quota in scadenza
31/12/2025	257.726
31/12/2030	1.285.137
Totale	1.542.863

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	25.680	610	26.290
Risconti passivi	343.930	0	343.930
Totale ratei e risconti passivi	369.610	610	370.220

Nel prospetto viene riassunto il dettaglio della voce in esame richiesto dal comma 1 punto 7 dell'art. 2427 del codice civile:

Descrizione	Importo
Ratei passivi per costi del personale	26.290
Risconti passivi per operazioni su lotto UMI A3	343.930

Totale: 370.220

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Il valore della produzione è dettagliato nei punti seguenti.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni 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
Locazione attive Centro Design	437.450
Loazioni attive - indennita' occupazione Campo Volo	60.000
Prestazioni di servizi	2.743
Totale	500.193

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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 area geografica:

Area geografica	Valore esercizio corrente
Piemonte	500.193
Totale	500.193

Dettaglio dei ricavi delle vendite e delle prestazioni

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Locazioni attive	496.300	1.150	497.450
Altri ricavi	4.485	-1.742	2.743

Totale: 500.193

Dettaglio degli altri ricavi e proventi

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Proventizzazione fondo rischi	920	-920	
Sopravvenienze attive	78.492	-73.672	4.820
Proventi diversi	81	-81	

Totale: 4.820

Costi della produzione

Dettaglio dei costi della produzione

Voce	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.902	11.217	15.119
7) Per servizi	563.233	-364.303	198.930
8) Per godimento di beni di terzi	24.114	-5.630	18.484
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	192.850	3.390	196.240
b) Oneri sociali	57.642	1.716	59.358
c) Trattamento di fine rapporto	13.149	1.134	14.283
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	6.543	2.792	9.335
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali			
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	337.754	-336.730	1.024
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilita' liquide			
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
12) Accantonamento per rischi	50.000	-50.000	
13) Altri accantonamenti			
14) Oneri diversi di gestione	215.707	6.765.434	6.981.141
Totale dei costi della produzione	1.464.894	6.029.020	7.493.914

Dettaglio dei costi per acquisto materie prime, sussidiarie e di consumo

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Acquisti materiali vari	3.902	11.217	15.119

Totale: 15.119

Dettaglio dei costi per servizi

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Lavorazioni tecniche	292.625	-240.912	51.713
Compensi Amministratori	46.163	-11.625	34.538
Compensi Collegio Sindacale - ODV	23.816	19.305	43.121
Consulenze	149.399	-122.361	27.038
Servizi amministrativi e generali	23.777	-7.725	16.052
Assicurazioni	27.453	-985	26.468

Totale: 198.930

Dettaglio dei costi di godimento beni di terzi

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Locazione sede legale	24.114	-5.630	18.484

Totale: 18.484

Dettaglio dei costi del personale

--	--	--	--

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Salari e stipendi	192.850	3.390	196.240
Oneri sociali	57.642	1.716	59.358
Quota T.F.R.e altri costi del personale	19.692	3.926	23.618

Totale: 279.216

Dettaglio delle variazioni degli ammortamenti e svalutazioni

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Amm.to Fabbricati	336.730	-336.730	
Amm.to Macchine uff. elettroniche e cellulari	1.024		1.024

Totale: 1.024

Dettaglio delle variazioni degli oneri diversi di gestione

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Bollo	193	-93	100
Registro	694	-694	
IMU	210.458		210.458
Altre imposte	2.036	903	2.939
Sopravvenienze passive	2.270	33.544	35.814
Sanzioni	19	4.380	4.399
Altri oneri	37	2	39
Minusvalenze da alienazioni cespiti immobiliari		6.727.392	6.727.392

Totale: 6.981.141

Proventi e oneri finanziari

Altri proventi finanziari

Gli "altri proventi finanziari" sono interamente costituiti da interessi attivi su depositi bancari (E. 29.023).

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari 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	
Altri	54.590
Totale	54.590

Dettaglio degli altri proventi finanziari

Descrizione	Importo
Interessi attivi su c/c bancari	29.023

Totale: 29.023

Dettaglio degli interessi ed altri oneri finanziari

Descrizione	Importo
Interessi passivi debiti verso Socio Finpiemonte	40.797
Interessi passivi debiti verso Socio FCT Holding S.p.A.	9.572
Interessi passivi moratori	1.390
Oneri finanziari per polizza fidejussoria	2.831

Totale: 54.590

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

Nel corrente esercizio non vi sono imposte correnti a carico della Società.

In aderenza al principio della prudenza, analogamente al precedente esercizio, non sono state iscritte attività per imposte anticipate IRES/IRAP sulle differenze temporanee di seguito specificate:

- accantonamenti a fondi per rischi ed oneri (euro 3,7 milioni circa);
- perdite IRES dei periodi di imposta dal 2018 al 2024 compresi, riportabili ai periodi di imposta successivi (euro 28 milioni circa).

L'ammontare teorico delle corrispondenti attività per imposte anticipate sarebbe di E 7,782 milioni circa.

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
	Ammontare	Ammontare
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	1	21.934.275

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

Il numero medio dei dipendenti in forza alla Società nel corso dell'esercizio è pari a 4 unità.

Al termine del corrente esercizio la Società ha in forza n. 4 dipendenti, inquadrati quali impiegati con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

Rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente, il numero dei dipendenti in forza risulta invariato.

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

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i componenti l'Organo amministrativo ed il Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	28.000	16.640

L'importo dei compensi spettanti agli Amministratori è esposto al netto dei corrispondenti oneri sociali, pari a E. 6.538.

I compensi all'Organo amministrativo includono l'emolumento di competenza riconosciuto all'Amministratore Unico, con riferimento alla quota fissa.

L'Amministratore Unico Prof. Marco Galimberti, in carica dal 25.10.2022, ha maturato nell'esercizio emolumenti per complessivi E. 28.000 a titolo di componente fissa.

Il compenso dell'Organismo di Vigilanza di competenza dell'esercizio è pari ad euro 7.176; le funzioni dell'Organismo di Vigilanza, in composizione monocratica, sono attribuite all'Avv. Sodano.

Compensi al revisore legale o società di revisione

L'Assemblea ordinaria degli Azionisti in data 30.10.2023 ha deliberato di nominare quale Revisore Legale dei conti, per il triennio 2023 - 2025, la società BDO Italia S.p.A.

Si precisa che il corrispettivo annuale indicato nel verbale sopra citato ammonta a E. 13.905.

Nel corso del presente esercizio la Società ha ricevuto fatture per complessivi E. 19.305 relative ad acconti e saldi su più esercizi.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	13.905
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	13.905

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, si informa che non constano impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale, con le precisazioni riportate nei paragrafi successivi.

Impegni

Con la cessione definitiva avvenuta nel 2016 del lotto "UMI A4" della Zona A in Area Mirafiori la società ha garantito l'acquirente dell'effettiva fattibilità di realizzazione dello spostamento della relativa bealera. A tal fine l'acquirente ha trattenuto a titolo di cauzione l'importo di euro un milione.

La restituzione della cauzione di euro 1.000.000 è a propria volta garantita da apposita fidejussione bancaria, la cui originaria scadenza al 29/12/2020 è stata prorogata.

Rischi ambientali

La Società, in data 11 settembre 2013, dando attuazione agli impegni assunti con la sottoscrizione dell'Accordo transattivo con l'allora Gruppo Fiat (oggi Stellantis) dell'11 dicembre 2012, ai sensi e per gli effetti della normativa in materia ambientale, in qualità di soggetto proprietario interessato, ha inviato la

comunicazione alla Città di Torino - Ufficio Bonifiche - con cui ha dichiarato di voler subentrare in tutti gli obblighi e in tutte le attività di cui al procedimento amministrativo ambientale in corso, nonché in tutti i procedimenti per la messa in sicurezza, la caratterizzazione, l'analisi di rischio sito-specifica, la bonifica e/o la messa in sicurezza permanente e il ripristino ambientale del sito "Immobile Mirafiori" avviati o che verranno avviati, impegnandosi a provvedere a propria cura e spese a tutti i relativi incombenti e attività, in luogo di Fiat Group Automobiles SpA e/o altre società da essa controllate, sue controllanti, o con essa soggette al controllo di Fiat SpA.

Conseguentemente, si è provveduto ad adeguare lo stanziamento al fondo per rischi ambientali nei termini di cui ai precedenti paragrafi "Impegni" e "Fondo per rischi ed oneri".

Finanziamenti concessi dai Soci

Come in precedenza segnalato, nel corso dell'esercizio 2019 i Soci Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. e Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. hanno erogato alla società finanziamenti fruttiferi dell'importo originario, rispettivamente, di euro 2.000.000 e di euro 500.000.

Al fine di garantire l'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni di cui ai suddetti contratti di finanziamento, la società ha ceduto in garanzia in favore dei Soci finanziatori i crediti futuri vantati nei confronti del Politecnico di Torino a titolo di canoni di locazione, fino a concorrenza delle somme dovute; garanzia venuta meno nel presente esercizio per la cessione della palazzina e conseguente risoluzione del contratto di locazione.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Tutte le operazioni poste in essere con le Parti correlate sono state compiute a normali condizioni di mercato. Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, punto 22-bis del Codice Civile:

Controparti	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Finanziamenti	Versamento in c /futuro aumento di capitale	Altri debiti
Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.			1.251.280	8.936.777	
FCT Holding S.p.A.			291.583		

Nell'esercizio sono maturati interessi passivi in relazione al finanziamento erogato dal Socio Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., e dal Socio FCT HOLDING S.p.A. già in precedenza dettagliati.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art.2427, punto 22-ter si segnala che in capo alla Società non consta alcun tipo di accordo patrimoniale diverso da quanto già segnalato in altri paragrafi che non risulti dal bilancio.

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

Quadro geopolitico

Il 2025 sarà **un anno di caos geopolitico crescente**, ma meno cruento in termini di conflitti: la [guerra in Ucraina](#), a tre anni dall'invasione russa, è destinata a spegnersi, con gli eserciti di Mosca e Kyiv stremati, anche se Putin non mollerà la presa e la tensione resterà alta.

Anche in [Medio Oriente](#) tensione sempre alle stelle perché l'estrema debolezza dell'Iran, che ha perso la sua rete di gruppi terroristi (Hamas a Gaza, Hezbollah in Libano e la Siria) può spingere il regime di Teheran ferito a gesti estremi, come dotarsi dell'atomica.

Gli interventi israeliani a Gaza e in Libano dovrebbero cessare o ridursi di molto, visto che Israele ha ormai quasi pacificato l'area.

Alta tensione anche in Estremo Oriente, ma per ora la Cina, alle prese con i suoi gravi problemi interni, non attaccherà Taiwan.

Il 2025, segnato dalla [nuova presidenza americana](#), sarà quello dell'effetto Trump che potrà essere benefico per quanto riguarda lo sforzo di spegnere conflitti, ma modificherà l'agenda in termini economici.

La Cina è impegnata nel salvataggio dell'economia domestica, anche a costo di esportare le sue difficoltà.

