



# Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022

**Torino Nuova Economia – T.N.E. S.p.A.**

Sede in Torino (TO) – Via Livorno, 60

Codice fiscale e partita IVA: 09219460012

# TORINO NUOVA ECONOMIA S.P.A.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	TORINO (TO) - VIA LIVORNO 60
Codice Fiscale	09219460012
Numero Rea	TO-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

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	345
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	-
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>0</b>	<b>345</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	17.064.122	17.400.853
3) attrezzature industriali e commerciali	0	-
4) altri beni	2.646	4.160
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>17.066.768</b>	<b>17.405.013</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>17.066.768</b>	<b>17.405.358</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	24.759.704	29.605.283
5) acconti	96.485	96.485
<b>Totale rimanenze</b>	<b>24.856.189</b>	<b>29.701.768</b>
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	161.834	99.049
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>161.834</b>	<b>99.049</b>
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	34.782	343
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>34.782</b>	<b>343</b>
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.222	1.461
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.000.000	1.000.000
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>1.002.222</b>	<b>1.001.461</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>1.198.838</b>	<b>1.100.853</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	6.891.484	7.240.795
3) danaro e valori in cassa	270	328
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>6.891.754</b>	<b>7.241.123</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>32.946.781</b>	<b>38.043.744</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>72.777</b>	<b>143.355</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>50.086.326</b>	<b>55.592.457</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>		
	54.270.424	54.270.424
<b>IV - Riserva legale</b>		
	220.414	119.287
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.777	8.936.777
Riserva da riduzione capitale sociale	914.046	914.046
Varie altre riserve	(3)	(1)
<b>Totale altre riserve</b>	<b>9.850.820</b>	<b>9.850.822</b>
<b>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</b>	<b>(27.759.192)</b>	<b>(29.680.611)</b>

IX - Utile (perdita) dell'esercizio	151.959	2.022.547
Totale patrimonio netto	36.734.425	36.582.469
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	3.667.123	4.401.829
Totale fondi per rischi ed oneri	3.667.123	4.401.829
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	136.584	116.535
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	242.736	235.570
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.792.983	2.035.719
Totale debiti verso soci per finanziamenti	2.035.719	2.271.289
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	468.122	468.122
esigibili oltre l'esercizio successivo	234.062	702.184
Totale debiti verso banche	702.184	1.170.306
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	514.391	547.227
esigibili oltre l'esercizio successivo	165.830	497.490
Totale debiti verso fornitori	680.221	1.044.717
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	726.527	1.949.004
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.422.439	2.140.842
Totale debiti tributari	2.148.966	4.089.846
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.044	10.919
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	13.044	10.919
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.563.529	20.882
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.035.071	5.855.213
Totale altri debiti	3.598.600	5.876.095
Totale debiti	9.178.734	14.463.172
E) Ratei e risconti	369.460	28.452
Totale passivo	50.086.326	55.592.457

## Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.491.689	6.730.800
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(4.845.579)	(5.905.804)
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
altri	778.955	2.577.782
Totale altri ricavi e proventi	778.955	2.577.782
Totale valore della produzione	1.425.065	3.402.778
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.850	3.385
7) per servizi	321.061	302.661
8) per godimento di beni di terzi	27.304	22.594
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	189.342	187.192
b) oneri sociali	56.303	55.706
c) trattamento di fine rapporto	22.025	17.380
e) altri costi	-	970
Totale costi per il personale	267.670	261.248
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	345	689
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	338.244	339.770
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	920	29.040
Totale ammortamenti e svalutazioni	339.509	369.499
14) oneri diversi di gestione	238.659	333.958
Totale costi della produzione	1.198.053	1.293.345
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	227.012	2.109.433
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni</b>		
altri	0	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	-
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	1.224	229
Totale proventi diversi dai precedenti	1.224	229
Totale altri proventi finanziari	1.224	229
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	76.277	82.163
Totale interessi e altri oneri finanziari	76.277	82.163
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(75.053)	(81.934)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	151.959	2.027.499
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	-	4.952
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-	4.952
21) Utile (perdita) dell'esercizio	151.959	2.022.547

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	151.959	2.022.547
Imposte sul reddito	-	4.952
Interessi passivi/(attivi)	75.053	81.934
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	227.012	2.109.433
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	20.969	14.098
Ammortamenti delle immobilizzazioni	338.589	340.459
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(4.870.176)	(1.068.165)
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>(4.510.618)</b>	<b>(713.608)</b>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(4.283.606)	1.395.825
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	4.845.579	5.905.804
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(63.705)	(60.009)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(32.836)	238.228
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	70.578	69.142
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	341.008	342
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	294.230	222.585
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>5.454.854</b>	<b>6.376.092</b>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.171.248	7.771.917
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(75.053)	(81.934)
(Utilizzo dei fondi)	(734.706)	(2.372.600)
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>(809.759)</b>	<b>(2.454.534)</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>361.489</b>	<b>5.317.383</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	-	(427)
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>-</b>	<b>(427)</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-	468.122
(Rimborso finanziamenti)	(710.858)	(703.970)
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(710.858)</b>	<b>(235.848)</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>(349.369)</b>	<b>5.081.108</b>
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	7.240.795	2.159.685
Danaro e valori in cassa	328	330
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>7.241.123</b>	<b>2.160.015</b>
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	6.891.484	7.240.795
Danaro e valori in cassa	270	328
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>6.891.754</b>	<b>7.241.123</b>

## **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 positivo per lordi euro 361.489 circa; esso beneficia degli effetti dell'alienazione del lotto immobiliare denominato "UMI ZONA A\3" nell'area di Mirafiori, avvenuto nel corso dell'esercizio per un corrispettivo pari a complessivi euro 4.983.300;
- il flusso finanziario imputabile all'attività di investimento è di entità limitata (euro 0 circa);
- il flusso finanziario derivante dall'attività di finanziamento è negativo per euro 710.858 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 ad euro 6.891.753 circa, con una variazione negativa netta di euro 349.369 circa rispetto alla chiusura del precedente esercizio, che concorda con il risultato del Rendiconto Finanziario.

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

## Nota integrativa, parte iniziale

### **STRUTTURA E FORMA DEL BILANCIO**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla presente 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.

Nell'ambito delle misure volte al sostegno delle imprese e al rilancio dell'economia in conseguenza all'emergenza epidemiologica da COVID-19, l'art. 60 co. 7-bis primo periodo del DL 104/2020 convertito stabiliva originariamente che la disciplina sulla sospensione degli ammortamenti, introdotta nell'ambito delle misure volte al sostegno delle imprese e al rilancio dell'economia in conseguenza all'emergenza epidemiologica da COVID-19, trovava applicazione nell'esercizio in corso al 15.8.2020 (data di entrata in vigore del DL 104/2020) e, quindi, per i soggetti con esercizio sociale coincidente con l'anno solare, in relazione ai bilanci 2020. La stessa norma, all'ultimo periodo, stabiliva che la misura avrebbe potuto essere estesa, in relazione all'evoluzione della situazione economica conseguente alla pandemia da SARS-CoV-2, agli esercizi successivi con decreto del MEF. L'art. 1 co. 711 della L. 234/2021 (legge di bilancio 2022), prima, e l'art. 3 co. 5-quinquiesdecies del DL 228/2021 convertito (c.d. "Milleproroghe"), dopo, hanno sostituito tale ultimo periodo, stabilendo che, in considerazione della predetta motivazione, la misura era estesa all'esercizio successivo a quello in corso al 15.8.2020 e, quindi, per i soggetti "solari", in relazione ai bilanci 2021. Per effetto di tali modifiche normative non risulta, quindi, più prevista l'emanazione del decreto ministeriale. Rimaneva fermo, invece, il primo periodo dell'art. 60 co. 7-bis del DL 104/2020, il quale continuava a fare riferimento all'esercizio in corso al 15.8.2020. L'art. 5-bis del DL 4/2022 convertito (c.d. "Sostegni-ter"), contenente misure per il sostegno alle imprese in conseguenza dell'emergenza da COVID-19, nonché per il contenimento degli effetti degli aumenti dei prezzi nel settore elettrico, in vigore dal 29.3.2022:

- ha successivamente modificato il primo periodo dell'art. 60 co. 7-bis del DL 104/2020, eliminando il riferimento all'esercizio in corso al 15.8.2020 e stabilendo che il regime derogatorio si applica negli esercizi in corso al 31.12.2021 e al 31.12.2022 e, quindi, per i soggetti "solari", in relazione ai bilanci 2021 e 2022;

- ha soppresso l'ultimo periodo, che conteneva il riferimento all'esercizio successivo a quello in corso al 15.8.2020.

Da ultimo, l'art. 3 co. 8 del DL 198/2022 (c.d. "Milleproroghe") ha sostituito, al primo periodo dell'art. 60 co. 7-bis del DL 104/2020, il riferimento agli esercizi in corso al 31.12.2021 e al 31.12.2022 con il riferimento agli esercizi in corso al 31.12.2021, al 31.12.2022 e al 31.12.2023. La disciplina si applica, quindi, per i soggetti "solari", in relazione ai bilanci 2021, 2022 e 2023.

La Società ritiene che, con riferimento al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2022, non sussistano motivazioni tali da richiedere il ricorso alla facoltà di deroga prevista dalla citata normativa.

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"*.

La Società, dal momento che nel bilancio dell'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2022 non emergono perdite, non necessita di fare ricorso alla facoltà di deroga prevista dalla citata normativa.

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.

## **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), così come rivisti, modificati ed emendati nel corso del 2016, del 2017 e del 2019, 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.

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

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le modifiche statutarie e sono ammortizzati in 5 anni.

I diritti di brevetto industriale ed i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

#### **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:

1. Fabbricati: 2%
2. Attrezzature industriali e commerciali: 15%
3. Altri beni:
  - a. macchine ufficio elettroniche: 20%
  - b. arredamento uffici: 15%

L'aliquota di ammortamento dei fabbricati è stata determinata sulla base della stima della loro vita utile effettuata da un professionista del settore iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino.

#### **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 attualizzati 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'attualizzazione 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'attualizzazione 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

#### (PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO IN CONTINUITA')

Il Tribunale di Torino, a seguito dell'udienza tenutasi il 15/01/2019, ha emesso il Decreto in data 24/01/2019 - n. 29 /2019, R.G. n. 27934/2018 - depositato in Cancelleria in data 28/01/2019, con cui ha disposto l'Omologa del Concordato preventivo in continuità proposto dalla società Torino Nuova Economia S.p.A.

Nel corso dell'Esercizio 2022 la Società ha continuato a dare esecuzione al Piano di Concordato in continuità nel rispetto delle prescrizioni impartite dal Tribunale di Torino con il suddetto Decreto di Omologa.

Per quanto riguarda i Contratti di Finanziamento Soci stipulati nel 2019 la Società ha rispettato le scadenze mensili afferenti al pagamento delle rate di preammortamento e/o ammortamento previste dai correlati piani di rateizzazione. In particolare, nel corso del presente esercizio i pagamenti effettuati a favore dell'azionista Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. ammontano a Euro 240.390, di cui euro 187.984 a titolo di rimborso di quote capitale ed euro 52.406 di interessi, mentre i pagamenti effettuati a favore dell'azionista Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. ammontano a Euro 60.098, di cui euro 47.586 a titolo di rimborso di quote capitale ed euro 12.511 per interessi.

In merito al *Piano Vendite* previsto dal Concordato in continuità omologato si segnala che, a seguito dell'autorizzazione rilasciata in data 17/12/2021 dal Giudice Delegato, in data 15/03/2022 è stato pubblicato, sul Portale Vendite Pubbliche del Tribunale di Torino, l'Avviso pubblico afferente alla procedura competitiva di vendita del Lotto UMI A3-Competence per il quale era pervenuta una offerta irrevocabile di acquisto da parte del Politecnico di Torino.

In esito alle risultanze della suddetta procedura il Notaio Delegato nella seduta di gara del 27/04/2022 ha dichiarato l'aggiudicazione provvisoria nei confronti dell'unico offerente Politecnico di Torino al prezzo di Euro 4.983.300 oltre Iva di legge. Decorsi i termini di legge, divenuta definitiva l'aggiudicazione, in data 19/07/2022 è stato sottoscritto l'Atto notarile definitivo di vendita.

Nel corso dell'Esercizio 2022 con alcuni Soggetti potenzialmente interessati sono proseguiti gli approfondimenti tecnici in merito alla disponibilità di lotti fondiari nella parte rimanente della Zona A, ove insediare, auspicabilmente, le imprese in ampliamento del Polo della Mobilità Sostenibile e della Manifattura.

Seppure il Piano Industriale di Ristrutturazione aggiornato, depositato presso il Tribunale di Torino unitamente alla Relazione semestrale al 30/06/2020, per effetto di alcune sopravvenienze migliorative, non prevede - a partire dal 2021 - alcuna riduzione dell'orario di lavoro dei Dipendenti, con uno di loro - che ha manifestato interesse a proseguire anche nel corso dell'anno 2022 - è stato sottoscritto il correlato specifico Accordo di riduzione parziale dell'orario di lavoro.



Alla data del 31/12/2022 il debito complessivo residuo verso Creditori privilegiati e chirografari previsti dal Piano di Concordato - si è ridotto a circa 7,138 milioni di Euro.

I correlati pagamenti – per un importo pari a complessivi circa 5,898 milioni di Euro saranno eseguiti mediante un Progetto di Riparto Parziale previsto all’inizio dell’anno 2023 e un Progetto di Riparto Finale da eseguirsi entro il mese di gennaio 2024, quando si concluderà il periodo di esecuzione del Concordato in continuità - e la Società ritornerà “in bonis”.

I pagamenti afferenti all’ulteriore debito residuo - pari a circa 1,240 milioni di Euro – afferente a debito verso la Città di Torino per Imposta IMU pregressa, come accordato dall’Amministrazione comunale proseguiranno secondo la rateazione periodica prevista fino al mese di novembre 2025.

Alla data del 31/12/2022 l’importo del Passivo concordatario aggiornato rispetto al valore originario risulta pari a complessivi circa 17,035 milioni di Euro, mentre i pagamenti eseguiti ammontano a circa 9,896 milioni di Euro e corrispondono a circa il 58% del suddetto importo totale.

Ulteriori informazioni, afferenti alla esecuzione del Concordato preventivo in continuità correlate a fatti verificatisi nei primi mesi dell’anno 2023 sono riportate nel successivo paragrafo relativo ai principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell’esercizio.

#### CONTINUITA' AZIENDALE

Vi sono alcune considerazioni da portare all'attenzione dei soci circa le prospettive di continuità aziendale che potrebbero non essere positive, non tanto per l'esercizio 2023, quanto per quello successivo.

Nel corso del 2022 la Società non ha ricevuto concrete manifestazioni di interesse per l’acquisto degli ultimi tre lotti fondiari disponibili nella Zona A di Mirafiori, pertanto - nei primi mesi dell’anno 2024, immediatamente dopo la chiusura del Concordato – in assenza di ulteriori cessioni immobiliari - si registrerà una sostanziale carenza di liquidità che impedirà alla Società di rispettare gli ulteriori impegni – gravanti sul periodo successivo alla suddetta chiusura – assunti verso la Città di Torino, per quanto attiene al rimborso dell’ulteriore debito residuo – pari a circa 1,240 milioni di Euro, afferente all’Imposta IMU pregressa, da estinguere mediante rate trimestrali che proseguiranno fino al mese di ottobre 2025, e rispettivamente verso Finpiemonte Partecipazioni e verso Finanziaria Città di Torino Holding, per quanto riguarda il rimborso dei due Finanziamenti concessi - i cui piani di ammortamento si estendono fino all’anno 2030 – che comportano rate di importo complessivo pari a circa 0,300 milioni di Euro su base annua.

Considerando, oltre ai suddetti esborsi, anche quelli afferenti alla gestione ordinaria societaria, nel periodo compreso tra gennaio 2024 e dicembre 2025 – sempre nell’ipotesi di assenza di ulteriori vendite immobiliari – è stato stimato in via previsionale che progressivamente si accumulerà un deficit il cui ammontare complessivo finale sarà pari a circa 3,167 milioni di Euro.

Al riguardo - in attesa che si prospettino nuove opportunità per la vendita dei lotti ancora disponibili - la Società ha proposto agli Azionisti Pubblici di valutare, al fine di assumere le conseguenti deliberazioni in occasione dell'Assemblea dei Soci convocata per l'approvazione del Bilancio di Esercizio 2022, la possibilità di attuare alcune misure a sostegno della continuità operativa della Società che peraltro – come da impegni contrattuali assunti con il Politecnico di Torino in sede di formalizzazione dell'Atto notarile di vendita del Lotto UMI A3-Competence della cosiddetta Zona A di Mirafiori - deve anche continuare a svolgere il ruolo di stazione appaltante per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione necessarie per rendere tale area fruibile e funzionale all'insediamento dell'Ateneo e dei successivi Acquirenti a cui saranno ceduti gli ulteriori tre lotti fondiari edificabili.

In sintesi le misure proposte mediante le quali mitigare temporaneamente la carenza di liquidità, possono essere così riassunte:

1. autorizzazione a sospendere temporaneamente le rate di ammortamento del Finanziamento Soci - concesso a TNE da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. – a decorrere dal mese di gennaio 2024 fino al mese di dicembre 2025, di importo complessivo pari a circa 0,480 milioni di Euro, con impegno da parte di TNE a riprendere il normale rimborso dal mese successivo a quello in cui sarà stato formalizzato un Atto notarile di vendita immobiliare con prezzo di almeno 3,5 milioni di Euro;
2. autorizzazione a sospendere temporaneamente le rate di ammortamento del Finanziamento Soci - concesso a TNE da Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. – a decorrere dal mese di gennaio 2024 fino al mese di dicembre 2025, di importo complessivo pari a circa 0,120 milioni di Euro, con impegno da parte di TNE a riprendere il normale rimborso dal mese successivo a quello in cui sarà stato formalizzato un Atto notarile di vendita immobiliare con prezzo di almeno 3,5 milioni di Euro;
3. autorizzazione a sospendere temporaneamente i pagamenti a favore della Città di Torino - afferenti a Imposta IMU pregressa - a decorrere dal mese di gennaio 2024 fino al mese di dicembre 2025, per un importo complessivo pari a circa 1,771 milioni di Euro, con impegno da parte di TNE a riprendere il normale rimborso dal mese successivo a quello in cui sarà stato formalizzato un Atto notarile di vendita immobiliare al prezzo di almeno 3,5 milioni di Euro.
4. formalizzazione di una proposta alla Città metropolitana di Torino di valutare la possibilità di rientro nella compagine societaria di Torino Nuova Economia, effettuando una nuova valutazione degli elementi che, a suo tempo, portarono ad assumere la decisione di esercitare il diritto di recesso. Ove venisse accolta tale proposta si attuerebbe mediante l'acquisizione da parte della Città metropolitana di Torino di azioni societarie equivalenti all'

intera somma pari a circa 5,730 milioni di Euro - o almeno pari al 50% di essa - corrispondente al valore della originaria partecipazione oggetto di recesso, che la Società ha già parzialmente versato e che completerà di rimborsare entro il prossimo mese di gennaio 2024.

L'attuazione delle misure proposte, ove venissero accordate e pianificate in modo organico e adeguato, consentirebbe alla Società di poter disporre di un maggiore lasso di tempo necessario per favorire l'esecuzione delle ulteriori vendite immobiliari e di acquisire le conseguenti risorse economiche necessarie per garantire progressivamente il mantenimento su base mensile di un saldo positivo dei flussi di cassa previsionali durante il periodo 2023-2025 e conseguentemente di poter continuare a svolgere le attività operative finalizzate a perseguire la missione societaria che i Soci le hanno affidato.

## Nota integrativa, attivo

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari ad euro zero (euro 345 nel precedente esercizio).

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

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	21.847	27.646	49.493
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	21.502	27.646	49.148
Valore di bilancio	345	-	345
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(12.924)	(18.299)	(31.223)
Ammortamento dell'esercizio	345	-	345
Altre variazioni	12.924	18.299	31.223
Totale variazioni	(345)	0	(345)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	8.923	9.347	18.270
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.923	9.347	18.270
Valore di bilancio	0	0	0

Nel corso del presente esercizio, alcune spese pluriennali completamente ammortizzate sono state espunte.

I "Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno", il cui ammortamento è stato completato nell'esercizio 2020, sono interamente costituiti da licenze per l'utilizzo di software applicativo.

Tutti i costi iscritti tra le immobilizzazioni immateriali hanno utilità pluriennale; i "costi di impianto ed ampliamento" sono ammortizzati sistematicamente in cinque esercizi (corrispondenti ad una aliquota del 20% annuo).

#### Composizione dei "costi di impianto e ampliamento"

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 3 del codice civile, viene di seguito esposta la composizione dei costi di impianto e ampliamento.

#### Composizione dei costi di impianto e ampliamento:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Incrementi dell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Altre variazioni	Totale variazioni	Valore di fine esercizio
Costi di costituzione e per modifiche statutarie	345	--	345	--	-345	0
<b>Totale</b>	<b>345</b>	<b>--</b>	<b>345</b>	<b>--</b>	<b>-345</b>	<b>0</b>

## Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari ad euro 17.066.768 (euro 17.405.013 nel precedente esercizio).

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

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	20.936.523	242	55.625	20.992.390
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	3.535.670	242	51.465	3.587.377
<b>Valore di bilancio</b>	17.400.853	-	4.160	17.405.013
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	-	0	0
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	-	(15)	-	(15)
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	336.730	-	1.514	338.244
<b>Altre variazioni</b>	(1)	(15)	-	(16)
<b>Totale variazioni</b>	(336.731)	0	(1.514)	(338.245)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	20.936.523	227	55.625	20.992.375
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	3.872.401	227	52.979	3.925.607
<b>Valore di bilancio</b>	17.064.122	0	2.646	17.066.768

Si ricorda che:

- le immobilizzazioni materiali costituite da "Terreni e fabbricati" corrispondono interamente al complesso del c.d. "Centro del Design", il cui costo di acquisto, per la quota imputabile all'area sottostante, è stato attribuito nell'esercizio 2011 alla voce "Terreni" per la quota di euro 4.100.000, come indicata dal Perito incaricato nella propria relazione di stima relativa ai valori delle aree per l'anno 2011;
- il valore contabile del suddetto "Centro del Design" è iscritto al netto del contributo DOCUP 2000/2006 di euro 4.000.000 definitivamente ricevuto nell'esercizio 2010, nonché al netto del contributo POR-FESR 2007/2013 di euro 4.739.378 definitivamente ricevuto nell'esercizio 2014.

## **Attivo circolante**

### Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono iscritte per euro 24.759.704 (euro 29.701.768 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>	29.605.283	(4.845.579)	24.759.704
<b>Acconti</b>	96.485	-	96.485

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Totale rimanenze</b>	29.701.768	(4.845.579)	24.856.189

La suddivisione per natura delle variazioni nette dei "prodotti in corso di lavorazione" può essere così schematizzata:

Oneri finanziari	--
Prestazioni tecniche	137.721
Contributi ricevuti	--
Minori valutazioni a valori di mercato	
Riprese di valore a valori di mercato	0
<i>Totale variazioni lorde</i>	<i>137.721</i>
Cessioni	(4.983.300)
<b>Totale variazione netta</b>	<b>(4.845.579)</b>

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.

In particolare, tenuto conto della Comunicazione della Commissione Europea "*relativa agli elementi di aiuto connessi alle vendite di terreni e fabbricati da parte di pubbliche autorità*" pubblicata nella GUCEC 209 del 10 luglio 1997, la quale prevede che "*prima delle trattative in vista della vendita deve essere eseguita una valutazione indipendente, da parte di uno o più periti estimatori indipendenti, per stabilire il valore di mercato sulla base di indicatori di mercato e di norme di valutazione generalmente riconosciuti*", il Consiglio di Amministrazione nel corso dell'anno 2008, dovendo avviare la procedura di vendita di parte delle aree di Mirafiori, ha inoltrato istanza al Tribunale di Torino per l'individuazione di un perito estimatore indipendente.

L'Ing. Francesco Nigrognò, designato dal Tribunale di Torino, ha redatto nel 2008 una perizia estimativa del compendio immobiliare di Mirafiori, pervenendo ad un valore di mercato complessivo di euro 64.290.000 (Centro del Design compreso), superiore al prezzo di acquisto.

Tale valore è stato assunto in riferimento al fine della determinazione dei valori dei singoli lotti, che, tempo per tempo sono e saranno inclusi nei bandi di vendita, ed ai fini della proporzionale ripartizione del costo di acquisto delle diverse aree di Mirafiori, acquisite nel 2005 a corpo per complessivi euro 60.000.000 (sempre Centro del Design compreso).

