



# Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020

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

Sede in Torino (TO) – Via Livorno, 60

## Sommario

1.	Verbale dell'Assemblea degli Azionisti del 29.04.2021 .....	pag. 03
2.	Relazione sulla gestione .....	pag. 19
3.	Allegati alla Relazione sulla gestione .....	pag. 41
4.	Prospetti contabili.....	pag. 45
5.	Nota integrativa.....	pag. 53
6.	Relazione del Collegio Sindacale .....	pag. 101
7.	Relazione della Società di Revisione .....	pag. 105

21D00056.docx

**TORINO NUOVA ECONOMIA S.p.A.**

Sede in Torino – via Livorno n. 60  
Capitale Sociale Euro 54.270.423,59  
Iscritta al Registro Imprese di TORINO n. 09219460012

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI

TENUTASI IN DATA 29 APRILE 2021

L'anno duemilaventuno il giorno ventinove del mese di aprile, alle ore 14.45, si è tenuta l'Assemblea ordinaria degli azionisti di Torino Nuova Economia S.p.A., convocata mediante avviso personale inviato a mezzo posta elettronica certificata a tutti gli interessati in data 13 aprile 2021.

A causa del perdurare della situazione di emergenza sanitaria correlata alla diffusione del virus "Covid-19", nel rispetto delle ristrette disposizioni ministeriali emanate per contenere le probabilità di contagio, si è ritenuto opportuno organizzare la seduta odierna in videoconferenza su apposita piattaforma digitale.

Si è collegato alla piattaforma digitale utilizzata l'Amministratore Unico Prof. Ing. Bernardino Chiaia il quale accerta la partecipazione in videoconferenza dei Sindaci:

- - dr. Stefano Barreri   Presidente del Collegio Sindacale
- - dr. Mario Montalcini     Sindaco Effettivo
- - dr.ssa Romina Clozza     Sindaco Effettivo

Il Prof. Chiaia accerta inoltre la presenza in collegamento alla piattaforma digitale degli azionisti, portatori in proprio o per delega di n. 53.600.000 azioni sulle complessive n. 54.849.550 azioni, ripartite come di seguito indicato:

- Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. con sede in Torino, Corso Marche n.79, codice fiscale 09665690013, portatrice di n. 26.800.000 azioni percentualmente pari al 48,86% del capitale sociale e rappresentata, per delega sottoscritta dal Presidente dr. Francesco Zambon, dall'ing. Salvatore Carbone dipendente di Finpiemonte Partecipazioni.

- Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. con sede in Torino, Piazza Palazzo di Città 1, codice fiscale 08765190015, portatrice di n. 26.800.000 azioni percentualmente pari al 48,86% del capitale sociale e rappresentata dall'Amministratore Unico dr. Francesco Oriolo;

- risulta assente il socio FCA Partecipazioni S.p.A.

Assume la presidenza dell'assemblea l'Ing. Chiaia, il quale invita a partecipare alla seduta l'ing. Francesco Terranova svolgendo la funzione di Segretario dell'Assemblea.

Partecipa all'Assemblea il dr. Stefano Battaglia, dello Studio Starola Cantino Battaglia Sandri, incaricato dalla Società di svolgere il servizio di Contabilità aziendale e assistenza fiscale.

Il Presidente ricorda che l'odierna Assemblea si è riunita in seconda convocazione essendo andata deserta la precedente convocata per il giorno 29 aprile 2021 alle ore 7.00.

Il Presidente constata e fa constatare quanto sopra e pertanto dichiara la presente Assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sul seguente

#### *ORDINE DEL GIORNO*

- **Approvazione del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2020, Relazione dell'Amministratore Unico sulla gestione, Nota integrativa; Relazione del Collegio Sindacale, Relazione del Revisore legale dei conti: deliberazioni inerenti e conseguenti**
- **Obiettivi di risultato correlati alla parte variabile dell'emolumento da corrispondere all'Amministratore Unico: deliberazioni conseguenti**
- **Provvedimenti ai sensi dell'articolo 2364 del Codice Civile: deliberazioni conseguenti.**

Il Presidente prima di procedere all'esame degli argomenti posti all'ordine del giorno informa i Soci che nel rispetto dei provvedimenti ministeriali emanati a tutela della salute dei cittadini in relazione all'emergenza sanitaria determinata dalla diffusione virale del "Covid-19", la Società ha continuato a favorire per quanto possibile lo

svolgimento delle attività da parte dei Dipendenti con le modalità del "lavoro agile".

Il lavoro in presenza è stato sempre disciplinato da apposite istruzioni predisposte dal Responsabile del Servizio per la Prevenzione e la Sicurezza aziendale.

Il Presidente passa quindi alla trattazione del **primo punto all'ordine del giorno - Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, Relazione dell'Amministratore Unico sulla gestione, Nota integrativa, Relazione del Collegio Sindacale, Relazione del Revisore legale dei conti: deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Al riguardo il Presidente espone i principali contenuti della Relazione sulla gestione soffermandosi in particolare sulle attività e aspetti di maggiore rilevanza anche ai fini dell'attuazione del Piano di Concordato in continuità. Nello specifico ricorda che durante l'anno 2020 si sono concretizzate principalmente tre importanti operazioni correlate al Piano delle vendite immobiliari ovvero la cessione a maggio 2020 del Lotto ex Engineering, la ricezione dell'offerta irrevocabile per l'acquisto del Lotto ex Mercato Italia – il cui atto di vendita sarà sottoscritto il prossimo 7 giugno, e infine la trattativa con il Politecnico di Torino per la cessione del lotto della Zona A in cui si prevede di realizzare il "Centro per Ricerca Applicata e Trasferimento Tecnologico".

L'Ateneo al riguardo ha acquisito recentemente il provvedimento con cui il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha autorizzato l'acquisizione del lotto fondiario individuato e quindi si appresta a presentare a TNE l'Offerta irrevocabile di acquisto. Nel corso del 2020 si sono peraltro svolte anche le attività tecniche correlate alla progettazione del Piano Esecutivo Convenzionato della suddetta Zona A che sarà a breve approvato dalla Città di Torino.

Per quanto riguarda la riqualificazione della Zona C il Prof. Chiaia ricorda che nel 2020 è stato affidato l'incarico per la progettazione della Rotatoria stradale di via Abarth che costituisce l'ultimo lotto delle Opere di Urbanizzazione previste dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta con la Città di Torino che sta provvedendo

all'approvazione finale del Progetto Esecutivo mediante Delibera di Giunta comunale.

La Società di ingegneria incaricata sta completando la redazione del Progetto Esecutivo di Appalto che dovrà essere utilizzato per espletare la procedura di gara ad evidenza pubblica mediante la quale sarà individuata l'Impresa esecutrice a cui affidare i lavori in oggetto.

Tali lavori di completamento delle urbanizzazioni assumono rilevanza anche in relazione all'offerta irrevocabile di acquisto, ricevuta lo scorso mese di marzo – al prezzo di Euro 750.000 oltre Iva ai sensi di legge - riguardante il Lotto 2 della suddetta Zona C per il quale è in corso la procedura competitiva che si concluderà con la seduta di gara presso il Notaio Delegato fissata il prossimo 20 maggio.

Nel 2020 inoltre si è provveduto ad aggiornare il Piano Industriale di Ristrutturazione correlato al Concordato in continuità in corso di attuazione; ciò al fine di tenere conto delle generali condizioni di mercato, delle attività commerciali compiute dalla Società e di alcuni risparmi di spesa concretizzati.

Durante il suddetto anno 2020 si sono tenute periodicamente le riunioni del gruppo di lavoro costituito dalla Regione Piemonte – Assessorato allo Sviluppo delle Attività Produttive e delle Piccole e Medie Imprese – per dare seguito all'iter amministrativo ed operativo correlato all'attuazione delle misure previste dal D.M. 16/04/2019 che ha istituito l'Area di crisi industriale complessa del sistema locale torinese.

Nel corso dell'Esercizio 2020 è regolarmente proseguito sia il pagamento rateizzato del Debito tributario verso l'Agenzia delle Entrate nel rispetto delle scadenze previste dalla transazione fiscale formalizzata dalle parti, sia il pagamento delle rate di ammortamento dei due finanziamenti erogati dai Soci pubblici.

Si sono inoltre verificate sopravvenienze migliorative che in vario modo hanno avuto un effetto positivo sul Progetto di Bilancio 2020. Queste riguardano la restituzione da parte della società Smat S.p.A. di circa 49 mila Euro derivante

dall'aggiornamento del preventivo di spesa per la realizzazione della rete acquedotto a servizio della Zona C; il pagamento da parte della società Nova Coop s.c. di circa 231 mila Euro come restituzione finale della "cauzione bonifiche" prevista dall'Atto di vendita in data 29/12/2016 riguardante il Lotto UMI A4 della Zona A; il riconoscimento da parte della Città di Torino di un credito di Imposta IMU riguardante la Cittadella del Design ed afferente all'anno 2014 per un importo pari a circa 68 mila Euro; la rettifica da parte della Città di Torino del precedente Accertamento afferente all'Imposta IMU riferita all'anno 2015 riguardante l'immobile Cittadella del Design, con riduzione di circa 70 mila Euro dell'importo a debito ricompreso nel Piano di Concordato.