Inizio 2025 con energia cara e rischio dazi. Ancora bene i servizi, meglio l'industria, male l'export.

Spinte contrastanti. Il 2025 si apre con prezzi dell'energia in aumento, che pesano su inflazione e costi delle imprese, e timori di dazi sull'export, già debole. Ma proseguiranno il calo dei tassi, che alleggerisce le condizioni finanziarie, e l'attuazione del PNRR, che non si può più rimandare. Per il 4° trimestre 2024, si stima che il PIL in Italia sia stato fiacco tra crescita modesta dei servizi e industria ancora in affanno.

Inflazione su in Europa. I prezzi al consumo dell'energia sono saliti di +0,1% annuo a dicembre da -6,1% a settembre, portando l'inflazione a +2,4%, da +1,7%, con la core invariata. In Italia, l'inflazione è stabile a +1,3%: la core frena (+1,6% da 1,8%), ma i prezzi dell'energia si riducono meno (-2,8%, da -5,5%).

Tassi: BCE più prudente. Dopo il taglio dei tassi a dicembre (a 3,00%), la BCE non sembra preoccupata per l'inflazione, ma i mercati ora si aspettano meno ribassi (-0,50% nell'anno, invece di -1,00%). In Italia il BTP sale poco (3,52% a gennaio), con spread sul Bund quasi invariato (+1,08). I tassi bancari sono in calo (4,53% a novembre per le imprese, da 5,48% a inizio 2024). Il credito è in recupero per le famiglie, con prestiti stabilizzati in termini annui (da -0,2% in ottobre), ma è in calo per le imprese (-3,7%).

Salgono i servizi. L'indice RTT (CSC-TeamSystem) segnala un rimbalzo del fatturato dei servizi a novembre e una crescita acquisita nel 4° trimestre. A dicembre, il PMI è risalito in area espansiva (50,7 da 49,2) e anche la fiducia delle imprese del settore è rimbalsata. Quella delle imprese turistiche è ai massimi, anche se la spesa di stranieri aveva segnato in ottobre il primo calo del 2024 (-5,9% annuo).

Industria: timide luci. La produzione a novembre (+0,3%) è salita sul mese, seguendo il recupero marginale di ottobre, e ora la variazione acquisita nel 4° trimestre è +0,1% (-0,5% nel 3°, 6 trimestri consecutivi in calo). Il modesto recupero è confermato dalla risalita a dicembre dell'HCOB PMI, ancora su valori recessivi (46,2 da 44,5). L'RTT industria invece indica un 4° trimestre in calo per il fatturato.

Investimenti in calo. A dicembre si rileva una moderata risalita della fiducia delle imprese (95,3, da 93,2). Cala invece la domanda, misurata dagli ordini di beni (saldo a -22,5, da -21,9), sia sul mercato interno che estero. Inoltre, le condizioni di investimento sono peggiorate nel 4° trimestre (-11,3 da -7,7; indagine Banca d'Italia). Nel complesso, il quadro per gli investimenti resta debole a fine 2024.

Consumi: correzione al ribasso. Continua a novembre la fase di calo delle vendite al dettaglio (-0,6% in volume), come in ottobre (-1,0% la variazione acquisita nel 4° trimestre); giù sia i beni alimentari che quelli non alimentari. Anche la fiducia delle famiglie, in flessione in tutti i mesi del trimestre, conferma la correzione dei consumi, dopo il balzo nel 3° per il parziale rientro del tasso di risparmio (9,2% da 10,0%).

Quasi fermo il mercato del lavoro. La crescita degli occupati si è quasi fermata a fine 2024: +0,1% a ottobre-novembre sul 3° trimestre (dopo +0,4%). Parallelamente, il forte calo di chi cerca lavoro (-6,6%) segnala una minore forza lavoro, che potrebbe limitare le prospettive di crescita occupazionale futura.

Export in calo. L'export italiano di beni resta debole nel 4° trimestre (-0,2% a ottobre-novembre sul 3°). Dinamica negativa nei mercati UE (-0,9%), incluse Germania e Francia. Timido aumento extra-UE (+0,6%): bene in UK e Turchia, male negli USA (-11,0% annuo a novembre) e Cina (-19,2%). Forte il calo per mezzi di trasporto (-17,3%) e tessile-abbigliamento-calzature (-9,0%). Le prospettive restano deboli, secondo gli ordini manifatturieri esteri in dicembre, anche per il commercio mondiale. Rilevanti rischi pongono i possibili dazi USA, seconda destinazione dell'export italiano con oltre il 22% dell'extra-UE.

Eurozona: dinamiche eterogenee. A novembre l'industria europea mostra un'ampia eterogeneità: la Germania rialza la testa nella produzione (+1,3%) e la Francia registra una tenue variazione positiva (+0,2%), ma in entrambi i paesi l'acquisito nel 4° trimestre resta negativo; viceversa, la Spagna è in calo (-1,5%), ma grazie al balzo di ottobre resta in territorio positivo in termini trimestrali. L'andamento del clima di fiducia e delle aspettative sull'occupazione nell'Eurozona a dicembre non sono incoraggianti.

USA: male l'industria, bene i consumi. La produzione industriale a novembre resta in calo (-0,1%), per il terzo mese, delineando un 4° trimestre negativo (-0,7% acquisito, -0,1% nel 3°). Gli indicatori segnalano ulteriore debolezza a dicembre: l'indice di Chicago prosegue il crollo (36,9, da 40,2), l'ISM (49,3) e il PMI manifatturiero (49,4) rimangono recessivi. Buona invece la dinamica degli occupati (+256 mila unità a dicembre), che continua ad alimentare i consumi USA (+0,4% le vendite al dettaglio a dicembre).

Cina: boom dell'export. Le esportazioni cinesi accelerano a dicembre (+10,7% annuo, da +6,7%). Anche l'import cresce (+1,0%), alleviando le preoccupazioni sul lato della domanda, sebbene restino le fragilità legate ai consumi domestici. Il surplus commerciale della Cina ha raggiunto 104,8 miliardi di dollari il mese scorso (992 totali nel 2024); quello con gli USA è aumentato a 33,5 miliardi (da 29,8): a tale risultato concorre il timore delle imprese cinesi di maggiori barriere commerciali nei prossimi mesi.

Sale il prezzo del gas, elettricità troppo cara in Italia.

Rincarare il gas. Il prezzo del gas in Europa (TTF) a gennaio è salito ulteriormente, a 48 euro/mwh (da 45), toccando in alcuni giorni quota 50. Il continuo rincaro rispetto ai minimi toccati a febbraio 2024 (26 euro) ha

portato l'aumento complessivo al +85,5%, sebbene i livelli restino ampiamente sotto i picchi anomali del 2022. Sale a inizio 2025 anche il prezzo del petrolio (77 dollari a barile, da 74) anche se, dopo il trend decrescente dello scorso anno, la quotazione resta sotto il picco della primavera 2024 (90 dollari).

Perché il gas è più caro? Il rincaro è stato alimentato dalla chiusura da inizio anno del gasdotto che dalla Russia, attraverso l'Ucraina, portava gas in Europa, che era rimasto operativo nonostante i tre anni di guerra tra i due paesi. Ciò ha innescato il timore che, in quei paesi europei che ancora importavano dalla Russia (es. Slovacchia, Austria), gli stock di gas non siano sufficienti per sostenere i consumi dell'inverno. Un timore simile, ma più moderato e meno diffuso, rispetto a quello innescatosi a inizio guerra nel 2022.

Italia al sicuro sul gas. In Italia, le importazioni di gas sono diminuite in misura marcata dall'inizio del conflitto Russia-Ucraina (49 mmc nei primi 10 mesi del 2024, da 60 nello stesso periodo del 2021, -17,9%; dati MASE). Ciò grazie alla forte riduzione dei consumi nazionali di gas in tali anni (48 mmc, da 59, -19,0%). Inoltre, con la significativa diversificazione dei paesi fornitori, ora l'Italia importa, proporzionalmente, di più da Nord Africa (18 mmc) e Azerbaigian (8 mmc), ma anche gas liquefatto in arrivo via nave, da Qatar e in parte dagli USA, mentre l'import dalla Russia si è ridotto a volumi marginali.

Ma l'impatto sull'elettricità è immediato. Il rincaro del gas, che avviene per i suddetti timori in diversi paesi europei, fa lievitare immediatamente il prezzo dell'elettricità anche in Italia, sebbene questi timori da noi non abbiano fondamento. Nella borsa elettrica italiana, il PUN a gennaio 2025 è quotato a 139 euro/mwh in media, da 88 a febbraio 2024. Si tratta dunque di un rincaro pari al +57,9% in circa un anno.

Elettricità storicamente più cara in Italia. Un confronto con le borse elettriche degli altri paesi UE mostra che il PUN italiano è costantemente più alto del prezzo in Germania (108 euro a dicembre), Francia (98), Spagna (111). Secondo i dati disponibili il prezzo in Italia a inizio 2025 è maggiore anche rispetto a quello negli USA (61 euro /mwh) e in Giappone: ciò penalizza la competitività internazionale della nostra economia.

Impatto sui bilanci delle imprese. Se il rincaro si rivelerà persistente, c'è il rischio che salgano in misura marcata i costi sostenuti dalle imprese italiane ed europee per l'energia, intesa come elettricità e gas, petrolio e raffinati (i combustibili). L'impatto maggiore si avrebbe nell'industria, già in difficoltà per altre ragioni, e in particolare sui settori energy intensive (chimica, minerali non metalliferi, metallurgia, carta). Solo alcune imprese sono protette da contratti di fornitura di medio-lungo termine, che rimandano il rincaro.

Spinta a breve sull'inflazione. Per le famiglie, salirà meccanicamente l'inflazione, a parità di andamento dei prezzi core (cioè al netto di energia e alimentari). L'energia, infatti, conta per il 10% circa nel paniere di beni e servizi con cui si costruisce l'indice dei prezzi (NIC). Quindi, l'impatto aritmetico di un rincaro energetico alla fonte, sulle materie prime, che di solito avviene nel NIC con un ritardo di un mese, è tradizionalmente molto rilevante. Senza considerare eventuali effetti a cascata dei costi energetici nella determinazione di altri prezzi. Una maggiore inflazione, erodendo il reddito reale, potrebbe frenare i consumi.

Mercato elettrico da riformare. Questa situazione rende evidente, come già nel 2022, che il prezzo dell'elettricità in Italia è troppo basato sulla quotazione europea del gas. La correlazione tra i due prezzi è altissima (99% nel periodo gennaio 2019-25). È sempre più urgente allentare questo stretto legame, che è di natura regolamentare, per lasciare che il prezzo elettrico sia basato anche sui costi (minori) della generazione da fonti rinnovabili. Il limite europeo al prezzo del gas, invece, non è una soluzione perché, a fronte del rincaro in atto, è "non stringente", essendo fissato troppo in alto (180 euro mwh).