Al termine dell'esercizio 2017, come già precedentemente avvenuto, l'Organo amministrativo della Società ha chiesto al medesimo Ing. Nigrognò 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. Nigrognò, 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. Nigrognò 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

I valori delle rimanenze così come risultanti dalla Relazione di stima redatta dall'Ing. Nigrognò in data 16.11.2017 sono stati assunti anche ai fini del Piano Industriale di Ristrutturazione unito alla Domanda di Concordato preventivo in continuità.

L'Organo Amministrativo ha ritenuto che i valori risultanti dalla suddetta perizia possano essere considerati congrui anche con riferimento alla data di chiusura del presente esercizio, fatta eccezione per il lotto immobiliare, facente parte dell'area di Mirafiori, relativo al Comparto A3 ("Competence Center"), il cui valore di mercato è stato allineato alla offerta irrevocabile di acquisto pervenuta, e precedentemente commentata (euro 4.983.300). Tale riallineamento ha determinato l'emersione di una ripresa di valore di netti euro 734.706.

L'azzeramento del valore di iscrizione delle rimanenze relative ai comparti B Nord ("Ex Mercato Italia") e C, facenti parte dell'area di Mirafiori, consegue alla avvenuta alienazione degli stessi nel corso dell'esercizio, ad un prezzo di cessione di complessivi euro 6.235.000.

Il valore di iscrizione delle rimanenze al 31.12.2022 può essere così riepilogato:

#### RIMANENZE

<u>Prodotti in corso di lavorazione</u>	<u>SALDO INIZIALE</u>	<u>INCREMENTI (DECREMENTI)</u>	<u>SALDO FINALE</u>
<u>Collegno Campo Volo:</u>			
Consistenza 01.01.2022	7.656.151,00		
Incrementi esercizio 2022		18.715,00	
Collegno Campo Volo - Consistenza 31.12.2022			7.674.866,00
Mirafiori - Zona UMI A1 - Consistenza 01.01.2022	8.765.628,00		
Incrementi esercizio 2022		61.478,00	
Mirafiori - Zona UMI A1 - Consistenza 31.12.2022			8.827.106,00
Mirafiori - Zona UMI A2 - Consistenza 01.01.2022	8.200.204,00		
Incrementi esercizio 2022		57.528,00	
Mirafiori - Zona UMI A2 - Consistenza 31.12.2022			8.257.732,00
Mirafiori - Zona UMI A3			
Consistenza 01.01.2022	4.983.300,00		
Ft. 07/2022 Politecnico TO		(4.983.300,00)	
Mirafiori - Zona UMI A3 - Consistenza 31.12.2022			--
<b>TOTALE RIMANENZE FINALI Prod. In c.so lavoraz.</b>		<b>(4.845.579,00)</b>	<b>24.759.704,00</b>
<u>Acconti per materie prime, sussidiarie e di consumo</u>	-		
Consistenza precedente	145.610,00		
N.Cr. 90492/20 Smat S.p.A.	-	(49.125,00)	

Totale acconti	-	96.485,00
----------------	---	-----------

Gli incrementi lordi delle rimanenze rispetto al precedente esercizio, pari a complessivi euro 137.721, sono riconducibili per euro 137.721 alla imputazione *pro-quota* di costi per il personale tecnico interno.

I decrementi lordi di euro 4.983.300 si riferiscono, integralmente, alla avvenuta cessione dei lotti immobiliari relativi al comparto Mirafiori Zona UMI A3.

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti compresi nell'attivo circolante sono così composti:

<b>CREDITI</b>	<i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>Valore lordo totale</i>	<i>Svalutazioni</i>	<i>Valore netto totale</i>
Clienti	191.794,00		191.794,00	(29.960,00)	161.834,00
Tributari	34.783,00		34.783,00	--	34.783,00
Altri	2.222,00	1.000.000,00	1.002.222,00	--	1.002.222,00
<b>Totale</b>	<b>228.799,00</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>1.228.799,00</b>	<b>(29.960,00)</b>	<b>1.198.839,00</b>

### Crediti verso clienti

Al termine del corrente esercizio ammontano a netti euro 161.834, costituiti da fatture emesse per euro 125.405 lordi, e da fatture da emettere per Euro 66.389; rispetto al saldo del precedente esercizio evidenziano un incremento netto di euro 62.785.

I crediti verso clienti risultano rettificati, in chiusura dell'esercizio, da svalutazioni per rischi di inesigibilità per euro 29.960.

### Crediti tributari

I crediti tributari ammontano in chiusura ad euro 34.782, con un incremento netto di euro 34.439 rispetto al precedente esercizio.

Essi sono essenzialmente costituiti da: a) credito per IVA corrente a saldo utilizzabile in compensazione nei periodi di imposta successivi (euro 27.140); b) credito per IRAP euro 5.214; c) credito IRES per euro 233.

### Crediti verso altri

I crediti diversi in chiusura sono pari a euro 1.002.222; rispetto al saldo del precedente esercizio evidenziano un incremento netto di euro 761.

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 2.222).



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
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	99.049	62.785	161.834	161.834	-
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	343	34.439	34.782	34.782	-
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	1.001.461	761	1.002.222	2.222	1.000.000
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.100.853	97.985	1.198.838	198.838	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	Svalutazioni	Totale
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	191.794	(29.960)	161.834
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	34.782	-	34.782
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	1.002.222	-	1.002.222
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.228.798	(29.960)	1.198.838

#### 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
<b>Depositi bancari e postali</b>	7.240.795	(349.311)	6.891.484
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	328	(58)	270
<b>Totale disponibilità liquide</b>	7.241.123	(349.369)	6.891.754

#### **Ratei e risconti attivi**

I ratei e risconti attivi nonché la loro composizione e movimenti sono indicati nella tabella seguente.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti attivi</b>	143.355	(70.578)	72.777
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	143.355	(70.578)	72.777

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

I risconti attivi si riferiscono alla quota di competenza degli esercizi successivi del compenso spettante al Commissario Giudiziale nominato nell'ambito della procedura concordataria in essere (euro 68.454), e a servizi diversi (euro 4.323).

## **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**

Il patrimonio netto alla chiusura dell'esercizio risulta essere pari ad euro 36.734.425 (euro 36.582.469 al termine del precedente esercizio).

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.

In merito alla riduzione del capitale sociale si rinvia a quanto più dettagliatamente esposto nel corrispondente paragrafo "Cessazione partecipazione ex Provincia di Torino" della relazione sulla gestione.

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 dell'utile realizzato nel corrente esercizio, nonché degli utili del precedente esercizio, non risulta più verificata la fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile, quand'anche non si tenga conto degli effetti dell'applicazione della disciplina derogatoria di cui al citato art. 6 del D.L. n. 23/2020.

### **Variazioni nelle voci di patrimonio netto**

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	54.270.424	-	-		54.270.424
Riserva legale	119.287	101.127	-		220.414
Altre riserve					
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.777	-	-		8.936.777
Riserva da riduzione capitale sociale	914.046	-	-		914.046
Varie altre riserve	(1)	(2)	-		(3)
Totale altre riserve	9.850.822	-	-		9.850.820
Utili (perdite) portati a nuovo	(29.680.611)	1.921.419	-		(27.759.192)
Utile (perdita) dell'esercizio	2.022.547	(2.022.547)	0	151.959	151.959
Totale patrimonio netto	36.582.469	-	(3)	151.959	36.734.425

## Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva per arrotondamenti all'unità di euro	(3)
Totale	(3)

### 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	Quota disponibile
<b>Capitale</b>	54.270.424	Capitale		-
<b>Riserva legale</b>	220.414	Utili	A, B	-
<b>Altre riserve</b>				
<b>Versamenti in conto futuro aumento di capitale</b>	8.936.777	Capitale	A, B	8.936.777
<b>Riserva da riduzione capitale sociale</b>	914.046	Capitale	A, B	914.046
<b>Varie altre riserve</b>	(3)	Arrotondamenti		(3)
<b>Totale altre riserve</b>	9.850.820			9.850.820
<b>Utili portati a nuovo</b>	(27.759.192)	Perdite		-
<b>Totale</b>	36.582.466			9.850.820
<b>Quota non distribuibile</b>				9.850.820
<b>Residua quota distribuibile</b>				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	Importo	Origine / natura
<b>Riserva per arrotondamenti all'unità di euro</b>	(3)	Arrotondamenti
<b>Totale</b>	(3)	

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 espone 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
<i>Variazioni dell'esercizio</i>		
Incrementi dell'esercizio	--	
Altre variazioni	--	
<i>Totale variazioni</i>	--	
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>2.729.168</b>	

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.

Voce	Importo
Capitale sociale	54.270.424
Riserva legale	220.414
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.777
Riserva da riduzione capitale sociale	914.046
Perdite portate a nuovo	(25.030.024)
Utile dell'esercizio chiuso al 31.12.2022	140.120
<b>Totale al 31.12.2022</b>	<b>39.451.757</b>

Come già in precedenza segnalato, si rammenta che, per effetto dell'utile realizzato nell'esercizio, alla data del 31.12.2022 e dell'utile del precedente esercizio non risulta più verificata la fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile, quand'anche non si tenga conto degli effetti dell'applicazione della disciplina derogatoria di cui al citato art. 6 del D.L. n. 23/2020.

Il patrimonio netto della Società al termine del presente esercizio risulta infatti di importo pari a complessivi euro 36.734.425, a fronte di un ammontare del capitale sociale di euro 54.270.424; di conseguenza, alla data di chiusura dell'esercizio il capitale - al netto delle perdite - risulta diminuito per un importo inferiore ad un terzo.

## 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>	4.401.829	4.401.829

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Altre variazioni</b>	(734.706)	(734.706)
<b>Totale variazioni</b>	(734.706)	(734.706)
<b>Valore di fine esercizio</b>	3.667.123	3.667.123

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

Natura	Importo
Stanziamanti per passività di natura ambientale - UMI A1	1.116.709
Stanziamanti per passività di natura ambientale - UMI A2	1.451.414
Stanziamanti per passività di natura ambientale - Collegno Campo Volo	99.000
Stanziamanti per spostamento bealera (cessione aree Novacoop)	1.000.000
<b>Totale</b>	<b>3.667.123</b>

Nel corso del presente esercizio, il fondo relativo alle passività di natura ambientale stanziato con riferimento all'area "Zona UMI A\3" è stato rilasciato per l'intero importo di euro 734.706, essendo venuto meno il corrispondente rischio a seguito della avvenuta alienazione dei lotti immobiliari, che ha avuto luogo nell'esercizio.

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 136.584 (euro 116.535 al termine del precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono di seguito rappresentati.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
<b>Valore di inizio esercizio</b>	116.535
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	22.025
<b>Altre variazioni</b>	(1.976)
<b>Totale variazioni</b>	20.049
<b>Valore di fine esercizio</b>	136.584

Le "altre variazioni" si riferiscono all'applicazione dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R.

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

I debiti in chiusura al presente esercizio sono iscritti nelle passività per complessivi euro 9.178.734 (euro 14.463.172 nel precedente esercizio).

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 nel piano concordatario, nonché nei successivi piani di riparto, in base ai quali, in particolare:

- il rimborso dei debiti in essere verso Istituti di credito è previsto in forma rateale a decorrere dall'esercizio corrente (2022);
- il pagamento dei debiti nei confronti della Città di Torino per ICI ed IMU relativi alle annualità 2012-2017 è previsto in forma rateale a decorrere dall'esercizio corrente;
- i debiti nei confronti della Città di Torino per accertamenti ICI relativi all'annualità 2011 sono stati integralmente pagati in questo esercizio;
- i debiti nei confronti del Comune di Collegno per IMU relativa alle annualità 2016-2017 sono stati integralmente pagati in questo esercizio;
- il pagamento in favore della Città Metropolitana di Torino del credito di liquidazione della partecipazione societaria è previsto, in forma rateale, a partire dall'esercizio corrente.

	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
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	2.271.289	(235.570)	2.035.719	242.736	1.792.983	745.930
<b>Debiti verso banche</b>	1.170.306	(468.122)	702.184	468.122	234.062	-
<b>Debiti verso fornitori</b>	1.044.717	(364.496)	680.221	514.391	165.830	-
<b>Debiti tributari</b>	4.089.846	(1.940.880)	2.148.966	726.527	1.422.439	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	10.919	2.125	13.044	13.044	-	-
<b>Altri debiti</b>	5.876.095	(2.277.495)	3.598.600	1.563.529	2.035.071	125.000
<b>Totale debiti</b>	14.463.172	(5.284.438)	9.178.734	3.528.349	5.650.385	870.930

### Debiti verso soci per finanziamenti

La voce, che nel precedente esercizio era iscritta per euro 2.271.289, in chiusura risulta pari ad euro 2.035.719.

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. Al 31.12.2022 l'importo a debito residuo, pari ad euro 1.644.576, ha scadenza entro la chiusura dell'esercizio successivo per euro 193.702 e posteriore alla chiusura dell'esercizio successivo per euro 1.450.874; l'importo delle quote capitale rimborsate nel corso del presente esercizio è pari a euro 187.984;



- 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. Al 31.12.2022 l'importo a debito residuo, pari ad euro 391.143, ha scadenza entro la chiusura dell'esercizio successivo per euro 49.034 e posteriore alla chiusura dell'esercizio successivo per euro 342.109; l'importo delle quote capitale rimborsate nel corso del presente esercizio è pari ad euro 47.586.

Si segnala che, al fine di garantire l'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni di cui ai contratti di finanziamento di cui sopra, 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.

### **Debiti verso banche**

I debiti verso banche in chiusura al presente esercizio risultano pari ad euro 702.184 (euro 1.170.306 nel precedente esercizio), con decremento di euro 468.122 rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

Essi si riferiscono interamente a debiti di natura chirografaria, il cui rimborso è previsto negli esercizi 2023 (per euro 468.122) e successivi.

### **Debiti verso fornitori**

I debiti verso fornitori, pari in chiusura ad euro 680.221, risultano decrementati di netti euro 364.496 rispetto al precedente esercizio, in relazione alla dinamica degli acquisti effettuati e delle prestazioni di servizi ricevute nell'esercizio e dei relativi pagamenti. Essi comprendono debiti per fatture da ricevere per euro 113.012 relativamente alla procedura concordataria e per euro 52.422 connesse alla gestione ordinaria.

Si segnala altresì che i debiti verso fornitori si riferiscono, per complessivi euro 500.274, a partite in essere nei confronti di creditori ammessi alla procedura concordataria.

### **Debiti tributari**

I debiti verso l'Erario ammontano a complessivi euro 2.148.966, ed evidenziano un decremento netto di euro 1.940.880 rispetto al saldo del precedente esercizio.

Essi comprendono essenzialmente:

- debiti per imposte IMU ed ICI relative a periodi di imposta precedenti, dovute ai Comuni di Torino (euro 2.126.477) e Collegno (euro 14.365);
- debiti per ritenute d'acconto su redditi di lavoro dipendente (euro 6.485) ed autonomo (euro 346) corrisposti nell'ultimo mese dell'esercizio.

### **Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale**

I debiti verso enti previdenziali sono pari ad euro 13.044, e risultano incrementati di netti euro 2.125 rispetto al precedente esercizio.

Essi si riferiscono a debiti verso INPS, INAIL e PREVIP sui compensi di lavoro dipendente ed autonomo.

### **Altri debiti**

Gli altri debiti ammontano in chiusura ad euro 3.598.600, ed evidenziano un decremento netto di euro 2.277.495 rispetto al saldo precedente di euro 5.876.095.

Essi comprendono principalmente il debito nei confronti dell'ex azionista Città Metropolitana di Torino per la cessazione della sua qualità di socio ex Legge n. 147/2013 (pari a complessivi euro 3.438.128); debiti verso componenti degli Organi sociali per compensi liquidati ma non ancora corrisposti (euro 7.432), debiti verso Aero Club per acconti (euro 28.000), debiti verso il Politecnico di Torino per cauzioni incassate in relazione alla locazione del c.d. "Centro del Design" (euro 125.000).

### 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	2.035.719	2.035.719
Debiti verso banche	702.184	702.184
Debiti verso fornitori	680.221	680.221
Debiti tributari	2.148.966	2.148.966
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	13.044	13.044
Altri debiti	3.598.600	3.598.600
<b>Debiti</b>	<b>9.178.734</b>	<b>9.178.734</b>

### 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	2.035.719	2.035.719
Debiti verso banche	702.184	702.184
Debiti verso fornitori	680.221	680.221
Debiti tributari	2.148.966	2.148.966
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	13.044	13.044
Altri debiti	3.598.600	3.598.600
<b>Totale debiti</b>	<b>9.178.734</b>	<b>9.178.734</b>

### 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

Come già in precedenza indicato, al termine del corrente esercizio constano debiti verso Soci a titolo di finanziamenti per complessivi euro 2.035.719, così dettagliati:

- 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. Al 31.12.2022 l'importo a debito residuo, pari ad euro 1.644.576, ha scadenza entro la chiusura dell'esercizio successivo per euro 193.702 e posteriore alla chiusura dell'esercizio successivo per euro 1.450.874;
- 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. Al 31.12.2022 l'importo a debito residuo, pari ad euro 391.143, ha scadenza entro la chiusura dell'esercizio successivo per euro 49.034 e posteriore alla chiusura dell'esercizio successivo per euro 342.109.

## Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	28.452	(2.922)	25.530
<b>Risconti passivi</b>	-	343.930	343.930
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	28.452	341.008	369.460

I ratei passivi, che nel precedente esercizio ammontavano ad euro 28.452, in chiusura dell'esercizio sono iscritti nelle passività per complessivi euro 25.530. Essi si riferiscono interamente ad oneri differiti per il personale, relativi a ferie, permessi e mensilità aggiuntive.

I risconti passivi, non presenti nel precedente esercizio, in chiusura del corrente esercizio ammontano a euro 343.930 e concernono lavori di urbanizzazione da effettuare nella Zona A e funzionali al lotto Zona UMI A3, già pagati dall'acquirente.

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Il valore della produzione del presente esercizio ammonta a euro 1.424.065, con un decremento netto di euro 1.977.713 in valore monetario assoluto rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

### 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
Cessioni di immobili	4.983.300
Variazione rimanenze prodotti finiti	0
Locazioni attive	502.000
Ricavi diversi	6.389
<b>Totale</b>	<b>5.491.689</b>

I ricavi per cessioni di immobili si riferiscono ai proventi derivanti dalla alienazione, avvenuta nel corso dell'esercizio, dei lotti immobiliari già iscritti tra le rimanenze di "prodotti in corso di lavorazione" e relativi:

- al lotto della "Zona UMI A3" dell'area di Mirafiori (euro 4.983.300).

I ricavi per locazioni attive si riferiscono ai canoni maturati nei confronti del Politecnico di Torino per la locazione del fabbricato "Centro del Design" per euro 425.000, corrispettivi per la concessione temporanea di spazi nelle aree di Mirafiori "sperimentazione travi" per euro 12.500, per spazio MRF euro 4.500, nonché indennità percepite per l'occupazione dell'area di Collegno - Campo Volo per euro 60.000

I ricavi diversi riguardano servizi tecnici verso Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. per euro 6.389.

### 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
Italia	5.491.689
<b>Totale</b>	<b>5.491.689</b>

### Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti

Ammontano a complessivi euro 4.845.579, con segno negativo; la relativa composizione è dettagliata nel commento alla voce "Rimanenze" dell'attivo patrimoniale.

### Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi ammontano a complessivi euro 778.955, e sono costituiti:

- per euro 734.706 dalla proventizzazione, a seguito del venire meno dei corrispondenti rischi, di fondi per rischi ed oneri stanziati in precedenti esercizi, per rilascio del fondo relativo alle passività di natura ambientale stanziato con riferimento alle aree "Zona UMI A3", essendo venuto meno il corrispondente rischio a seguito della avvenuta alienazione dei lotti immobiliari;
- per euro 13.603 da sopravvenienze attive per riduzione poste debitorie;
- per euro 9.902 da rimborsi assicurativi;
- per euro 20.700 da proventi per cessione di *container* marittimi;
- per euro 44 da proventi diversi (principalmente a titolo di abbuoni ed arrotondamenti attivi).

## Costi della produzione

I costi della produzione del corrente esercizio ammontano ad euro 1.197.263, con un decremento netto di euro 96.082 in valore monetario assoluto rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

### Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Per questo esercizio ammontano ad euro 3.840, erano euro 3.385 nel precedente esercizio, e sono essenzialmente costituiti da spese per uso stampanti e cancelleria, materiali di consumo, stampati e materiale per comunicazione.

### Costi per servizi

I costi per servizi sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 321.061 (euro 302.661 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è dettagliata nella tabella seguente:

SERVIZI	2021	Variazione	2022
Spese generali	732	238	970
Manutenzioni	9.155	6.016	15.171
Compensi agli Amministratori	46.400	- 1.684	44.716
Compensi Collegio Sindacale - OdV	22.720	3.838	26.558
Consulenze	169.752	4.210	173.962
Servizi amministrativi e generali	24.065	7.044	31.109
Assicurazioni	29.837	- 1.262	28.575
	<b>302.661</b>	<b>18.400</b>	<b>321.061</b>

Le "spese generali" includono essenzialmente costi per utenze.

I compensi all'Organo amministrativo includono l'emolumento di competenza riconosciuto all'Amministratore Unico, con riferimento alla quota fissa nonché alla quota variabile, correlata a specifici obiettivi di risultato corrispondenti all'attuazione del Piano concordatario, e soggetta ad approvazione dal parte dell'Assemblea dei Soci.

I costi per compensi agli Organi di controllo includono i compensi spettanti al Collegio Sindacale e all'Organismo di Vigilanza (euro 22.558) nonché alla Società di Revisione incaricata delle attività di revisione legale (euro 4.000).

I costi per consulenze includono principalmente servizi di consulenza legale nonché relativi alla procedura concordataria (euro 143.229) e servizi di consulenza tecnica (euro 30.358).

I costi per servizi amministrativi e generali comprendono principalmente costi per assistenza amministrativa, lavoristica, contabile e tributaria (euro 15.362), per servizi telefonici (euro 3.048), per servizi pulizia (euro 4.156), servizi di comunicazione (euro 1.562).

### **Costi per il godimento di beni di terzi**

I costi per godimento beni di terzi sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 26.524 (euro 22.594 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci può essere così dettagliata:

<b>GODIMENTO BENI DI TERZI</b>	<b>2021</b>	<b>Variazione</b>	<b>2022</b>
Affitti e locazioni sede legale	22.594	4.710	27.304
Altri oneri	--	--	--
	<b>22.594</b>	<b>4.710</b>	<b>27.304</b>

### **Costi per il personale**

I costi per il personale sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per euro 267.670 (euro 261.248 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci può essere così dettagliata:

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>VALORI</b>		
	<b>Es. corrente</b>	<b>Variazione</b>	<b>Es. precedente</b>
Salari e stipendi	189.342	2.150	187.192
Oneri sociali	56.303	597	55.706
Trattamento di fine rapporto	22.025	4.645	17.380
Altri costi	--	(970)	970
<b>Totale</b>	<b>267.670</b>	<b>6.422</b>	<b>261.248</b>

### **Ammortamenti e svalutazioni**

Gli ammortamenti per immobilizzazioni immateriali sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 345 (euro 689 nel periodo precedente).

	<b>Valori esercizio corrente</b>	<b>Variazione</b>	<b>Valori esercizio precedente</b>
Costi di impianto ed ampliamento	345	(344)	689
<b>Totale</b>	<b>345</b>	<b>(344)</b>	<b>689</b>

Gli ammortamenti per immobilizzazioni materiali sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 338.244 (euro 339.770 nel periodo precedente).

	<b>Valori esercizio corrente</b>	<b>Variazione</b>	<b>Valori esercizio precedente</b>
--	----------------------------------	-------------------	------------------------------------

Terreni e fabbricati	336.730	--	336.730
Altri beni	1.514	(1.526)	3.040
<b>Totale</b>	<b>338.244</b>	<b>(1.526)</b>	<b>339.770</b>

Le svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante (euro 920) si riferiscono alle rettifiche relative ai crediti verso clienti stanziati in chiusura dell'esercizio per possibili rischi di inesigibilità.

### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 238.660 (euro 333.958 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci può essere così dettagliata:

<b>ONERI DIVERSI DI GESTIONE</b>	<b>2021</b>	<b>Variazione</b>	<b>2022</b>
Bollo	331	(139)	192
Registro	68	--	68
IMU	271.144	(39.257)	231.887
Altre imposte e diritti	3.538	(813)	2.725
Sopravvenienze	55.987	(55.643)	344
Utilizzo fondi	--	--	--
Sanzioni	264	92	356
Altri oneri	2.626	461	3.087
<b>TOTALI</b>	<b>333.958</b>	<b>(95.299)</b>	<b>238.659</b>

L'IMU è quella corrente pagata per Torino e Collegno. La diminuzione riguarda i terreni ceduti nel corso dell'esercizio.