Per quanto attiene alla razionalizzazione dei costi societari, nel corso dell'Esercizio 2020 si è proseguito, per quanto possibile, con le azioni intraprese a partire dall'anno 2019 finalizzate a ottenere risparmi economici, riducendo ad esempio i premi di alcune Polizze societarie e non rinnovando alla scadenza il servizio di Comunicazione e Ufficio Stampa.

Infine per quanto riguarda l'Area Campo Volo di Collegno l'Amministratore Unico comunica che nel corso del 2020 la Società ha percepito da Aero Club Torino l'indennità risarcitoria, seppure calmierata per tener conto delle difficoltà economiche derivanti dalla situazione di emergenza sanitaria per effetto della diffusione virale "Covid-19", correlata all'occupazione temporanea del sito aeroportuale accordata fino al 31/12/2021.

Si segnala altresì che lo scorso mese di marzo, al fine di ottenere una riduzione dell'Imposta comunale sugli immobili gravante sulla Area Campo Volo, è stata presentata presso l'Ufficio provinciale di Torino dell'Agenzia delle Entrate una Pratica di variazione catastale con cui oltre ad aggiornare la consistenza immobiliare allo stato di fatto sono state definite correttamente le intestazioni dei diritti reali sugli immobili differenziando quelli in proprietà di TNE (sedime, piste e Palazzina Uffici)

da quelli realizzati sull'area da altri Soggetti senza costituzione a loro favore del diritto di superficie.

Passando alla parte numerica del Bilancio il Presidente comunica che l'Esercizio 2020 si è chiuso con una perdita pari a Euro - 2.729.168 senza essere gravato da Imposte di esercizio in quanto sono presenti perdite fiscali.

La suddetta Perdita di Esercizio è determinata oltre che dai costi di gestione ordinaria anche in modo sostanziale dalle Svalutazioni delle Rimanenze pari a Euro - 2.419.951 parzialmente attenuate da alcune sopravvenienze migliorative.

Tali svalutazioni, come già illustrato ai Soci in occasione dell'informativa resa in occasione della precedente seduta assembleare del 22 marzo scorso, sono determinate dalla corrispondenza intercorsa – già nel 2020 – con il Politecnico di Torino in merito al prospettato acquisto di un lotto fondiario della Zona A dove l'Ateneo prevede di realizzare il "Centro di Ricerca Applicata e Trasferimento Tecnologico". In particolare il Politecnico ha trasmesso a TNE il Parere di congruità sulla stima immobiliare del suddetto lotto valutato a un prezzo inferiore rispetto alla valutazione appostata sia nel Piano di Concordato che nel Bilancio societario.

Al riguardo nel rispetto del principio della prudenza, trattandosi di circostanze che si sono manifestate entro la chiusura dell'Esercizio 2020, e secondo un approccio cautelativo per la Società si è tenuto conto della valutazione economica ritenuta congrua dall'Agenzia del Demanio.

Il Presidente al fine di illustrare in dettaglio le componenti del Bilancio invita a intervenire il dr. Battaglia il quale con riferimento al Conto Economico evidenzia che i *Ricavi da vendite* risultano pari a Euro 2.143.000 e quindi superiori rispetto a quelli del precedente Esercizio 2019. Essi sono determinati principalmente dal canone di locazione del Centro del Design pari a Euro 425.000, dal ricavo derivante dalla vendita del Lotto ex Engineering pari a Euro 1.650.000, oltre ai ricavi pari a Euro 18.000 correlati alla messa a disposizione di alcuni spazi della Zona A destinati

all'utilizzo temporaneo, e dalla indennità pari a Euro 50.000 percepita da Aero Club Torino per l'occupazione temporanea dell'Area Campo Volo di Collegno. Sono inoltre presenti *Altri Ricavi e proventi* pari a Euro 1.602.666 costituito per Euro 1.526.503 dalla proventizzazione di fondi per rischi ed oneri - stanziati in precedenti esercizi - determinata dal venire meno dei corrispondenti rischi in particolare a seguito della avvenuta alienazione del lotto immobiliare ex Engineering e della parziale restituzione della "cauzione bonifiche" effettuata dall'acquirente del lotto Umi A4.

Il *Valore della Produzione*, al netto e per effetto di una *Variazione delle Rimanenze* negativa, risulta di segno negativo e pari a Euro - 1.433.485.

I *Costi della produzione* pari a Euro 1.207.260 sono costituiti principalmente dai *Costi per servizi*, pari a circa 297 mila Euro - comprendenti i premi assicurative delle Polizze societarie, gli emolumenti all'Amministratore Unico, ed altri costi per servizi - dai *Costi per godimento beni di Terzi* afferenti alla locazione della sede societaria, pari a circa 22 mila Euro, dai *Costi per il Personale* pari a circa 242 mila Euro, dagli *Ammortamenti e svalutazioni* pari a circa 341 mila Euro e dall'"Imposta IMU sui fabbricati" ricompresa sotto la voce *Oneri diversi di gestione* correlati principalmente all'Imposta IMU sui fabbricati pari a circa 300 mila Euro.

Si evidenziano anche gli *Interessi e altri oneri Finanziari* pari a Euro 88.760 di cui per Interessi passivi (principalmente di preammortamento) pari a Euro 75.110 correlati ai finanziamenti erogati dai Soci.

Per effetto dell'imponibile fiscale negativo sia per quanto attiene all'Imposta Ires che all'Imposta Irap il Bilancio di Esercizio 2020 non è gravato da Imposte fiscali.

Facendo riferimento allo Stato Patrimoniale il dr. Battaglia evidenzia *Immobilizzazioni materiali* pari a Euro 17.737.583 correlate all'immobile denominato "Centro del Design".

Le *Rimanenze* – considerata la cessione del lotto ex Engineering - ammontano a Euro 35.607.572, di cui Acconti per Euro 96.485, con *Svalutazioni* pari a Euro 2.595.688 determinate applicando i principi contabili utilizzati per determinare il valore rilevante corrispondente al minore tra il costo e il valore di mercato. Nello specifico il lotto UMI A3-Competence della Zona A per effetto dell'adeguamento del valore di mercato a quello ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio subisce una svalutazione pari a Euro - 2.419.951 che si aggiunge a quella di Euro - 142.663 associata alla vendita del lotto ex Mercato Italia, ceduto a un prezzo inferiore rispetto alle previsioni originarie, e a quella di Euro – 33.073 risultante per la Zona C per effetto di costi sostenuti ad essa attribuiti.

I *Crediti* sono pari a Euro 1.079.007 e comprendono principalmente il Credito Iva pari a Euro 32.593, i Depositi cauzionali pari a Euro 1.000.000 correlati all'Atto di vendita del Lotto UMI A4.

Le *Disponibilità liquide* al 31/12/2020 ammontano a Euro 2.160.015 e sono costituite principalmente dalla somma disponibile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura di Concordato, mentre l'*Attivo Circolante* risulta pari a Euro 56.804.481.

Il *Patrimonio Netto* risulta pari a Euro 34.559.920 ed è pertanto diminuito di Euro 2.729.169 rispetto all'Esercizio 2019 in cui era pari a Euro 37.289.089.

Il *Capitale sociale* come il precedente esercizio è pari a Euro 54.270.424 mentre la *Perdita complessiva* – determinata cumulando le perdite a nuovo degli Esercizi precedenti e quella dell'Esercizio 2020 è pari a Euro 29.680.612.

Pertanto considerato che le Riserve ammontano a complessivi Euro 9.970.108 ne consegue una *Perdita Netta* pari a Euro 19.710.504 che è pari a circa il 36,3% del Capitale sociale verificandosi pertanto la circostanza disciplinata dall'art. 2446 del Codice Civile che prevede la riduzione del Capitale sociale quando la Perdita totale supera un terzo del suo valore.

Il *Fondo per Rischi e Oneri* risulta pari a Euro 6.774.429 inferiore di Euro 1.605.915 rispetto allo stanziamento del 2019; ciò in conseguenza dello svincolo della componente associata alle passività ambientali del lotto ceduto ex Engineering e dello svincolo della cauzione ambientale associata alla gestione delle pavimentazioni bituminose del Lotto UMI A4 oggetto di parziale restituzione finale da parte della società Nova Coop per effetto della quale si è anche determinata una sopravvenuta inesigibilità di Euro 79.412.

Il suddetto *Fondo* rimane pertanto costituito dalla componente pari a Euro 5.774.429 associata alle Passività ambientali degli immobili posti in vendita, oltre a quella correlata all'unica cauzione ancora trattenuta dalla società Nova Coop nell'ambito della vendita del lotto UMI A4 a garanzia dello "spostamento bealera" di Euro 1.000.000.

I *Debiti* ammontano a complessivi Euro 15.339.585 – principalmente ricompresi nel "Passivo Concordatario" ammesso alla Procedura in corso di attuazione - costituiti dai *Debiti verso Soci per Finanziamenti* autorizzati dal Tribunale di Torino, la cui somma residuale è pari a Euro 2.484.911, dai *Debiti verso Banche* il cui importo invariato è pari a Euro 1.170.584, dai *Debiti verso Fornitori* pari a Euro 1.059.171, dai *Debiti tributari* pari a Euro 4.721.756 (ridotti rispetto all'Esercizio 2019 di Euro 2.173.946 per effetto della prosecuzione della rateazione oggetto di Transazione fiscale con Agenzia delle Entrate), e dai *Debiti verso Città Metropolitana* per Euro 5.733.643.