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

L'art. 1, commi 125-129 della legge 04.08.2017, n. 124, così come da ultimo modificato dal D.L. 30.04.2019, n. 34, dispone taluni obblighi di trasparenza in capo ai soggetti che percepiscono erogazioni pubbliche.

In particolare, le imprese che esercitano le attività di cui all'art. 2195 del Codice Civile devono pubblicare, nella Nota integrativa del bilancio d'esercizio, le informazioni relative alle erogazioni percepite dalle Pubbliche Amministrazioni; gli obblighi di informativa si riferiscono agli importi "effettivamente erogati" relativi a "sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria".

In proposito - a fini di completezza informativa, pur trattandosi di importi percepiti a titolo di corrispettivo e non di contributo o sussidio - si segnala che la Società ha conseguito, nell'esercizio, ricavi per euro 425.000 a titolo di canoni di locazione, nei confronti del Politecnico di Torino, del complesso "Cittadella del Design e della Mobilità" sito nell'area di Torino - Mirafiori, oltre ad euro 12.450 a titolo di corrispettivo per l'utilizzo temporaneo di spazi, destinati ad attività di sperimentazione, siti nell'ambito della medesima area.

La società in questo esercizio non ha ricevuto aiuti di Stato.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-*septies* del codice civile, si propone che la copertura della perdita d'esercizio di E. 10.451.183, pari a E. 10.451.182,88 sia così coperta:

UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(10.451.182,88)
Perdite Pregresse	(28.560.474,78)
TOTALE PERDITE	(39.011.657,66)
Utilizzo Riserva di riduzione Capitale Sociale	914.045,71
Utilizzo riserva legale	228.012,42
Riduzione Capitale Sociale	37.869.599,53

E' comunque in piena facoltà degli Azionisti decidere altre forme di copertura della perdita d'esercizio e delle perdite pregresse.

Firmato in originale
L'AMMINISTRATORE UNICO
(Marco Galimberti)

Nota integrativa, parte finale

A complemento della sezione "Altre informazioni" della nota integrativa si specifica quanto segue.

Cessazione partecipazione Città Metropolitana di Torino (già Provincia di Torino)

A seguito della esecuzione del Quarto e ultimo Progetto di Riparto Parziale il Commissario Giudiziale in data 19/09/2023 ha depositato presso il Tribunale di Torino il "Nono e Ultimo Prospetto Riepilogativo" riguardante la procedura di Concordato preventivo in continuità, e in data 21/09/2023 ha provveduto a trasmetterlo ai Creditori assegnando un termine di 10 giorni per la presentazione di eventuali comunicazioni agli Organi della Procedura.

Il 29/09/2023 la Città metropolitana di Torino ha inviato al Commissario Giudiziale una nota con cui ha evidenziato presunte inesattezze nel calcolo degli interessi dovuti, richiedendo una verifica al fine di determinare l'importo corretto spettante, ed ha ancora evidenziato che a suo giudizio resta a carico di TNE S.p.A. il pagamento di metà dell'imposta di registro di primo e di secondo grado (anticipate per intero dall'Amministrazione) e costituenti crediti di natura prededucibile nonché degli ulteriori interessi stabiliti nella citata sentenza della Corte d'Appello.

Al riguardo il Commissario Giudiziale ha comunicato all'Ente metropolitano che il Concordato ha avuto compiuta esecuzione all'esito dei pagamenti effettuati in sede di Quarto ed ultimo Progetto di Riparto (eseguito nel mese di luglio/agosto 2023) e che i precedenti Progetti di riparto, tempo per tempo, sono stati trasmessi e comunicati ai Creditori concordatari, i quali non hanno presentato osservazioni né formale opposizione. Conseguentemente il Commissario Giudiziale si è espresso rigettando parzialmente tale istanza, per la parte concernente i maggiori interessi sulla somma costituente debito concordatario, mentre per la rimanente parte - che non costituisce debito concorsuale - ha precisato che l'eventuale pretesa creditoria potrà essere fatta valere, nelle modalità ritenute opportune, solo nei confronti della società tornata "in bonis".

In merito a tale circostanza, come richiesto dall'Assemblea dei Soci nella seduta del 30/10/2023, la Società ha provveduto a richiedere un Parere Legale da cui - in sintesi - si evince che:

- la pretesa creditoria pari ad Euro 394.584,55 a titolo di interessi maturati ai sensi dell'art. 1284, comma 4, c.c., determinati nell'arco temporale compreso fra il 25/05/2017 ed il 05/04/2018, sia assolutamente infondata, pretestuosa e illegittima.
- la pretesa creditoria, pari al 50% dell'importo pari a Euro 84.679,00 corrispondente all'imposta di registro liquidata dall'Ufficio del Registro in conseguenza della Sentenza n. 1328/2020 pronunciata dalla Corte d'Appello di Torino, trattandosi del rimborso di un'imposta, possa essere pagata in forza della compensazione delle spese contenuta nella medesima sentenza.

Disciplina delle "società non operative"

Con riferimento alla normativa sulle società non operative, la Società ritiene di potersi avvalere della fattispecie esimente di cui all'art. 30, co. 1, n. 6 *quinquies*, della L. 23 dicembre 1994, n. 724 ("*società partecipate da enti pubblici almeno nella misura del 20 per cento del capitale sociale*").

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Marco Galimberti, Amministratore Unico della Società, dichiara, ai sensi dell'articolo 23-bis, comma 2, del D.Lgs. n. 82/2005, che la copia del presente documento è prodotta mediante processi e strumenti che assicurino la corrispondenza del contenuto della copia alle informazioni del documento informatico da cui è tratto.

Data 30 maggio 2025

Firmato in originale
L'AMMINISTRATORE UNICO
(Marco Galimberti)



TORINO NUOVA ECONOMIA S.p.A.
Corso Marche, 79 – 10146 Torino

Dati Anagrafici	
Sede in	TORINO
Codice Fiscale	09219460012
Numero Rea	1034116
P.I.	09219460012
Capitale Sociale Euro	54.270.423,59 i.v.
Forma Giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Compagine societaria

Finpiemonte Partecipazioni SpA: 48,86%
Finanziaria Città di Torino Holding SpA: 48,86%
FCA Partecipazioni SpA: 2,28%

Relazione sulla gestione delle attività societarie nel corso del 2024

Sommario

1.	PREMESSA	2
2.	ORGANIZZAZIONE E GOVERNO DELLA SOCIETÀ.....	2
2.1	Cessazione partecipazione Città metropolitana di Torino	3
2.2	Gestione ordinaria	4
2.3	Gestione non ricorrente	4
2.4	Monitoraggio situazione economico-patrimoniale	5
2.5	Sistema di Governo e Compensi agli amministratori	6
2.6	Revisore legale dei conti	6
2.7	Assemblee dei Soci.....	6
2.8	Attività dell'Organismo di Vigilanza.....	8
2.9	Adempimenti in materia di "Trasparenza" e "Anticorruzione"	8
2.10	Adempimenti in materia di Protezione dei Dati personali	9
3.	VALORIZZAZIONE DELLE AREE DI PROPRIETÀ.....	9
3.1	Valorizzazione del Compendio immobiliare Aree Mirafiori di Torino.....	9
3.2	Valorizzazione Aeroporto Torino-Aeritalia presso Area Campo Volo di Collegno.....	12
4.	INFORMAZIONI RICHIESTE DALL'ART. 2428 C.C.	13
5.	ANALISI REDDITUALE, PATRIMONIALE E FINANZIARIA	13
6.	PRINCIPALI FATTI AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	15
7.	EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	15

1. PREMESSA

La presente Relazione sulla gestione riporta le principali attività che la società Torino Nuova Economia S.p.A. (nel seguito anche TNE) ha svolto nel corso dell'Esercizio 2024.

La relazione si compone di sette capitoli, compresa la Premessa, organizzati come di seguito spiegato.

Nei due capitoli "*Organizzazione e governo della società*" e "*Valorizzazione delle Aree di proprietà*", sono riportate le informazioni afferenti alla società e alle iniziative più significative espletate nel corso dell'esercizio di riferimento.

I capitoli "*Informazioni richieste dall'art. 2428 c.c.*", "*Analisi Reddittuale, Patrimoniale e Finanziaria*", forniscono le indicazioni previste dal Codice Civile. A completamento della Relazione figurano i capitoli inerenti rispettivamente "*Principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio*" ed "*Evoluzione prevedibile della gestione*".

2. ORGANIZZAZIONE E GOVERNO DELLA SOCIETÀ

La società Torino Nuova Economia S.p.A., ha per oggetto l'acquisto, la realizzazione, il finanziamento, la gestione, in via diretta o indiretta, e la dismissione di immobili per l'attuazione di progetti e programmi di valorizzazione e riqualificazione urbana di interesse regionale.

La Società nel corso dell'Esercizio in commento ha espletato le attività operative necessarie al perseguimento della propria missione societaria che riguarda lo sviluppo delle iniziative di riqualificazione delle Aree Mirafiori di Torino e la valorizzazione dell'Area Campo Volo di Collegno. TNE per l'espletamento delle attività operative continua ad avvalersi del proprio Ufficio Tecnico, costituito da tre dipendenti, ingegneri e architetti, oltre a una dipendente addetta alla segreteria, assunti a tempo indeterminato.

Per quanto attiene agli aspetti specialistici in materia ambientale, legale e fiscale - correlati allo svolgimento delle attività societarie – la Società si avvale del supporto tecnico di professionisti esperti in ogni singola disciplina.

Il Capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, alla data del 31/12/2024 continua ad essere pari ad Euro 54.270.423,59 diviso in numero 54.849.550 azioni prive di indicazione del valore nominale, ed è in possesso dei soci pubblici Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. (che detiene la partecipazione su mandato della Regione Piemonte) e Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. (società a socio unico del Comune di Torino), e del socio privato FCA Partecipazioni S.p.A.

Tutte le azioni sono ordinarie e ogni azione dà diritto ad un voto.

Si segnala inoltre che, per quanto riguarda le modalità di finanziamento della Società, continua a sussistere il versamento della Regione Piemonte in conto futuro aumento di capitale di Euro 8.936.777,00.

Inoltre, come da autorizzazione del Tribunale di Torino, la società ha sottoscritto con i Soci pubblici i Contratti di Finanziamento Soci, previsti dal Piano Industriale di Ristrutturazione unito alla Domanda di Concordato preventivo in continuità, rispettivamente pari a Euro 2.000.000,00 apportati da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. con atto notarile del 29/03/2019, e ad Euro 500.000,00 apportati da Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. con atto notarile del 04/11/2019.

I sopra citati finanziamenti sono in corso di rimborso.