Le sopravvenienze passive conseguono a rettifiche di alcune poste contabili.

Gli "altri oneri" includono principalmente costi per rimborsi di spese a piè di lista (euro 2.773).

## **Proventi e oneri finanziari**

### Altri proventi finanziari

Gli "altri proventi finanziari" sono interamente costituiti da interessi attivi su depositi bancari (euro 1.224).

### 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":

	<b>Interessi e altri oneri finanziari</b>
<b>Debiti verso banche</b>	1.004
<b>Altri</b>	75.273
<b>Totale</b>	76.277

Gli oneri finanziari relativi a "debiti verso banche" si riferiscono interamente ad oneri e commissioni bancarie (euro 1.004).

Gli oneri finanziari relativi ad "altri debiti" si riferiscono a commissioni su polizze fideiussorie (euro 10.314), ad interessi passivi moratori (euro 41), ad interessi passivi sui finanziamenti erogati dai Soci (euro 64.917).

### Utili e perdite su cambi

Non sono presenti in questo esercizio, così come in chiusura dell'esercizio precedente.

## **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:

- compensi amministratori non corrisposti (euro 6.999 circa);
- quota di oneri finanziari non dedotti (euro 1.013.933 circa, di cui euro 63.734 circa relativi al presente periodo di imposta);
- accantonamenti a fondi per rischi ed oneri (euro 3,6 milioni circa);
- perdite IRES dei periodi di imposta dal 2018 al 2022 compresi, riportabili ai periodi di imposta successivi (euro 21 milioni circa).

L'ammontare teorico delle corrispondenti attività per imposte anticipate è pari ad euro 6,18 milioni circa.

## **Informativa sulle perdite fiscali**

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
	Ammontare	Ammontare
<b>Perdite fiscali</b>		
<b>dell'esercizio</b>	2.372.954	9.650.822
<b>di esercizi precedenti</b>	18.638.787	8.987.965
<b>Totale perdite fiscali</b>	21.011.741	18.638.787

Il rilevante ammontare della perdita ai fini IRES stimata per il presente periodo di imposta è principalmente riconducibile a:

- rilascio di fondi per rischi ed oneri per circa euro 734.706 (per effetto della indeducibilità dei corrispondenti stanziamenti effettuati nei periodi di imposta precedenti);
- realizzo di svalutazioni dell'importo di euro 1,7 milioni circa, non dedotte nel periodo di imposta e nei precedenti, inerenti ai lotti immobiliari dei comparti Mirafiori Zona UMI A3, la cui alienazione è avvenuta nel corso dell'esercizio;
- deducibilità IMU e COSAP anni precedenti, pagati nel corso del presente esercizio per euro 147.031 circa.



## **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:

	Numero medio
<b>Impiegati</b>	4
<b>Totale Dipendenti</b>	4

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
<b>Compensi</b>	44.716	26.558

L'importo dei compensi spettanti agli Amministratori è esposto al lordo dei corrispondenti oneri sociali, pari ad euro 4.784.

I compensi all'Organo amministrativo includono l'emolumento di competenza riconosciuto all'Amministratore Unico, con riferimento alla quota fissa, nonché alla quota variabile, correlata a specifici obiettivi di risultato corrispondenti all'attuazione del Piano concordatario, e soggetta ad approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci.

L'Amministratore Unico ing. Bernardino Chiaia, in carica dal 01/01/2022 al 15/06/2022, ha maturato emolumenti per Euro 18.333,33 (di cui Euro 12.833,33 a titolo di componente fissa ed Euro 5.500 a titolo di componente variabile) e non ha percepito alcun importo per gettoni di presenza.

L'Amministratore Unico dr. Massimo Groff, in carica dal 15/06/2022 al 25/10/2022, ha maturato emolumenti per Euro 10.333,33 unicamente a titolo di parte fissa, e non ha percepito alcun importo per gettoni di presenza.

L'Amministratore Unico sig. Marco Galimberti, in carica dal 25/10/2022, ha maturato emolumenti per Euro 11.133,33 (di cui Euro 5.133,33 a titolo di componente fissa ed Euro 6.000,00 a titolo di componente variabile subordinata alla verifica del raggiungimento degli obiettivi) e non ha percepito alcun importo per gettoni di presenza.

Il compenso dell'Organismo di Vigilanza di competenza dell'esercizio è pari ad euro 2.080; le funzioni dell'Organismo di Vigilanza, in composizione monocratica, sono attribuite al Presidente del Collegio Sindacale.

## Compensi al revisore legale o società di revisione

L'Assemblea ordinaria degli Azionisti in data 08.05.2020 ha deliberato di nominare quale Revisore Legale dei conti, per gli esercizi 2020, 2021 e 2022, la società RIA Grant Thornton S.p.A. con sede legale in Milano, determinando in euro 12.000,00 oltre IVA e contributi di legge il compenso globale.

Il compenso annuo di euro 4.000,00 si riferisce sia alla revisione dei conti annuali che alla effettuazione delle verifiche periodiche.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.000
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>4.000</b>

## 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 fino al 31/12/2023.

Con la cessione definitiva del medesimo lotto UMI A4, TNE si era altresì impegnata a rimborsare per un massimo di euro 1.405.133 i costi di bonifica ambientale dell'area per tenere conto delle nuove prescrizioni inerenti la gestione delle pavimentazioni bituminose esistenti; a tal fine l'acquirente ha trattenuto l'importo di euro 1.405.133 a titolo di cauzione.

La restituzione della cauzione di euro 1.405.133, a propria volta garantita da apposita fidejussione bancaria, con scadenza in data 29/12/2020, è stata completata nel corso dell'esercizio 2020, con la corresponsione della somma residuale pari a Euro 231.108 (comprensiva di interessi legali, ed al netto dei costi pari a Euro 82.246 di competenza di TNE S.p.A.), in esito agli approfondimenti effettuati in contraddittorio dai due periti ambientali incaricati dalle Parti nonché in considerazione della D.D. n. 140 in data 13/06/2019 con cui la Città di Torino ha approvato il recupero in sito delle pavimentazioni bituminose con adeso pietrisco serpentinitico che saranno oggetto di rimozione durante la realizzazione del previsto Centro Polifunzionale a servizi e attività commerciali.

Si ricorda infine che, a seguito dell'incasso in via definitiva del contributo DOCUP 2000/2006 di euro 4.000.000 e del contributo POR-FESR 2007/2013 di euro 4.739.378 a fronte delle spese di realizzazione del Centro del Design, in caso di alienazione di quest'ultimo, previamente consentita dalla Regione Piemonte, occorrerà – pena la revoca del contributo – apporre un vincolo reale di destinazione sull'immobile alienato che consenta di mantenere inalterata, per

almeno dieci anni dall'ultimazione dell'intervento, la destinazione d'uso e le finalità in riferimento alle quali è stata deliberata l'ammissione al finanziamento, curandone altresì la sua trascrizione nei Registri Immobiliari.

### **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 oneri 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.

Inoltre, in conseguenza della stipula del contratto di cessione definitivo del lotto UMI A4 con la Nova Coop s.c., la TNE si è impegnata a farsi carico dei relativi oneri di risanamento ambientale dell'area.

L'iniziativa di riqualificazione della Zona C è soggetta alle prescrizioni, impartite dagli Enti competenti nell'ambito del procedimento di approvazione del progetto di bonifica ambientale, che possono comportare un incremento dei costi correlati all'utilizzo delle aree.

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.

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

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.			1.644.576	8.936.777	
FCT Holding S.p.A.			391.143		

Nell'esercizio sono maturati interessi passivi in relazione al finanziamento erogato dal Socio Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., per euro 52.406 e dal Socio FCT HOLDING S.p.A. per euro 12.511.

## **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**

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile, riportati anche nel corrispondente paragrafo della Relazione sulla Gestione.

\* \* \* \* \*

Con la propria Relazione semestrale, depositata presso il Tribunale di Torino in data 24.02.2023, il Commissario Giudiziale, prendendo atto di quanto riportato nella Relazione semestrale al 31/12/2022 presentata dalla Società, ha confermato di non ravvisare elementi ostativi alla prosecuzione della procedura concordataria, rilevando il buon esito della medesima alla data di riferimento.

Con lettera del 10/01/2023 la Società ha autorizzato l'Aero Club Torino a proseguire l'occupazione temporanea del sito aeroportuale Torino - Aeritalia fino al 31/12/2023, richiedendo una indennità di occupazione pari a Euro 60.000,00 sia per l'anno 2022 che per l'anno 2023, ponendo a carico del 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. Con lettera del 27/01/2023 l'Aero Club Torino ha preso atto ed accettato la suddetta proposta.

L'Amministratore Unico nella seduta dell'Organo Amministrativo del 30/01/2023 ha determinato di approvare il trasferimento della sede legale e operativa di TNE presso gli spazi utilizzati dal socio Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. in corso Marche 79 a Torino. Conseguentemente è stata notificata a Environment Park S.p.A. la disdetta anticipata del vigente Contratto di locazione con preavviso di 6 mesi entro cui saranno rilasciati gli attuali uffici nella piena disponibilità della proprietà, liberi da persone e da cose. Il trasferimento in oggetto, confermato a Finpiemonte Partecipazioni con lettera in data 13/02/2023 comporterà un risparmio economico su base annua pari a circa 10 mila Euro.

Nel mese di gennaio 2023 al fine di favorire l'esecuzione delle ulteriori vendite immobiliari, peraltro previste dalla Procedura di Concordato preventivo in continuità, la Società ha inviato a circa 30 Operatori economici privati, che svolgono attività nel settore dello sviluppo immobiliare, una comunicazione – accompagnata da una presentazione dell'

iniziativa di riqualificazione dell'“Ambito 16.34 Mirafiori-A” - finalizzata alla ricerca di manifestazioni di interesse a partecipare all'attuazione degli interventi edilizi previsti nei lotti fondiari disponibili.

## **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 17.000 a titolo di corrispettivo per l'utilizzo temporaneo di spazi, destinati ad attività di sperimentazione, siti nell'ambito della medesima area.

Il Politecnico di Torino ha inoltre acquistato l'area denominata UMI ZONA A3 per euro 4.983.300, oltre a versare un acconto per opere di urbanizzazione da realizzare per euro 343.930, che parteciperanno al risultato economico nell'esercizio in cui i lavori saranno svolti.

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 di voler destinare l'utile dell'esercizio 2022 di euro 151.959, corrispondenti ad euro 151.957,98, come segue:

- alla Riserva Legale in misura pari al 5%, per Euro 7.598,00;
- per il residuo, pari ad euro 144.359,98 a parziale copertura delle perdite portate a nuovo.

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)**

Il Piano Industriale di Ristrutturazione allegato al Concordato preventivo in continuità, omologato ed in corso di esecuzione, per effetto del recesso che aveva esercitato la ex Provincia di Torino, prevede il pagamento della somma di Euro 5.724.216,00, oltre interessi, a titolo di liquidazione della partecipazione societaria che possedeva la Città Metropolitana di Torino subentrata all'Ente provinciale.

Il recesso del socio ex Provincia di Torino era infatti stato notificato alla società Torino Nuova Economia SpA nel mese di dicembre 2014 con effetto a partire dal 31/12/2014.

La legittimità di tale recesso era stata contestata da TNE sotto diversi profili in sede di ricorso straordinario al Presidente della Repubblica successivamente avocato dal Tribunale Regionale Amministrativo per il Piemonte.

A seguito della richiesta di liquidazione della propria quota azionaria da parte della Città Metropolitana di Torino, in esito alle deliberazioni assunte dall'Assemblea dei Soci nella seduta del 29/05/2017, TNE aveva ridotto, con effetto contabile retroattivo al 07/01/2016, il capitale sociale da Euro 60.899.682 ad Euro 54.270.424 (e così di Euro 6.629.258) mediante annullamento delle azioni della Socio recedente.

Nella medesima seduta assembleare i Soci avevano altresì chiesto agli amministratori di riavviare la causa pendente avanti il Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte.

Conseguentemente in data 27/06/2017 la società aveva depositato presso il TAR l'Istanza di prelievo chiedendo di fissare l'udienza di discussione del ricorso n. 640/2015 per l'annullamento, previa sospensione cautelare sull'efficacia, degli atti con cui la ex Provincia di Torino aveva stabilito di cessare la propria partecipazione in TNE.

Con Atto di citazione notificato nel mese di maggio 2017, la Città Metropolitana di Torino aveva convenuto TNE in giudizio innanzi il Tribunale di Torino – per l'udienza fissata per il giorno 29.09.2017 - chiedendo che la stessa venisse condannata al pagamento della somma di Euro 5.715.212,65 a titolo di liquidazione della partecipazione societaria.

La Società si era costituita ritualmente in giudizio contestando la fondatezza delle pretese avversarie e formulando domanda di sospensione del giudizio stesso sino all'esito di quello pendente innanzi al TAR.

Con decreto in data 15/10/2017 il Tribunale di Torino – in accoglimento dell'istanza formulata dalla Società – aveva ritenuto fondata l'istanza formulata da TNE ed aveva disposto la sospensione del giudizio R.G. 13529/2017 sino all'esito del giudizio R.G. n. 640/15 pendente davanti al TAR.

Il Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte in data 19/07/2018 emetteva il Decreto di perenzione, pubblicato il 20/07/2018, riguardante il Ricorso R.G. 640/2015 con cui la società TNE si era opposta al recesso della ex Provincia di Torino, a cui è subentrata la Città Metropolitana di Torino.

Sulla scorta degli approfondimenti di carattere legale, si era ritenuto che il suddetto provvedimento di perenzione potesse produrre giuridicamente effetti identici alla rinuncia al giudizio. Pertanto, nell'ambito della Procedura di

concordato in continuità, era stato ipotizzato che la condizione a cui era subordinato l'accordo di dilazione della liquidazione della partecipazione societaria raggiunto con la Città Metropolitana di Torino si era verificata.

Diversamente, la Città Metropolitana di Torino nell'Atto di precisazione del credito del 31/07/2018 trasmesso - come richiesto - al Commissario Giudiziale aveva puntualizzato che le condizioni indicate dall'Ente per il perfezionamento dell'accordo di dilazione della liquidazione societaria non erano state soddisfatte dalla società TNE e che pertanto non si era stipulato alcun accordo.

Conseguentemente TNE, in data 14/09/2018, aveva inviato alla controparte apposita comunicazione con cui, pur manifestando di non condividere la posizione assunta dall'Ente metropolitano, in considerazione a) dell'approssimarsi dell'udienza di voto per l'approvazione del concordato e b) della ristrettezza dei tempi correlati al contenzioso civile dinanzi al Tribunale delle Imprese di Torino, ed al fine di consolidare gli accordi preconcordatari e con l'esclusivo fine del bonario componimento nell'interesse dei Soci e dei Creditori di TNE, era stata rappresentata la disponibilità, al fine di addivenire a una rapida rinuncia al giudizio pendente in sede civile con abbandono e conseguente estinzione, a riconoscere alla Città Metropolitana un saggio di interesse pari al 4% sulle quattro rate da corrispondere a partire dalla data del termine del Piano di concordato, con interessi calcolati come per legge a decorrere dal medesimo termine.

Con lettera del 17/10/2018 la Città Metropolitana di Torino, facendo riferimento alla Relazione ex art. 172 L.F. redatta e depositata in data 23/09/2018 presso il Tribunale di Torino a cura del Commissario Giudiziale, aveva dichiarato di ritenere superata la necessità di addivenire all'accordo paraconcordatario proposto da TNE ed aveva confermato la precisazione del credito dell'Ente.

Con la Sentenza n. 1471/2020 pubblicata il 29/04/2020 il Tribunale di Torino – Sezione Civile – in merito al giudizio pendente nella causa contro TNE con cui la Città Metropolitana di Torino aveva richiesto l'accertamento del proprio credito - correlato al recesso dalla partecipazione societaria - e la condanna di TNE al pagamento dello stesso, ha accertato che il credito è stato riconosciuto nell'ambito della procedura concordataria e pertanto ha dichiarato inammissibile la domanda di condanna formulata da parte ricorrente ed ha compensato integralmente le spese di lite.

La Città Metropolitana di Torino, con atto di citazione notificato il 26/11/2020, aveva presentato appello chiedendo, in parziale riforma della sentenza di primo grado, a) la condanna di controparte al pagamento della somma dovuta – correlata al recesso dalla compagine societaria di TNE esercitato, per l'eventualità che il Concordato, nell'ambito del quale la somma è stata appostata tra i debiti societari, sia risolto od annullato, e b) la vittoria delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

La Prima Sezione Civile della Corte di Appello di Torino, con decisione assunta in Camera di Consiglio in data 11/02 /2022, ha sostanzialmente confermato la condanna di TNE al pagamento - come peraltro previsto dal Piano di Concordato - della somma di Euro 5.715.213, oltre interessi legali dal 31.12.2015 al saldo effettivo, ed ha confermato la compensazione delle spese del doppio grado del giudizio.

### **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**

L'Amministratore Unico accerta la conformità del presente bilancio comprensivo della nota integrativa, codificato in forma elaborabile XBRL, con il documento approvato dall'Assemblea dei Soci.

Firmato in originale

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Marco Galimberti)



## TORINO NUOVA ECONOMIA S.p.A.

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 S.p.A.: 48,86%  
 Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A.: 48,86%  
 FCA Partecipazioni S.p.A.: 2,28%

## Relazione sulla gestione delle attività societarie nel corso del 2022

### Sommario

1.	PREMESSA .....	2
2.	ORGANIZZAZIONE E GOVERNO DELLA SOCIETÀ.....	2
2.1	Emergenza sanitaria correlata alla diffusione virale del “Covid-19” e criticità correlate al conflitto Russia - Ucraina .....	3
2.2	Cessazione partecipazione Città metropolitana di Torino .....	3
2.3	Gestione ordinaria .....	5
2.4	L’esecuzione del Concordato preventivo in continuità .....	6
2.5	Monitoraggio situazione economico-patrimoniale .....	7
2.6	Sistema di Governo e Compensi agli amministratori .....	7
2.7	Revisore legale dei conti .....	8
2.8	Assemblee dei Soci.....	9
2.9	Attività dell’Organismo di Vigilanza.....	11
2.10	Adempimenti in materia di “Trasparenza” e “Anticorruzione” .....	11
2.11	Adempimenti in materia di Protezione dei Dati personali .....	12
3.	VALORIZZAZIONE DELLE AREE DI PROPRIETÀ.....	12
3.1	Valorizzazione del Compendio immobiliare Aree Mirafiori di Torino.....	12
3.2	Valorizzazione sito aeroportuale Torino-Aeritalia in Area Campo Volo di Collegno.....	16
4.	INFORMAZIONI RICHIESTE DALL’ART. 2428 C.C.....	18
5.	ANALISI REDDITUALE, PATRIMONIALE E FINANZIARIA .....	18
6.	PRINCIPALI FATTI AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL’ESERCIZIO .....	20
7.	EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	21

## 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 2022.

La relazione è costituita da sette capitoli, compresa la Premessa, che sono così organizzati: 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., come si evince dal Certificato di iscrizione presso la Camera di Commercio di Torino, 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.

Come meglio precisato nel successivo paragrafo dedicato allo specifico argomento, a seguito del Ricorso ex art. 160, 186 bis e 182 ter della Legge Fallimentare, contenente la nuova Domanda di Concordato preventivo in continuità, presentato dalla società nel mese di aprile 2018, il Tribunale di Torino con proprio Decreto in data 24/01/2019 - depositato in Cancelleria in data 28/01/2019 - ha disposto l'Omologa del suddetto Concordato preventivo in continuità.

Pertanto la Società, anche nel corso dell'anno 2022, ha dato seguito all'attuazione del suddetto Concordato in continuità nel rispetto delle prescrizioni impartite dal Tribunale di Torino con il sopracitato Decreto di Omologa, ed 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 31/12/2022 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.

## **2.1 Emergenza sanitaria correlata alla diffusione virale del “Covid-19” e criticità correlate al conflitto Russia - Ucraina**

Nel corso dell'anno 2022 la Società, al fine di proteggere i propri lavoratori, ha continuato a osservare le disposizioni ministeriali emanate per fronteggiare la diffusione in tutto il territorio nazionale del virus denominato “Covid-19”.

In particolare, tenendo conto dello specifico provvedimento con cui è stata dichiarata la cessazione - in data 31/03/2022 - della situazione di emergenza sanitaria la Società ha mantenuto attive le misure precauzionali di prevenzione.

Nello specifico il Responsabile del Servizio per la Prevenzione e la Sicurezza aziendale nel mese di marzo 2022 ha predisposto l'aggiornamento delle misure e dei protocolli anticontagio che erano stati condivisi con l'Amministratore Unico con il Medico Competente e con il Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza.

Inoltre è proseguita - parzialmente - la cosiddetta modalità di “lavoro agile” dei Dipendenti e a tal fine si è provveduto regolarmente a inviare periodicamente al Ministero del Lavoro la prevista comunicazione telematica semplificata. Nel mese di aprile si è invece provveduto a stipulare con i Dipendenti specifici Accordi individuali – validi fino al 31/12/2022 - atti a disciplinare tale modalità lavorativa parziale.

Si evidenzia anche che, probabilmente anche a causa della grave situazione economico-finanziaria indotta - a livello nazionale ed internazionale - dalla suddetta emergenza sanitaria e della prosecuzione del conflitto bellico tra la Russia e l'Ucraina, da cui sono scaturite conseguenze negative anche in termini di contrazione delle transazioni immobiliari, con una depressione dei valori di mercato, nel corso del 2022 è stata eseguita dalla Società una sola cessione immobiliare che comunque ha determinato un impatto positivo sui risultati del Bilancio dell'Esercizio societario chiuso al 31 dicembre 2022.

Con riferimento a tali circostanze, si ritiene di non poter escludere a priori che nel corso dell'esercizio 2023, per effetto di una eventuale nuova intensificazione di tali fenomeni pandemici e di un potenziale ulteriore aggravio delle tensioni internazionali e della instabilità correlate agli eventi bellici tra Russia e Ucraina, permanga un contesto di difficoltà economica e finanziaria generale tale da determinare incrementi dei costi energetici indotti, generando un impatto sfavorevole sulle prospettive societarie, in relazione al rischio di contrazione della crescita economica a livello nazionale ed internazionale, determinandosi quindi probabili difficoltà nel concretizzare ulteriori vendite immobiliari.

Come più ampiamente illustrato nella Nota Integrativa, - anche sulla base delle informazioni disponibili e delle valutazioni operate in merito alle sopraccitate tematiche - la Società conferma che nell'ambito della predisposizione del presente Bilancio dell'Esercizio chiuso al 31/12/2022 si è tenuto conto delle problematiche afferenti alle potenziali difficoltà che potrebbero compromettere la prospettiva della continuazione dell'attività di cui all'art. 2423-bis, primo comma del Codice Civile.

In considerazione di quanto sopra esposto, la Società ha già eseguendo un monitoraggio costante in merito all'evolversi della situazione in atto al fine di potere assumere con prontezza ed efficacia ogni eventuale azione a tutela della continuità aziendale.

## **2.2 Cessazione partecipazione Città metropolitana di Torino**

Il Piano Industriale di Ristrutturazione allegato al Concordato preventivo in continuità, omologato ed in corso di esecuzione, per effetto del recesso che aveva esercitato la ex Provincia di Torino, prevede il pagamento della somma di Euro 5.724.216,00, oltre interessi, a titolo di liquidazione della partecipazione societaria che possedeva la Città Metropolitana di Torino subentrata all'Ente

provinciale.

Il recesso del socio ex Provincia di Torino era infatti stato notificato alla società Torino Nuova Economia S.p.A. nel mese di dicembre 2014 con effetto a partire dal 31/12/2014.

La legittimità di tale recesso era stata contestata da TNE sotto diversi profili in sede di ricorso straordinario al Presidente della Repubblica successivamente avvocato dal Tribunale Regionale Amministrativo per il Piemonte.

A seguito della richiesta di liquidazione della propria quota azionaria da parte della Città Metropolitana di Torino, in esito alle deliberazioni assunte dall'Assemblea dei Soci nella seduta del 29/05/2017, TNE aveva ridotto, con effetto contabile retroattivo al 07/01/2016, il capitale sociale da Euro 60.899.682 ad Euro 54.270.424 (e così di Euro 6.629.258) mediante annullamento delle azioni della Socio recedente.