Al termine dell'intervento del dr. Battaglia riprende la parola l'Amministratore Unico il quale in merito alla Perdita Netta il cui valore ha di fatto superato la soglia di legge pari a 1/3 del Capitale sociale comunica che, come illustrato in occasione dell'Assemblea Soci del 22/03/2021 in cui agli Azionisti hanno preso atto della proposta, si ritiene opportuno avvalersi della facoltà prevista 2021 dalla Legge di Bilancio 2021 n. 178 del 30/12/2020 che, in ragione delle difficoltà economiche

correlate all'emergenza sanitaria causata dalla diffusione virale del cosiddetto "Covid-19", concede alle società la possibilità, con riferimento alle perdite emerse nell'Esercizio 2020 di non applicare gli articoli 2446 secondo e terzo comma, 2447 del codice civile, non operando altresì la causa di scioglimento della società per riduzione o perdita del capitale sociale di cui agli articoli 2484 primo comma, numero 4 e 2545 duodecies del codice civile. In base a tale disposizione transitoria il termine entro il quale la perdita deve risultare diminuita a meno di un terzo stabilito dagli articoli 2446 secondo comma, e 2482 bis, quarto comma, del codice civile, è posticipato all'approvazione del Bilancio di Esercizio 2025 allorché l'Assemblea che approverà il Bilancio di tale esercizio dovrà ridurre il capitale in proporzione delle perdite accertate.

Proseguendo il suo intervento il Prof. Chiaia illustra i principali contenuti della *Relazione sul governo societario*, che è stata già trasmessa ai Soci unitamente agli altri documenti, redatta ai sensi ex art. 6, comma 4, del "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" di cui al D. Lgs. 175/2016.

La suddetta Relazione riporta le informazioni in merito al monitoraggio e alla verifica del rischio di crisi aziendale che sono stati effettuati in esito ai quali - facendo specifico riferimento al Piano Industriale di Ristrutturazione su cui si fonda il Concordato preventivo in continuità in corso di attuazione, fermo restando quanto risultante dall'analisi degli indici finanziari - che evidenziano principalmente un miglioramento per quanto attiene alla diminuzione dell'indebitamento e un peggioramento dell'indice di liquidità - si ritiene di poter confermare che la Società, in relazione alle vendite immobiliari già formalizzate, a quelle già programmate, per effetto e in conseguenza di offerte irrevocabili di acquisto pervenute, ed alle auspiccate nuove offerte che dovrebbero pervenire, potrà proseguire la propria attività societaria, finalizzata a perseguire la missione affidata dai propri Azionisti, nel rispetto e secondo principi di continuità.

Al riguardo il prof. Chiaia aggiunge che in termini economici - rispetto all'originario importo pari a circa 17,9 milioni di Euro il Debito complessivo del Concordato si è ridotto a circa 17,4 milioni di Euro per effetto dell'aggiornamento dei Debiti Tributari afferenti sia alle Imposte Erariali verso Agenzia delle Entrate sia all'Imposta IMU nei confronti principalmente della Città di Torino ed anche verso la Città di Collegno.

Alla data odierna, per effetto dei pagamenti progressivamente effettuati, il Passivo concordatario residuo si è ridotto e risulta pari a circa 12,5 milioni di Euro di cui:

- Residuo Debito Tributario verso Agenzia delle Entrate: 0,807 M€
- Debito verso Città Metropolitana di Torino: 5,730 M€
- Debito Tributario per ICI IMU: 3,397 M€.
- Debito verso Banche: 1,130 M€
- Debito verso Fornitori 0,864 M€
- Altri Debiti 0,588 M€

Il Presidente continua la sua esposizione evidenziando che la società di Revisione legale dei conti, nella Relazione di propria competenza messa a disposizione dei Soci ha espresso parere favorevole in merito all'impostazione del Bilancio di Esercizio 2020.

Dopo il suo intervento il Prof. Chiaia chiede al Presidente del Collegio Sindacale di esporre eventuali osservazioni.

Interviene al riguardo il dr. Barreri che, a nome dell'intero Collegio Sindacale, confermando quanto riportato nella Relazione di competenza dell'organo di controllo redatta ai sensi di legge, conferma che nel corso dell'Esercizio 2020 sono stati regolarmente eseguiti i controlli contabili e i membri del Collegio hanno partecipato a tutte le riunioni dell'Organo Amministrativo durante le quali l'Amministratore Unico ha sempre fornito informazioni complete e dettagliate in merito alle attività societarie.

Dalle verifiche condotte non sono emersi fatti censurabili, omissioni o irregolarità, e si ritiene che l'impostazione del Bilancio, così come il rinvio della perdita risultano conformi alle disposizioni di legge.

Il Collegio Sindacale pertanto - oltre a prendere atto della circostanza per cui a causa della perdita subita nell'Esercizio 2020 si è verificata la fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile e della proposta, come consentito dalle Disposizioni temporanee in materia di riduzione di capitale di cui alla Legge di Bilancio 2021, di non applicare articoli 2446, secondo e terzo comma del codice civile e di posticipare al quinto esercizio successivo l'eventuale riduzione del Capitale sociale, esprime parere favorevole sia in merito all'approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2020, così come predisposto dall'Organo Amministrativo, sia in merito alla proposta di copertura della perdita subita.

Si apre quindi il dibattito di approfondimento durante il quale vengono forniti i chiarimenti richiesti sia dai rappresentate di Finpiemonte Partecipazioni, in merito alla competenza dei costi di urbanizzazione previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato della Zona A e in merito ai risparmi attesi derivanti dalla Pratica catastale presentata dalla Società afferente all'Area Campo Volo, sia dal rappresentante di Finanziaria Città di Torino circa le prospettive di continuità in relazione alla proposta di sospendere per i prossimi cinque esercizi la riduzione del Capitale sociale per effetto della perdita dell'Esercizio 2020.

**L'Assemblea, dopo aver ascoltato gli interventi, all'unanimità, delibera di:**

- **approvare il Bilancio al 31 dicembre 2020, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione, unitamente alla Relazione del Collegio Sindacale e alla Relazione del Revisore legale dei conti;**
- **approvare la proposta di rinviare ai futuri esercizi la perdita risultante pari a Euro - 2.729.168;**

- 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 che la società, continuando a dare attuazione al Piano di Concordato, potrà proseguire la propria attività nel rispetto e secondo principi di continuità, superando la situazione di crisi, al fine di perseguire la missione affidatagli dai propri azionisti;
- prendere atto che la Perdita Netta al 31/12/2020 è pari a circa il 36,3% del Capitale sociale e quindi ha di fatto superato la soglia di legge pari a 1/3 del Capitale sociale;
- approvare la proposta dell'Organo Amministrativo della Società di avvalersi delle le disposizioni temporanee in materia di riduzione del capitale societario introdotte dalla Legge di Bilancio 2021 n. 178 del 30/12/2020, che consentono di non considerare la perdita dell'Esercizio 2020 ai fini degli adempimenti di cui agli articoli gli articoli 2446 secondo e terzo comma, e 2447 del Codice Civile e di rinviare la verifica in merito alla eventuale riduzione del Capitale sociale al momento dell'approvazione del Bilancio di Esercizio 2025.

Con riferimento al **secondo punto all'ordine del giorno – Obiettivi di risultato correlati alla parte variabile dell'emolumento da corrispondere all'Amministratore Unico: deliberazioni conseguenti** il Presidente ricorda che sulla base di quanto deliberato dagli Azionisti all'Amministratore Unico spetta un emolumento omnicomprendivo pari a Euro 40.000,00 su base annua, di cui una parte fissa pari al 70% e la restante quota variabile pari al 30% correlata a specifici obiettivi di risultato connessi all'attuazione del Piano concordatario, con particolare riguardo alla valorizzazione effettiva degli immobili ed alla loro vendita.

Al riguardo l'ing. Chiaia illustra i principali contenuti della propria Relazione - precedentemente trasmessa ai Soci - con cui dà evidenza delle attività svolte in qualità di Amministratore Unico di TNE nel corso dell'Esercizio 2020, coincidenti con quelle riportate anche nella Relazione sulla gestione su cui ha ampiamente argomentato al precedente punto all'ordine del giorno, aventi rilevanza ai fini della prosecuzione del Concordato preventivo in continuità, utili ai Soci per valutare il proprio operato.

Infine il Prof. Chiaia esprime apprezzamento per il lavoro svolto dal Responsabile Tecnico, e da tutto il Personale dipendente, occupandosi delle attività operative.

Ringrazia per il supporto fornito il Collegio Sindacale, il dr. Battaglia che si è occupato degli aspetti specifici in materia contabile e fiscale, ed anche i Professionisti esterni incaricati di svolgere attività specialistiche come quelle afferenti agli aspetti ambientali.

Dopo il suo intervento il Presidente lascia la parola ai Soci affinché possano esprimere le considerazioni di loro competenza.

Prende quindi la parola il rappresentante del socio Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. il quale ringrazia l'Amministratore Unico per la dedizione e il proficuo impegno con cui ha gestito la Società, dall'inizio del suo mandato e durante l'Esercizio 2020, e conseguentemente si esprime favorevolmente in merito al riconoscimento della quota variabile del suo compenso.