In chiusura del presente Esercizio l'esposizione debitoria verso i due soci è la seguente:

* Finanziamento Finanziaria Città di Torino
Holding S.p.A. come da contratto del
06/11/2019

342.109,00

Decrementi dell'esercizio:

n° 12 rate (50.526,24) 291.582,76

* Finanziamento Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.

atto del 29/03/2019 erogazione del 05/04/2019

1.450.873,84

Decrementi dell'esercizio:

n° 12 rate (199.593,50) 1.251.280,34

2.1 Cessazione partecipazione Città metropolitana di Torino

La Città Metropolitana di Torino con lettera del 29/06/2023 ha richiesto alla Società il pagamento, oltre alle somme previste dai Piani di Riparto del Concordato, anche degli interessi stabiliti nella Sentenza della Corte d'Appello e il pagamento di metà dell'imposta di registro di primo grado (dell'ammontare di Euro 200,00) e di secondo grado (dell'ammontare di Euro 84.679,00) come già richiesti dal loro Legale con nota del 7 giugno 2022.

Per il tramite dello Studio Legale che assiste la Società, all'Ente metropolitano è stata inviata la lettera in data 03/07/2023 con cui è stato precisato che non sussistono i presupposti - per le ragioni ostative che erano già state precedentemente esposte - per il riconoscimento degli ulteriori interessi richiesti, mentre ci si riserva di valutare la debenza del 50% delle imposte di registro, il cui pagamento, ove dovuto, non potrà che avvenire successivamente alla chiusura del Concordato

A seguito della esecuzione del Quarto e ultimo Progetto di Riparto Parziale il Commissario Giudiziale in data 19/09/2023 ha depositato presso il Tribunale di Torino il "Nono e Ultimo Prospetto Riepilogativo" riguardante la procedura di Concordato preventivo in continuità, e in data 21/09/2023 ha provveduto a trasmetterlo ai Creditori assegnando un termine di 10 giorni per la presentazione di eventuali comunicazioni agli Organi della Procedura.

In data 29/09/2023 la Città metropolitana di Torino ha inviato al Commissario Giudiziale una nota con cui ha evidenziato presunte inesattezze nel calcolo degli interessi dovuti, richiedendo una verifica al fine di determinare l'importo corretto spettante, ed ha ancora evidenziato che a suo giudizio resta a carico di TNE S.p.A. il pagamento di metà dell'imposta di registro di primo e di secondo grado (anticipate per intero dall'Amministrazione) e costituenti crediti di natura prededucibile nonché degli ulteriori interessi stabiliti nella citata sentenza della Corte d'Appello.

Al riguardo il Commissario Giudiziale ha comunicato all'Ente metropolitano che il Concordato ha avuto compiuta esecuzione all'esito dei pagamenti effettuati in sede di Quarto ed ultimo Progetto di Riparto (eseguito nel mese di agosto 2023) e che i precedenti Progetti di riparto, tempo per tempo, sono stati trasmessi e comunicati ai Creditori concordatari, i quali non hanno presentato osservazioni né formale opposizione. Conseguentemente il Commissario Giudiziale si è espresso rigettando parzialmente tale istanza, per la parte concernente i maggiori interessi sulla somma costituente debito concordatario, mentre per la rimanente parte - che non costituisce debito concorsuale - ha precisato che l'eventuale pretesa creditoria potrà essere fatta valere, nelle modalità ritenute opportune, solo nei confronti della società tornata "in bonis".

In merito a tale circostanza, come richiesto dall'Assemblea dei Soci nella seduta del 30/10/2023, la Società ha provveduto a richiedere un Parere Legale da cui - in sintesi - si evince che:

- la pretesa creditoria pari ad Euro 394.584,55 a titolo di interessi maturati ai sensi dell'art. 1284,

comma 4, c.c., determinati nell'arco temporale compreso fra il 25/05/2017 ed il 05/04/2018, sia assolutamente infondata, pretestuosa e illegittima.

- la pretesa creditoria, pari al 50% dell'importo pari a Euro 84.679,00 corrispondente all'imposta di registro liquidata dall'Ufficio del Registro in conseguenza della Sentenza n. 1328/2020 pronunciata dalla Corte d'Appello di Torino, trattandosi del rimborso di un'imposta, possa essere pagata in forza della compensazione delle spese contenuta nella medesima sentenza.

2.2 Gestione ordinaria

La Società ha iniziato il presente esercizio con una disponibilità di liquidità pari a complessivi Euro 712.194, di cui una modesta somma pari a circa 198 Euro in contanti per cassa, e la restante somma pari a Euro 712.392 depositata sul conto corrente bancario societario presso l'Istituto di credito BPER Banca.

Durante l'anno ha continuato a percepire regolarmente i canoni – ridotti del 15% per effetto delle vigenti disposizioni di legge - afferenti alla locazione al Politecnico di Torino della Cittadella del Design e della Mobilità per complessivi Euro 425.000.

Inoltre è stata anche percepita - sempre dal Politecnico di Torino - la somma pari a Euro 6.250,00 a titolo di rimborso spese previsto dal Contratto di Comodato temporaneo – rinnovato nel mese di febbraio per una durata fino al 31/12/2024 – afferente all'uso della porzione di area della Zona A dove si svolgono le attività di ricerca e sperimentazione sulle travi in cemento armato giunte a fine vita provenienti dal cavalcavia demolito di corso Grosseto a Torino.

Nel corso dell'Esercizio 2024 la Società ha anche percepito da parte dell'Aero Club Torino l'importo complessivamente pari a Euro 60.000 a titolo di indennità per l'occupazione temporanea – autorizzata in precario fino al 31/12/2024 - dell'Aeroporto Torino Aeritalia, ubicato presso l'Area Campo Volo di Collegno.

Come consentito per legge, i pagamenti ordinari afferenti alle rate di acconto e saldo dell'Imposta IMU gravante rispettivamente sugli immobili dell'Area Campo Volo di Collegno – ciascuna di importo pari a Euro 24.366 – e sugli immobili dell'Area Mirafiori di Torino – ciascuna di importo pari a Euro 80.863, sono stati eseguiti mediante Ravvedimento operoso in data 23/12/2024.

Nel corso del 2024, a decorrere dal mese di aprile, nel rispetto degli accordi paraconcordatari assunti con la Città di Torino, sono stati effettuati i pagamenti afferenti alle tre rate trimestrali, ciascuna di importo pari a Euro 177.206,45, e quindi per complessivi Euro 531.619,35, concernenti Imposta IMU progressiva.

In data 23/12/2024 sono stati effettuati i pagamenti afferenti l'ammortamento dei due Finanziamenti Soci concessi nel 2019 rispettivamente da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. e da Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A.

Alla data del 31/12/2024 la disponibilità di liquidità risultava pari a complessivi Euro 9.753.587,98 di cui Euro 42,84 in contanti per cassa ed Euro 9.753.447,14 depositati presso la Banca BPER.

2.3 Gestione non ricorrente

In esito alle risultanze della procedura competitiva ad evidenza pubblica indetta con l'Avviso del 12/07/2024 - pubblicato a seguito della presentazione da parte del Politecnico di Torino dell'Offerta irrevocabile di acquisto dell'immobile denominato "UMI A3-Centro del Design" - conclusasi entro la scadenza del 04/10/2024 senza che fossero pervenute Offerte migliorative di acquisto, è stato

accertato che l'Ateneo era l'unico Soggetto interessato all'acquisizione al prezzo di Euro 10.000.0000.

Il 17/12/2024 con atto a rogito del Notaio Dott. Remo Maria Morone, TNE ha definitivamente ceduto il sopra indicato immobile al Politecnico di Torino per il prezzo concordato.

2.4 Monitoraggio situazione economico-patrimoniale

Nel corso del presente esercizio , considerato che l'Assemblea dei Soci con la Delibera in data 29/04/2021 ha deciso di neutralizzare la perdita dell'Esercizio 2020 transitoriamente fino all'approvazione del Bilancio dell'Esercizio 2025 – come consentito dalla Legge di Bilancio 2020 – si è provveduto a monitorare con cadenza trimestrale l'evoluzione della Situazione contabile e patrimoniale societaria. Ciò al fine di accertare l'eventuale superamento delle perdite cumulate oltre le soglie di legge, e nel caso di tale circostanza poter adottare prontamente i conseguenti provvedimenti per consentire all'Assemblea dei Soci di deliberare in merito alla riduzione del Capitale sociale ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile.

In occasione di tali verifiche trimestrali, fino a quella riferita al 30/09/2024, è stato sempre riscontrato che il valore del Capitale sociale, dedotte le Perdite cumulate rilevanti al netto delle Riserve, non ha mai superato la soglia minima di legge pari a 1/3 del Capitale sociale.

In esito alle risultanze della procedura competitiva ad evidenza pubblica indetta con l'Avviso del 12/07/2024 - pubblicato a seguito della presentazione da parte del Politecnico di Torino dell'Offerta irrevocabile di acquisto dell'immobile denominato "UMI A3-Centro del Design" - conclusasi entro la scadenza del 04/10/2024 senza che siano pervenute Offerte migliorative di acquisto, è stato accertato che l'Ateneo era l'unico Soggetto interessato all'acquisizione al prezzo di Euro 10.000.0000.

In relazione a tale circostanza con lettera in data 21/10/2024, indirizzata agli Azionisti e al Collegio Sindacale, l'Amministratore Unico ha evidenziato che sulla base del prezzo di vendita proposto dal Politecnico di Torino, sarebbe stato necessario procedere all'adeguamento del valore correlato al suddetto Edificio, appostato nelle immobilizzazioni materiali - del Bilancio di Esercizio 2023 approvato - per l'importo pari a Euro 16.727.392,00, riducendolo a Euro 10.000.000,00, ovvero a un eventuale diverso valore ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio.

Conseguentemente, anche tenendo conto della neutralizzazione della perdita registrata nell'Esercizio 2020 - come consentito ai sensi di legge fino all'approvazione del Bilancio di Esercizio 2025 – da tale adeguamento di valore scaturisce una perdita, a valere sull'Esercizio 2024 che, cumulata con le perdite precedenti e con la perdita ordinaria dell'esercizio in corso, determina un valore del Capitale sociale il cui importo – dedotte le perdite rilevanti al netto delle Riserve – risulta inferiore rispetto alla soglia minima pari a 1/3 del Capitale sociale.

L'Amministratore Unico ha pertanto richiesto agli Azionisti la disponibilità per organizzare una riunione, al fine di avviare un confronto di approfondimento preliminare, utile per esaminare gli aspetti afferenti all'eventuale ripristino del capitale sociale, ovvero alla sua riduzione, e conseguentemente, come peraltro sollecitato dal Collegio Sindacale con propria comunicazione inviata in occasione della Verifica sindacale periodica effettuata in data 24/09/2024, a convocare una seduta dell'Assemblea dei Soci per consentire di assumere le necessarie deliberazioni.

2.5 Sistema di Governo e Compensi agli amministratori

La struttura di governo societario di Torino Nuova Economia S.p.A. è quella del modello tradizionale di amministrazione che prevede la nomina del Consiglio di Amministrazione e del Collegio sindacale. Lo Statuto prevede anche la possibilità di nominare un Amministratore Unico.

Le modalità di nomina, la numerosità, le cause di ineleggibilità, inconfiribilità, incompatibilità, le attribuzioni, i compensi e le norme di funzionamento degli organi societari sono disciplinate nello Statuto sociale, in conformità alle disposizioni di legge nazionali e regionali.