Nella medesima seduta assembleare i Soci avevano altresì chiesto agli amministratori di riavviare la causa pendente avanti il Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte.

Conseguentemente in data 27/06/2017 la società aveva depositato presso il TAR l'Istanza di prelievo chiedendo di fissare l'udienza di discussione del ricorso n. 640/2015 per l'annullamento, previa sospensione cautelare sull'efficacia, degli atti con cui la ex Provincia di Torino aveva stabilito di cessare la propria partecipazione in TNE.

Con Atto di citazione notificato nel mese di maggio 2017, la Città Metropolitana di Torino aveva convenuto TNE in giudizio innanzi il Tribunale di Torino – per l'udienza fissata per il giorno 29.09.2017 - chiedendo che la stessa venisse condannata al pagamento della somma di Euro 5.715.212,65 a titolo di liquidazione della partecipazione societaria.

La Società si era costituita ritualmente in giudizio contestando la fondatezza delle pretese avversarie e formulando domanda di sospensione del giudizio stesso sino all'esito di quello pendente innanzi al TAR.

Con decreto in data 15/10/2017 il Tribunale di Torino – in accoglimento dell'istanza formulata dalla Società – aveva ritenuto fondata l'istanza formulata da TNE ed aveva disposto la sospensione del giudizio R.G. 13529/2017 sino all'esito del giudizio R.G. n. 640/15 pendente davanti al TAR.

Il Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte in data 19/07/2018 emetteva il Decreto di perenzione, pubblicato il 20/07/2018, riguardante il Ricorso R.G. 640/2015 con cui la società TNE si era opposta al recesso della ex Provincia di Torino, a cui è subentrata la Città Metropolitana di Torino.

Sulla scorta degli approfondimenti di carattere legale, si era ritenuto che il suddetto provvedimento di perenzione potesse produrre giuridicamente effetti identici alla rinuncia al giudizio. Pertanto, nell'ambito della Procedura di concordato in continuità, era stato ipotizzato che la condizione a cui era subordinato l'accordo di dilazione della liquidazione della partecipazione societaria raggiunto con la Città Metropolitana di Torino si era verificata.

Diversamente, la Città Metropolitana di Torino nell'Atto di precisazione del credito del 31/07/2018 trasmesso - come richiesto - al Commissario Giudiziale aveva puntualizzato che le condizioni indicate dall'Ente per il perfezionamento dell'accordo di dilazione della liquidazione societaria non erano state soddisfatte dalla società TNE e che pertanto non si era stipulato alcun accordo.

Conseguentemente TNE, in data 14/09/2018, aveva inviato alla controparte apposita comunicazione con cui, pur manifestando di non condividere la posizione assunta dall'Ente metropolitano, in considerazione a) dell'approssimarsi dell'udienza di voto per l'approvazione del concordato e b) della ristrettezza dei tempi correlati al contenzioso civile dinanzi al Tribunale delle Imprese di Torino, ed al fine di consolidare gli accordi preconcordatari e con l'esclusivo fine del bonario componimento nell'interesse dei Soci e dei Creditori di TNE, era stata rappresentata la disponibilità, al fine di addivenire a una rapida rinuncia al giudizio pendente in sede civile con abbandono e conseguente estinzione, a riconoscere alla Città Metropolitana un saggio di interesse pari al 4% sulle quattro rate da corrispondere a partire dalla data del termine del Piano di concordato, con interessi calcolati

come per legge a decorrere dal medesimo termine.

Con lettera del 17/10/2018 la Città Metropolitana di Torino, facendo riferimento alla Relazione ex art. 172 L.F. redatta e depositata in data 23/09/2018 presso il Tribunale di Torino a cura del Commissario Giudiziale, aveva dichiarato di ritenere superata la necessità di addivenire all'accordo para concordatario proposto da TNE ed aveva confermato la precisazione del credito dell'Ente.

Con la Sentenza n. 1471/2020 pubblicata il 29/04/2020 il Tribunale di Torino – Sezione Civile – in merito al giudizio pendente nella causa contro TNE con cui la Città Metropolitana di Torino aveva richiesto l'accertamento del proprio credito - correlato al recesso dalla partecipazione societaria - e la condanna di TNE al pagamento dello stesso, ha accertato che il credito è stato riconosciuto nell'ambito della procedura concordataria e pertanto ha dichiarato inammissibile la domanda di condanna formulata da parte ricorrente ed ha compensato integralmente le spese di lite.

Nel corso dell'Esercizio 2021 non si segnalano altri fatti afferenti il recesso della Città metropolitana di Torino.

La Città Metropolitana di Torino con atto di citazione notificato il 26 novembre 2020 aveva presentato appello chiedendo, in parziale riforma della sentenza di primo grado, a) la condanna di controparte al pagamento della somma dovuta – correlata al recesso dalla compagine societaria di TNE esercitato, per l'eventualità che il Concordato, nell'ambito del quale la somma è stata appostata tra i debiti societari, sia risolto od annullato, e b) la vittoria delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

La Prima sezione civile della Corte d'Appello di Torino, nella Camera di Consiglio dell'11 febbraio 2022, ha sostanzialmente confermato la condanna di TNE al pagamento - come peraltro previsto dal Piano di Concordato - della somma di Euro 5.715.212,65, oltre interessi legali dal 31.12.2015 al saldo effettivo, ed ha confermato la compensazione delle spese del doppio grado del giudizio.

### **2.3 Gestione ordinaria**

La Società ha iniziato l'Esercizio 2022 con una disponibilità di liquidità pari a complessivi Euro 7.241.123, di cui una modesta somma pari a circa 270 Euro in contanti per cassa, una somma pari a circa 15 mila Euro depositata sul conto corrente bancario societario presso l'Istituto di credito BPER Banca, e la parte prevalente depositata sul conto corrente intestato a "Concordato preventivo TNE S.p.A." presso Banca Territori del Monviso attivato dal Commissario Giudiziale a seguito del Decreto di Omologa emanato dal Tribunale di Torino.

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 12.500 a titolo di rimborso spese annuale previsto dal Contratto di Comodato temporaneo – rinnovato nel mese di aprile 2021 fino ad aprile 2023 – 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 2022 la Società ha anche percepito da parte dell'Aero Club Torino acconti - di importo complessivo pari a Euro 28.000 - a titolo di afferenti indennità per l'occupazione temporanea del sito aeroportuale Torino-Aeritalia presso l'Area Campo Volo di Collegno. Nel mese di gennaio 2023 Aero Club Torino ha versato il saldo pari a Euro 32.000, pertanto l'indennità complessivamente percepita per l'anno 2022 è stata pari a Euro 60.000.

In data 16/06/2022 è stato effettuato il versamento mediante pagamento ordinario afferente alla rata di acconto dell'Imposta IMU di importo pari a Euro 117.429 determinato considerando la rendita

ridotta proposta da TNE – afferente agli immobili di sua proprietà presso l'Area Campo Volo di Collegno e includendo come dalle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate anche gli immobili che non risultano di proprietà della Società ma che sono stati realizzati da Soggetti terzi senza costituzione del diritto di superficie.

Entro la scadenza del 16/12/2022 è stato effettuato il pagamento della rata di saldo dell'Imposta IMU 2022 di importo pari a Euro 114.460 determinato considerando la cessione immobiliare al Politecnico di Torino del Lotto UMI A3 della Zona A di Mirafiori - eseguita nel mese di luglio – e incrementando la rendita degli immobili di proprietà della Società ubicati presso l'Area Campo Volo in esito al correlato Accordo di Mediazione formalizzato nel mese di settembre con l'Agenzia delle Entrate.

## **2.4 L'esecuzione del Concordato preventivo in continuità**

Anche nel corso dell'Esercizio 2022 la Società ha proseguito l'esecuzione al Piano di Concordato in continuità nel rispetto delle prescrizioni impartite dal Tribunale di Torino con il Decreto di Omologa in data 24/01/2019 - depositato in Cancelleria in data 28/01/2019.

Per quanto riguarda i Contratti di Finanziamento Soci stipulati nel 2019 la Società ha rispettato le scadenze mensili afferenti al pagamento delle rate di ammortamento previste dai correlati piani di rateizzazione. In particolare nel corso dell'Esercizio 2022 i pagamenti effettuati a favore dell'azionista Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. ammontano a Euro 240.390,12, di cui Euro 187.984,15 a titolo di rimborso di quote capitale, mentre i pagamenti effettuati a favore dell'azionista Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. ammontano a Euro 60.097,56, di cui euro 47.586,43 a titolo di rimborso di quote capitale.

In merito al *Piano Vendite* previsto dal Concordato in continuità omologato si segnala che, a seguito dell'autorizzazione rilasciata in data 17/12/2021 dal Giudice Delegato, in data 15/03/2022 è stato pubblicato, sul Portale Vendite Pubbliche del Tribunale di Torino, l'Avviso pubblico afferente alla procedura competitiva di vendita del Lotto UMI A3-Competence per il quale era pervenuta una offerta irrevocabile di acquisto da parte del Politecnico di Torino.

In esito alle risultanze della suddetta procedura il Notaio Delegato nella seduta di gara del 27/04/2022 ha dichiarato l'aggiudicazione provvisoria nei confronti dell'unico offerente Politecnico di Torino al prezzo di Euro 4.983.300 oltre Iva di legge. Decorso i termini di legge, divenuta definitiva l'aggiudicazione, in data 19/07/2022 è stato sottoscritto l'Atto notarile definitivo di vendita.

Nel corso dell'Esercizio 2022 con alcuni Soggetti potenzialmente interessati sono proseguiti gli approfondimenti tecnici in merito alla disponibilità di lotti fondiari nella parte rimanente della Zona A, ove insediare, auspicabilmente, le imprese in ampliamento del Polo della Mobilità Sostenibile e della Manifattura.

In attuazione di quanto indicato nel Decreto di Omologa della procedura di Concordato preventivo in continuità, in data 26/01/2022 e in data 27/07/2022, per il tramite dello Studio Irrera Avvocati Associati, incaricato di assistere la Società nell'ambito della esecuzione della suddetta procedura, presso il Tribunale di Torino sono state depositate rispettivamente la "Sesta Relazione informativa semestrale" e la "Settima Relazione informativa semestrale" con cui è stata data evidenza della progressiva consistenza delle disponibilità liquide.

Conseguentemente il Commissario Giudiziale, con le Relazioni semestrali di propria competenza, depositate presso il Tribunale di Torino - rispettivamente in data 04/02/2022 e in data 01/08/2022 – ha evidenziato come la Società continua a dare regolarmente corso all'attuazione del Concordato,

segnalando in particolare la completa esecuzione dei pagamenti afferenti alla transazione fiscale con Agenzia delle Entrate, non ravvisando elementi ostativi alla prosecuzione della procedura concordataria, rilevandone il buon esito sino alle date di emissione delle sopraccitate relazioni semestrali.

Seppure il Piano Industriale di Ristrutturazione aggiornato, depositato presso il Tribunale di Torino unitamente alla Relazione semestrale al 30/06/2020, non prevede - a partire dal 2021 - per effetto di alcune sopravvenienze migliorative, alcuna riduzione dell'orario di lavoro dei Dipendenti, con uno di loro - che ha manifestato interesse a proseguire anche nel corso dell'anno 2022 - è stato sottoscritto lo specifico Accordo di riduzione parziale dell'orario di lavoro.

Alla data del 31/12/2022 il debito complessivo residuo verso Creditori privilegiati e chirografari previsti dal Piano di Concordato - si è ridotto a circa 7,138 milioni di Euro.

I correlati pagamenti - per un importo pari a complessivi circa 5,898 milioni di Euro saranno eseguiti mediante un Progetto di Riparto Parziale previsto all'inizio dell'anno 2023 e un Progetto di Riparto Finale da eseguirsi entro il mese di gennaio 2024, quando si concluderà il periodo di esecuzione del Concordato in continuità - e la Società ritornerà "in bonis".

I pagamenti afferenti all'ulteriore debito residuo - pari a circa 1,240 milioni di Euro - verso la Città di Torino per Imposta IMU pregressa, come accordato dall'Amministrazione comunale nell'ambito del Concordato, proseguiranno secondo la rateazione periodica prevista fino al mese di novembre 2025.

Alla data del 31/12/2022 l'importo del Passivo concordatario - aggiornato rispetto al valore originario - risulta pari a complessivi circa 17,035 milioni di Euro, mentre i pagamenti eseguiti ammontano a circa 9,896 milioni di Euro e corrispondono a circa il 58% del suddetto importo totale.

Ulteriori e specifiche informazioni, afferenti alla esecuzione del Concordato preventivo in continuità correlate a fatti verificatisi nei primi mesi dell'anno 2023, sono riportate nel successivo paragrafo 6. *Principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.*

## **2.5 Monitoraggio situazione economico-patrimoniale**

Nel corso dell'Esercizio 2022, 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 - l'evoluzione della Situazione contabile e patrimoniale societaria è stata monitorata facendo riferimento ai dati del Primo Semestre e a quelli del Quarto Trimestre. 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 entrambe tali verifiche è stato riscontrato che il valore del Patrimonio Netto, al netto delle Perdite cumulate rilevanti, non ha mai superato la soglia di legge pari a 1/3 del Capitale sociale.

## **2.6 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 2022 si è riunito, alla presenza del Collegio Sindacale, 6 volte nelle seguenti date: 28/01/2022, 25/03/2022, 16/05/2022, 14/07/2022, 28/09/2022 e 28/11/2022.

Nell'Esercizio 2022 spettano all'Organo Amministrativo compensi per complessivi Euro 46.400 di cui 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) ed Euro 6.400 per contributi previdenziali.

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 2022, compresi eventuali gettoni di presenza fissati dall'Assemblea degli azionisti, si precisa quanto segue.

L'Amministratore Unico ing. Bernardino Chiaia, in carica dal 01/01/2022 al 15/06/2022, ha maturato emolumenti per Euro 18.333,33 (di cui Euro 12.833,33 a titolo di componente fissa ed Euro 5.500 a titolo di componente variabile) e non ha percepito alcun importo per gettoni di presenza.

L'Amministratore Unico dr. Massimo Groff, in carica dal 15/06/2022 al 25/10/2022, ha maturato emolumenti per Euro 10.333,33 unicamente a titolo di parte fissa, e non ha percepito alcun importo per gettoni di presenza.

L'Amministratore Unico sig. Marco Galimberti, in carica dal 25/10/2022, ha maturato emolumenti per Euro 11.133,33 (di cui Euro 5.133,33 a titolo di componente fissa ed Euro 6.000,00 a titolo di componente variabile subordinata alla verifica del raggiungimento degli obiettivi) e non ha percepito alcun importo per gettoni di presenza.

Si ricorda che 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, mentre per l'Esercizio 2022 ha deliberato di attribuire al medesimo un emolumento pari a Euro 28.000 su base annua quale componente fissa oltre a una quota variabile stabilita in Euro 6.000 sempre correlata a specifici obiettivi assegnati e da verificare in seduta assembleare.

A seguito della conforme deliberazione adottata dall'Assemblea degli Azionisti in data 15/06/2022, all'Amministratore Unico ing. Bernardino Chiaia è stata corrisposta la quota variabile degli emolumenti maturata con riferimento all'Esercizio 2022, già stanziata nel Bilancio dell'Esercizio chiuso al 31/12/2021, per l'importo di lordi Euro 5.500,00 oltre ai corrispondenti contributi previdenziali.

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

## **2.7 Revisore legale dei conti**

Torino Nuova Economia - come da Contratto stipulato in data 05/06/2020 - ha continuato ad avvalersi della società di revisione legale dei conti RIA Grant Thornton S.p.A., iscritta nell'apposito Registro istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

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 2022.

## 2.8 Assemblee dei Soci

L'Assemblea dei Soci di Torino Nuova Economia nel corso dell'Esercizio 2022 si è riunita in seduta ordinaria tre volte.

Nella seduta ordinaria tenutasi in data 27 aprile 2022 l'Assemblea dei Soci ha deliberato di:

- approvare il Bilancio al 31 dicembre 2021 unitamente alla proposta di destinare l'utile di Esercizio pari a Euro 2.022.547, in parte alla Riserva Legale, in misura pari al 5% e quindi per un importo di Euro 101.127,34, e il residuo pari a Euro 1.921.419,41 a parziale copertura delle perdite portate a nuovo;
- prendere atto che alla data del 31/12/2021 la fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile, per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio, non risulta più verificata - ciò anche senza considerare la neutralizzazione della perdita dell'Esercizio 2020 ai sensi della disciplina derogatoria di cui all'art. 6 del D.L. n. 23/2020 la cui applicazione è stata approvata con Delibera dell'Assemblea dei Soci del 29/04/2021 – in quanto risulta un Patrimonio Netto al 31/12/2021 pari a complessivi Euro 36.582.470, a fronte di un ammontare del Capitale sociale di Euro 54.270.424 che – al netto delle perdite - risulta diminuito per un importo inferiore ad un terzo.
- prendere atto dei contenuti riportati nella Relazione sul governo societario redatta dall'Amministratore Unico ai sensi ex art. 6, comma 4, del D. Lgs. 175/2016, da cui emerge che, in ragione delle circostanze in atto, è plausibile ritenere che la Società potrà proseguire la propria attività societaria, finalizzata a perseguire la missione affidatagli dai propri Azionisti, nel rispetto e secondo principi di continuità.
- prendere atto dei contenuti riportati nella Relazione resa dall'Amministratore Unico circa le principali attività svolte durante l'Esercizio societario 2021;
- riconoscere, in esito al raggiungimento degli obiettivi assegnati, a favore dell'Amministratore Unico, per l'Esercizio 2021, la quota variabile pari al 30% dell'emolumento totale stabilito in 40 mila Euro su base annua;
- rinviare la trattazione dell'argomento afferente ai provvedimenti ai sensi dell'articolo 2364 del Codice Civile ad una prossima seduta dell'Assemblea dei Soci da convocarsi - a cura dell'Amministratore Unico - dopo che l'Amministrazione comunale avrà completato l'iter procedurale per la designazione delle cariche societarie di propria rappresentanza;
- di confermare, fino alla suddetta prossima seduta assembleare, alle medesime condizioni economiche, l'attuale Amministratore Unico e l'attuale Collegio Sindacale.

Conseguentemente in data 23/05/2022 la Società ha provveduto al deposito presso il Registro delle Imprese di Torino del Bilancio di Esercizio al 31/12/2021, approvato dall'Assemblea dei Soci del 27/04/2022.

Nella seduta ordinaria tenutasi in data 15 giugno 2022 l'Assemblea dei Soci ha deliberato di:

- confermare, ai sensi dell'art. 14 dello Statuto, la governance societaria composta da un Amministratore Unico;
- nominare, per il successivo triennio e quindi fino all'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2024, Amministratore Unico della Società il dr. Massimo Groff nato a Torino il 19/11/1970;
- conferire all'Amministratore Unico tutti i poteri in capo all'Organo Amministrativo, ai sensi dello Statuto, per l'amministrazione ordinaria e straordinaria nonché per la rappresentanza della società;
- confermare l'emolumento da corrispondere all'Amministratore Unico in Euro 40.000,00 onnicomprensivi su base annua, di cui 70% parte fissa e 30% parte variabile, correlata a

specifici obiettivi di risultato connessi all'attuazione del Piano concordatario, con particolare riguardo alla vendita degli immobili dell'Area di Mirafiori di Torino, e a fornire opportune valutazioni in merito ai potenziali scenari alternativi ai fini della valorizzazione dell'Area Campo Volo di Collegno;

- nominare per il successivo triennio, fino all'approvazione del Bilancio di Esercizio 2024, i seguenti componenti effettivi del Collegio Sindacale:
  - Dr.ssa Mariangela Brunero, nata a Torino il 4 marzo 1964, con funzioni di Presidente
  - Dr.ssa Miriam Denise Caggiano, nata a Terlizzi (BA) il 30/09/1978
  - Dr. Alessandro Rossi nato a Torino il 27/12/1982;
- nominare Sindaci Supplenti
  - Dr.ssa Simona Angei, nata a Carmagnola (TO) il 9 giugno 1988
  - Dr.ssa Federica Balbo nata a Torino il 02/07/1977
- confermare i precedenti emolumenti a favore del Collegio Sindacale di seguito indicati:
  - Sindaco Effettivo - Presidente: Euro /anno 6.000,00
  - Sindaco effettivo: Euro /anno 5.000,00
- ritenere raggiunti - nel corso del periodo dell'Esercizio 2022 in cui è stato in carica - gli obiettivi assegnati all'Amministratore Unico, Prof. Ing. Bernardino Chiaia, il cui mandato è cessato il giorno stesso della seduta assembleare per effetto delle deliberazioni assunte;
- riconoscere, conseguentemente, a favore del medesimo, per il periodo intercorrente da inizio Esercizio 2022 fino al giorno stesso della Assemblea, la quota variabile - pari al 30% dell'emolumento totale stabilito in 40 mila Euro su base annua – determinata in misura proporzionale alla durata della carica durante il corrente Esercizio.

Nella seduta ordinaria tenutasi in data 25 ottobre 2022 l'Assemblea dei Soci ha deliberato di prendere atto che:

- la disponibilità liquida della Società – tenuto anche conto del fabbisogno economico previsionale necessario per garantire la gestione ordinaria fino al mese di dicembre 2023 – consentiva di soddisfare completamente i Creditori della Procedura di Concordato preventivo in continuità – in corso di esecuzione – entro la scadenza ordinaria fissata nel mese di gennaio 2024;
- la Società – come peraltro indicato dal Commissario Giudiziale, avrebbe predisposto e depositato presso il Tribunale di Torino il Terzo Progetto di Riparto Parziale, dell'importo di circa 1,9 Milioni di Euro, da eseguire entro il mese di gennaio 2023;
- la Società avrebbe proseguito, come previsto dal Piano Industriale del Concordato, nelle attività operative finalizzate a favorire le ulteriori cessioni immobiliari, aggiornando periodicamente i Soci in merito alle prospettive di vendita che si paleseranno, segnalando eventuali ritardi rispetto alle tempistiche previsionali che potrebbero compromettere la continuità aziendale, al fine di effettuare, se del caso, le conseguenti valutazioni.

L'Assemblea dei Soci ha altresì deliberato di:

- accogliere le dimissioni formalizzate in data 30/09/2022 dall'Amministratore Unico Dr. Massimo Groff;
- confermare, ai sensi dell'art. 14 dello Statuto, la governance societaria composta da un Amministratore Unico;
- nominare, in sostituzione del dr. Groff, fino all'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2024, Amministratore Unico della Società il sig. Marco Galimberti nato a Tirano (SO) il 12/08/1975;
- conferire all'Amministratore Unico tutti i poteri in capo all'Organo Amministrativo, ai sensi dello Statuto, per l'amministrazione ordinaria e straordinaria nonché per la rappresentanza della Società;
- confermare l'emolumento lordo annuo pari a Euro 40.000 di cui il 70%, pari a Euro 28.000, quale componente fissa e il 30%, pari a Euro 12.000, quale componente variabile, fissando

per il 2023 i seguenti obiettivi:

- attuazione del Piano concordatario, con particolare riguardo alla vendita di almeno uno dei lotti rimanenti dell'Area Mirafiori di Torino (50% del totale componente variabile);
  - avvio del processo di definizione delle condizioni che dovranno necessariamente caratterizzare l'affidamento della concessione pluriennale di gestione dell'aeroporto Torino-Aeritalia. (50% del totale componente variabile);
- stabilire per l'Esercizio 2022, in considerazione del fatto che la designazione avviene alla fine di ottobre, una quota variabile pari ad Euro 6.000 lordi, vincolata al raggiungimento dell'obiettivo afferente alla finalizzazione degli accordi con l'Aero Club Torino per la gestione dell'aeroporto Torino-Aeritalia per le annualità 2022 e 2023, fino alla sottoscrizione della Concessione di gestione pluriennale.

## **2.9 Attività dell'Organismo di Vigilanza**

L'Organismo di Vigilanza monocratico, nella persona del dr. Stefano Barreri - presidente del Collegio Sindacale fino al 15 giugno 2022 - 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 30/06/2022, e in quella al 31/12/2022, agli atti della Società, illustrate all'Organo Amministrativo, che ne ha preso atto rispettivamente nella seduta del 14/07/2022 e in quella del 30/01/2023, sono state ampiamente 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.

## **2.10 Adempimenti in materia di "Trasparenza" e "Anticorruzione"**

In attuazione delle norme vigenti in materia, l'Organo Amministrativo della Società nella seduta del 28/01/2022 ha approvato e adottato le Misure di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza valide per l'anno 2022 redatte dal Responsabile per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza, nominato dalla Società nella persona dell'ing. Francesco Terranova che svolge anche la funzione di Responsabile Tecnico.