Sull'argomento interviene anche il rappresentante del socio Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. il quale, associandosi ai ringraziamenti per l'impegno e i risultati ottenuti dall'Amministratore Unico, esprime il proprio parere favorevole in merito al riconoscimento della corrispondente quota variabile del compenso spettante.

**L'Assemblea, al termine degli interventi e delle dichiarazioni espresse dai Soci presenti, all'unanimità, delibera di:**

- prendere atto dei contenuti riportati nella Relazione resa dall'Amministratore Unico circa le principali attività svolte durante l'Esercizio societario 2020;
- riconoscere, in esito al raggiungimento degli obiettivi assegnati, a favore dell'Amministratore Unico, per l'Esercizio 2020, la quota variabile pari al 30% dell'emolumento totale stabilito in 40 mila Euro su base annua.

Si passa quindi alla trattazione del **terzo punto all'ordine del giorno - Provvedimenti ai sensi dell'articolo 2364 del Codice Civile: deliberazioni conseguenti** e al riguardo il Presidente comunica che, ai sensi della precedente deliberazione dell'Assemblea dei Soci in data 12/07/2018, con l'approvazione del Bilancio di Esercizio 2020 è scaduto il periodo di carica dell'Amministratore Unico. È altresì scaduto il periodo di carica del Collegio Sindacale nominato con deliberazione dell'Assemblea dei Soci in data 16/10/2018.

Comunica infine che il socio FCA Partecipazioni in data 22/03/2021 a mezzo posta elettronica certificata – già inoltrata ai Soci pubblici - ha comunicato di non avere intenzione di designare un membro del Collegio Sindacale in propria rappresentanza.

Pertanto è necessario procedere alle conseguenti nomine in sostituzione e al riguardo chiede ai Soci di intervenire per assumere le conseguenti determinazioni.

Al riguardo il rappresentante del socio Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., sulla base delle indicazioni ricevuta dalla Regione Piemonte con apposito atto di direzione e coordinamento, propone all'Assemblea di rinviare ad una prossima seduta le deliberazioni in merito alle nomine delle cariche sociali oggi scadute, e di proseguire in regime di prorogatio – mantenendo invariate le vigenti condizioni economiche – con l'attuale Amministratore Unico e con gli attuali componenti del Collegio Sindacale.

Interviene quindi il rappresentante del socio Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. proponendo anche egli di mantenere in continuità l'attuale Amministratore Unico e gli attuali componenti del Collegio Sindacale, senza modificare le attuali condizioni economiche, e di rinviare le deliberazioni in merito alle nuove nomine delle cariche sociali a una prossima seduta assembleare.

Al riguardo interviene il prof. Chiaia il quale, in vista dei prossimi impegni societari afferenti in particolare alle cessioni immobiliari, che richiederanno la sottoscrizione dell'Atto di vendita da parte dell'Amministratore Unico, chiede cortesemente ai Soci, se possibile, di formalizzare le nuove nomine entro breve tempo.

**L'Assemblea, preso atto delle argomentazioni esposte, all'unanimità, delibera di:**

- **rinvviare a una prossima seduta assembleare le deliberazioni afferenti alle nomine dell'Amministratore Unico e del Collegio Sindacale, dando mandato al Prof. Chiaia di convocarla non appena i Soci si saranno espressi in tal senso;**
- **confermare, fino alla prossima Assemblea, alle medesime condizioni economiche, le attuali cariche societarie in capo al Prof. Ing. Bernardino Chiaia, in qualità di Amministratore Unico, al Dr. Stefano Barreri in qualità di Presidente del Collegio Sindacale, al Dr. Mario Montalcini e alla Dr.ssa Romina Clozza in qualità di componenti effettivi del Collegio Sindacale.**

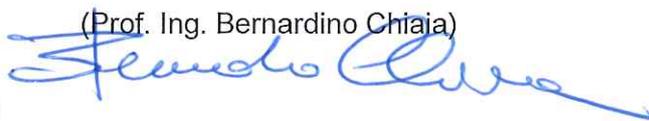
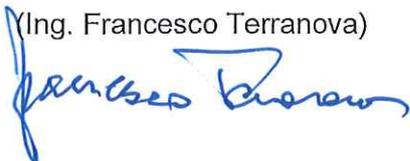
Al termine delle deliberazioni assunte dall'Assemblea, il Presidente, non essendovi altri argomenti da trattare, alle ore 16.10 scioglie l'Assemblea ordinaria.

Il Segretario

Il Presidente

(Ing. Francesco Terranova)

(Prof. Ing. Bernardino Chiaia)



## 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	

### Compagnie societaria

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

## Relazione sulla gestione delle attività societarie nel corso del 2020

### Sommario

1.	PREMESSA .....	2
2.	ORGANIZZAZIONE E GOVERNO DELLA SOCIETÀ.....	2
2.1	Emergenza sanitaria correlata alla diffusione virale del “Covid-19”.....	3
2.2	Cessazione partecipazione Città metropolitana di Torino .....	3
2.3	Gestione ordinaria .....	4
2.4	L’esecuzione del Concordato preventivo in continuità .....	6
2.5	Monitoraggio situazione economico-patrimoniale .....	9
2.6	Sistema di Governo e Compensi agli amministratori .....	9
2.7	Revisore legale dei conti .....	10
2.8	Assemblee dei Soci.....	10
2.9	Attività dell’Organismo di Vigilanza.....	10
2.10	Adempimenti in materia di “Trasparenza” e “Anticorruzione” .....	11
2.11	Adempimenti in materia di Protezione dei Dati personali .....	11
3.	VALORIZZAZIONE DELLE AREE DI PROPRIETÀ.....	11
3.1	Valorizzazione del Compendio immobiliare Aree Mirafiori di Torino.....	11
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.....	20

## 1. PREMESSA

La presente relazione illustra le principali attività societarie svolte nel corso dell'Esercizio 2020 dalla società Torino Nuova Economia S.p.A. (nel seguito anche TNE).

Il documento è costituito da sette capitoli, compresa la Premessa, 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.

Nel corso dell'anno 2020 la società ha pertanto proseguito nel dare esecuzione al Concordato in continuità, rispettando le prescrizioni impartite con il suddetto Decreto di Omologa emanato dal Tribunale di Torino, ed ha espletato le attività operative necessarie al perseguimento della propria missione societaria che riguarda lo sviluppo delle iniziative di riqualificazione delle Aree di Mirafiori di Torino e la valorizzazione dell'Area Campo Volo di Collegno.

La società 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 – le tematiche sono state affrontate con il supporto di professionisti esperti in ogni singola disciplina.

Il Capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, alla data del 31/12/2020 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 SpA (che detiene la partecipazione su mandato della Regione Piemonte) e Finanziaria Città di Torino Holding SpA (società a socio unico del Comune di Torino), e del socio privato FCA Partecipazioni SpA. 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 SpA con atto notarile del 29/03/2019, e ad Euro 500.000,00 apportati da Finanziaria Città di Torino Holding SpA con atto notarile del 04/11/2019.

## **2.1 Emergenza sanitaria correlata alla diffusione virale del “Covid-19”**

Dal mese di marzo 2020 quando per gestire la difficile situazione di emergenza sanitaria correlata alla diffusione in tutto il territorio nazionale del virus denominato “Covid-19” sono stati emanati a cura della Presidenza del Consiglio dei Ministri specifici provvedimenti a tutela della salute dei cittadini, la società, ha prontamente adottato tutte le misure di prevenzione a tutela dei propri dipendenti predisponendo a cura del Responsabile del Servizio per la Prevenzione e la Sicurezza aziendale apposito “Protocollo Anticontagio - Emergenza Covid-19” condiviso dall’Amministratore Unico con il Medico Competente e con il Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza.

È stata anche attivata la cosiddetta modalità di “lavoro agile” provvedendo a inoltrare periodicamente al Ministero del Lavoro la prevista comunicazione telematica.

Nello specifico in base alle disposizioni normative di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 22 marzo 2020, l’attività della società, anche in considerazione del Codice ATECO ad essa attribuito, è risultata sospesa ma ha potuto proseguire l’operatività – come previsto da tale provvedimento - essendo organizzata in modalità a distanza e di lavoro agile. La sospensione è cessata con il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 26/04/2020,

Al riguardo si evidenzia che la grave situazione economico-finanziaria indotta - a livello nazionale ed internazionale - dalla suddetta emergenza sanitaria ha avuto anche conseguenze negative in termini immobiliari con una depressione dei valori di mercato che di riflesso hanno riguardato parte dei beni posti in vendita dalla Società – come nel caso della vendita del lotto ex Mercato Italia di cui si dirà in appresso - generando impatti negativi sui risultati del Bilancio dell’Esercizio societario chiuso al 31 dicembre 2020.

## **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 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.

### **2.3 Gestione ordinaria**

La Società a inizio Esercizio disponeva di una liquidità pari complessivamente a Euro 1.221.593,81

e durante il 2020 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 il Politecnico di Torino ha anche versato la somma pari a Euro 12.500 a titolo di rimborso spese annuale previsto dal Contratto di Comodato temporaneo per l'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 2020 la Società ha anche percepito da parte dell'Aero Club Torino l'indennità risarcitoria – di importo complessivo pari a Euro 50.000 - correlata alla concessione della proroga fino al 31/12/2020 dell'occupazione temporanea del sito aeroportuale Torino-Aeritalia presso l'Area Campo Volo di Collegno. Al riguardo – come si preciserà nel paragrafo dedicato alle attività correlate alla gestione del suddetto immobile – l'indennità risarcitoria è stata ridotta per tenere conto delle conseguenze economiche patite da Aero Club Torino che malgrado l'emergenza sanitaria "Covid-19" ha mantenuto l'operatività del sito aeroportuale in ambito "Schengen" per eventuali necessità di interesse generale e per garantire il servizio pubblico dell'Elisoccorso 118.