La carica di Amministratore Unico è ricoperta attualmente dal signor Marco Galimberti nominato per un triennio, fino all'approvazione del Bilancio di Esercizio 2024, giusta deliberazione dell'Assemblea dei Soci assunta in data 25/10/2022.

L'Organo Amministrativo, nella forma monocratica dell'Amministratore Unico, durante l'Esercizio si è riunito, alla presenza del Collegio Sindacale, in data 24 maggio 2024. L'Amministratore Unico ha altresì riportato periodicamente nel Libro dei verbali dell'Organo Amministrativo apposite Informative con cui ha dato evidenza delle attività progressivamente svolte.

Nell'Esercizio 2024 spettano all'Organo Amministrativo compensi per complessivi Euro 40.000 per emolumenti (Euro 28.000 a titolo di componente fissa ed Euro 12.000 a titolo di componente variabile subordinata alla verifica del raggiungimento degli obiettivi assegnati dai Soci). A tali emolumenti devono essere aggiunti i contributi previdenziali che, sulla parte pagata nell'esercizio in commento, ammontano a Euro 6.537,96.

Ai sensi della Legge regionale n. 2/2010, nonché ai sensi dello Statuto Sociale, per quanto attiene la totalità delle somme corrisposte agli amministratori per il servizio svolto nel 2024, compresi eventuali gettoni di presenza fissati dall'Assemblea degli azionisti, si precisa quanto segue.

L'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 25/10/2022, nel nominare quale Amministratore Unico il sig. Marco Galimberti, ha deliberato di attribuire al medesimo a decorrere dall'Esercizio 2023 un emolumento di Euro 40.000,00 su base annua omnicomprensivi su base annua, di cui 70% parte fissa e 30% parte variabile correlata agli specifici obiettivi assegnati, il cui raggiungimento è da verificare annualmente in occasione di una seduta assembleare.

Si precisa che tutte le informazioni relative alle remunerazioni degli amministratori sono pubblicate sul sito web della Società ai sensi di legge.

2.6 Revisore legale dei conti

Torino Nuova Economia, a seguito delle deliberazioni assunte nella seduta del 30/10/2023 dall'Assemblea Soci, in data 13/11/2023 con la società BDO Italia S.p.A. - iscritta nell'apposito Registro istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze - ha sottoscritto il Contratto per espletamento del servizio di Revisore Legale dei conti del Bilancio societario per il Triennio 2023-2025.

Tale Società di Revisione ha svolto regolarmente le attività di propria competenza correlate all'espletamento degli adempimenti di legge ai fini dell'approvazione del Bilancio di Esercizio 2024.

2.7 Assemblee dei Soci

L'Assemblea dei Soci di Torino Nuova Economia nel corso dell'Esercizio 2024 si è riunita in seduta ordinaria due volte rispettivamente in data 07/02/2024 e in data 26/06/2024.

Nella seduta ordinaria tenutasi in data 7 febbraio 2024 l'Assemblea dei Soci ha deliberato di prendere atto che:

- con il Decreto del 18/12/2023 – depositato in cancelleria in data 20/12/2023 - il Tribunale di Torino ha dichiarato l'intervenuta integrale esecuzione della procedura di Concordato preventivo in continuità di Torino Nuova Economia S.p.A.;
- presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di Torino - in data 20/12/2023 - è stata annotata l'avvenuta sopracitata esecuzione del Concordato preventivo in continuità;
- la Società, secondo quanto emerso dal Parere legale acquisito, potrebbe essere tenuta al pagamento nei confronti della Città metropolitana di Torino di una maggiore somma, pari a circa 50 mila Euro, a titolo di crediti di diversa natura rispetto a quelli riconosciuti e già versati nell'ambito della Procedura di Concordato in continuità, in relazione al quale nella Situazione economico-patrimoniale societaria è stato prudenzialmente appostato un pari importo a Fondo Rischi;

l'Assemblea ha inoltre preso atto:

- del prospetto dei flussi di cassa previsionali da cui si evince che, in assenza della cessione al Politecnico della Cittadella del Design e Mobilità di cui al successivo punto, o di ulteriori cessioni immobiliari, si manifesterà una carenza di liquidità a decorrere dal prossimo mese di agosto 2024;
- dell'avvio della procedura competitiva ad evidenza pubblica riguardante la vendita dei tre lotti fondiari UMI A1a, UMI A1b e UMI A2, disponibili nell'“Ambito 16.34 Mirafiori-A” – la cui scadenza per la presentazione delle offerte è fissato al 30/04/2024;
- della prosecuzione delle interlocuzioni in merito alla prospettata acquisizione della Cittadella del Design e della Mobilità a cui ha fatto riferimento il nuovo Rettore eletto del Politecnico di Torino;

infine l'Assemblea ha deliberato di rinviare alla prossima seduta dell'Assemblea dei Soci le conseguenti deliberazioni anche in relazione all'approvazione del Bilancio di Esercizio 2023.

Nella seduta ordinaria tenutasi in data 26 giugno 2024, rimasta aperta fino alla successiva seduta conclusiva del 11 luglio 2024, l'Assemblea dei Soci ha deliberato di:

- prendere atto della Offerta di acquisto presentata dal Politecnico di Torino in data 08/07/2024, riguardante l'immobile Cittadella del Design e della Mobilità, e delle auspicate previsioni espresse dall'Organo Amministrativo circa la probabilità di addivenire alla compravendita entro la fine del corrente anno 2024 e comunque al più presto possibile;
- approvare l'avvio della procedura competitiva di vendita ad evidenza pubblica, finalizzata ad acquisire eventuali offerte di acquisto da parte di altri Soggetti interessati, indicando come prezzo a base d'asta l'importo di Euro 10.000.000;
- prendere atto che l'Amministratore Unico si è impegnato a redigere – in sostituzione di quelli precedentemente trasmessi – un aggiornamento della Relazione su Governo Societario e del correlato Piano Operativo Societario 2024-2030 che saranno trasmessi ai Soci per assumere le conseguenti deliberazioni circa le prospettive di continuità operativa societaria, in occasione di una prossima seduta utile;
- prendere atto che, come esplicitato nei documenti redatti dall'Organo Amministrativo che compongono il Bilancio di Esercizio 2023 ed anche in considerazione degli aggiornamenti forniti durante l'odierna seduta dall'Amministratore Unico e dal Collegio Sindacale, lo stesso Amministratore Unico ritiene ragionevolmente che in prospettiva la Società, a seguito della cessione immobiliare della Cittadella del Design, avrà la capacità di continuare a svolgere la propria attività operativa, per un periodo di tempo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio, senza la necessità di sostegni da parte dei Soci, garantendo la copertura dei costi afferenti alla continuità aziendale;
- approvare pertanto il Bilancio al 31 dicembre 2023, composto da Stato Patrimoniale, Conto

Economico, Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione, unitamente alla Relazione del Collegio Sindacale e alla Relazione del Revisore legale dei conti, con esclusione di ogni eventuale riferimento contenuto negli atti a misure temporanee di rinvio o sospensione di pagamenti a favore dei soci e della Città di Torino;

- approvare la proposta di rinviare ai futuri esercizi la perdita con cui si è chiuso il Bilancio 2023 pari a Euro - 945.642,82;
- richiedere all'Amministratore Unico di monitorare costantemente l'iter finalizzato al perfezionamento della prospettata compravendita della Cittadella del Design e di fornire prontamente ai Soci ogni informazione afferente a eventuali criticità tali da compromettere le previsioni della continuità aziendale, al fine di adottare i conseguenti provvedimenti ai sensi di legge.
- prendere atto dei contenuti riportati nella Relazione resa dall'Amministratore Unico circa le principali attività svolte durante l'Esercizio societario 2023;
- approvare, in esito al raggiungimento parziale degli obiettivi assegnati per l'Esercizio 2023 – per effetto della mancata esecuzione di almeno una vendita immobiliare - il riconoscimento a favore dell'Amministratore Unico della componente variabile del suo compenso ridotta a lordi Euro 9.000,00;
- assegnare all'Amministratore Unico per l'Esercizio 2024 l'obiettivo afferente all'avvio della procedura competitiva ad evidenza pubblica per la vendita della Cittadella del Design e all'adozione di tutti i provvedimenti propedeutici alla conseguente cessione immobiliare, tali da consentire la sua formalizzazione nel più breve tempo possibile e comunque entro il 31 dicembre 2024.

Conseguentemente in data 23/07/2024 la Società ha provveduto al deposito presso il Registro delle Imprese di Torino del Bilancio di Esercizio al 31/12/2023, approvato dall'Assemblea dei Soci del 26/06/2024.

2.8 Attività dell'Organismo di Vigilanza

L'Organismo di Vigilanza monocratico, nella persona dell'avvocato Luigi Sodano ha svolto regolarmente le attività di propria competenza ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001, effettuando le verifiche di legge e tenendo anche conto delle informazioni periodiche fornite dal Responsabile Tecnico in merito alle attività societarie aventi rilevanza ai fini del rispetto del Modello di Organizzazione e Gestione adottato dalla Società.

Nella Relazione semestrale al 30/06/2024, trasmessa in data 09/07/2024, e in quella al 31/12/2024, trasmessa in data 10/01/2025, agli atti della Società, sono state riportate le attività di verifica effettuate e le correlate argomentazioni circa l'assenza di fatti censurabili o violazioni del suddetto Modello organizzativo e l'adeguatezza delle misure di prevenzione dei rischi previste.

2.9 Adempimenti in materia di “Trasparenza” e “Anticorruzione”

L'Amministratore Unico con la propria Determina n. 1 in data 29/01/2024 ha approvato e adottato le Misure di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza valide per l'anno 2024 aggiornate a cura del Responsabile per la Prevenzione della Corruzione - nominato dalla Società nella persona dell'ing. Francesco Terranova che svolge anche la funzione di Responsabile Tecnico. Gli aggiornamenti sono stati effettuati tenendo in considerazione le indicazioni fornite dall'Autorità Nazionale Anticorruzione con la Delibera n. 605 del 19 dicembre 2023 di approvazione del Piano Nazionale Anticorruzione 2022 – Aggiornamento 2023.

Entro il termine del 31/01/2024 indicato dall'Autorità Nazionale Anticorruzione, è stata altresì pubblicata nella Sezione Trasparenza del sito internet societario a) la Relazione annuale del

Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza - riferita all'anno 2023 - redatta compilando lo schema tipo predisposto dall'Autorità, e b) il Report contenente i dati tecnico-economici aggiornati riguardanti sia gli affidamenti conferiti dalla Società nel corso del 2023 sia quelli conferiti negli anni precedenti per i quali è stato considerato l'avanzamento di spesa al 31/12/2023. Dell'avvenuta pubblicazione di tale documento è stata data comunicazione all'Autorità Nazionale Anticorruzione secondo le modalità previste.