L'attività di aggiornamento del suddetto documento è stata svolta d'intesa con l'Organismo di Vigilanza monocratico, nel rispetto delle disposizioni impartite dall'Autorità Nazionale Anticorruzione per i "soggetti in controllo pubblico" di cui all'art. 2-bis, comma 2, lett. b) e c), D. Lgs. n. 33/2013 e s.m.i., e seguendo le indicazioni di cui alla Delibera del Consiglio dell'ANAC del 21/07/2021 che, confermando il Piano Nazionale Anticorruzione 2019-2021, ha fornito un quadro aggiornato delle fonti normative e delle delibere sopravvenute e rilevanti rispetto al suddetto documento originario.

Inoltre, si è tenuto conto delle sopravvenute Linee Guida, di cui alla Delibera ANAC n. 469 del 09/06/2021, sono state introdotte alcune modifiche e integrazioni sostanziali riguardanti la gestione di eventuali segnalazioni di condotte illecite da parte dei Dipendenti della Società (cosiddetta "whistleblowing"), individuando nell'Organismo di Vigilanza Monocratico il soggetto idoneo alla gestione e analisi delle suddette segnalazioni.

È rimasto confermato l'elenco delle fattispecie di reato e dalla mappatura dei rischi di corruzione, anche in considerazione delle procedure rispettate dalla Società per dare attuazione al Piano di Concordato in continuità, non sono emerse criticità in relazione alle cosiddette aree sensibili individuate.

L'Organo Amministrativo, nella medesima seduta, ha anche preso atto dei contenuti della Relazione del Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza riferita all'anno 2021 - che è stata conseguentemente pubblicata sul sito internet della Società entro i termini indicati dall'ANAC

– e del Report contenente i dati economici afferente agli affidamenti stipulati nel corso dell'anno 2021 e a quelli conferiti negli anni precedenti aggiornando le correlate informazioni, anche esso pubblicato sul sito internet entro i termini indicati dall'ANAC.

## **2.11 Adempimenti in materia di Protezione dei Dati personali**

Su iniziativa del Responsabile Protezione Dati - ing. Massimiliano Bonsignori della società Spaziottantotto Srl, a cui è stato affidato l'incarico - in data 02/02/2022 si è svolto l'Audit in materia di protezione dei dati personali.

Come da verbale agli atti societari l'esito dell'Audit, sulla base dei controlli effettuati, 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. Si è altresì accertato e dato atto che gli spunti di miglioramento di cui al precedente Audit sono stati accolti e adempiuti. Nel corso del successivo Audit tenutosi il 27/01/2023 sono state suggerite alcune raccomandazioni e altri spunti di miglioramento da attuare in corso di anno.

## **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 2022 finalizzate alla loro valorizzazione.

### **3.1 Valorizzazione del Compendio immobiliare Aree Mirafiori di Torino**

#### Monitoraggi ambientali sugli immobili

Lo Studio Associato incaricato di svolgere il servizio di assistenza ordinaria in materia ambientale ha effettuato la campagna di monitoraggio annuale riguardante i fabbricati dell'area denominata Zona A facente parte del Compendio immobiliare Mirafiori e in data 23/12/2022 ha trasmesso il correlato Report 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" della Zona A e nei binari ferroviari della medesima Zona A.

In esito ai controlli effettuati non sono emerse circostanze di particolare degrado pertanto non risultano situazioni di pericolosità.

#### **ZONA A**

#### Utilizzo temporaneo

Nel corso del 2022, ai sensi della "Modifica al Contratto di Comodato" sottoscritta con il Politecnico di Torino il 29/04/2021 valida fino al 28/04/2023, è proseguita presso la porzione di area messa a disposizione – all'interno della Zona A - attività di sperimentazione su travi in cemento armato precompresso - giunte a fine vita, rimosse dal viadotto di corso Grosseto a Torino, nell'ambito dell'Accordo di Ricerca "Prestazioni strutturali residue a fine vita del viadotto d'interscambio Corso Grosseto" sottoscritto da Regione Piemonte, Città di Torino, Città metropolitana di Torino, S.C.R. Piemonte, Politecnico di Torino, Politecnico di Milano, Torino Nuova Economia e alcune Imprese di costruzione. Per il periodo aprile 2022-aprile 2023 TNE ha percepito la somma di Euro 12.500, oltre Iva, a titolo di rimborso spese di gestione dell'area.

## Realizzazione Opere di Urbanizzazione previste dalla Convenzione Urbanistica

A seguito della sottoscrizione con la Città di Torino – nel mese di novembre 2021 – della Convenzione Urbanistica afferente alla Modifica parziale del Piano Esecutivo Convenzionato dell'”Ambito 16.34 Mirafiori-A”, la Società, in data 01/04/2022, ha stipulato Contratto di servizi professionali con la società di ingegneria ICIS Srl a cui è stato affidato l'incarico di progettare le Opere di Urbanizzazione previste dal Piano Esecutivo Convenzionato, riguardante il suddetto Ambito, approvato dall'Amministrazione comunale.

Successivamente, facendo seguito all'aggiudicazione provvisoria a favore del Politecnico di Torino della procedura competitiva di vendita del Lotto UMI A3-Competence, ricompreso in tale Zona A, disposta dal Notaio Delegato in data 27/04/2022, alla suddetta Società di Ingegneria è stato richiesto l'avvio della progettazione della Fase Attuativa I comprendente le sole Opere di Urbanizzazione funzionali all'insediamento previsto dall'Ateneo.

Il Progetto Esecutivo dovrà essere sottoposto all'istruttoria da parte della Città di Torino e conseguentemente, dopo averne ottenuto l'approvazione ai sensi di legge, si potrà procedere con la redazione del Progetto Esecutivo di Appalto da utilizzare nell'ambito della procedura di gara per selezionare l'Impresa a cui affidare i lavori.

A tal fine sono stati effettuati tutti gli incontri con i Tecnici della Città di Torino e degli Enti gestori dei sottoservizi pubblici che, nell'ambito del procedimento amministrativo della Riunione dei Servizi, dovranno rilasciare i pareri di propria competenza ai fini dell'approvazione definitiva del suddetto progetto.

Analogamente sono stati eseguiti gli approfondimenti tecnici con l'Area Edilizia del Politecnico di Torino al fine di raccordare gli aspetti progettuali di carattere edilizio – di competenza dell'Ateneo – con gli aspetti afferenti alla infrastrutturazione dell'area di competenza di TNE.

Dopo aver concluso le necessarie verifiche e gli approfondimenti, con la Città di Torino, con gli Enti gestori competenti e con il Politecnico di Torino, necessari per sviluppare la progettazione delle Opere di Urbanizzazione della Fase Attuativa I, nel mese di novembre è stato richiesto alla Società di Ingegneria incaricata di consegnare il Progetto Esecutivo entro il 07/12/2022.

Poiché tale scadenza non è stata rispettata, in data 19/12/2022 alla Società di Ingegneria è stata inviata una comunicazione mediante la quale è stata formalmente evidenziata la necessità di completare celermente l'attività progettuale ribadendo che il mancato adempimento contrattuale non era giustificabile con le motivazioni addotte sulle cause del ritardo, e che la Società si sarebbe riservata di procedere ai sensi del Contratto di affidamento dell'incarico applicando le penali oltre all'eventuale richiesta di risarcimento del maggior danno.

Per adempiere alle prescrizioni impartite dagli Enti preposti in materia ambientale è stata espletata una consultazione di Professionisti in possesso di adeguate competenze in materia al fine di affidare un incarico di assistenza ambientale straordinaria – correlata alla progettazione e realizzazione delle Opere di Urbanizzazione – comprendete l'espletamento di specifiche indagini di caratterizzazione delle pavimentazioni bituminose, interessate dai lavori di infrastrutturazione, necessarie per stabilire le corrette modalità operative della loro gestione durante le attività di scavo in cantiere, e specifiche indagini di caratterizzazione del suolo e sottosuolo di una porzione di area, destinata a verde pubblico da cedere alla Città di Torino, necessarie per definire l'eventuale variante al Progetto Operativo di Bonifica per la conseguente approvazione da parte degli Enti competenti.

In esito alle risultanze della procedura, che prevedeva la presentazione delle proposte economiche entro la data del 15/12/2022, tra le offerte pervenute da parte di cinque dei sei Operatori invitati la migliore è risultata quella dello Studio Associato E.T.C. che ha offerto un corrispettivo pari a Euro 29.250,00 oltre Oneri previdenziali e Iva ai sensi di legge.

Si è pertanto provveduto, secondo quanto previsto dalla Procedura concordataria, a richiedere al

Commissario Giudiziale il Parere di competenza propedeutico al rilascio dell'autorizzazione da parte del Giudice Delegato a formalizzare l'incarico.

### Aspetti ambientali

La Città di Torino con la Determinazione Dirigenziale n. 7282 del 23/12/2022 emanata dal Dipartimento Ambiente e Transizione Ecologica – accogliendo le motivazioni espresse nell'istanza presentata dalla Società, ha concesso una proroga fino al 31/12/2023 del termine entro cui si dovrà dare inizio ai lavori di bonifica approvati da eseguirsi nella Zona A. Al riguardo è stato richiesto un aggiornamento periodico semestrale 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.

## **ZONA B**

### Cessione area a servizi pubblici

La Convenzione Urbanistica del 21/10/2015, riguardante la Riquilificazione della cosiddetta Zona C in Area Mirafiori, prevede anche l'impegno di TNE a cedere a titolo gratuito - come area per servizi pubblici – una porzione di superficie, oltre a quella già ceduta, ricompresa nella Zona B, di superficie pari a circa 2 mila metri quadrati prospiciente il fronte verso via Abarth (già via Anselmetti).

Dovendo cedere l'area libera da qualsiasi tipo di edificio, essendo presente su tale porzione di area un basso fabbricato - a un piano fuori terra di superficie pari a circa 140 metri quadrati – nel mese di febbraio 2022 si è provveduto a espletare una consultazione di Ditte specializzate per selezionarne una a cui affidare l'appalto di demolizione.

Dall'esame delle cinque proposte economiche pervenute la migliore offerta è risultata quella presentata dall'Impresa ISVA S.r.l. che ha proposto un ribasso unico percentuale pari al 19,60%, da applicarsi all'importo posto a base di gara, da cui è scaturito un importo contrattuale pari a Euro 12.791,26, comprensivo di Oneri per la sicurezza pari a Euro 1.484,27, non soggetti a ribasso, oltre Iva ai sensi di legge.

Dopo aver acquisito il Parere favorevole emesso dal Commissario Giudiziale e il visto di autorizzazione a procedere da parte del Giudice Delegato, in data 12/07/2022 si è provveduto a stipulare il Contratto di appalto di demolizione del basso fabbricato. I lavori, avviati il 29/09/2022, sono stati regolarmente eseguiti e completati entro il 05/10/2022 come da attestazione del Direttore dei Lavori. Nel corso del 2023 si potrà pertanto formalizzare, con la Città di Torino e con la società Iren S.p.A., l'Atto di cessione della suddetta porzione di area e costituzione di servitù - a favore del suddetto Ente gestore - afferente alla posa di un tratto di tubazione della rete di teleriscaldamento.

## **ZONA C**

### Realizzazione Opere di Urbanizzazione

In data 04/04/2022, dopo ripetute comunicazioni e solleciti per dare avvio ai lavori, all'Impresa ICFA Srl, con cui il 14/12/2021 era stato sottoscritto il Contratto di appalto dei lavori di realizzazione della Rotatoria stradale di via C. Abarth, è stata notificata la risoluzione contrattuale disposta sulla base delle determinazioni assunte dal Responsabile del Procedimento per grave inadempimento dell'Appaltatore.

A seguito della suddetta risoluzione contrattuale la Compagnia assicuratrice che per conto dell'Appaltatore aveva emesso la Cauzione definitiva, su richiesta di escussione formulata da TNE ha effettuato il versamento dell'importo garantito pari a circa 10 mila Euro.

L'Impresa ICFA Srl, per il tramite del proprio Legale, si è opposto all'inadempimento contrattuale e conseguentemente in data 19/07/2022 ha notificato un Atto di citazione in giudizio - avanti il Tribunale di Torino - con richiesta di risarcimento danni per un importo complessivo pari a circa 48 mila Euro.

La Società per il tramite dello Studio Irrera Avvocati Associati, a cui è stata affidata la difesa legale, in data 17/11/2022 ha depositato la "Comparsa di Costituzione e Risposta", per l'udienza fissata il 14 dicembre 2022, con cui sono state argomentate le motivazioni difensive.

Con tale documento è stato pertanto richiesto al Giudice del Tribunale di Torino - in via principale, di accertare della risoluzione di diritto del contratto d'appalto e di rigettare tutte le domande della controparte e, in via riconvenzionale, di dichiarare ICFA Srl tenuta a corrispondere a TNE la somma di Euro 11.303,76. In subordine è stato richiesto al Giudice, ove non fosse ritenuta legittima la risoluzione di diritto dell'appalto, di rigettare in ogni caso tutte le domande della controparte e di dichiarare risolto il contratto d'appalto per grave inadempimento dell'Appaltatore.

Il Giudice del Tribunale di Torino nel corso della prima udienza 14 dicembre 2022, trattandosi di un contenzioso di valore inferiore a 50 mila Euro, ai sensi di legge ha chiesto alle Parti di avviare un tentativo di negoziazione assistita da avvocati.

A causa della risoluzione contrattuale notificata all'Impresa ICFA Srl è stato necessario interpellare le Imprese classificatesi rispettivamente al secondo e al terzo posto nella graduatoria di gara al fine di verificare il loro interesse a subentrare nell'appalto alle medesime condizioni economiche della prima classificata, da cui è scaturito, come da determinazioni del Responsabile di Procedimento in cui si è dato atto che l'Impresa seconda in graduatoria ha rinunciato a subentrare mentre l'Impresa ISVA Srl - terza classificata - ha confermato la disponibilità a eseguire l'appalto.

Conseguentemente in data 30/06/2022 è stato sottoscritto il nuovo Contratto di appalto con importo lavori pari a Euro 123.905,30, comprensivo degli oneri per la sicurezza - non soggetti a ribasso di gara - pari a Euro 28.551,36, oltre Iva ai sensi di legge, con clausola di adeguamento prezzi ai sensi disposizioni normative in materia di Contratti pubblici - correlate al cosiddetto "caro-materiali" - utilizzando le somme a disposizione del Quadro Economico di Spesa dell'intervento. Successivamente, a seguito dell'approvazione da parte del Servizio di Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'Azienda Sanitaria Locale del Piano di Lavoro - redatto ai sensi dell'art. 256 del D. Lgs. n. 81/08 - necessario per eseguire i lavori in presenza di amianto nel sottofondo della pavimentazione stradale esistente, e dopo aver acquisito dalla Città di Torino l'Ordinanza del 17/11/2022 per la modifica della viabilità nel tratto di via Abarth interessato dall'intervento, in data 22/11/2022 è stato dato avvio alle attività di cantiere proseguite anche nel corso dei primi mesi dell'anno 2023.

Poiché, ai sensi del Regolamento di Condominio della cosiddetta Zona C, la nomina dell'Amministratore condominiale spetta per il primo anno alla Società TNE, è stata espletata una consultazione di Professionisti in possesso di adeguate competenze richiedendo loro la presentazione di una offerta economica per lo svolgimento di tale servizio.

In esito alle risultanze di tale procedura è stato selezionato lo Studio Panizza s.r.l. con il quale in data 19/12/2022 è stato sottoscritto il Contratto di affidamento dell'incarico i cui costi saranno addebitati ai Proprietari dei due Lotti fondiari presenti nell'area.

### Manutenzione Area Verde

In data 07/10/2022, con i competenti Tecnici comunali, è stato effettuato un sopralluogo per verificare in contraddittorio lo stato di manutenzione dell'area a verde pubblico - attrezzata con pista ciclabile - prospiciente via C. Abarth. Si è accertato che l'area si presentava in buone condizioni e pertanto è stata formalizzata la cessazione del periodo di manutenzione delle alberature e degli arbusti in capo a TNE e il subentro della Città di Torino che ha successivamente svincolato la correlata fideiussione



accesa dalla Società a garanzia degli interventi manutentivi.

### **Utilizzo temporaneo dello Spazio MRF**

Anche nel corso dell'Esercizio 2022 la Società ha messo a disposizione lo Spazio MRF per l'uso temporaneo. Si tratta di porzioni del Capannone ex DAI, ubicato nella Zona A di Mirafiori, utilizzato dai Soggetti richiedenti previa sottoscrizione di appositi Accordi di concessione temporanea che prevedono il riconoscimento di un rimborso spese a favore di TNE.

Le attività svolte dai soggetti richiedenti hanno riguardato esclusivamente riprese cinematografiche per film e spot pubblicitari. L'importo complessivo dei rimborsi spese corrisposti dagli utilizzatori è stato pari a Euro 5.490.

### **3.2 Valorizzazione sito aeroportuale Torino-Aeritalia in Area Campo Volo di Collegno**

La Società nel mese di gennaio 2022, in conseguenza della mancata accettazione della proposta economica formulata, ha notificato ad Aero Club Torino la cessazione del rapporto di occupazione temporanea del sito aeroportuale - concesso fino al 31/12/2021 – diffidandolo a restituire a TNE l'area libera da cose e persone entro e non oltre i successivi sei mesi. Nel mese di marzo 2022, non avendo ricevuto alcun riscontro, lo Studio legale incaricato da TNE ha inviato ad Aero Club Torino una diffida ad adempiere in tal senso.

In riscontro a tale diffida, l'Aero Club Torino per il tramite del proprio Legale ha proposto di concludere una "negoziazione assistita da avvocati" avente ad oggetto ogni controversia e contenzioso tra le Parti al fine di addivenire a una risoluzione delle medesime in via amichevole, in ordine agli aspetti riguardanti l'accertamento della proprietà di edifici e strutture realizzate dal Gestore aeroportuale e diritti di questi in ordine all'utilizzo dell'area, alla rifusione dei costi sostenuti per la sua manutenzione, e alla rifusione dei costi per incremento di valore dell'area.

I Legali delle Parti hanno avviato la "negoziazione assistita da avvocati" ma non è stato possibile condurla a termine pertanto è stato necessario avviare ulteriori confronti con Aero Club Torino – senza il coinvolgimento dei Legali per fare chiarezza in merito agli aspetti non condivisibili delle proposte e tentare di addivenire a un accordo per proseguire l'occupazione temporanea del sito aeroportuale per un periodo transitorio fino alla chiusura da parte di TNE della Procedura di Concordato. Tale accordo è stato raggiunto nel mese di gennaio 2023.

Nel corso dell'anno 2022 sono stati anche effettuati approfondimenti con un'Azienda privata disponibile a valutare la possibilità di acquistare il sito aeroportuale Torino-Aeritalia che ha presentato una manifestazione di interesse non impegnativa finalizzata ad acquisire la documentazione utile per eseguire le necessarie verifiche tecniche ed economiche. Tali approfondimenti non hanno avuto seguito in quanto i Soci pubblici hanno manifestato l'interesse al mantenimento della proprietà in capo alla Società anche la fine di poter dare attuazione alle iniziative previste dal Progetto Città dell'Aerospazio promosso dalla Regione Piemonte da attuare in parte anche sull'Area Campo Volo.

L'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – in data 25/03/2022 ha notificato alla Società un Accertamento castale del 14/03/2022 mediante il quale ha rettificato la Rendita proposta nel 2021 – afferente ai soli beni immobili di proprietà di TNE ubicati presso l'Area Campo Volo di Collegno - pari a circa 28 mila Euro attribuendo d'ufficio un valore superiore pari a circa 58 mila Euro.

Al riguardo, ritenendo ci fossero i presupposti per contestare le decisioni assunte dall'Agenzia delle Entrate, la Società, per il tramite di un Professionista incaricato, in data 12/05/2022 ha presentato alla Commissione Tributaria Provinciale di Torino un Ricorso amministrativo richiedendo l'annullamento del suddetto Accertamento.

Conseguentemente è scaturito un confronto di approfondimento tecnico ed economico con gli Uffici

dell'Agenzia delle Entrate in esito al quale si è pervenuti a una soluzione bonaria della controversia mediante sottoscrizione in data 12/09/2022 di un Accordo di Mediazione che attribuisce a tali immobili una Rendita catastale pari a circa 45 mila Euro che consente di ottenere un risparmio di oltre 7 mila Euro rispetto all'importo originario dell'Imposta IMU.

#### **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 del 2022:

- 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:

- da un moderato miglioramento relativo agli indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni, principalmente imputabile all'incremento dell'entità del patrimonio netto per effetto dell'utile dell'esercizio;
- quanto agli indici della struttura dei finanziamenti, da un lieve miglioramento del quoziente di indebitamento complessivo e un leggero peggioramento del quoziente di indebitamento finanziario, essenzialmente in relazione alla dinamica del rimborso dei finanziamenti Soci in precedenza commentati, e più in generale alla riduzione del complessivo livello di indebitamento della Società;
- da un peggioramento degli indicatori di liquidità, in relazione alla diminuita 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 positivo, sia pure in peggioramento rispetto al precedente esercizio, anch'essi di segno positivo; ciò è essenzialmente imputabile al realizzo dei ricavi per alienazioni avvenute nell'esercizio ed al rilascio delle correlate quote dei fondi per rischi ed oneri, in misura minore rispetto ai volumi di vendita del precedente esercizio.

Conseguentemente, anche gli indici di redditività, evidenziano valori positivi ma minori rispetto allo

scorso esercizio.

## Analisi della struttura finanziaria

Nella tabella seguente si riportano, come nella tavola C, i principali indici di struttura finanziaria per l'esercizio 2022 e quelli del precedente:

TAVOLA "C"

### INDICI PATRIMONIALI ED ECONOMICI

31/12/2022    31/12/2021

#### INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Margine primario di struttura	Mezzi Propri - Attivo Fisso	18.667.657	18.177.111
Quoziente primario di struttura	Mezzi Propri / Attivo Fisso	2,03	1,99
Margine secondario di struttura	Mezzi Propri + Pass Consolidate - Attivo Fisso	24.454.656	29.525.094
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi Propri + Pass Consolidate) / Attivo Fisso	2,35	2,60

#### INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI

Quoziente di indebitamento complessivo	(Pass Consolidate + Pass correnti) / Mezzi Propri	0,36	0,52
Quoziente di indebitamento finanziario	Pass di finanziamento / Mezzi Propri	0,07	0,09

#### INDICATORI DI LIQUIDITA'

Margine di disponibilità	Attivo corrente - Passività correnti	24.454.656	29.525.094
Quoziente di disponibilità	Attivo corrente / Passività correnti	4,23	4,85
Margine di tesoreria	Liq. Differite + liq. Immediate - Pass correnti	-401.533	-176.674
Quoziente di tesoreria	(Liq. Differite + liq. Immediate) / Pass correnti	0,95	0,98

#### INDICI DI REDDITIVITA'

ROE netto	Risultato netto / Mezzi Propri	0,41%	5,53%
ROE lordo	Risultato lordo / Mezzi Propri	0,41%	5,54%
ROI	Risultato operativo / Capitale investito operativo	0,93%	4,03%
ROS	Risultato operativo / Ricavi delle vendite	8,48%	33,25%

## 6. PRINCIPALI FATTI AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Si riportano di seguito sinteticamente alcune informazioni afferenti a fatti maggiormente significativi che si sono verificati nel periodo intercorso tra il 31 dicembre 2022, di chiusura dell'Esercizio, e la data in cui è stato approvato dall'Organo Amministrativo il Progetto di Bilancio 2022.

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

Per quanto attiene all'Area Campo Volo di Collegno con lettera del 10/01/2023 la Società ha autorizzato l'Aero Club Torino a proseguire l'occupazione temporanea fino al 31/12/2023, richiedendo una indennità di occupazione pari a Euro 60.000,00 sia per l'anno 2022 che per l'anno 2023, ponendo a carico del 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. Con lettera del 27/01/2023 l'Aero Club Torino ha preso atto ed accettato la suddetta proposta.

A seguito dell'emissione - da parte del Giudice Delegato del Tribunale di Torino - del Decreto di esecutività previsto entro la fine del mese di marzo 2023, afferente al Terzo Progetto di Riparto Parziale, potranno essere eseguiti, a favore dei Creditori, i correlati pagamenti di importo complessivamente pari a circa 1,905 milioni di Euro.