La Società nel corso dell'Esercizio 2020 ha utilizzato progressivamente, su base mensile, il credito Iva dell'anno 2019, che risultava pari a Euro 126.227, in compensazione con i contributi e tributi a carico dell'azienda. Alla data del 31 dicembre 2020 la somma ancora disponibile risultava pari a Euro 27.812,21.

In data 16/06/2020 è stato effettuato il versamento mediante pagamento ordinario afferente all'imposta IMU Acconto 2019 di importo pari a Euro 136.882,86 determinato utilizzando per la Cittadella del Design e della Mobilità, nelle more del giudizio pendente nell'ambito del Ricorso presentato contro l'Accertamento dell'Agenzia delle Entrate, la rendita catastale precedente ed escludendo, ai sensi della citata Sentenza di marzo 2019 della Corte di Cassazione e in attesa di pronunciamento della Città di Torino, i fabbricati "ex Fiat Engineering" ed "ex Mercato Italia" accatastati in categoria F2 "Unità collabenti".

In data 03/12/2020 è stato effettuato il versamento mediante "ravvedimento operoso" afferente alla maggiore imposta IMU 2019 - di importo pari a Euro 32.964 – riguardante l'immobile Centro del Design, determinata tenendo conto della rendita catastale attribuita al fabbricato mediante l'Accordo di Mediazione sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate il 28/07/2020.

In data 16/12/2020 è stato effettuato il versamento mediante pagamento ordinario afferente al saldo dell'imposta IMU 2020 - di importo pari a Euro 126.218 – comprendente a) la quota di imposta per tutto il 2020 afferente ai fabbricati identificati catastalmente come "unità collabenti" che il nuovo Regolamento comunale IMU ha confermato essere soggetti a tassazione sulla base del valore imponibile dell'area edificabile su cui essi insistono, b) la quota integrativa afferente all'immobile Centro del Design (determinata tenendo conto della rendita catastale aggiornata con l'Accordo di Mediazione del 28/07/2020) rispetto all'acconto versato e c) la compensazione del credito spettante per il medesimo Centro del Design afferente alla maggiore imposta IMU 2014.

Alla data del 31/12/2020 la disponibilità liquida della Società ammontava a Euro 2.160.015. La somma, comprensiva di un modesto importo in contanti per cassa, risultava depositata in minima parte - circa 18 mila Euro - sul conto corrente bancario societario presso l'Istituto di credito UBI Banca, e per la parte prevalente sul conto corrente intestato a "Concordato preventivo TNE SpA"

presso Banca di Credito Cooperativo di Casalgrasso attivato dal Commissario Giudiziale a seguito del Decreto di Omologa emanato dal Tribunale di Torino.

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

Nel corso dell'Esercizio 2020 la Società ha continuato a dare 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.

In data 20/02/2020 la Società ha percepito dalla Regione Piemonte - Direzione Competitività del Sistema Regionale la somma pari a Euro 1.409.915,62 a saldo del contributo stanziato nell'ambito del Programma Operativo Regionale F.E.S.R. 2007/2013 a favore dell'intervento di riqualificazione della Zona C.

Per quanto riguarda i Contratti di Finanziamento Soci stipulati nel 2019 la Società ha rispettato le scadenze di pagamento delle rate di preammortamento / ammortamento previste dai correlati piani di rateizzazione. In particolare nel corso dell'Esercizio 2020 i pagamenti effettuati a favore dell'azionista Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. ammontano a Euro 60.000,00, mentre i pagamenti effettuati a favore dell'azionista Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. ammontano a Euro 30.199,10.

È proseguita anche l'esecuzione dei pagamenti mensili afferenti alla rateazione del Debito Tributario nei confronti dell'Agenzia delle Entrate indicato nel Piano Industriale del Concordato in continuità, nel rispetto di quanto previsto dalla Transazione Fiscale formalizzata nel mese di ottobre 2019. I versamenti effettuati nel corso dell'Esercizio 2020 ammontano a complessivi Euro 2.098.636,02.

Per quanto attiene al *Piano Vendite* previsto dal Concordato in continuità omologato si segnala che, con riferimento all'Offerta irrevocabile per l'acquisto del lotto denominato Ex Engineering, pervenuta nel mese di novembre 2019, il Tribunale di Torino - visto il parere favorevole del Commissario Giudiziale – in data 16/01/2020 ha rilasciato l'autorizzazione a procedere con l'espletamento della procedura competitiva mediante pubblicazione dell'Avviso di vendita.

Conseguentemente, a seguito di approvazione dei contenuti da parte del Giudice Delegato, in data 10/03/2020 è stato pubblicato l'Avviso pubblico di vendita che prevedeva il termine del 21/04/2020 per la presentazione da parte di soggetti interessati di Offerte Migliorative.

La seduta di gara pubblica si è svolta presso lo Studio del Notaio Delegato in data 22/04/2020 durante la quale è stato accertato che era pervenuta l'unica offerta originaria e conseguentemente l'asta è stata aggiudicata alla società Amper-Auto S.r.l al prezzo offerto pari a Euro 1.650.000,00 oltre Iva ai sensi di legge.

L'Atto notarile di vendita è stato sottoscritto in data 21/05/2020 pertanto è stata depositata presso il conto corrente bancario della Procedura concordataria la somma di Euro 1.848.000,00 pari al prezzo di vendita, oltre Iva, al netto della somma precedentemente versata corrispondente alla garanzia dell'offerta irrevocabile di acquisto.

Una Società operante nel settore della logistica temporanea in data 11/02/2020 ha presentato un'Offerta irrevocabile per l'acquisto del lotto denominato Ex Mercato Italia al prezzo di vendita di Euro 1.820.499,00, oltre Iva di legge, con costi di ristrutturazione e risanamento ambientale dell'immobile a proprio carico. L'offerta risultava sospensivamente condizionata all'acquisizione entro la data del 11/04/2020 di una dichiarazione della società FCA Italy S.p.A. attestante il proprio consenso alla rimozione di estrattori aria in disuso a servizio del sottopasso di sua proprietà presenti all'interno del lotto immobiliare e costituenti una servitù passiva.

Sono stati quindi avviati gli approfondimenti tecnici con la società FCA Italy effettuando anche sopralluoghi presso il sottopasso e il lotto ex mercato Italia per verificare lo stato di fatto, definire e quantificare economicamente le opere di ripristino della soletta in corrispondenza dei fori da realizzare dopo la rimozione del gruppo di aerazione.

Tuttavia entro il termine indicato nell'Offerta irrevocabile di acquisto non è pervenuta la dichiarazione di FCA Italy e pertanto la medesima offerta è cessata definitivamente in data 09/08/2020 con svincolo di qualsiasi impegno da parte del Proponente.

Con lettera in data 12/10/2020 la società FCA Italy S.p.A. ha confermato la propria disponibilità a rinunciare alla servitù costituita dai gruppi di aerazione dismessi presenti sul sedime del lotto facendosi carico di realizzare la soletta in cemento armato a chiusura del vano di collegamento con il proprio sottopasso, prevedendo invece a carico di TNE un corrispettivo pari a Euro 15.000,00 e l'impegno alla rimozione dei manufatti dismessi.

Conseguentemente il medesimo soggetto che aveva presentato la precedente offerta cessata in data 09/08/2020 ha presentato in data 23/10/2020 una nuova Offerta irrevocabile di acquisto del lotto "Ex Mercato Italia" al prezzo di Euro 1.685.000 oltre Iva ai sensi di legge. Il deprezzamento dell'Offerta – pari a circa 135 mila Euro in meno rispetto alla prima proposta – è la conseguenza della contrazione dell'andamento del mercato immobiliare provocato dalla emergenza sanitaria correlata alla diffusione virale del "Covid-19".

In data 23/11/2020, avendo acquisito in pari data il parere favorevole del Commissario Giudiziale all'avvio della vendita con procedura ad evidenza pubblica, è stata depositata presso il Tribunale di Torino Istanza di autorizzazione a procedere.

A seguito dell'acquisizione da parte del Tribunale di Torino del visto di autorizzazione a procedere, in data 30/12/2020 è stato pubblicato, sul "Portale delle Vendite Pubbliche", l'Avviso di vendita competitiva del Lotto "ex Mercato Italia" e nei giorni successivi anche sui siti internet [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it). L'estratto dell'Avviso di vendita è stato pubblicato sul quotidiano "La Stampa" il 29/12/2020.

L'Avviso di vendita prevedeva una base d'asta pari a Euro 1.685.000, oltre Iva di legge, pari al prezzo oggetto dell'Offerta irrevocabile di acquisto pervenuta, con cessione dell'immobile a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia.

Il termine per la presentazione delle Offerte migliorative, con rilancio fisso di Euro 50.000,00, veniva stabilito in data 15/02/2021 con seduta di gara presso lo Studio del Notaio Delegato fissata per il giorno successivo 16/02/2021.