2.10 Adempimenti in materia di Protezione dei Dati personali

La società Spaziottantotto Srl, nella persona dell'ing. Massimiliano Bonsignori, a cui è stato affidato l'incarico di Responsabile Protezione Dati in data 23/01/2024 ha organizzato l'Audit annuale in materia di protezione dei dati personali, alla presenza del Responsabile Tecnico ing. Terranova e della Addetta alla Segreteria signora Moretti, il cui Verbale è disponibile agli atti societari. È risultato che gli spunti di miglioramento proposti nel corso dell'Audit del 2023 sono stati accolti e adempiuti, ed al fine di ulteriormente migliorare il sistema societario afferente alla Protezione dei Dati il Responsabile esterno ha suggerito di effettuare approfondimenti e di attuare le eventuali conseguenti azioni riguardanti la gestione delle segnalazioni di whistleblowing e la regolamentazione del trattamento dati nell'ambito delle nuove procedure di gara di cui al D. Lgs 36/2023 per appalti sopra soglia da gestire con il supporto di una Stazione Appaltane Ausiliaria.

Sulla base dei controlli effettuati l'esito complessivo dell'Audit è risultato ampiamente positivo sia per quanto riguarda gli adempimenti previsti dal GDPR in capo alla Società, sia per quanto attiene al dettaglio delle misure organizzative adottate per il livello di rischio inferiore ed anche per quanto attiene al dettaglio delle misure tecniche adottate per il livello di rischio inferiore.

3. VALORIZZAZIONE DELLE AREE DI PROPRIETÀ

Facendo riferimento alla composizione del Compendio immobiliare in Area Mirafiori di Torino, articolato nelle Zone A, B e C, e al Compendio Immobiliare in Area Campo Volo di Collegno, si riportano di seguito le principali informazioni afferenti alle attività societarie svolte nel corso dell'anno 2023 finalizzate alla loro valorizzazione.

3.1 Valorizzazione del Compendio immobiliare Aree Mirafiori di Torino

Monitoraggi ambientali sugli immobili

Lo Studio professionale incaricato di svolgere il servizio di assistenza ordinaria in materia ambientale ha effettuato la campagna di monitoraggio annuale riguardante i fabbricati facenti parte dell'area denominata Zona A – ancora di proprietà di TNE – ricompresa nel Compendio immobiliare Mirafiori. Come indicato nel Report redatto in data 19/12/2024 - agli atti della Società - le verifiche effettuate hanno riguardato le condizioni dei manufatti contenenti amianto la cui presenza è stata riscontrata principalmente nelle coperture degli edifici industriali dismessi "Ex DAI" ed "Ex Gommatura" e nei binari ferroviari della suddetta Zona A, e dai controlli effettuati non sono emerse circostanze di particolare degrado e pertanto non sono risultate situazioni di pericolosità.

Il medesimo Studio professionale, a seguito delle verifiche in sito, ha emesso la "Relazione di verifica dello stato di conservazione del *capping* in corrispondenza delle aree interne ed esterne del Centro del Design", in ottemperanza delle prescrizioni derivanti dalla Certificazione ambientale emessa con Determinazione Dirigenziale della Città Metropolitana di Torino n. 2807 del 09/06/2022, come rettificata con Determinazione Dirigenziale della Città Metropolitana di Torino n. 7577 del 20/11/2024.

La suddetta Relazione è stata trasmessa agli Enti ambientali competenti in data 6 dicembre 2024.

Inoltre con il supporto del medesimo Studio professionale è stata effettuata la revisione del Sistema di Gestione Ambientale, di cui si è dotata la Società, aggiornando i dati e le informazioni disponibili identificando le attività svolte e quelle da svolgere, facendo riferimento ai procedimenti ambientali in atto, alle risultanze delle indagini di monitoraggio ordinarie e straordinarie svolte nel 2024 e ai provvedimenti emananti dagli Enti preposti in materia ambientale relativi ai progetti di bonifica presentati.

ZONA A

Realizzazione Opere di Urbanizzazione previste dalla Convenzione Urbanistica

In attuazione di quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica afferente alla Modifica parziale del Piano Esecutivo Convenzionato dell' "Ambito 16.34 Mirafiori-A", sottoscritta nel 2021 con la Città di Torino, a seguito di espletamento del procedimento amministrativo mediante la Riunione dei Servizi, la competente Unità Operativa Urbanizzazioni in data 30/07/2024 ha emanato il Parere Tecnico-Economico favorevole in merito al Progetto Esecutivo di Fase Attuativa I riguardante le Opere di Urbanizzazione funzionali al Lotto UMI A3 acquistato dal Politecnico di Torino.

L'approvazione finale da parte della Giunta comunale è subordinata alla effettuazione, ai sensi di legge, della Validazione del suddetto Progetto Esecutivo a cura del Responsabile Unico di Progetto di TNE con il supporto di un Organismo di Verifica accreditato.

Procedura competitiva ad evidenza pubblica di vendita lotti UMI A1a, UMI A1b, UMI A2

Con Avviso in data 29/01/2024 è stata avviata la procedura competitiva ad evidenza pubblica afferente alla vendita dei Lotti fondiari edificabili UMI A1a, UMI A1b e UMI A2, disponibili nell'area di corso Settembrini a Torino denominata "Ambito 16.34 Mirafiori-A". La procedura è stata pubblicizzata sul sito interne societario, sui quotidiani La Repubblica - edizione Nazionale in data 02/02/2024, La Stampa - edizione Regionale in data 02/02/2024, Il Sole 24 Ore - edizione Nazionale in data 05/02/2024, e sulla piattaforma digitale online Astetribunali24.it.

Entro il termine per la presentazione delle offerte di acquisto fissato al 30 giugno 2024 non sono pervenute proposte di acquisto.

Intervento di demolizione Campate VI e VII Edificio Ex DAI

Al fine di rispettare gli impegni assunti nei confronti del Politecnico di Torino con la sottoscrizione dell'Atto notarile di vendita del lotto "UMI A3-Competence", sottoscritto nel mese di luglio 2022, la società TNE - ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici - nel mese di aprile ha espletato una procedura di gara ristretta mediante la quale è stata selezionata l'Impresa, migliore offerente, a cui è stato affidato l'appalto per la demolizione delle due campate, n. VI e n. VII, del Capannone ex DAI. A seguito della formalizzazione del Contratto di Appalto, sottoscritto in data 23/09/2024, di importo contrattuale pari a Euro 322.719,36, oltre Iva di legge, in data 08/10/2024 si è proceduto con la consegna e avvio dei lavori fissando il termine finale di completamento dei lavori al 26/01/2025.

Ai sensi del suddetto Atto di vendita una quota di tale costo è stata attribuita al Politecnico di Torino per un importo pari a circa 116 mila Euro applicando una aliquota pari a circa 1/3 determinata considerando l'incidenza percentuale della superficie di proprietà dell'Ateneo - ricadente all'interno dell'area di intervento - rispetto alla superficie complessiva della medesima area costituita dalle due campate.

Aspetti ambientali

La Città di Torino con la Determinazione Dirigenziale n. 8410 del 16/12/2024 emanata dal Dipartimento Ambiente e Transizione Ecologica – accogliendo le motivazioni espresse nell’istanza presentata dalla Società in data 27/11/2024, ha concesso una proroga fino al 31/12/2025 del termine entro cui si dovrà dare inizio ai lavori di bonifica approvati da eseguirsi nella Zona A. Al riguardo come richiesto, con cadenza semestrale la Società continua a fornire un aggiornamento periodico in merito sia all’iter di attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato, approvato dall’Amministrazione comunale, afferente allo sviluppo del processo di trasformazione urbanistico-edilizio dell’area, sia alle contestuali procedure di vendita dei lotti fondiari.

Procedura competitiva ad evidenza pubblica di vendita UMI A3-Centro del Design

La società TNE, in data 08/07/2024, ha ricevuto dal Politecnico di Torino una Offerta di acquisto - afferente all’immobile denominato “UMI A3-Centro del Design” - vincolante e irrevocabile per 180 giorni, sospensivamente condizionata all’acquisizione da parte dell’Ateneo a) del Parere che dovrà emettere l’Agenzia del Demanio circa la congruità del valore di acquisto dell’immobile e b) del Decreto che dovrà emanare il Ministero dell’Economia e delle Finanze attestante la compatibilità dell’acquisizione immobiliare con i saldi strutturali di finanza pubblica. Il prezzo di acquisto offerto dal Politecnico di Torino è pari a un valore fino a un massimo di Euro 10.000.000, oltre Iva, imposte, oneri accessori e spese notarili.

Conseguentemente TNE ha avviato una procedura competitiva ad evidenza pubblica, indetta con Avviso del 12 luglio 2024, avente ad oggetto la vendita del suddetto immobile “UMI A3-Centro del Design”, che fissava la scadenza del 4 ottobre 2024 per la presentazione di Offerte migliorative di acquisto da parte di altri Soggetti interessati.

La Procedura in oggetto si è conclusa entro il suddetto termine del 04/10/2024 senza che siano pervenute Offerte migliorative di acquisto.

Di tale esito, con lettera in data 07/10/2024, è stata data comunicazione al Politecnico di Torino, risultato l’unico Soggetto interessato all’acquisto dell’immobile in oggetto, a cui è stato richiesto di fornire informazioni circa i documenti la cui acquisizione condizionava sospensivamente l’Offerta di acquisto.

In data 18/10/2024 il Rettore del Politecnico di Torino ha confermato di aver acquisito il Decreto emanato dal Ministero dell’Economia e delle Finanze in data 26 luglio 2024 attestante la compatibilità dell’acquisizione immobiliare con i saldi strutturali di finanza pubblica.

Con successiva comunicazione in data 20/11/2024 il Politecnico di Torino ha confermato di aver acquisito anche il Parere dell’Agenzia del Demanio circa la congruità del valore di acquisto dell’immobile.

Conseguentemente, essendosi avverate le condizioni sospensive dell’Offerta di acquisto presentata dall’Ateneo, in data 17/12/2024 è stato formalizzato l’Atto notarile definitivo di vendita al prezzo di acquisto offerto dal Politecnico di Torino pari a Euro 10.000.000, oltre Iva, imposte, oneri accessori e spese notarili a carico dell’Acquirente.

Affidamento servizio intermediazione immobiliare per la vendita UMI A1a, UMI A1b, UMI A2

In data 04/04/2024 è stata avviata una procedura di consultazione di Operatori Economici, specializzati nel settore, al fine di acquisire offerte economiche e conseguentemente procedere all’affidamento del servizio di intermediazione e commercializzazione dei lotti fondiari UMI A1a, UMI A1b e UMI A2. In esito alle risultanze della procedura con l’Azienda migliore offerente in data

17/07/2024 è stato sottoscritto il Contratto per l'espletamento della suddetta attività, della durata di un anno.

3.2 Valorizzazione Aeroporto Torino-Aeritalia presso Area Campo Volo di Collegno

Nel corso del 2024 la Società ha redatto il Masterplan per lo sviluppo dell'Aeroporto Torino Aeritalia. Tale documento individua tre Ambiti funzionali dove si propone di favorire l'insediamento di attività imprenditoriali innovative nell'ambito della ricerca e sviluppo di tecnologie e metodologie applicate al comparto dell'aviazione generale e nell'ambito dei servizi di progettazione, sperimentazione e testing di sistemi e componenti del comparto aeronautico e dei velivoli di nuova generazione.