Con la propria Relazione semestrale, depositata presso il Tribunale di Torino in data 24/02/2023, il Commissario Giudiziale, prendendo atto di quanto riportato nella Relazione semestrale al 31/12/2022 presentata dalla Società, ha confermato di non ravvisare elementi ostativi alla prosecuzione della procedura concordataria, rilevando il buon esito della medesima sino alla suddetta data.

Il 02/03/2023 è stata sottoscritta dai Legali di controparte la Transazione in merito al contenzioso con l'Impresa I.C.F.A. S.r.l. insorto a seguito della risoluzione del Contratto di appalto – riguardante la realizzazione della Rotatoria stradale di via Abarth, prevista dal Piano Esecutivo Convenzionato per la Riqualificazione della cosiddetta Zona C di Mirafiori a Torino, disposta da Torino Nuova Economia per grave inadempimento dell'Appaltatore. Con tale transazione le Parti hanno rinunciato a tutte le domande, eccezioni e pretese fatte valere in sede di giudizio avanti il Tribunale di Torino e si sono impegnate a non presenziare alla successiva udienza, null'altro avendo a pretendere l'una dall'altra in relazione a tutti i fatti correlati al contenzioso.

L'Amministratore Unico nella seduta dell'Organo Amministrativo del 30/01/2023 ha determinato di approvare il trasferimento della sede legale e operativa di TNE presso gli spazi utilizzati dal socio Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. in corso Marche 79 a Torino. Conseguentemente è stata notificata a Environment Park S.p.A. la disdetta anticipata del vigente Contratto di locazione con preavviso di 6 mesi entro cui saranno rilasciati gli attuali uffici nella piena disponibilità della proprietà, liberi da persone e da cose. Il trasferimento in oggetto, confermato a Finpiemonte Partecipazioni con lettera in data 13/02/2023 comporterà un risparmio economico su base annua pari a circa 10 mila Euro.

Nel mese di gennaio 2023 al fine di favorire l'esecuzione delle ulteriori vendite immobiliari, peraltro previste dalla Procedura di Concordato preventivo in continuità, la Società ha inviato a circa 30 Operatori economici privati, che svolgono attività nel settore dello sviluppo immobiliare, una comunicazione – accompagnata da una presentazione dell'iniziativa di riqualificazione dell'“Ambito

16.34 Mirafiori-A” - finalizzata alla ricerca di manifestazioni di interesse a partecipare all’attuazione degli interventi edilizi previsti nei lotti fondiari disponibili.

## **7. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Si riportano di seguito alcune considerazioni sostanziali in merito alla tematica afferente alla prosecuzione dell’attività societaria nel corso del prossimo Esercizio 2024 e seguenti.

Al riguardo si conferma che, sulla base delle informazioni al momento disponibili ed anche in considerazione delle circostanze verificatesi durante l’anno 2022, è possibile confermare che la Società, in considerazione della disponibilità liquida di cui dispone e dei costi previsionali afferenti alla gestione ordinaria ed agli ulteriori impegni assunti, entro il termine finale per la chiusura totale del Concordato in continuità, fissato nel mese di gennaio 2024, potrà eseguire i pagamenti residui verso i Creditori mediante formalizzazione del Quarto Progetto di Riparto Finale di importo complessivo pari a circa 3,633 milioni di Euro.

Il Piano Industriale a supporto del suddetto Concordato prevede, oltre a quelle già eseguite, ulteriori vendite immobiliari per facilitare le quali la Società ha avviato specifiche attività di divulgazione delle iniziative di riqualificazione urbanistico-edilizie e di promozione delle opportunità insediative.

Nel corso del 2022 però la Società non ha ricevuto concrete manifestazioni di interesse per l’acquisto degli ultimi tre lotti fondiari disponibili nella Zona A di Mirafiori, pertanto - nei primi mesi dell’anno 2024, immediatamente dopo la chiusura del Concordato – in assenza di ulteriori cessioni immobiliari - si registrerà una sostanziale carenza di liquidità che impedirà alla Società di rispettare gli ulteriori impegni – gravanti sul periodo successivo alla suddetta chiusura – assunti verso la Città di Torino, per quanto attiene al rimborso dell’ulteriore debito residuo – pari a circa 1,240 milioni di Euro, afferente all’Imposta IMU pregressa, da estinguere mediante rate trimestrali che proseguiranno fino al mese di ottobre 2025, e rispettivamente verso Finpiemonte Partecipazioni e verso Finanziaria Città di Torino Holding, per quanto riguarda il rimborso dei due Finanziamenti concessi - i cui piani di ammortamento si estendono fino all’anno 2030 – che comportano rate di importo complessivo pari a circa 0,300 milioni di Euro su base annua.

Considerando, oltre ai suddetti esborsi, anche quelli afferenti alla gestione ordinaria societaria, nel periodo compreso tra gennaio 2024 e dicembre 2025 – sempre nell’ipotesi di assenza di ulteriori vendite immobiliari – è stato stimato in via previsionale che progressivamente si accumulerà un deficit il cui ammontare complessivo finale sarà pari a circa 3,167 milioni di Euro.

Al riguardo - in attesa che si prospettino nuove opportunità per la vendita dei lotti ancora disponibili - la Società ha proposto agli Azionisti Pubblici di valutare, al fine di assumere le conseguenti deliberazioni in occasione dell’Assemblea dei Soci convocata per l’approvazione del Bilancio di Esercizio 2022, la possibilità di attuare alcune misure a sostegno della continuità operativa della Società che peraltro – come da impegni contrattuali assunti con il Politecnico di Torino in sede di formalizzazione dell’Atto notarile di vendita del Lotto UMI A3-Competence della cosiddetta Zona A di Mirafiori - deve anche continuare a svolgere il ruolo di stazione appaltante per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione necessarie per rendere tale area fruibile e funzionale all’insediamento dell’Ateneo e dei successivi Acquirenti a cui saranno ceduti gli ulteriori tre lotti fondiari edificabili.

In sintesi le misure proposte mediante le quali mitigare temporaneamente la carenza di liquidità, possono essere così riassunte:

1. autorizzazione a sospendere temporaneamente le rate di ammortamento del Finanziamento Soci - concesso a TNE da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. – a decorrere dal mese di gennaio 2024 fino al mese di dicembre 2025, di importo complessivo pari a circa 0,480 milioni di Euro,

con impegno da parte di TNE a riprendere il normale rimborso dal mese successivo a quello in cui sarà stato formalizzato un Atto notarile di vendita immobiliare con prezzo di almeno 3,5 milioni di Euro;

2. autorizzazione a sospendere temporaneamente le rate di ammortamento del Finanziamento Soci - concesso a TNE da Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. – a decorrere dal mese di gennaio 2024 fino al mese di dicembre 2025, di importo complessivo pari a circa 0,120 milioni di Euro, con impegno da parte di TNE a riprendere il normale rimborso dal mese successivo a quello in cui sarà stato formalizzato un Atto notarile di vendita immobiliare con prezzo di almeno 3,5 milioni di Euro;
3. autorizzazione a sospendere temporaneamente i pagamenti a favore della Città di Torino - afferenti a Imposta IMU pregressa - a decorrere dal mese di gennaio 2024 fino al mese di dicembre 2025, per un importo complessivo pari a circa 1,771 milioni di Euro, con impegno da parte di TNE a riprendere il normale rimborso dal mese successivo a quello in cui sarà stato formalizzato un Atto notarile di vendita immobiliare al prezzo di almeno 3,5 milioni di Euro.

Poiché le sopraesposte misure proposte – da sole – non risulterebbero sufficienti ad assicurare flussi di cassa periodici positivi, la Società ha altresì ipotizzato una ulteriore azione a supporto della continuità che consiste nella:

4. formalizzazione di una proposta alla Città metropolitana di Torino di valutare la possibilità di rientro nella compagine societaria di Torino Nuova Economia, effettuando una nuova valutazione degli elementi che, a suo tempo, portarono ad assumere la decisione di esercitare il diritto di recesso. Ove venisse accolta tale proposta si attuerebbe mediante l'acquisizione da parte della Città metropolitana di Torino di azioni societarie equivalenti all'intera somma pari a circa 5,730 milioni di Euro - o almeno pari al 50% di essa - corrispondente al valore della originaria partecipazione oggetto di recesso, che la Società ha già parzialmente versato e che completerà di rimborsare entro il prossimo mese di gennaio 2024.

L'attuazione delle misure proposte, ove venissero accordate e pianificate in modo organico e adeguato, consentirebbe alla Società di poter disporre di un maggiore lasso di tempo necessario per favorire l'esecuzione delle ulteriori vendite immobiliari e di acquisire le conseguenti risorse economiche necessarie per garantire progressivamente il mantenimento su base mensile di un saldo positivo dei flussi di cassa previsionali durante il periodo 2023-2025 e conseguentemente di poter continuare a svolgere le attività operative finalizzate a perseguire la missione societaria che i Soci le hanno affidato.

\* \* \*

Vi invitiamo pertanto ad approvare la presente Relazione sulla Gestione, il Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, e di voler destinare l'utile dell'esercizio 2022, pari a Euro 151.959, in parte alla Riserva Legale, in misura pari al 5% e quindi per Euro 7.598, e il residuo pari a Euro 144.361 a parziale copertura delle perdite portate a nuovo.

Con riferimento alla fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile, si segnala che, per effetto dell'utile conseguito nell'Esercizio, alla data del 31.12.2022 essa non risulta più verificata, quand'anche non si tenga conto degli effetti dell'applicazione della disciplina derogatoria di cui all'art. 6 del D.L. n. 23/2020. Il Patrimonio Netto della Società al 31.12.2022 risulta infatti di importo pari a complessivi Euro 36.734.425, a fronte di un ammontare del Capitale sociale di Euro 54.270.424; di conseguenza, alla data di chiusura dell'esercizio il capitale – al netto delle perdite - risulta diminuito per un importo inferiore ad un terzo.

Tuttavia come deliberato dall'Assemblea dei Soci nella seduta del 29/04/2021, in cui è stata approvata la proposta dell'Organo Amministrativo della Società di avvalersi delle disposizioni temporanee in materia di riduzione del capitale societario introdotte dalla Legge di Bilancio 2021 n.

178 del 30/12/2020, la perdita dell'Esercizio 2020 - distintamente indicata nella Nota Integrativa con specificazione, in appositi prospetti, della relativa origine nonché delle movimentazioni intervenute in ciascun Esercizio, non viene considerata ai fini degli adempimenti di cui agli articoli 2446 secondo e terzo comma, e 2447 del Codice Civile e la verifica in merito alla eventuale riduzione del Capitale sociale è rinviata al momento dell'approvazione del Bilancio di Esercizio 2025.

L'Amministratore Unico  
Marco Galimberti



## TAVOLA "A"

## STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO

IMPIEGHI (ATTIVO)	31/12/2022			31/12/2021			VARIAZIONI
A) IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE							
NETTE	17.066.768	34,07	%	17.405.013	31,31	%	(338.245)
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	2,00	%	1.000.000	1,80	%	0
D) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0	0,00	%	345	0,00		(345)
1) CAPITALE IMMOBILIZZATO	18.066.768	36,07	%	18.405.358	33,11		(338.590)
E) DISPONIBILITA' NON LIQUIDE							
Rimanenze	24.856.189			29.701.768			(4.845.579)
	24.856.189	49,63	%	29.701.768	53,43	%	(4.845.579)
F) LIQUIDITA' DIFFERITE							
Crediti commerciali netti	161.834			99.049			62.785
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	2.222			1.461			761
Ratei e risconti attivi	72.777			143.355			(70.578)
Altre attività	34.782			3			34.779
	271.615	0,54	%	244.208	0,44	%	27.407
G) LIQUIDITA' IMMEDIATE							
Cassa e depositi bancari	6.891.754	13,76	%	7.241.123	13,03	%	(349.369)
2) CAPITALE CIRCOLANTE	32.019.558	63,93	%	37.187.099	66,89	%	(5.167.541)

CAPITALE INVESTITO	<u>50.086.326</u>	100,00	%	<u>55.592.457</u>	100,00	%	<u>(5.506.131)</u>
<u>FONTI (PASSIVO-NETTO)</u>							
A) CAPITALE PROPRIO							
Capitale sociale	54.270.424			54.270.424			0
Riserva legale	220.414			119.287			101.127
Riserve di rivalutazione	0			0			0
Altre riserve	9.850.820			9.850.822			(2)
Utili (perdite) portati a nuovo	(27.759.192)			(29.680.611)			1.921.419
Risultato d'esercizio	<u>151.959</u>			<u>2.022.547</u>			<u>(1.870.588)</u>
	<u>36.734.425</u>	73,34	%	<u>36.582.469</u>	65,80	%	<u>151.956</u>
B) PASSIVITA' CONSOLIDATE							
Obbligazioni	0			0			0
Finanziamenti a medio/lungo termine	2.027.045			2.737.903			(710.858)
Altre passività esigibili oltre l'esercizio successivo	3.623.370			8.493.545			(4.870.175)
Fondo trattamento fine rapporto	<u>136.584</u>			<u>116.535</u>			<u>20.049</u>
	<u>5.786.999</u>	11,55	%	<u>11.347.983</u>	20,41	%	<u>(5.560.984)</u>
C) PASSIVITA' CORRENTI							
Obbligazioni quota corrente	0			0			0
Debiti v/banche	468.122			468.122			0
Debiti v/altri finanziatori	242.736			235.570			7.166
Debiti v/fornitori	514.391			547.227			(32.836)
Debiti v/controllanti, controllate e collegate	0			0			0
Debiti tributari per imposte sul reddito	0			4.207			(4.207)
Ratei e risconti passivi	369.460			28.452			341.008
Altre passività esigili entro l'esercizio successivo	2.303.070			1.976.598			326.472
Fondo imposte differite	0			0			0
Fondi per rischi ed oneri	<u>3.667.123</u>			<u>4.401.829</u>			<u>(734.706)</u>
	<u>7.564.902</u>	15,10	%	<u>7.662.005</u>	13,78	%	<u>(97.103)</u>
CAPITALE ACQUISITO	<u>50.086.326</u>	100,00	%	<u>55.592.457</u>	100,00	%	<u>(5.506.131)</u>

## TAVOLA "B"

## CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

	<u>31/12/2022</u>		<u>31/12/2021</u>		
Ricavi	5.491.689		6.730.800		
Variazioni scorte prodotti finiti in corso di lavorazione	-4.845.579		-5.905.804		
Incrementi di immobilizzazioni per lavoro interni	0				
Altri ricavi	<u>778.955</u>		<u>2.372.600</u>		
A) VALORE DELLA PRODUZIONE TIPICA	<u>1.425.065</u>	100 %	<u>3.197.596</u>	100 %	
Consumi di materie e servizi esterni	<u>352.215</u>	24,7 %	<u>328.640</u>	10,3 %	
B) VALORE AGGIUNTO	<u>1.072.850</u>		<u>2.868.956</u>		
Costo del lavoro	<u>267.670</u>	18,8 %	<u>261.248</u>	8,2 %	
C) MARGINE OPERATIVO LORDO	<u>805.180</u>		<u>2.607.708</u>		
Ammortamenti	338.589	23,8 %	340.459	10,6 %	
Svalutazione crediti nell'attivo circolante	920	0,1 %	29.040	0,9 %	
Stanziameti a fondi rischi ed oneri	0	0,0 %	0	0,0 %	
Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali e materiali	<u>0</u>	0,0 %	<u>0</u>	0,0 %	
D) RISULTATO OPERATIVO	<u>465.671</u>		<u>2.238.209</u>		
Saldo proventi ed oneri diversi	-238.659	-16,7 %	-128.776	-4,0 %	
Interessi attivi	1.224	0,1 %	229	0,0 %	
Dividendi e altri proventi da partecipaz.	0	0,0 %	0	0,0 %	
Rettifiche di valore di attività finanziarie	<u>0</u>	0,0 %	<u>0</u>	0,0 %	
E) EBIT NORMALIZZATO	<u>228.236</u>		<u>2.109.662</u>		
Proventi e oneri straordinari	<u>0</u>	0,0 %	<u>0</u>	0,0 %	
F) EBIT	<u>228.236</u>		<u>2.109.662</u>		
Oneri finanziari	<u>76.277</u>	5,4 %	<u>82.163</u>	2,6 %	
G) RISULTATO LORDO	<u>151.959</u>		<u>2.027.499</u>		
Imposte sul reddito	<u>0</u>	0,0 %	<u>4.952</u>	0,2 %	
H) RISULTATO NETTO	<u>151.959</u>		<u>2.022.547</u>		

## TAVOLA "C"

## INDICI PATRIMONIALI ED ECONOMICI

31/12/2022 31/12/2021

## INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Margine primario di struttura	Mezzi Propri - Attivo Fisso	18.667.657	18.177.111
Quoziente primario di struttura	Mezzi Propri / Attivo Fisso	2,03	1,99
Margine secondario di struttura	Mezzi Propri + Pass Consolidate - Attivo Fisso	24.454.656	29.525.094
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi Propri + Pass Consolidate) / Attivo Fisso	2,35	2,60

## INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI

Quoziente di indebitamento complessivo	(Pass Consolidate + Pass correnti) / Mezzi Propri	0,36	0,52
Quoziente di indebitamento finanziario	Pass di finanziamento / Mezzi Propri	0,07	0,09

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

## INDICATORI DI LIQUIDITA'

Margine di disponibilità	Attivo corrente - Passività correnti	24.454.656	29.525.094
Quoziente di disponibilità	Attivo corrente / Passività correnti	4,23	4,85
Margine di tesoreria	Liq. Differite + liq. Immedieate - Pass correnti	-401.533	-176.674
Quoziente di tesoreria	(Liq. Differite + liq. Immedieate) / Pass correnti	0,95	0,98

## INDICI DI REDDITIVITA'

ROE netto	Risultato netto / Mezzi Propri	0,41%	5,53%
ROE lordo	Risultato lordo / Mezzi Propri	0,41%	5,54%
ROI	Risultato operativo / Capitale investito operativo	0,93%	4,03%
ROS	Risultato operativo / Ricavi delle vendite	8,48%	33,25%

## Torino Nuova Economia - T.N.E. S.p.A.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31.12.2022

STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

31.12.2022

#### B) Immobilizzazioni

##### *I* **Immobilizzazioni immateriali**

--

##### Diritti Concessione dei software concessi in uso

* HP Office 2007 MLK S (2010)	200,00	
* MS Project STD 2007 (2010)	1.180,00	
* MS Office Small Business (2010)	447,00	
* MS Project STD 2007 (2010)	610,00	
* McAfee Saas Endpoint (2011)	300,00	
* Office Automation (2011)	3.300,00	
* Autocad LT 2012 Mult. Matr. 363-94485915 (2011)	1.300,00	
* Licenza software AVCP (ANAC) versione 2016 (2016)	1.150,00	
* N. 5 Microsoft Office home Business 2016 (2017)		
(Ft. 2310/N/17 Onex Group)	<u>860,00</u>	9.347,00

##### **meno: Fondo di ammortamento**

Consistenza al 01/01/2018	(8.246,92)	
- quota estinzione esercizio 2018 33,3%	(670,04)	
- quota estinzione esercizio 2019 33,3%	(286,64)	
- quota estinzione esercizio 2020 33,3%	<u>(143,40)</u>	(9.347,00)

##### Spese per modifiche statutarie

* Verbale di Assemblea straordinaria portante delibera di adozione del Nuovo Testo dello statuto sociale (2012)	1.486,40	
* Verbale di Assemblea straordinaria portante delibera di adozione del Nuovo Testo dello statuto sociale (2015)	1.595,10	
* Verbale di Assemblea straordinaria in data 23/12/16 (2016)	2.395,98	
* Verbale di Assemblea straordinaria in data 07/06 repertorio N. 126836 del 7/6/17: BVP-VAS: modifica statuto (Parc.657/2017 Notaio Bima)	<u>3.446,34</u>	8.923,82

##### **meno: Fondo di ammortamento**

Consistenza al 01/01/2018	(3.746,49)	
- quota estinzione esercizio 2018 33% (al 50%)	(1.487,49)	

- quota estinzione esercizio 2019 33% (al 50%)	(1.487,49)		
- quota estinzione esercizio 2020 33% (al 50%)	(1.168,45)		
- quota estinzione esercizio 2021 33% (al 50%)	(689,27)		
- quota estinzione esercizio al 31-12-2022 33%	(344,63)	(8.923,82)	
<b>II Immobilizzazioni materiali</b>			17.066.768,66
<b>Terreni</b>			
* Terreno sito nel Comune di Torino-Sito di Mirafiori-"Centro del Design"			
Stessa consistenza precedente	4.100.000,00	4.100.000,00	4.100.000,00
<b>Fabbricati</b>			
* Fabbricato "Centro del Design" (NCEU Torino fg. 1438, n. 50, sub 1 e 2)	16.836.522,63	16.836.522,63	12.964.122,45
<b>meno: Fondo di ammortamento</b>			
Consistenza al 01/01/2018	(2.188.747,93)		
- quota estinzione esercizio 2018 33% (al 50%)	(336.730,45)		
- quota estinzione esercizio 2019 33% (al 50%)	(336.730,45)		
- quota estinzione esercizio 2020 33% (al 50%)	(336.730,45)		
- quota estinzione esercizio 2021 33% (al 50%)	(336.730,45)		
- quota estinzione esercizio al 31-12-2022 33%	(336.730,45)	(3.872.400,18)	
<b>Mobili e arredi</b>			--
* Tavolo riunione dim.165x165 e n° 4 poltroncine visitatori (2010)	1.611,60		
* Armadio H125 rovere scuro	381,75		
* Armadio H85 L100	1.609,50		
* N. 1 scrivania direzionale (2012)	597,13		
* N. 1 sedia direzionale (2012)	362,01		
* N. 2 armadi medi ufficio direzionale (2012)	580,71		
* N. 2 armadi alti ufficio direzionale (2012)	755,38		
* N. 6 scrivanie operative (2012)	3.426,06		
* N. 5 poltrone visitatori (2012)	905,73		
* N. 6 sedie uffici operativi (2012)	1.312,97		
* N. 4 armadi medi uffici operativi (2012)	1.161,43		
* N. 4 armadi alti uffici operativi (2012)	2.266,13		
* Scrivania usata (2014)	82,00		
* N. 4 armadi porte battenti 100x45x200 colore grigio (2015)	1.040,00		
* N. 200 sedie con scocca in PPL-ignifugo classe 1 colore nero-fusto in ferro cromato con aggancio (2015)	4.320,00		
* N. 40 tavoli lavoro c/gambe (2015)	3.298,00	23.710,40	
<b>meno: Fondo di ammortamento</b>			

Consistenza al 01/01/2018	(16.221,13)	
- quota estinzione esercizio 2018	(3.065,91)	
- quota estinzione esercizio 2019	(1.595,16)	
- quota estinzione esercizio 2020	(1.311,00)	
- quota estinzione esercizio 2021	(1.300,45)	
- quota estinzione esercizio al 31-12-2022	(216,75)	(23.710,40)

Macchine ufficio elettriche ed elettroniche

2.347,50

* PC DC7800 CMT E8500 VPRO 250GB s/n CZC83770B1 (2008)	720,00
* Monitor L1710 Flat TC003 s/n 3CQ8282529 (2008)	160,00
* N.1 DC7800 CMT E8500 VPRO 250GB s/n CZC837709L + L1710 Flat Monitor 17 TC0003 s/n CNC833PT24 (2008)	880,00
* N. 1 6730B P8400 2GB 160GB Vista/XP s/n CNU8403NKV (2008)	780,00
* DC7800 CMT Base Unit CMT DC7800 Chassis Windows XP Pro Core Duo E6550 1Gb PC2-5300 160GB Sata+Montior L1710 Flat 17 TC003 (2008)	860,00
* N. 1 HP Scanjet 7650 s/n CN87JT1188 (2009)	480,00
* N. 1 Macchina fotografica Nikon Coolpix (2009)	98,17
* N. 3 D-Link Rangebooster Matr.P1GG29C014584 (2010)	75,00
* Nec Proiet NP140 LCD Matr. 01150510 0140775FB sopra cavalletto Jun manuale (2010)	575,00
* HP CQ 6730B C2D P870 Matr. SCNU0081QQR+HP 90W Smart AC ADPT (2010)	877,00
* N. 2 King. 2GB Module (2011)	80,00
* N. 1 Asus LCD 19" Matr.9ALMTF032074 (2011)	95,00
* N. 1 LG Keyboard Deluxe+Mouse+Cavo (2011)	117,50
* N. 1 Telefono Nokia C5 Black (2011)	146,03
* IBM X3400 ES Xenon QC Matr. KD11GZ6 correlato di IBM 4GB PC3-10600 13 ES Windows Server 20 IBM DDS Generation 6 IBM 4MM Dati 160 80GB (2011)	3.683,00
* APC Smart-UPS 750va Matr. AS1048122195 (2011)	230,00
* IBM Iss Proventia MX Matr. 81009070Y0365 (2011)	550,00
* IBM Maintenance Prov (2011)	220,00
* Cisco Access Point W Matr. GKS150402LL (2011)	92,00
* Centrale telefonica (2011)	1.300,00
* N. 6 apparecchi telefonici (2012)	798,00
* N. 6 Punti LAN (2012)	540,00
* N. 1 Access Point Sisco 1250 (2012)	550,00