Per quanto riguarda l'ipotesi insediativa prospettata dal Politecnico di Torino riguardante la realizzazione del "Centro di Ricerca Applicata e Trasferimento Tecnologico" presso la Zona A del compendio immobiliare Mirafiori, l'Ateneo in data 16/11/2020 ha trasmesso per opportuna conoscenza il parere di congruità emesso ai sensi di legge dall'Agenzia del Demanio afferente alla valutazione economica del lotto fondiario.

Al riguardo la Società, che in data 18/12/2019 aveva presentata una Proposta Economia per la cessione del Lotto fondiario individuato per dare seguito all'iniziativa, con lettera del 30/11/2020 ha comunicato all'Ateneo di aver rilevato anomale motivazioni estimative e alcuni scostamenti rispetto alle valutazioni economiche poste a base del Piano di Concordato in continuità e pertanto di non condividere per alcuni aspetti la valutazione economica convalidata dal Demanio.

Si evidenzia in merito a tale argomento che, con il cosiddetto Decreto Rilancio (Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34), il Governo Italiano ha stanziato fondi pari a 20 milioni di Euro per finanziare la realizzazione a Torino di un "Centro per la ricerca, l'innovazione e il trasferimento tecnologico nel campo della mobilità e dell'automotive".

La Società in data 13/05/2020 ha ricevuto una Manifestazione di interesse non vincolante riguardante l'eventuale acquisto del "Lotto 1" della Zona C da parte di una azienda operante nel settore delle telecomunicazioni interessata a insediare nell'area un "Data Center".

Dopo aver espletato la "due diligence", finalizzata a verificare gli aspetti afferenti alla conformità

patrimoniale, urbanistica, ambientale del sito, l'Azienda non ha dato seguito all'iniziativa a causa principalmente delle ristrette tempistiche previste per l'attuazione che non sono risultate compatibili con l'espletamento delle procedure concordatarie cui è sottoposta la Società.

Durante l'Esercizio 2020 sono anche proseguiti gli approfondimenti tecnici ed economici con alcuni soggetti interessati a valutare la possibilità di insediarsi principalmente presso i lotti immobiliari disponibili nella Zona C ed anche nella Zona A.

Per il tramite dello Studio Irrera Avvocati Associati, incaricato di assistere la società nell'ambito della esecuzione del Piano di Concordato, in data 28/05/2020 - come specificatamente indicato nel Decreto di Omologa, è stata presentata presso il Tribunale di Torino la "Seconda Relazione informativa semestrale", avente ad oggetto l'andamento delle attività finalizzate all'attuazione del Concordato.

Successivamente in data 30/07/2020 è stata depositata la "Terza Relazione informativa semestrale" con allegato l'Aggiornamento del Piano Industriale, ritenuto necessario in considerazione delle generali condizioni di mercato, delle attività commerciali compiute dalla Società e di alcuni risparmi di spesa concretizzati. L'aggiornamento comprende anche la nuova previsione temporale del piano di vendita dei diversi lotti ed è stato evidenziato che la somma totale dei ricavi derivanti dai lotti in vendita per gli anni 2020-2023 è superiore rispetto alle previsioni per gli stessi anni contenute nel Piano originario, risultando possibile adempiere al pagamento dei debiti concordatari così come previsto nel Piano originario.

Conseguentemente il Commissario Giudiziale in data 03/08/2020 ha depositato presso il Tribunale di Torino la propria Relazione semestrale che dopo l'apposizione del visto da parte del Giudice Delegato è stata inviata a tutti i Creditori. Nell'ambito di tale Relazione il Commissario ha evidenziato la necessità di avviare quanto prima la procedura di vendita competitiva di ulteriori immobili, ma non ha ravvisato elementi ostativi alla prosecuzione della procedura concordataria, rilevandone anzi fino a tale data il buon esito.

Al fine di contenere i costi societari, come previsto dal Piano Industriale di Ristrutturazione del Concordato in continuità, tutti i dipendenti - in forza di specifici Accordi sottoscritti nel mese di dicembre 2019 con l'Amministratore Unico - durante l'anno 2020 hanno svolto la propria attività lavorativa con una parziale riduzione dell'orario di lavoro.

Si evidenzia inoltre che nel corso dell'Esercizio 2020 si sono verificate circostanze, di cui prudenzialmente non si era tenuto conto in fase di redazione del Concordato in continuità, che hanno comportato entrate economiche costituenti sopravvenute migliorie ai fini dell'attuazione del medesimo Piano Industriale di Ristrutturazione. Nello specifico si tratta dei seguenti fatti:

- Il versamento in data 24/09/2020 da parte della società Smat S.p.A. dell'importo pari a Euro 49.123 a titolo di restituzione parziale della somma originariamente pagata da TNE in conseguenza di un aggiornamento del preventivo di spesa per la realizzazione della rete acquedotto a servizio della Zona C;
- il pagamento in data 14/10/2020 da parte della società Nova Coop s.c. della somma pari a Euro 231.108,39 a titolo di restituzione finale della "cauzione bonifiche" prevista dall'Atto di vendita in data 29/12/2016 riguardante il Lotto UMI A4 della Zona A;
- il riconoscimento - in data 22/10/2020 - da parte della Città di Torino di un credito IMU afferente all'anno di Imposta 2014 di importo pari a Euro 68.870,16, utilizzabile in compensazione con imposta a saldo IMU da versare nell'Esercizio 2020, conseguente alla rideterminazione della rendita catastale attribuita alla Cittadella del Design con Accordo di Mediazione sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate in data 28/07/2020;
- la rettifica da parte della Città di Torino - in data 15/12/2020 - del precedente Accertamento afferente all'Imposta IMU riferita all'anno 2015 e riguardante l'immobile Centro del Design, con cui è stata rideterminata la somma complessiva, comprensiva di sanzioni e interessi, nell'importo di Euro 105.320,19, inferiore rispetto alla somma originaria di Euro 176.712,89 facente parte dei Debiti Tributari indicati nel Piano di Concordato. Anche questa rideterminazione deriva dall'Accordo di Mediazione formalizzato in data 28/07/2020 con l'Agenzia delle Entrate con cui è stata attribuita a tale immobile una minore rendita catastale

rispetto a quella utilizzata fino all'Anno di Imposta 2018.

Ulteriori informazioni afferenti alla esecuzione del Concordato preventivo in continuità correlate a fatti nei primi mesi dell'anno 2021, sono riportate nel successivo paragrafo 6. *Principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.*

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

Come deciso dall'Organo Amministrativo, nel corso dell'Esercizio 2020 con cadenza trimestrale è stata monitorata l'evoluzione della Situazione contabile e patrimoniale societaria al fine di accertare l'eventuale superamento delle perdite cumulate oltre le soglie di legge, e nel caso di tale circostanza poter adottare prontamente i conseguenti provvedimenti per consentire all'Assemblea dei Soci di deliberare in merito alla riduzione del Capitale sociale ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile.

In occasione di tali verifiche trimestrali è stato sempre riscontrato che il valore del Patrimonio Netto, al netto delle Perdite cumulate, non ha mai superato la soglia di legge pari a 1/3 del Capitale sociale.

## **2.6 Sistema di Governo e Compensi agli amministratori**

Torino Nuova Economia S.p.A. ha una struttura di governo societario secondo il 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.

Attualmente la carica di Amministratore Unico è ricoperta dal Prof. Ing. Bernardino Chiaia, che rimarrà in carica fino all'approvazione del Bilancio di Esercizio 2020.

L'Organo Amministrativo, nella forma monocratica dell'Amministratore Unico, durante l'esercizio 2020 si è riunito alla presenza del Collegio Sindacale 5 volte nelle seguenti date: 27/01/2020, 25/03/2020, 08/06/2020, 01/10/2020 e 14/12/2020.

Nell'esercizio 2020 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 2020, compresi eventuali gettoni di presenza fissati dall'Assemblea degli azionisti, si precisa che l'Amministratore Unico ing. Bernardino Chiaia, dal 01/01/2020 al 31/12/2020, ha maturato emolumenti per Euro 40.000 (di cui euro 28.000 a titolo di componente fissa ed euro 12.000 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 12/07/2018, nel nominare quale Amministratore Unico il Prof. Ing. Bernardino Chiaia, ha deliberato di attribuire al medesimo un emolumento di Euro 40.000,00 onnicomprensivi 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.

A seguito della conforme deliberazione adottata dall'Assemblea degli Azionisti in data 08/05/2020, all'Amministratore Unico è stata corrisposta la quota variabile degli emolumenti maturata con

riferimento all'esercizio 2019, già stanziata nel Bilancio dell'Esercizio chiuso al 31/12/2019, per l'importo di lordi Euro 12.039 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**

A seguito della deliberazione assunta dall'Assemblea dei Soci, nella seduta tenutasi in data 08/05/2020, con cui si è preso atto della proposta dell'Amministratore Unico, la Società in data 05/06/2020 ha formalizzato il rinnovo dell'incarico per il triennio 2020-2022 alla società RIA Grant Thornton SpA, iscritta nell'apposito Registro istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze. Nel corso dell'Esercizio 2020 tale Società di Revisione ha svolto regolarmente le attività di propria competenza correlate all'espletamento degli adempimenti di legge correlati all'approvazione del Bilancio di Esercizio 2020.