Il suddetto Masterplan, sottoposto in via preliminare all'esame dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile, sarà oggetto di una specifica istanza al fine di acquisire dal suddetto Ente un Parere Tecnico propedeutico all'espletamento dell'iter amministrativo urbanistico-edilizio ed ambientale nell'ambito del quale si intende addivenire all'ottenimento delle approvazioni di legge necessarie per dare concreta attuazione agli interventi di valorizzazione e sviluppo del sito aeroportuale, mediante l'affidamento di una Concessione pluriennale dell'immobile.

Nelle more dell'espletamento della procedura per la ricerca di Manifestazioni di interesse da parte di Operatori Economici disposti ad assumere in Concessione il sito aeroportuale - la Società con la nota in data 20/12/2024 ha autorizzato l'Aero Club Torino a proseguire l'occupazione temporanea dell'Aeroporto Torino Aeritalia fino al 30/06/2025, mantenendo invariato l'indennizzo pari a Euro 60.000,00 su base annua, continuando a porre in carico al medesimo Soggetto l'attuazione di tutte le azioni e gli interventi, edilizi e impiantistici, necessari per garantire l'esercizio delle attività aeroportuali nel pieno rispetto delle condizioni minime di sicurezza previste dalle vigenti norme del settore, oltre alle misure specificamente richieste dagli Enti preposti al controllo delle strutture aeroportuali.

4. INFORMAZIONI RICHIESTE DALL'ART. 2428 C.C.

Facendo riferimento a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice civile si precisa che la Società, data la sua tipologia nel corso dell'anno 2024:

- non ha svolto attività né di ricerca né di sviluppo;
- non ha intrattenuto rapporti di collaborazione con i Soci.

Si dà inoltre atto che:

- non esistono rapporti con Imprese controllate, controllanti né con Imprese sottoposte al controllo di quest'ultima.
- la Società non ha, né direttamente né indirettamente, acquistato, alienato e posseduto, nel corso dell'esercizio azioni proprie e/o azioni e quote di società controllanti, neanche per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.
- la Società effettua visite periodiche sui cantieri con il personale dipendente e allo stato non risultano infortuni di sorta. La Società non svolge direttamente attività lavorative di cantiere.

5. ANALISI REDDITUALE, PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Al fine di evidenziare e commentare in modo organico e strutturato le più significative variazioni di bilancio, nonché le loro ragioni e proiezioni sull'andamento gestionale, anche grazie all'ausilio di opportuni indici ed indicatori, in calce allo stesso sono riportati:

- lo stato patrimoniale riclassificato secondo criteri finanziari (tavola A);
- il conto economico riclassificato con evidenza di significativi risultati intermedi (tavola B);
- una sintesi dei principali indici patrimoniali ed economici (tavola C).

Si segnala che il rendiconto finanziario, in ottemperanza alle disposizioni del D. Lgs. n. 139 del 18.08.2015, che hanno modificato il contenuto dell'art. 2423 c.c. ed introdotto l'art. 2425-ter c.c., è riportato e commentato in calce al bilancio, in quanto documento facente parte del bilancio di esercizio.

Analisi dello Stato Patrimoniale e del conto economico

Dall'analisi dello stato patrimoniale riclassificato emerge una struttura in cui il capitale proprio e le passività consolidate sono ampiamente sufficienti a coprire il capitale immobilizzato, come dimostrato dai margini e quozienti evidenziati nella tavola C, che risultano caratterizzati:

- a. da un miglioramento relativo agli indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni, principalmente imputabile alla cessione dell'immobile;
- b. quanto agli indici della struttura dei finanziamenti, da un lieve peggioramento sia del quoziente di indebitamento complessivo che del quoziente di indebitamento finanziario, essenzialmente in relazione alla dinamica della riduzione del patrimonio netto, per effetto delle perdite.;
- c. da un apprezzabile miglioramento degli indicatori di liquidità, in relazione all'accresciuta entità delle disponibilità liquide a fine esercizio.

Il conto economico riclassificato evidenzia risultati lordi ed intermedi (valore aggiunto, margine operativo lordo, risultato operativo, EBIT) di segno negativo, con un evidente peggioramento rispetto al precedente esercizio, essenzialmente imputabile al realizzo della minusvalenza sulla cessione dell'immobile e al proseguimento dei lavori per il miglioramento dei lotti

Conseguentemente, anche gli indici di redditività, indicati nella tavola C, evidenziano valori negativi rispetto allo scorso esercizio.

Analisi della struttura finanziaria

Nella tabella seguente si riportano, per estratto dalla allegata tavola C, i principali indici di struttura finanziaria per l'esercizio 2024 e quelli del precedente:

INDICI PATRIMONIALI ED ECONOMICI

31/12/2024 31/12/2023

INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Margine primario di struttura	Mezzi Propri - Attivo Fisso	24.337.005	18.059.768
Quoziente primario di struttura	Mezzi Propri / Attivo Fisso	25,32	2,02
Margine secondario di struttura	Mezzi Propri + Pass Consolidate - Attivo Fisso	26.196.386	20.585.739
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi Propri + Pass Consolidate) / Attivo Fisso	27,18	2,16

INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI

Quoziente di indebitamento complessivo	(Pass Consolidate + Pass correnti) / Mezzi Propri	0,27	0,21
Quoziente di indebitamento finanziario	Pass di finanziamento / Mezzi Propri	0,05	0,04

(*) indice non calcolabile: passività di finanziamento = 0

INDICATORI DI LIQUIDITA'

Margine di disponibilità	Attivo corrente - Passività correnti	26.196.386	20.585.739
Quoziente di disponibilità	Attivo corrente / Passività correnti	6,27	5,15
Margine di tesoreria	Liq. Differite + liq. Immediate - Pass correnti	4.873.397	-4.209.735
Quoziente di tesoreria	(Liq. Differite + liq. Immediate) / Pass correnti	1,98	0,15

INDICI DI REDDITIVITA'

ROE netto	Risultato netto / Mezzi Propri	-41,25%	-2,64%
ROE lordo	Risultato lordo / Mezzi Propri	-41,25%	-2,64%
ROI	Risultato operativo / Capitale investito operativo	-10,71%	-1,55%
ROS	Risultato operativo / Ricavi delle vendite	-688,63%	-133,57%

6. PRINCIPALI FATTI AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Di seguito sono sinteticamente riportate alcune informazioni afferenti a fatti maggiormente significativi che si sono verificati nel periodo intercorso tra il 31 dicembre 2024, di chiusura dell'Esercizio, e la data in cui è stato approvato dall'Organo Amministrativo il Progetto di Bilancio Esercizio 2024.

Tali informazioni contribuiscono, oltre a quanto segnalato in precedenza, a dare evidenza della prosecuzione dell'attività societaria.

In data 21/01/2025, al fine di perseguire le finalità societarie di valorizzazione del compendio immobiliare di proprietà, è stata avviata una procedura per la Ricerca di Manifestazioni di Interesse per individuare un Operatore Economico a cui affidare la Concessione di gestione dell'Aeroporto Torino Aeritalia ubicato presso l'area Campo Volo di Collegno. La scadenza per la presentazione delle Manifestazioni di Interesse è stata fissata il 28 marzo 2025 e le proposte dovranno essere formalizzate secondo quanto previsto dall'Avviso pubblicato nella sezione "Bandi e Gare" del sito internet societario.

In data 10/03/2025 è stato sottoscritto l'Atto aggiuntivo contrattuale correlato alla Perizia suppletiva e di Variante n. 1 dell'appalto riguardante l'intervento di demolizione delle campate VI e VII dell'Edificio ex DAI in "Ambito 16.34 Mirafiori-A" che ha comportato maggiori costi pari a Euro 148.000, associati a sopravvenute e imprevedibili passività ambientali, e il differimento del termine di ultimazione dei lavori al 31 maggio 2025. In data 13/03/2025 è stato sottoscritto anche l'Atto aggiuntivo contrattuale afferente all'incarico di Direzione Lavori e Coordinamento Sicurezza che ha comportato un incremento delle Spese Tecniche pari a Euro 13.800,62. I sopracitati maggiori costi sono stati finanziati mediante le economie appostate nelle somme a disposizione del Quadro Generale di Spesa dell'appalto.

Le considerazioni di carattere macro economico sono contenute nella Nota Integrativa

7. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Considerato che la Società, alla data del 31/12/2024, dispone di una significativa liquidità, pari a oltre 9 milioni di Euro, si conferma che sussistono le condizioni economico-finanziarie tali da garantire sia la prosecuzione della gestione ordinaria sia di effettuare anche gli investimenti necessari per continuare la propria attività operativa societaria finalizzata al completamento della missione, affidata dai propri Azionisti, indirizzata a ultimare la riqualificazione urbanistico-edilizia dell'ultima area da urbanizzare ovvero la Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 16.34 Mirafiori-A" con l'obiettivo di favorire le vendite immobiliari dei rimanenti tre lotti fondiari edificabili ancora disponibili.

Tale prospettiva prosecuzione dell'attività operativa è garantita, per un periodo di tempo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio, senza la necessità di ulteriori sostegni economico-finanziari da parte dei Soci.

Tali aspetti sono stati assunti - nell'ambito della redazione del Bilancio societario 2024 - come presupposto ai fini dell'osservanza dei principi di cui all'art. 2423-bis, comma 1, del Codice Civile, valutandoli secondo prudenza e nella prospettiva della prosecuzione dell'attività societaria.

* * *

Vi invitiamo pertanto:

- a) ad approvare il presente Bilancio, redatto facoltativamente in forma ordinaria, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa, Rendiconto Finanziario e Relazione sulla Gestione, in ogni singola voce e nel suo complesso, che si chiude con una perdita di Euro 10.451.183, pari a Euro 10.451.182,88;
- b) a prendere atto che le perdite cumulate, dedotte le riserve, risultano di importo superiore rispetto

alla soglia massima rilevante ai sensi di legge, pari a 1/3 del capitale sociale, e conseguentemente a deliberare circa la copertura delle perdite secondo il seguente schema:

UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(10.451.182,88)
Perdite Pregresse	(28.560.474,78)
TOTALE PERDITE	(39.011.657,66)
Utilizzo Riserva di riduzione Capitale Sociale	914.045,71
Utilizzo riserva legale	228.012,42
Riduzione Capitale Sociale	37.869.599,53

È comunque in piena facoltà degli Azionisti decidere altre forme di copertura delle perdite.