* N. 1 televisore Toshiba TVC Led 46" (2013)	346,53	
* Drive Esterno USB 3.0 (2016)	843,00	
* N. 2 Hard Disk IBM DA 1TB (2016)	800,00	
* Gruppo di continuità PC615 100VA s/n PN2116010128 (2016)	202,00	
* N. 4 HP-X3K58EA 400 G3 3.2GHZi5-6500 Microtorre nero, N. 1 HP-Y8A31EA-Probook 450 G4 2.5GHZi5 s/n SCD6478Y9T, n. 1 Philips 227E6EDSD-227E6EDSD/OO, N. 1 Logitech 910-001793 s/n CZC6489D17;DBN;CZP;DOF (2017) (Ft. 1110/17 Team Web S.r.l.)	2.729,27	
* Server HPE ProLiant ML110 G10 (Ft. 9-V3/17-V3/20 W.P. Format S.r.l.)	3.765,00	
* n° 3 Hard disk esterno Port. (Ft. 35601399/20 Unieuro S.p.A.)	189,49	
* Gruppo di continuità per server Proliant + 1 licenza per Windows 201p per backup (Ft. 24-V3/20 W. P. Format S.r.l.)	930,00	
* n° 3 Webcam 1.3 MP USB 2.0 (Ft. 207SP/20 Unieuro S.p.A.)	73,74	
Decrementi d'esercizio:		
Dismissione N. 1 televisore Toshiba TVC Led 46"	<u>(346,53)</u>	23.439,20
<b>meno: Fondo di ammortamento</b>		
Consistenza al 01/01/2018	(15.079,66)	
- quota estinzione esercizio 2018	(914,85)	
- quota estinzione esercizio 2019	(914,85)	
- quota estinzione esercizio 2020	(1.647,58)	
- quota estinzione esercizio 2021	(1.669,35)	
- Decremento per dismissione n° 1 televisore Toshiba TVC Les 46"	346,53	
- quota estinzione esercizio al 31-12-2022	<u>(1.211,94)</u>	<u>(21.091,70)</u>
<b>Attrezzature varia e minuta</b>		--
* Forno a microonde Whirpool (2011)	61,90	
* Frigorifero SMEG FA100AP(2011)	180,16	
* Micro 20lt no gril (Ft. 35600984 del 02/05/19 Unieuro S.p.A.)	46,64	
Decrementi d'esercizio:		
Dismissione Forno a microonde Whirpool (2011)	<u>(61,90)</u>	226,80
<b>meno: Fondo di ammortamento</b>		
Consistenza al 01/01/2018	(236,02)	
- quota estinzione esercizio 2018	(6,04)	
- quota estinzione esercizio 2019	(46,64)	



Decrementi d'esercizio:

Dismissione Forno a microonde Whirpool (2011) 61,90 (226,80)

Telefoni cellulari

298,71

\* Blackberry Z30 Samrthphone nero (Germania) (2016) 271,00

\* Samsung Gsal A52S 5G (ft.Mediamarket n°4954/21) 426,72

Decrementi d'esercizio:

Dismissione Blackberry Z30 Samrthphone nero (Germania) (2016) (271,00) 426,72

**meno: Fondo di ammortamento**

Consistenza al 01/01/2018 (81,30)

- quota estinzione esercizio 2018 (54,20)

- quota estinzione esercizio 2019 (54,20)

- quota estinzione esercizio 2020 (54,20)

- quota estinzione esercizio 2021 (69,77)

- Decremento per dismissione Blackberry Z30 Samrthphone nero (Germania) 271,00

- quota estinzione esercizio al 31-12-2022 (85,34) (128,01)

**III Immobilizzazioni finanziarie**

--

**Totale immobilizzazioni**

**17.066.768,66**

**C) Attivo Circolante**

**I Rimanenze**

Prodotti in corso di lavorazione

Collegno Campo Volo:

Consistenza 01.01.2022 7.656.150,77

Incrementi esercizio 2022 18.714,49

Collegno Campo Volo - Consistenza 31.12.2022 7.674.865,26

Mirafiori - Zona UMI A1 - Consistenza 01.01.2022 8.765.627,74

Incrementi esercizio 2022 61.478,79

Mirafiori - Zona UMI A1 - Consistenza 31.12.2022 8.827.106,53

Mirafiori - Zona UMI A2 - Consistenza 01.01.2022 8.200.204,31

Incrementi esercizio 2022 57.527,77

Mirafiori - Zona UMI A2 - Consistenza 31.12.2022 8.257.732,08

Mirafiori - Zona UMI A3

Consistenza 01.01.2022 4.983.300,00

Ft. 07/2022 Politecnico TO (4.983.300,00)

Mirafiori - Zona UMI A3 - Consistenza 31.12.2022 -- 24.759.703,87

Acconti per materie prime, sussidiarie e di consumo

Consistenza precedente 145.610,00

N.Cr. 90492/20 Smat S.p.A. (49.125,00) 96.485,00

**Totale rimanenze**

24.856.188,87

**II Crediti**

5/2022

Crediti verso clienti

\* FCA Italy Spa

Ft. 14 del 13/12/21 96.365,42

\* Newbee S.r.l.

Residuo Ft. 4 del 30/04/2019 € 2.088,00

Ft. 11 del 10/09/2019 € 13.176,00

Ft. 12 del 24/09/2019 € 13.176,00 28.440,00

\* Rai Radiotelevisione Italiana S.p.A.:

Ft. 5 del 04/06/2019 € 300,00

Ft. 7 del 18/06/2019 € 300,00 600,00 125.405,42

Crediti verso clienti per fatture da emettere

Aeroclub - indennità occupazione area Campo

Volo Collegno 2022 60.000,00

Finpiemonte Partecipazioni - 4° trim. 2022 6.388,85 66.388,85

Fondo rischi su crediti

Consistenza iniziale 01.01.2022 (dedotto) (627,03)

Consistenza iniziale 01.01.2022 (tassato) (28.412,97)

Accantonamento 2022 (dedotto) (920,00)

Consistenza al 31.12.2022 (dedotto) (1.547,03)

Consistenza al 31.12.2022 (tassato) (28.412,97) (29.960,00) 161.834,27

Crediti tributari

Crediti per IRES:

- Credito IRES al 01/01/2022 340,00

- Utilizzi dell'esercizio (279,18)

- ritenute su interessi c/c al 31/12/2022 172,00 232,82

Credito c/ritenute versate in eccesso 3,38

Crediti per IRAP:

- Utilizzi dell'esercizio

Acconti versati nel 2022 5.214,00 5.214,00

Credito IVA:

Credito IVA SECAP 2.192,48

Credito IVA al 31.12.22 27.139,78 29.332,26

Totale crediti tributari 34.782,46

Crediti verso altri

Depositi cauzionali:

Consistenza al 01/01/2022 1.000.000,00 1.000.000,00

**Crediti verso fornitori per anticipazioni corrisposte:**

Register.IT S.p.A.:

Maggior pag.ft.324553 del 31/07/21 43,00

Torinese Antinc.Srl - doppio pag.Ft. 2051/CV/18 75,00

Aruba Spa - Pag. ft. del 15/02/22 (FR) 42,70

Pellegrini Spa:

Pag.del 19/07/21 (FR) 515,20

Pag.del 13/12/22 596,16 1.111,36

Environment Park Spa - Pag. ft.del 16/11/22 639,12

Il Sole 24ore - Pag. ft.del 13/12/22 267,27 2.178,45

SMAT S.p.A.:

N.cr. 18012PA del 23/08/2019 43,90 2.222,35 1.002.222,35

**Totale crediti**

1.198.839,08

**IV Disponibilità liquide**BPER BANCA C/C 42214963

Saldo al 31/12/2022 15.732,65

Movimenti di competenza dell'esercizio (21,79) 15.710,86

BTM C/C 130113372

Saldo al 31/12/2022 6.875.797,97

Movimenti di competenza dell'esercizio (25,19) 6.875.772,78

Cassa

Saldo al 31/12/2022 269,84 269,84 6.891.753,48

**Totale disponibilità liquide**

6.891.753,48

**Totale attivo circolante****32.946.781,43****D) RATEI E RISCONTI**

72.776,92

**Risconti attivi**

Dott. Pagliero - Compenso Commissario Giudiziale 68.453,73

DigitalPA S.r.l. - canone annuale dal 01/01 al 31/01/23 105,57

Zucchetti Srl - dal 01/01 al 31/12/24 5,00

Ricoh - Canone dal 01/01 al 28/02/23 166,85

Sicurnet Torino Srl - canone dal 01/01 al 28/02/23 25,10

Iridesgroup - licenza F-Secure dal 01/01 al 13/09/23 35,42

Notaio Smirne - Contratto finanziamento soci Finpiemonte Part. 1.621,59

Notaio Smirne - Contratto finanziamento soci FCT Holding 1.190,58

Polizza n° 2348637 - dal 01/01 al 28/08/2023 163,21

Polizze n° 50/2018/2468668 - dal 01/01 al 20/04/2023 268,33

Polizza n° 2469428 - dal 01/01 al 26/04/2023 741,54 72.776,92

**Totale ratei e risconti attivi**

72.776,92

\*\*\*\*\*

**PASSIVO**

**31.12.2022**

**A) PATRIMONIO NETTO**

**I Capitale Sociale**

Consistenza al 31.12.2022 54.270.423,59

**II Riserva da soprapprezzo delle azioni**

**III Riserve di rivalutazione**

**IV Riserva legale**

220.414,42

Consistenza al 31.12.2021 119.287,08

G/c utile 2021 101.127,34 220.414,42

**V Riserva per azioni proprie in portafoglio**

**VI Riserve statutarie**

**VII Altre riserve**

9.850.822,90

Riserva straordinaria --

Versamenti in c/futuri aumenti di capitale 8.936.777,19

Riserva di riduzione Capitale Sociale 914.045,71

Totale altre riserve 9.850.822,90

**VIII Utili (perdite) portati a nuovo**

Consistenza al 01/01/22 (29.680.611,32)

G/c utile 2021 1.921.419,38 (27.759.191,94)

**IX Utile (Perdita) dell'esercizio**

151.957,99

**Totale patrimonio netto**

**36.734.426,96**

**B) FONDI PER RISCHI E ONERI**

**Altri fondi per rischi ed oneri**

3.667.122,93

Fondo passività ambientali - Consistenza 01.01.2022 3.401.829,00

Rilascio per vendita lotto Mirafiori UMI A3 (734.706,07) 2.667.122,93

Fondo cauzioni NovaCoop spostamento bialera 1.000.000,00

**Totale fondi per rischi ed oneri**

**3.667.122,93**

**C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**

136.584,13

Consistenza al 01/01/2022 116.535,21

Accantonamento al 31/12/2022 22.024,99

Imposta sostitutiva sulla rivalutazione (1.976,07) 136.584,13

**Totale trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

**136.584,13**

**D) DEBITI**

**Debiti verso Soci per finanziamenti**

2.035.718,51

\* Finanziamento Finanziaria Città di Torino

Holding S.p.A. come da contratto del 06/11/2019 438.729,25

Decrementi dell'esercizio:

n° 12 rate	<u>(47.586,43)</u>	391.142,82
------------	--------------------	------------

\* Finanziamento Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.

atto del 29/03/2019 erogazione del 05/04/2019	1.832.559,82
-----------------------------------------------	--------------

Decrementi dell'esercizio:

n° 12 rate	<u>(187.984,13)</u>	<u>1.644.575,69</u>	<u>2.035.718,51</u>
------------	---------------------	---------------------	---------------------

**Debiti verso banche**

702.183,69

**Banca Monte dei Paschi di Siena**

Saldo al 31/12/2021	1.057.581,12
---------------------	--------------

Interessi 2018	40.163,95
----------------	-----------

Pagamento 2° piano di riparto	<u>(439.098,03)</u>	658.647,04
-------------------------------	---------------------	------------

**BNL Gruppo BNP Paribas c/c 117**

Saldo al 31/12/2021	72.561,08
---------------------	-----------

Pagamento 2° piano di riparto	<u>(29.024,43)</u>	<u>43.536,65</u>	<u>702.183,69</u>
-------------------------------	--------------------	------------------	-------------------

**Debiti v/Fornitori**

680.220,99

**Debiti verso fornitori - Ammessi alla procedura concordataria**

\* Arpa Piemonte Agenzia Regionale:

Ft. 1368 del 21/08/17	2.510,00
-----------------------	----------

Ft. 1369 del 21/08/17	1.142,00
-----------------------	----------

Ft. 1817 del 24/10/17	2.282,00
-----------------------	----------

Interessi moratori 2018	261,42
-------------------------	--------

Pagamento 2° piano di riparto	<u>(2.478,17)</u>	3.717,25
-------------------------------	-------------------	----------

\* BO.DE.CO. S.r.l.

Debito al 31/12/2016	27.574,09
----------------------	-----------

Interessi moratori 2018	1.498,82
-------------------------	----------

Pagamento 2° piano di riparto	<u>(11.629,16)</u>	17.443,75
-------------------------------	--------------------	-----------

\* Building & Home Automation

Ft. 44 del 04/06/2017	73,20
-----------------------	-------

Interessi moratori 2018	3,72
-------------------------	------

Pagamento 2° piano di riparto	<u>(30,77)</u>	46,15
-------------------------------	----------------	-------

\* CAD ONE S.r.l.

Ft. 245 del 21/06/2017	187,39
------------------------	--------

Interessi moratori 2018	10,80
-------------------------	-------

Pagamento 2° piano di riparto	<u>(79,28)</u>	118,91
-------------------------------	----------------	--------

\* Circolo S.r.l.

Debito al 31/12/2016	77,00
----------------------	-------

Interessi moratori 2018	<u>14,73</u>	91,73
-------------------------	--------------	-------

* Edenred Italia S.r.l.		
Ft. 354833 del 30/08/17	1.003,39	
Interessi moratori 2018	34,31	
Pagamento 2° piano di riparto	<u>(415,08)</u>	622,62
* Environment Park S.p.A.:		
Ft. 170382 del 03/04/2017	12.608,92	
Ft. 170650 del 14/06/2017	1.079,21	
Ft. 171041 del 06/09/2017	4.609,71	
Ft. 171042 del 06/09/2017	836,29	
Ft. 171454 del 20/12/2017	197,81	
Ft. 180068 del 10/01/18	2.248,80	
Ft. 180069 del 10/01/18	3.366,00	
Ft. 180175 del 14/02/18	409,71	
Ft. 221340 del 01/12/22	1.920,00	
Ft. 221468 del 15/12/22	961,00	
Interessi moratori 2018	1.215,27	
Pagamento 2° piano di riparto	<u>(10.628,69)</u>	18.824,03
* FCA Partecipazioni S.p.A.		
Ft. 1900013 del 07/06/2019	4.750,00	
Pagamento 2° piano di riparto	<u>(1.900,00)</u>	2.850,00
* Guatemal Caffè Sas		
Debito al 31/12/2016	70,00	
Interessi moratori 2018	<u>7,75</u>	77,75
* Jona Società di Revisione:		
(al 31/12/2016)	9.882,00	
Ft. 309 del 31/12/2017	11.416,93	
Interessi moratori 2018	1.843,56	
Interessi moratori 1° trimestre 2019	43,42	
Pagamento 2° piano di riparto	<u>(9.274,36)</u>	13.911,55
* L'Operosa Scarl		
Debito al 31/12/2016	256,22	
Interessi moratori 2018	45,55	
Pagamento 2° piano di riparto	<u>(120,71)</u>	181,06
* Lyreco Italia S.p.A.		
Ft. 0800051714 del 28/02/2017	134,37	
Interessi moratori 2018	11,34	
Pagamento 2° piano di riparto	<u>(58,29)</u>	87,42

\* Mailander S.r.l.

Ft. 71 del 17/03/2017	7.612,06	
Ft. 16 del 16/01/2017	7.612,06	
Ft. 126 del 22/05/2017	7.612,06	
Ft. 231 del 28/08/2017	7.735,01	
Ft. 250 del 29/09/2017	2.327,35	
Ft. 311 del 21/11/2017	4.554,66	
Interessi moratori 2018	2.185,16	
Pagamento 2° piano di riparto	<u>(15.855,34)</u>	23.783,02

\* MMF S.r.l.

Ft. 30 del 11/09/2017	2.440,00	
Interessi moratori 2018	58,83	
Pagamento 2° piano di riparto	<u>(999,53)</u>	1.499,30

\* Publikompass S.p.A.

Debito al 31/12/2016	9,15	
Interessi moratori 2018	2,13	
Pagamento 2° piano di riparto	<u>(4,51)</u>	6,77

\* Ricoh Italia S.r.l.:

Ft. 179287295 del 06/06/2017	1.346,51	
Ft. 179292232 del 06/06/2017	47,44	
Interessi moratori 2018	73,94	
Pagamento 2° piano di riparto	<u>(587,16)</u>	880,73

\* S.E.C.A.P. S.p.A.

Ft. 22 del 31/01/2016	154.139,11	
Ft. 248 del 19/06/2017	198.855,08	
Ft. 255 del 27/06/2017	29.608,07	
Ft. 359 del 07/09/2017	139.118,03	
Ft. 567 del 31/12/2017	104.041,17	
Interessi moratori e spese	63.018,56	
Pagamento 2° piano di riparto	<u>(275.512,01)</u>	413.268,01

\* Spaziottantotto S.r.l.:

Ft. 295 del 26/01/2017	1.750,70	
Ft. 1008 del 17/03/2017	76,25	
Ft. 2242 del 27/06/2018	76,25	
N.Credito 3350 del 09/10/2017	(518,50)	
Interessi moratori 2018	118,13	
Iva in negativo su Ft. 3545 del 11/09/2018	(165,00)	
Pagamento 2° piano di riparto	<u>(601,13)</u>	736,70

* Corporate Express S.r.l.			
Ft. VE/169228 del 13/09/2017	166,90		
Interessi moratori 2018	5,71		
Pagamento 2° piano di riparto	<u>(69,04)</u>	103,57	
* Six Comm Group S.r.l.:			
Ft. 2452 del 07/06/2017	21,47		
Ft. 211 del 07/07/2017	1.036,94		
Ft. 247 del 04/08/2017	25,39		
Ft. 16 del 11/01/2018	590,00		
Interessi moratori 2018	69,23		
Pagamento 2° piano di riparto	<u>(697,21)</u>	1.045,82	
* W.P. Format S.r.l.:			
Ft. 131 del 02/05/2017	406,66		
Ft. 199 del 08/06/2017	732,00		
Ft. 220 del 03/07/2017	406,66		
Interessi moratori 2018	84,00		
Pagamento 2° piano di riparto	<u>(651,73)</u>	<u>977,59</u>	500.273,73
<u>Fornitori per fatture da ricevere - Ammessi alla procedura concordataria</u>			
Pagliero Dott. Ivano - Compenso Commissario Giudiziale		<u>113.011,61</u>	113.011,61
<u>Debiti verso fornitori - Spese di funzionamento</u>			
* Rossi Alessandro			
Parc. 85 del 22/12/22		1.586,00	
*Environmental & technical consulting			
Ft. 412 del 28/12/22		6.492,03	
* Fast Drink S.r.l.			
Residuo Ft. 3187 del 06/11/2018	5,82		
Ft. 3611 del 18/12/18	<u>26,23</u>	32,05	
* Giovanni Matta			
Residuo ft. 7 del 03/02/20		16,59	
* Google Cloud Italy Srl			
Ft. 965292 del 31/12/22		18,20	
* IREN SPA			
Credito da prot. 126/21	(15,60)		
Ft. 363506 del 12/01/22 (negativa)	(73,31)		
Ft. 3402933 del 11/07/22 (negativa)	(0,60)		
Ft. 1612950 del 07/12/2022	<u>72,34</u>	(17,17)	
* Mailander S.r.l.			
Ft. 1 del 07/04/2018		3.733,32	



* Register Spa			
Nota credito 2419715 del 04/10/22		(36,75)	
* Restart Consulenza di Impresa Srl			
Ft. 25/001 del 05/12/22		2.750,00	
* Ria Grant Thorton Spa			
Ft. 3340 del 15/12/22		1.600,00	
* Ricoh Italia S.r.l.:			
Ft. 9281950 del 09/06/22	35,07		
Ft. 9353961 del 06/12/22	495,00	530,07	
* Scaringella Sas			
Ft. 1999 del 21/12/22		32,79	
* Studio Associato Locati			
Residuo ft. 30 del 05/08/20	6,62		
Nota credito 1 del 27/12/22	(172,11)		
Ft. 100 del 21/12/22	291,82	126,33	
* Studio Associato Vaschetti Clozza			
Ft. 184 del 28/12/22		2.885,25	
* Telecom Italia Spa			
Ft. 5618198 del 12/12/22		19,01	
* Torinese Antincendi			
IVA su ft. 106/CV del 05/02/19 (ft senza SP)		16,50	
* W.P. Format S.r.l.:			
Ft. 4/S del 01/02/2018	166,67	166,67	
* Soc. Coop .Taxi Torino			
Ft. 577/F del 31/07/2017		12,50	19.963,39
<u>Fornitori per fatture da ricevere - Spese di funzionamento</u>			
Arena Simone	4.050,00		
W.P.Format S.r.l. - Consulenza nov-dic/2019	333,34		
Pellegrini Spa - buoni pasto (pag.del 19/07/21)	535,81		
FCA - Rinuncia servitù ex Mercato Italia	15.000,00		
Studio Lomundo Ruvolo Crepaldi	1.500,00		
SCBS - Consulenza societaria e fiscale 1° - 4°/22	5.460,00		
* anticipazioni al 31/12/2022	1.456,70		
TIM Spa - ft. da ricevere al 31/12/22	19,00		
IREN - ft. da ricevere al 31/12/22	75,00		
Dott. Barreri Stefano - 2° sem. 2022	1.040,00		
Dott. Montalcini Mario - 2° semestre 2022	2.600,00		

Dott.ssa Clozza Romina - Compenso 1° sem.2022	2.364,96		
Studio Irrera - 4°/2022	3.850,00		
Mondino Ambra - responsabile RLS 2022	780,00		
RIA Grant Thornton - revisione 4°/2022	2.400,00		
Dott.ssa Brunero Mariangela - 4° trim.2022	1.560,00		
D.ssa Caggiano Miriam - 4° trimestre 2022	1.523,60		
Nexi - tenuta conto 4°/22	20,00		
Pellegrini Spa - buoni pasto (pag.del 13/12/22)	596,16		
Spazio 88 - consulenza 2022	750,00		
Environment Park Spa -aumento ISTAT c/2022	779,73		
Il Sole 24ore - Pag. ft.del 13/12/22	277,96	46.972,26	46.972,26
<b><u>Debiti tributari</u></b>			2.148.966,20
Debito vs/erario per imposta sostitutiva		1.292,86	
Debiti v/erario rit. Lav. Aut. (mese dic/22)		346,00	
Debiti v/erario rit. Lav. Dip. (mese dic/22)	6.579,03		
Doppio pagamento	(93,94)	6.485,09	8.123,95
<b><u>Debiti verso Città di Torino per imposte locali</u></b>			
IMU Torino - Accertam. dal 2012 al 2015	1.486.759,80		
IMU Torino - Accertam. dal 2012 al 2015 Centro Design	105.320,19		
IMU Torino - Accert. dal 2012 al 2015 - Interessi	130.862,43		
IMU Torino - Accert. dal 2012 al 2015 - Interessi 2021	119,08	1.723.061,50	
Decrementi dell'esercizio:			
Pagamento Accertamento ICI 12-15	(402.269,14)		
Pagamento Accertamento ICI 2015	(28.496,24)	(430.765,38)	1.292.296,12
IMU 2016 Torino - Imposta	499.669,42		
IMU 2016 Torino - Sanzioni	149.900,00		
IMU 2016 Torino - Interessi	48.324,88		
IMU 2016 Torino - Interessi 2021	37,37	697.931,67	
IMU 2017 Torino - Imposta	303.431,98		
IMU 2017 Torino - Sanzioni	91.030,00		
IMU 2017 Torino - Interessi	19.825,33		
IMU 2017 Torino - Interessi 2021	22,70	414.310,01	
Decrementi dell'esercizio:	(137.007,92)		
Pagamento Accertamento IMU 2016	(80.820,00)		
Pagamento Accertamento IMU 2017	(37.475,00)		
Sanzioni IMU 2016	(22.757,50)	(278.060,42)	834.181,26
Sanzioni IMU 2017			
<b><u>Debiti verso Comune di Collegno per imposte locali</u></b>			
IMU 2016 Collegno - Imposta	25.873,56		