## **2.8 Assemblee dei Soci**

L'Assemblea dei Soci di Torino Nuova Economia si è riunita in seduta ordinaria in data 8 maggio 2020 e in tale occasione ha deliberato di:

- approvare il Bilancio al 31 dicembre 2019 unitamente alla proposta di rinviare ai futuri esercizi la perdita risultante pari a Euro - 1.290.311;
- prendere atto che l'Amministratore Unico nel corso dell'Esercizio 2019 ha espletato l'incarico con l'impegno richiesto ed ha raggiunto gli obiettivi di risultato assegnati;
- riconoscere, in esito al raggiungimento di tali obiettivi, a favore dell'Amministratore Unico, per l'anno 2019, la quota variabile pari al 30% dell'emolumento totale stabilito in 40 mila Euro/anno;
- dare mandato all'Amministratore Unico di:
  - o provvedere - previa autorizzazione da parte degli Organi della Procedura di concordato - a negoziare al meglio con Aero Club Torino l'affidamento della Concessione pluriennale di gestione e sviluppo del sito aeroportuale Torino-Aeritalia presso l'Area Campo Volo di Collegno;
  - o proseguire nella attività di ricerca di soggetti eventualmente interessati all'acquisto dell'Area al fine di favorire l'alienazione dell'immobile fermo restando le necessarie valutazioni in merito alla congruenza del valore di vendita rispetto al valore di mercato.

Conseguentemente in data 05/06/2020 la Società ha provveduto al deposito del Bilancio di Esercizio al 31/12/2019, approvato dall'Assemblea dei Soci del 08/05/2020, da cui risultava che il valore del Patrimonio Netto societario, al netto della perdita dell'esercizio 2019, di Euro - 1.290.311, era pari a Euro 37.289.089.

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

L'Organismo di Vigilanza monocratico, nella persona del presidente del Collegio Sindacale, durante l'Esercizio 2020 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 30/06/2020, agli atti della Società, ed illustrata all'Organo

Amministrativo che ne ha preso atto nella seduta del 01/10/2020, 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”**

L'Organo Amministrativo della Società nella seduta del 27/01/2020, ha provveduto all'approvazione e adozione delle Misure di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza per l'anno 2020 redatte, su iniziativa del Responsabile Tecnico della Società - a cui è stata affidata la funzione di Responsabile per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza nominato dalla Società, e d'intesa con l'Organismo di Vigilanza, ai sensi 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..

Rispetto alla precedente versione il documento è stato integrato nella parte riguardante i cosiddetti “reati presupposto” inserendo – come da sopravvenute disposizioni normative – anche quelli di cui al Codice penale afferenti al Traffico di influenze illecite, alla Turbata libertà degli incanti e alla Turbata libertà del procedimento di scelta del contraente.

Si è provveduto inoltre a effettuare un controllo della mappatura dei rischi di corruzione e delle misure di prevenzione adottate in esito al quale, anche in considerazione delle modalità e delle procedure in atto afferenti alla esecuzione del Concordato preventivo in continuità, è risultata loro adeguatezza rispetto alle correlate aree sensibili individuate.

Nella medesima seduta l'Organo Amministrativo ha anche preso atto dei contenuti della Relazione del Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza riferita all'anno 2019 che è stata conseguentemente pubblicata sul sito internet della Società entro i termini indicati dall'ANAC.

Si è provveduto inoltre a pubblicare sul sito internet societario il Report - nel formato previsto dall'ANAC - contenente i dati economici degli affidamenti stipulati nel corso dell'anno 2019 e i dati aggiornati in caso di variazione riferiti agli appalti di anni precedenti.

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

Il Professionista esterno, in possesso di adeguate competenze nella materia specifica, a cui è stata affidata la funzione di Responsabile della Protezione dei Dati ai sensi D. Lgs. 196/2003 integrato con le modifiche introdotte dal D. Lgs. 101/2018, nel corso del 2020 ha provveduto agli aggiornamenti del “Modello organizzativo per la protezione dei dati e per la sicurezza delle informazioni” che la Società ha adottato.

## **3. VALORIZZAZIONE DELLE AREE DI PROPRIETÀ**

Facendo riferimento alla composizione del Compendio immobiliare in Area Mirafiori di Torino, articolato nelle singole 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 2020 finalizzate alla loro valorizzazione.

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

#### *Area di crisi industriale complessa e Centro Manifatturiero e delle Competenze Tecnologiche*

Nel corso dell'anno 2020 sono proseguite le attività del gruppo di lavoro costituito dalla Regione Piemonte – Assessorato allo Sviluppo delle Attività Produttive e delle Piccole e Medie Imprese – per

dare seguito all'iter amministrativo ed operativo correlato all'attuazione delle misure previste dal Decreto Ministeriale 16/04/2019 che ha disposto il riconoscimento del Sistema di Lavoro Locale dell'Area Torinese quale area di crisi industriale complessa.

Nello specifico l'obiettivo consiste nel perseguire la concreta attuazione delle due iniziative afferenti rispettivamente alla realizzazione del Centro Manifatturiero e delle Competenze Tecnologiche presso le Aree Mirafiori di TNE e al potenziamento del Polo dell'Aerospazio presso le Aree Alenia. l'iter amministrativo attuativo del Decreto Ministeriale 16/04/2019 che ha disposto il riconoscimento quale area di crisi industriale complessa del Sistema di Lavoro Locale dell'Area Torinese sia un aggiornamento in merito alle due iniziative specifiche afferenti alla realizzazione del Manufacturing Technology & Competence Center nelle Aree Mirafiori di TNE e del potenziamento del Polo dell'Aerospazio presso le Aree Alenia.

Alle riunioni di coordinamento hanno partecipato tutti i Soggetti, pubblici e privati, interessati a vario titolo ad accedere alle misure di sostegno e ad alcuni incontri hanno partecipato anche i Funzionari del Ministero dello Sviluppo Economico e della società Invitalia – individuato quale soggetto attuatore del Progetto di Riconversione e Riqualificazione Industriale - che hanno illustrato le linee di finanziamento stanziato nell'ambito del programma ministeriale. L'iniziativa per proseguire è subordinata alla sottoscrizione di uno specifico Accordo di Programma in corso di perfezionamento che dovrebbe essere formalizzato entro il primo trimestre 2021 e da cui discenderanno gli appositi bandi di finanziamento.

### Monitoraggi ambientali sugli immobili

Nei mesi di novembre e dicembre 2020 lo Studio professionale incaricato di svolgere il servizio di supporto ordinario in materia ambientale ha effettuato la campagna di monitoraggio annuale riguardante i fabbricati e le pavimentazioni bituminose delle aree facenti parte del Compendio immobiliare Mirafiori di TNE.

Dai controlli effettuati al fine di accertare eventuali circostanze di pericolo, come si evince dai Rapporti Tecnici agli atti della Società, pure in presenza di alcune situazioni di degrado all'interno degli edifici, non è emersa alcuna situazione di criticità.

Analogamente non sono state ravvisate problematiche per quanto riguarda le pavimentazioni bituminose esistenti.

## **ZONA A**

### Utilizzo temporaneo

Nel corso dell'anno 2020 è proseguito l'utilizzo da parte del Politecnico di Torino – in forza del Contratto di Comodato temporaneo sottoscritto con TNE nel mese di aprile 2019, della porzione di area della Zona A dove si svolgono le attività di sperimentazione e ricerca nel campo dell'ingegneria per la sicurezza strutturale sulle travi in cemento armato, giunte a fine vita, rimosse dal viadotto di corso Grosseto a Torino.

Le suddette attività - previste da un Accordo di Ricerca tra 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 – dovrebbero concludersi entro due anni e quindi entro il mese di giugno 2021. È probabile che il Politecnico richiederà di prorogare il termine di scadenza del Comodato.

### Modifica parziale del Piano Esecutivo Convenzionato

La Società nel mese di dicembre 2019 aveva presentato alla Città di Torino la Modifica parziale Variante al Piano Esecutivo Convenzionato dell'Ambito 16.34 Mirafiori-A.

La soluzione progettuale dell'impianto urbanistico prevede una viabilità interna, parcheggi pubblici e spazi attrezzati a verde pubblico, il cui dimensionamento è stato determinato per soddisfare gli "standard urbanistici" minimi di legge, funzionali alla suddivisione dell'area in quattro Unità Minime di Intervento. La UMI A4, corrispondente alla porzione di area oggetto del futuro intervento riguardante il Centro Polifunzionale che realizzerà la società Nova Coop, non è

interessata dalla Modifica parziale.

La capacità edificatoria disponibile interessata dalla Modifica parziale del Piano Esecutivo Convenzionato è pari a circa 68 mila metri quadrati e le destinazioni d'uso urbanistiche attribuite all'area sono in maggior misura "Eurotorino – Attività produttive innovative" e "Attrezzature di Interesse Generale", per la parte dedicata alla formazione, oltre a una modesta parte disponibile per "Attività di Servizio a Persone e Imprese" comprendenti attività commerciali.

La UMI A3, entro cui è già ricompresa la esistente Cittadella del Design e della Mobilità, è la porzione di area oggetto di interesse da parte del Politecnico di Torino per la realizzazione del "Centro di Ricerca Applicata e Trasferimento Tecnologico". Le UMI A1 e A2 sono quelle dove si prevede di realizzare spazi per l'insediamento di nuove Imprese produttive e di attività e servizi funzionali alla ricerca e alla produzione innovativa.