L'Amministratore Unico
Marco Galimberti

TAVOLA "A"

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO

IMPIEGHI (ATTIVO)	31/12/2024			31/12/2023			VARIAZIONI		
A) IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE									
NETTE	597	0,00	%	16.729.014	38,66	%	(16.728.417)		
B) IMMOBILI CIVILI		0,00	%		0,00	%	0		
C) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE									
NETTE									
Partecipazioni in società									
controllate	0			0			0		
Partecipazioni in altre società	0			0			0		
Altri titoli	0			0			0		
Crediti finanziari verso società									
controllanti, controllate e collegate	0			0			0		
Crediti finanziari verso altri	0			0			0		
Altre attività esigibili oltre l'esercizio successivo	1.000.000			1.000.000			0		
	1.000.000	3,11	%	1.000.000	2,31	%	0		
D) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0	0,00	%	0	0,00		0		
1) CAPITALE IMMOBILIZZATO	1.000.597	3,11	%	17.729.014	40,97		(16.728.417)		
E) DISPONIBILITA' NON LIQUIDE									
Rimanenze	21.322.989			24.795.474			(3.472.485)		
	21.322.989	66,29	%	24.795.474	57,30	%	(3.472.485)		
F) LIQUIDITA' DIFFERITE									
Crediti commerciali netti	6.394			1.695			4.699		
Crediti v/controllanti, controllate e collegate	0			0			0		
Crediti tributari per imposte sul reddito				340			(340)		
Imposte anticipate	0			0			0		
Crediti v/diversi	55.322			836			54.486		
Ratei e risconti attivi	4.681			3.823			858		
Altre attività	22.949			31.268			(8.319)		
	89.346	0,28	%	37.962	0,09	%	51.384		
G) LIQUIDITA' IMMEDIATE									
Cassa e depositi bancari	9.753.491	30,32	%	712.392	1,65	%	9.041.099		
2) CAPITALE CIRCOLANTE	31.165.826	96,89	%	25.545.828	59,03	%	5.619.998		

CAPITALE INVESTITO	<u>32.166.423</u>	100,00 %	<u>43.274.842</u>	100,00 %	<u>(11.108.419)</u>
<u>FONTI (PASSIVO-NETTO)</u>					
A) CAPITALE PROPRIO					
Capitale sociale	54.270.424		54.270.424		0
Riserva legale	228.012		228.012		0
Riserve di rivalutazione	0		0		0
Altre riserve	9.850.823		9.850.820		3
Utili (perdite) portati a nuovo	(28.560.475)		(27.614.832)		(945.643)
Risultato d'esercizio	<u>(10.451.182)</u>		<u>(945.642)</u>		<u>(9.505.540)</u>
	<u>25.337.602</u>	78,77 %	<u>35.788.782</u>	82,70 %	<u>(10.451.180)</u>
B) PASSIVITA' CONSOLIDATE					
Obbligazioni	0		0		0
Finanziamenti a medio/lungo termine	1.519.199		1.542.864		(23.665)
Altre passività esigibili oltre l'esercizio successivo	177.206		833.826		(656.620)
Fondo trattamento fine rapporto	<u>162.976</u>		<u>149.281</u>		<u>13.695</u>
	<u>1.859.381</u>	5,78 %	<u>2.525.971</u>	5,84 %	<u>(666.590)</u>
C) PASSIVITA' CORRENTI					
Obbligazioni quota corrente	0		0		0
Debiti v/banche	(234.062)		0		(234.062)
Debiti v/altri finanziatori	257.726		250.119		7.607
Debiti v/fornitori	87.731		57.714		30.017
Debiti v/controllanti, controllate e collegate	0		0		0
Debiti tributari per imposte sul reddito	0		4.207		(4.207)
Ratei e risconti passivi	370.220		369.610		610
Altre passività esigili entro l'esercizio successivo	770.702		561.316		209.386
Fondo imposte differite	0		0		0
Fondi per rischi ed oneri	<u>3.717.123</u>		<u>3.717.123</u>		<u>0</u>
	<u>4.969.440</u>	15,45 %	<u>4.960.089</u>	11,46 %	<u>9.351</u>
CAPITALE ACQUISITO	<u><u>32.166.423</u></u>	100,00 %	<u><u>43.274.842</u></u>	100,00 %	<u><u>(11.108.419)</u></u>

Torino Nuova Economia S.p.A.

Relazione della società di revisione
indipendente ai sensi dell'art. 14 del
D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti della
Torino Nuova Economia S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Torino Nuova Economia S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, 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 al 31 dicembre 2024, 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.

Richiamo d'Informativa sulla continuità aziendale e fattispecie art. 2446 codice civile

Richiamiamo l'attenzione su quanto riportato nella Nota Integrativa nel paragrafo "Prospettiva della continuità aziendale" nella quale l'amministratore unico evidenzia che, pur sussistendo incertezze sulle future vendite dei lotti fondiari, ha ritenuto appropriato predisporre il bilancio nella prospettiva della continuità aziendale. Tale prospettiva si fonda sulla disponibilità di fondi derivanti dalla vendita dell'immobile denominato Centro del Design. La capacità finanziaria permette alla società di poter concludere le operazioni immobiliari necessarie a mettere sul mercato a condizioni vantaggiose l'imponente magazzino. L'amministratore unico ritiene che in prospettiva la società abbia la capacità di continuare a svolgere la propria attività operativa per un periodo di tempo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio, senza la necessità di ulteriori sostegni da parte dei Soci, garantendo la copertura dei costi afferenti alla continuità aziendale, nonché il pagamento dei debiti secondo i piani di rientro concordati.

Richiamiamo inoltre l'attenzione su quanto riportato nella Nota Integrativa nel paragrafo "Patrimonio netto" nella quale l'amministratore unico informa che la società si trova nella fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile, anche tenendo conto degli effetti dell'applicazione della disciplina derogatoria di cui all'art.6 del D.L. n. 23/2020 e propone agli azionisti la copertura delle perdite mediante l'utilizzo delle riserve e la riduzione del capitale sociale e lascia facoltà agli Azionisti di decidere altre forme di copertura delle perdite.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tali aspetti.

Responsabilità dell'amministratore unico e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

L'amministratore unico è responsabile 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 del 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.

Bari, Bologna, Brescia, Cagliari, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Roma, Torino, Verona

BDO Italia S.p.A. - Sede Legale: Viale Abruzzi, 94 - 20131 Milano - Capitale Sociale Euro 1.000.000 i.v.
Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Milano n. 07722780967 - R.E.A. Milano 1977842

Iscritta al Registro dei Revisori Legali al n. 167911 con D.M. del 15/03/2013 G.U. n. 26 del 02/04/2013

BDO Italia S.p.A., società per azioni italiana, è membro di BDO International Limited, società di diritto inglese (company limited by guarantee), e fa parte della rete internazionale BDO, network di società indipendenti.

L'amministratore unico è responsabile 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. L'amministratore unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale 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;
- 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 dall'amministratore, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'amministratore 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

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

L'amministratore unico della Torino Nuova Economia S.p.A. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Torino Nuova Economia S.p.A. al 31 dicembre 2024, incluse 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 d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Torino Nuova Economia S.p.A. al 31 dicembre 2024.

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

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 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.

Torino, 11 aprile 2025

BDO Italia S.p.A.

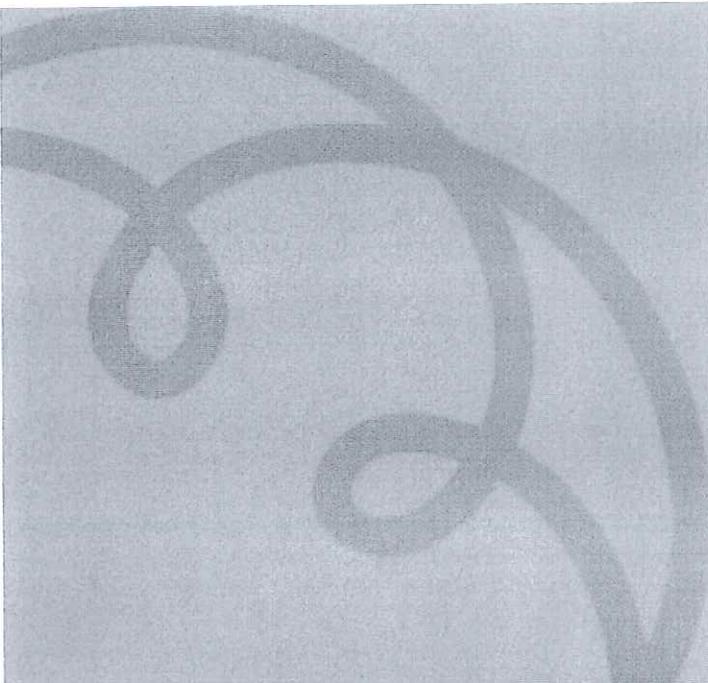


Anna Maria Bongiovanni
Revisore legale



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**LA RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE
DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO
CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024 REDATTA AI SENSI
DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.**



Handwritten signature in blue ink.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

Ai Soci della Società TNE -Torino Nuova Economia S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della TNE -Torino Nuova Economia S.p.A. al 31.12.2024, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia una perdita d'esercizio di euro 10.451.183.

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella 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.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti BDO SPA ci ha consegnato la propria relazione datata 11 Aprile 2025 contenente un richiamo di informativa sulla continuità aziendale e fattispecie art.2446 codice civile.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2024 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e ci siamo incontrati periodicamente con l'amministratore unico e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo attraverso risposte scritte, nel corso delle riunioni del Collegio, e/o attraverso la lettura delle determinate dello stesso con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, 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 e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo acquisito informazioni dall'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dallo studio di commercialisti che gestisce in outsourcing la contabilità e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-*novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della TNE Torino Nuova Economia al 31.12.2024, 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".

Per quanto a nostra conoscenza, l'amministratore unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

2) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Il Collegio sindacale rileva che il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 evidenzia perdite rilevanti e che l'amministratore sia in un apposito paragrafo della relazione sulla gestione (paragrafo Evoluzione prevedibile della gestione) sia in nota integrativa (paragrafo Patrimonio netto-origine, possibilità utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve) ha segnalato che risulta verificata la fattispecie di cui all'art.2446 del C.C anche tenendo conto degli effetti dell'applicazione della disciplina derogatoria di cui all'art.6 del D.L. n.23/2020.

In relazione a quanto sopra, il Collegio ha predisposto osservazioni di sua competenza ai sensi dell'articolo 2446, prendendo atto delle determinazioni cui è pervenuto l'organo di

amministrazione e valutando i contenuti dei suddetti paragrafi soddisfacenti rispetto alla corretta individuazione delle perdite, le cause e motivazioni alla base delle stesse e dei provvedimenti che si intendono adottare, in aderenza ai contenuti della vigilanza esercitata sull'osservanza della legge e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di copertura della perdita d'esercizio così come formulata dall'amministratore unico nella nota integrativa.

➤ Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e in considerazione dei contenuti della relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale, invitiamo i soci a considerare gli effetti dell'art.2446 Codice Civile e ad adottare i provvedimenti conseguenti.

Torino, 14 Aprile 2025

Il Collegio sindacale

Dott.ssa Mariangela Brunero

Dott.ssa Miriam Caggiano

Dott. Alessandro Rossi

Alessandro Rossi