IMU 2016 Collegno - Sanzioni	7.762,00		
IMU 2016 Collegno - Interessi	325,54		
IMU 2016 Collegno - Interessi 2021	1,72	33.962,82	
IMU 2017 Collegno - Imposta	53.911,32		
IMU 2017 Collegno - Sanzioni	16.179,45		
IMU 2017 Collegno - Interessi	635,02		
IMU 2017 Collegno - Interessi 2021	3,59	70.729,38	
Decrementi dell'esercizio:			
Pagamento piano di riparto Comune di Collegno	(90.327,33)	(90.327,33)	14.364,87
<b><u>Debiti v/istituti di previdenza e sicurezza sociale</u></b>			13.044,42
Su retribuzioni mese di dicembre 2022		10.691,86	
Su emolumenti A.U.		1.679,84	
Fondo EST c/dicembre 2021		56,00	
Fondo Previp c/dicembre 2022		616,72	13.044,42
<b><u>Altri debiti</u></b>			3.598.599,52
V/Città Metropolitana	5.715.212,65		
V/Città Metropolitana per interessi	15.000,48		
Pagamento Città Metropolitana di Torino	(2.292.085,25)	3.438.127,88	
Debito vs/Aereo Club per acconto		18.000,00	
Debito vs/Aereo Club per corrisp.disponibilità		10.000,00	
Debito vs/dipendenti c/ott-2022		40,00	
Debiti verso A.U. per emolumenti		6.999,00	
Debiti verso OdV		432,64	
Depositi cauzionali esercizio 2016		125.000,00	3.598.599,52
<b>Totale debiti</b>			<b>9.178.733,33</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>			<b>369.459,66</b>
<i>Risconti passivi</i>			
Politecnico di Torino Ft. 8 del 19/07/22 - Acconto opere urb. lotto Umi Zona A3		343.929,91	
<i>Ratei passivi</i>			
<u>Ratei personale al 31/12/22</u>			
Ratei ferie, 14esima e relativi contributi		25.529,75	
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>			<b>369.459,66</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>			<b>50.086.327,01</b>

## Torino Nuova Economia - T.N.E. S.p.A.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31.12.2022

### CONTO ECONOMICO

31.12.2022

#### A VALORE DELLA PRODUZIONE

##### 1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

5.491.688,85

###### Canoni di locazione, utilizzo temporaneo e occupazione

Politecnico di Torino - Canone di locazione al 31/12/2022 Centro Design	425.000,00	
Politecnico di Torino - Corrispettivo utilizzo temporaneo area sperimentazione su travi	12.500,00	
Corrispettivi per utilizzo temporaneo spazio MRF	4.500,00	
Ft. da emet. Aeroclub - indennità occupazione area Campo Volo Collegno 2022	60.000,00	
Ft. da emet. Finpiemonte Partecipazioni - 4° trimestre 2022	6.388,85	508.388,85

###### Cessioni di aree

Politecnico di Torino Ft. 7 del 19/07/22 - Cessione lotto Umi Zona A3	4.983.300,00	
Politecnico di Torino Ft. 8 del 19/07/22 - Cessione lotto Umi Zona A3 - Acconto opere urb.	343.929,91	
meno: risconto passivo anno 2023	(343.929,91)	4.983.300,00
		<u>5.491.688,85</u>

##### 2. Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione,

###### semilavorati e finiti

(4.845.578,95)

Collegno Campo Volo - Incrementi esercizio 2022	18.714,49	
Mirafiori Zona UMI A1 - Incrementi esercizio 2022	61.478,79	
Mirafiori Zona UMI A2 - Incrementi esercizio 2022	57.527,77	
Mirafiori Zona UMI A3 - Decrementi per vendite 2022	(4.983.300,00)	(4.845.578,95)
		<u>(4.845.578,95)</u>

##### 5. Altri ricavi e proventi

778.954,60

###### Rilascio fondi per rischi ed oneri

Vendita lotto Mirafiori UMI A3 - Rilascio fondo rischi	734.706,07	734.706,07
--------------------------------------------------------	------------	------------

###### Proventi diversi

Rimborso Zurich Insurance sinistro n° P985220019 - Liquidazione polizza fidejussoria	9.901,52	
Cessione container marittimi	20.700,00	
Arrotondamenti attivi	44,01	30.645,53

###### Sopravvenienze attive:

Maggior stima debito Amministratore unico	7.288,00	
Maggior stima fatture da ricevere (ICIS)	6.240,00	
Minor stima note credito da ric.	75,00	13.603,00

#### Totale valore della produzione

1.425.064,50

#### B COSTI DELLA PRODUZIONE

##### 6. Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

3.850,24

Materiali di consumo per ufficio (cialde, acqua, ecc.)	531,00	
Acquisti di materiali diversi	125,53	
Noleggio stampante e cancelleria	2.647,48	
Abbonamento Sole 24Ore	546,23	3.850,24

**7. Per servizi****Utenze**

Utenze idriche	192,24	
Energia elettrica	778,15	970,39

**Servizi tecnici**

Ft. ARPA Piemonte - Procedimento di bonifica sito "Comprensorio Mirafiori Zona A"	6.482,00	
Ft. 7/22 Ronco Andrea - raccolta e smaltimento eternit capannone EX DAI Zona A	400,00	
Ft. 91/22 Planeta St. Ass. - incarico assistenza tecnica straordinaria	1.326,00	
Ft. 41/22 Icis Srl - Affidamento progettazione riqualifica Zona A area Mirafiori	7.375,59	
Ft. 19-38/22 Ing. Scrigna Rodolfo - Consulenza c/demolizione basso fabbricato	1.940,00	
Ft. 2/22 Garzino Giorgio - servizio redazione variante piano esecutivo Zona A	1.019,20	
Ft. 130/22 Manuli Marco - consulenza notarile	3.308,42	
Notaio Smirne - risconto finanziamento Finpiemonte 2019	211,51	
Notaio Smirne - risconto finanziamento FCT Holding 2019	164,22	
Ft. 36/001/22 Geom. Sicoli Vincenzo - redazione ricorso tributario Campo Volo - Collegno	1.655,00	
Ft. 412/22 Environmental & Technical Consulting - consulenza	5.321,34	
Ft. Da ric. Spazio 88 - responsabile protezione dati 2022	750,00	
Ft.da ric. Mondino Ambra - Incarico RSPP al 31/12/22	780,00	30.733,28

**Servizi di consulenza legale e per procedura concordataria**

Parc. Studio Irrera - Incarico di consulenza legale al 30/09/2022	19.654,00	
Parc. Studio Irrera - fattura da ric. 4° trim. 2022	3.850,00	
Parc. Studio Irrera - Giudizio innanzi corte d'Appello di Torino	46.321,08	
Ft. Restart Consulenza di Impresa S.r.l. - Compensi 2022	4.950,00	
Studio Gibelli-Pagliero-Ribetto - Compensi Comm. Giud. Dott. Pagliero al 30/09/22	68.453,73	143.228,81

**Servizi di comunicazione**

Ft. A. Manzoni & C. S.p.A. S.r.l. - Servizio di comunicazione	1.487,50	
Ft. Astalegale.net S.p.A. - Pubblicazione in internet	75,00	1.562,50

**Servizi di revisione legale e contabile**

Dott. Barreri Stefano - Presidente Collegio Sindacale/O.d.V. 1° semestre 2022	3.860,82	
Dott. Barreri Stefano - Ft. Da ric. 2° semestre 2022	1.040,00	
Ft. 5/A/22 Dott. Montalcini Mario - Compenso Collegio Sindacale 1° semestre 2022	2.600,00	
Ft. Da ric. Dott. Montalcini Mario - 2° semestre 2022	2.600,00	
Ft.184/22 Dott.ssa Clozza Romina - Compenso Collegio Sindacale 1° semestre 2022	2.364,96	
Ft.da ric. Dott.ssa Clozza Romina - Compenso Collegio Sindacale 2° semestre 2022	2.364,96	
Ft. 28/22 Dott.ssa Brunero Mariangela - Presidente Coll. Sind./O.d.V. 3° trimestre 2022	1.820,00	
Ft. Da ric. Dott. Brunero Mariangela - 4° trimestre 2022	1.560,00	
FT. 69/22 Dott. Rossi Alessandro - Compenso Collegio Sindacale al 31/12/2022	2.823,60	
Ft. 33/22 Finpiemonte Partecipazioni Spa - Compenso Dott. Grof. 15/06-25/10-2022	10.033,33	
Ft. da ric. Dott.ssa Caggiano Miriam - Compenso Collegio Sindacale 4° trimestre 2022	1.523,60	
Ria Grant Thornton - revisione legale al 30/09/22	1.600,00	
Ria Grant Thornton - Ft. Da ric. 4°/2022	2.400,00	36.591,27

**Servizi di consulenza amministrativa, tributaria e contabile**

Ft. Studio Locati - Elaborazione paghe al 31/12/22	2.864,98	
Studio SCBS - Consulenza e contabilità 2° - 3° trim.2022	5.460,00	

Studio SCBS - Ft. Da ric. 1° - 4° trim.2022	5.460,00	
Studio SCBS - anticipazioni 2022	1.450,32	
Studio SCBS - F.do deposto bilancio e anticipi spese	<u>127,00</u>	15.362,30
<b>Servizi di pulizia</b>		
Ft. Agriforest S.C. - Pulizia e manutenzione Area Mirafiori	3.705,78	
Ft. 807/22 AB Rex - servizio svuotamento container	<u>450,00</u>	4.155,78
<b>Servizi telefonici ed internet</b>		
Ft. Register S.p.A. - Indicizzazione starter	24,00	
Ft. Register S.p.A. - Rinnovo dominio	89,25	
Ft. 578608-965292/22 Google - Google workspace	69,77	
Ft. Zucchetti Software Giuridico Srl - Rinnovo PEC	65,15	
- risconto dal 01/01/23 al 31/12/24	(5,00)	
Ft. 238-1158-2139-3250/22 Iridesgroup Srl - attivazione pacche voce e dati per centralino	2.591,40	
Ft. TIM S.p.A. - Spese di telefonia mobile e traffico dati al 31/08/22	194,10	
Ft. da ric. TIM S.p.A. - Spese di telefonia mobile e traffico dati settembre 2022	<u>19,00</u>	3.047,67
<b>Assistenza, manutenzioni e riparazioni</b>		
Ft. 107-1194-2393-3179/22 Iridesgroup Srl - Contratto assistenza informatica al 31/12/22	1.425,00	
Ft. 3076/22 Iridesgroup Srl - licenza F-Secure EPP for server	141,65	
- risconto dal 01/01/23 al 13/09/23	(35,42)	
Ft. DSA S.r.l. - Canone annuale assistenza software	500,00	
Ft. E176/22 DigitalPA S.r.l. - Attivazione e canone software modulo Legge 190/2012	420,00	
+ risconti 2021/2022	33,97	
- risconti dal 01/10/22 al 31/01/23	<u>(105,57)</u>	2.379,63
<b>Manutenzioni su beni di proprietà</b>		
Ft. 3/22 Impresa ISVA Srl - lavori di demolizione basso fabbricato e recinzione	<u>12.791,26</u>	12.791,26
<b>Assicurazioni</b>		
Polizza n° 380251549 - RC TO 2022	7.840,00	
Polizza n° 01489/02836 - Tutela legale 2022	1.745,00	
Polizza n° A0180023200 - Polizza professionale Lloyd's 2022	1.528,48	
Polizza n° ITBBBY06647 - Rischi professionali 2022	770,00	
Polizza n° EX00001819 - D&O Amministratori 2022	6.723,87	
Polizza n° ITBBBY06648 - Infortuni extra-profesisonali 2022	330,00	
Polizza n° 20255604 - Rimborso spese mediche Axa 2022	3.150,00	
Polizza n° 3422248 - Incendio 2022	<u>6.488,00</u>	28.575,35
<b>Servizi diversi per il personale</b>		
Ft. Pellegrini S.p.A. - Buoni pasto per i dipendenti	<u>6.211,84</u>	6.211,84
<b>Servizi vari</b>		
Richiesta certificazione di destinazione urbanistica	290,40	
Diritti ANAC	61,80	
Ft. 9/22 F.P. Consegne Rapide - blocchetti tagliandi spedizioni	250,00	
Ft. 6222330219/22 Resgister - casella PEC	81,90	
Ft. Aruba S.p.A. - Credenziali SPID		
+ risconto dal 01/01/22 al 17/02/22	4,60	

Ft. Sicurnet Torino S.r.l. - Verifica periodica estintori	100,00		
+ risconto dal 01/01/22 al 28/02/22	4,85		
- risconto dal 01/01/23 al 28/02/23	<u>(25,10)</u>	768,45	
<b>Emolumenti</b>			
Emolumenti Amministratore Unico al 30/09/22	29.898,97		
INPS emolumenti Amministratore Unico	<u>4.783,82</u>	34.682,79	
<b>8. Per il godimento di beni di terzi</b>			27.303,57
<b>Affitti e locazioni passive</b>			
Environment Park S.p.A. - Servizi immobiliari al 31/12/2022	23.373,57		
Environment Park S.p.A. - Servizi comuni	<u>3.930,00</u>	27.303,57	
<b>9. Per il personale</b>			267.669,96
Salari e stipendi dipendenti al 31/12/2022	166.925,04		
TFR pagato nell'esercizio	2.684,11		
Ratei dipendenti al 31/12/2022	<u>19.732,48</u>	189.341,63	
Contributi su stipendi e salari al 31/12/2022	48.393,42		
Ratei dipendenti al 31/12/2022	5.797,27		
Contributi INAIL al 31/12/2022	930,22		
Contributi fondo Previp al 31/12/2022	776,43		
Contributi QUAS	<u>406,00</u>	56.303,34	
Accantonamento TFR al 31/12/2022	<u>22.024,99</u>	22.024,99	
<b>10. Ammortamenti e svalutazioni</b>			339.509,11
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		344,63	
- ammortamento spese modifiche statutarie	<u>344,63</u>		
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		338.244,48	
- ammortamento macchine ufficio	1.211,94		
- ammortamento fabbricati	336.730,45		
- ammortamento telefoni cellulari	85,34		
- ammortamento mobili e arredi	<u>216,75</u>		
Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante		920,00	
- Accantonamento per rischi su crediti (dedotto)	<u>920,00</u>		
<b>14. Oneri diversi di gestione</b>			238.659,57
Imposte, tasse e diritti			
Tassa vidimazione libri sociali	516,46		
CCIAA 2022	752,00		
COSAP 2022	1.456,73		
IMU 2022 - Collegno	48.733,00		
IMU 2022 - Torino	183.154,00		
Imposta di bollo su c/c bancario	191,63		
Imposta di registro 2022	<u>68,00</u>	234.871,82	
<b>Spese postali e valori bollati</b>		17,80	
<b>Quote associative</b>			
Quota PREVIP 2022	100,00		
Quota C.A.S.S.A. 2022	<u>100,00</u>	200,00	

<b>Spese varie</b>		
Rimborso spese a piè di lista	2.773,49	
Pagamento MAV - contributo Autorità Nazionale Anticorruzione	<u>31,80</u>	2.805,29
<b>Sopravvenienze passive</b>		
Maggior pagamento TIM	13,99	
Maggior pagamento Aruba	7,70	
Maggior pagamento Register	5,28	
Credito inesigibile Studio Debar 2017	22,20	
Credito inesigibile Telecom 2016	32,70	
Ravvedimento sadlo IRAP 2021	<u>262,00</u>	343,87
<b>Arrotondamenti passivi vari</b>		64,58
<b>Multe e sanzioni</b>		356,21
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>1.198.053,77</b>
<b>Differenza tra valori e costi della produzione</b>		<b>227.010,73</b>
<b>C PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
<b>16. Proventi diversi</b>		1.223,99
Interessi attivi di c/c bancario MPS	<u>1.223,99</u>	
Totale altri proventi finanziari		1.223,99
<b>17. Interessi e altri oneri finanziari</b>		76.276,73
<u>Polizze fidejussorie per convenzioni</u>		
Polizze fidejussorie al 31/12/2022	<u>10.314,19</u>	10.314,19
<u>Interessi passivi</u>		
Interessi passivi moratori	41,33	
Interessi passivi finanziamento Finpiemonte	52.405,99	
Interessi passivi su finanziamento FCT HOLDING S.P.A.	<u>12.511,13</u>	64.958,45
<u>Oneri e spese diverse</u>		
Oneri e commissioni bancarie	1.004,09	1.004,09
<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>		<b>(75.052,74)</b>
<b>D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
<i>Risultato prima delle imposte</i>		<b>151.957,99</b>
<b>20. Imposte sul reddito dell'esercizio - Correnti</b>		--
IRES saldo	<u>--</u>	--
IRAP saldo	<u>--</u>	--
<b>20. Imposte sul reddito dell'esercizio - Imposte di esercizi precedenti</b>		--
<b>20. Imposte sul reddito dell'esercizio - Anticipate e differite</b>		--
<b>Totale imposte sul reddito dell'esercizio</b>		<b>--</b>
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>		<b>151.957,99</b>



## Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli azionisti di  
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 Società Torino Nuova Economia S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, 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 2022, 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

Richiamiamo l'attenzione su quanto più diffusamente riportato nella Relazione sulla Gestione al bilancio con riferimento alla continuità aziendale. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

*"Nel corso del 2022 la Società non ha ricevuto concrete manifestazioni di interesse per l'acquisto degli ultimi tre lotti fondiari disponibili nella Zona A di Mirafiori, pertanto - nei primi mesi dell'anno 2024, immediatamente dopo la chiusura del Concordato - in assenza di ulteriori cessioni immobiliari - si registrerà una sostanziale carenza di liquidità che impedirà alla Società di rispettare gli ulteriori impegni - gravanti sul periodo successivo alla suddetta chiusura - assunti verso la Città di Torino, per quanto attiene al rimborso dell'ulteriore debito residuo - pari a circa 1,240 milioni di Euro, afferente all'Imposta IMU pregressa, da estinguere mediante rate trimestrali che proseguiranno fino al mese di ottobre 2025, e rispettivamente verso Finpiemonte Partecipazioni e verso Finanziaria Città di Torino Holding, per quanto riguarda il rimborso dei due Finanziamenti concessi - i cui piani di ammortamento si estendono fino all'anno 2030 - che comportano rate di importo complessivo pari a circa 0,300 milioni di Euro su base annua.*

*Considerando, oltre ai suddetti esborsi, anche quelli afferenti alla gestione ordinaria societaria, nel periodo compreso tra gennaio 2024 e dicembre 2025 - sempre nell'ipotesi di assenza di ulteriori vendite immobiliari - è stato stimato in via previsionale che progressivamente si accumulerà un deficit il cui ammontare complessivo finale sarà pari a circa 3,167 milioni di Euro.*



*Al riguardo - in attesa che si prospettino nuove opportunità per la vendita dei lotti ancora disponibili - la Società ha proposto agli Azionisti Pubblici di valutare, al fine di assumere le conseguenti deliberazioni in occasione dell'Assemblea dei Soci convocata per l'approvazione del Bilancio di Esercizio 2022, la possibilità di attuare alcune misure a sostegno della continuità operativa della Società che peraltro – come da impegni contrattuali assunti con il Politecnico di Torino in sede di formalizzazione dell'Atto notarile di vendita del Lotto UMI A3-Competence della cosiddetta Zona A di Mirafiori - deve anche continuare a svolgere il ruolo di stazione appaltante per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione necessarie per rendere tale area fruibile e funzionale all'insediamento dell'Ateneo e dei successivi Acquirenti a cui saranno ceduti gli ulteriori tre lotti fondiari edificabili.*

*In sintesi le misure proposte mediante le quali mitigare temporaneamente la carenza di liquidità, possono essere così riassunte:*

- *autorizzazione a sospendere temporaneamente le rate di ammortamento del Finanziamento Soci - concesso a TNE da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. – a decorrere dal mese di gennaio 2024 fino al mese di dicembre 2025, di importo complessivo pari a circa 0,480 milioni di Euro, con impegno da parte di TNE a riprendere il normale rimborso dal mese successivo a quello in cui sarà stato formalizzato un Atto notarile di vendita immobiliare con prezzo di almeno 3,5 milioni di Euro;*
- *autorizzazione a sospendere temporaneamente le rate di ammortamento del Finanziamento Soci - concesso a TNE da Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. – a decorrere dal mese di gennaio 2024 fino al mese di dicembre 2025, di importo complessivo pari a circa 0,120 milioni di Euro, con impegno da parte di TNE a riprendere il normale rimborso dal mese successivo a quello in cui sarà stato formalizzato un Atto notarile di vendita immobiliare con prezzo di almeno 3,5 milioni di Euro;*
- *autorizzazione a sospendere temporaneamente i pagamenti a favore della Città di Torino - afferenti a Imposta IMU pregressa - a decorrere dal mese di gennaio 2024 fino al mese di dicembre 2025, per un importo complessivo pari a circa 1,771 milioni di Euro, con impegno da parte di TNE a riprendere il normale rimborso dal mese successivo a quello in cui sarà stato formalizzato un Atto notarile di vendita immobiliare al prezzo di almeno 3,5 milioni di Euro.*
- *formalizzazione di una proposta alla Città metropolitana di Torino di valutare la possibilità di rientro nella compagine societaria di Torino Nuova Economia, effettuando una nuova valutazione degli elementi che, a suo tempo, portarono ad assumere la decisione di esercitare il diritto di recesso. Ove venisse accolta tale proposta si attuerebbe mediante l'acquisizione da parte della Città metropolitana di Torino di azioni societarie equivalenti all'intera somma pari a circa 5,730 milioni di Euro - o almeno pari al 50% di essa - corrispondente al valore della*
- *originaria partecipazione oggetto di recesso, che la Società ha già parzialmente versato e che completerà di rimborsare entro il prossimo mese di gennaio 2024.*

*L'attuazione delle misure proposte, ove venissero accordate e pianificate in modo organico e adeguato, consentirebbe alla Società di poter disporre di un maggiore lasso di tempo necessario per favorire l'esecuzione delle ulteriori vendite immobiliari e di acquisire le conseguenti risorse economiche necessarie per garantire progressivamente il mantenimento su base mensile di un saldo positivo dei flussi di cassa previsionali durante il periodo 2023-2025 e conseguentemente di poter continuare a svolgere le attività operative finalizzate a perseguire la missione societaria che i Soci le hanno affidato.”*

#### **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.

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 abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il 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 unico, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'amministratore unico del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

**Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari****Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), 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 2022, 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 della Torino Nuova Economia S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Torino Nuova Economia S.p.A. al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), 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, 13 aprile 2023

Ria Grant Thornton S.p.A.



Gianluca Coluccio

Socio

---

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022 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 2022 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, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.

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 T.N.E. S.p.A. al 31.12.2022, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 151.959.

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

Il Collegio Sindacale, nominato con assemblea del 15/02/2022 è chiamato ad esprimersi sul bilancio e 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 Ria Grant Thornton SpA ci ha consegnato la propria relazione datata 13 aprile 2023 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2022 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'amministratore unico: 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.

Abbiamo preso visione della relazione dell'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 dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, 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. 15 D.L. n. 118/2021 o 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, o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30-*sexies* D.L. 6 novembre 2021, n. 152, convertito dalla legge 29 dicembre 2021, n. 233, e successive modificazioni<sup>1</sup>.

Il Collegio sindacale ha rilasciato la proposta motivata per l'attribuzione dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2023-2025 e fino all'approvazione del bilancio al 31/12/202.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

#### 1) 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 T.N.E. SPA al 31.12.2022, 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.<sup>2</sup>.

## 2) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

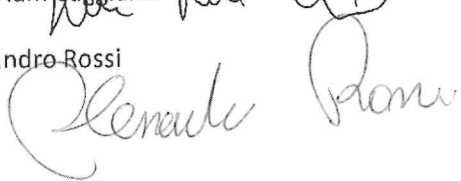
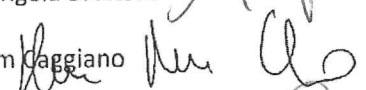
Torino, lì 13 Aprile 2023

Il Collegio sindacale

Dott.ssa Mariangela Brunero

Dott.ssa Miriam Caggiano

Dott. Alessandro Rossi



---