Conseguentemente, nel corso del 2020, i competenti Uffici comunali hanno avviato l'iter amministrativo per addivenire all'approvazione dello Strumento urbanistico Esecutivo modificato.

Il procedimento è iniziato il 23 gennaio quando si è tenuta la prima riunione del "Tavolo Tecnico" convocata dalla Divisione Urbanistica della Città di Torino, durante il quale il Responsabile Tecnico, coadiuvato dai Professionisti incaricati e dai Dipendenti Tecnici di TNE che hanno collaborato alla progettazione, ha illustrato i principali contenuti progettuali dello Strumento Urbanistico.

Successivamente con lettera del 13/03/2020 la Divisione Urbanistica della Città di Torino ha formalizzato la richiesta di integrazioni progettuali afferenti principalmente a) al tema dell'invarianza idraulica, anche in relazione alla realizzazione dei fossati inondabili, e alle immissioni previste nella rete fognaria pubblica, ed alla permeabilità dei suoli, b) al calcolo del valore ornamentale di alberature private di cui si prevede l'abbattimento e al correlato calcolo delle compensazioni, e c) ai flussi di traffico e mobilità tenendo conto di interventi di riqualificazione urbanistico-edilizia in corso e futuri limitrofi e pertanto influenti con il progetto di trasformazione della alla Zona A di TNE.

Il 23 luglio si è tenuta la prima seduta della Riunione dei Servizi afferente al Progetto di Fattibilità delle Opere di Urbanizzazione, nel corso della quale è stato illustrato il suddetto progetto. In data 27/10/2020 si è tenuta la seconda seduta della Riunione dei Servizi al fine di acquisire i pareri tecnici di competenza dei vari Settori comunali coinvolti e degli Enti gestori delle reti pubbliche dei sottoservizi.

Conseguentemente con lettera del 27/11/2020 la competente Unità Operativa Urbanizzazioni della Città di Torino ha comunicato le integrazioni e le modifiche progettuali - ritenute necessarie ai fini dell'approvazione del suddetto Progetto di Fattibilità – riguardanti principalmente la rete acquedotto, i percorsi ciclabili, l'impianto di illuminazione pubblica, alcune opere di sistemazione da eseguire su suolo pubblico.

Per quanto attiene agli aspetti ambientali, correlati al progetto di trasformazione dell'area, la Divisione Ambiente della Città di Torino in data 17/08/2020 ha indetto la Conferenza dei Servizi - in modalità semplificata asincrona – prevista dall'iter amministrativo per la Verifica di Assoggettività alla Valutazione Ambientale Strategica.

Il procedimento si è concluso in data 07/10/2020 con la Determina Dirigenziale del Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile - Area Ambiente che ha escluso il "Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) Ambito 16.34 – Mirafiori A." dalla fase di Valutazione Ambientale Strategica, subordinatamente ad alcune prescrizioni da recepirsi in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e di progettazione edilizia, nell'ambito dei relativi procedimenti.

#### Adempimenti conseguenti la vendita del Lotto UMI A4

La società Nova Coop s.c. nell'ambito degli adempimenti contrattuali conseguenti all'Atto di vendita del Lotto UMI A4 della Zona A - sottoscritto in data 29/12/2016 - in esito agli approfondimenti effettuati in contraddittorio dai due periti ambientali incaricati dalle Parti, in data 14/10/2020 ha versato alla Società la somma residuale pari a Euro 231.108,39 (comprensiva di interessi legali al netto dei costi pari a Euro 82.245,54 di competenza TNE) a titolo di restituzione finale della "Cauzione Bonifiche" che ancora tratteneva. Ciò in considerazione della Determina dirigenziale 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.

In data 29/12/2020 la medesima Società ha trasmesso l'Atto aggiuntivo n. 1 alla Fideiussione n. 209755-011 - rilasciata in data 28/12/2016 da Unipol Banca S.p.A., oggi BPER Banca S.p.A. – emessa a garanzia dello “spostamento bealera”, di importo pari a Euro 1.000.000,00, mediante il quale, ferme e valide tutte le altre clausole e condizioni originarie, è stata prorogata al 31/12/2022 la scadenza della medesima garanzia prevista dall'Atto di vendita del 29/12/2016.

### Aspetti ambientali

La Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile - Area Qualità del Territorio della Città di Torino con la Determinazione Dirigenziale n. 5501 del 18/12/2020 – vista la richiesta avanzata da TNE, ha concesso una proroga fino al 31/12/2021 per l'inizio dei lavori di bonifica approvati da eseguirsi nella Zona A. Al riguardo è stato richiesto un aggiornamento periodico semestrale in merito all'iter di approvazione del PEC e al conseguente sviluppo del processo di trasformazione urbanistico-edilizio delle aree e contestuali procedure di vendita dei lotti fondiari.

## **ZONA B**

### Rimozione gruppi di aerazione dismessi

Nel mese di ottobre, dopo aver acquisito la lettera da parte della società FCA Italy S.p.A. che ha confermato la propria disponibilità a rinunciare alla servitù costituita dai gruppi di aerazione dismessi presenti sul sedime del lotto ex Mercato Italia, è stata espletata l'indagine di mercato per individuare l'impresa a cui affidare l'appalto per eseguire l'intervento di rimozione degli apparati in disuso.

Messi.

In esito alle risultanze della procedura di selezione della ditta esecutrice, a seguito del parere favorevole del Commissario Giudiziale e conseguente visto di autorizzazione a procedure rilasciato in data 30/11/2020 dal Giudice Delegato, la Società il 18/12/2020 ha sottoscritto con l'Impresa aggiudicataria il Contratto di appalto per l'esecuzione dei suddetti lavori con un corrispettivo economico pari all'importo offerto di Euro 10.700,00 oltre Iva di legge.

## **ZONA C**

### Realizzazione Opere di Urbanizzazione

Per quanto riguarda l'intervento di riqualificazione della Zona C, al fine di adempiere a tutti gli impegni assunti con la sottoscrizione nel 2015 della correlata Convenzione Urbanistica, la Società nel mese di aprile 2020 ha avviato la procedura di gara semplificata - mediante invito di cinque soggetti - per selezionare il Professionista a cui affidare l'incarico per la Progettazione, Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza afferenti alla realizzazione dell'ultimo lotto di intervento riguardante la costruzione della Rotatoria stradale di via Abarth all'intersezione con la strada consortile interna.

In esito agli approfondimenti intercorsi, la Città di Torino - Divisione Infrastrutture e Mobilità - Servizio Urbanizzazioni con lettera del 01/06/2020 ha confermato che la Circostrizione 2 ha espresso parere favorevole all'utilizzo da parte di TNE delle risorse private - previste dalla Convenzione Urbanistica che avrebbero dovuto essere utilizzate per realizzare opere circoscrizionali di sistemazione a verde - per finanziare gli extra costi ambientali associati alla gestione delle pavimentazioni bituminose – correlati all'ultimo lotto delle Opere di urbanizzazione per la realizzazione della Rotatoria stradale di via Abarth, così da non gravare sulle casse comunali.

La società SMAT S.p.A., con lettera del 05/06/200, ha trasmesso il Preventivo di spesa aggiornato riguardante la realizzazione della rete idrica a servizio della Zona C da cui è emerso – per effetto di

alcune ottimizzazioni di lavorazioni - un risparmio rispetto alla precedente quantificazione pari a circa 49 mila Euro.

In esito alle risultanze della procedura di gara, ed essendosi avverate le condizioni sospensive (riguardanti rispettivamente la conferma da parte della Città di Torino in merito alla possibilità di utilizzare le risorse private e l'aggiornamento del preventivo di Smat S.p.A., a seguito dell'ottenimento dell'autorizzazione a procedere rilasciata dal Giudice Delegato, in data 06/08/2020 è stato sottoscritto il Contratto di affidamento del servizio di Progettazione, Direzione Lavori e Coordinamento per la Sicurezza afferente alla realizzazione della Rotatoria stradale di via Abarth, per un importo, al netto del ribasso percentuale di gara del 55,01%, pari a Euro 10.366,48, oltre contributi previdenziali e Iva ai sensi di legge.

Il Contratto prevede l'esecuzione da parte dell'Ufficio Tecnico di TNE di alcune attività progettuali a supporto dell'attività principale in capo all'Affidatario.

In data 25/11/2020 è stato trasmesso al Servizio Urbanizzazioni della Città di Torino il Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, predisposto dalla società di ingegneria incaricata, afferenti alla suddetta Rotatoria stradale, mediante il quale si completerà l'attuazione dell'iniziativa di riqualificazione della Zona C ai sensi di quanto previsto dalla correlata Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 21/10/2015.

In esito alle determinazioni che assumerà la Riunione dei Servizi appositamente indetta, si potrà pervenire all'approvazione tecnica di tale Progetto Esecutivo e alla conseguente Delibera di approvazione definitiva da parte della Giunta comunale. Conseguentemente le eventuali richieste di modifica e prescrizioni consentiranno di predisporre il Progetto Esecutivo di Appalto da utilizzare per espletare la procedura di gara finalizzata a individuare l'Impresa esecutrice a cui sarà affidata la realizzazione dell'intervento in oggetto.

Il Collaudatore Tecnico-Amministrativo in data 15/07/2020 ha emesso il Certificato di Collaudo Tecnico-Amministrativo delle Opere di Urbanizzazione eseguite ai sensi della Convenzione Urbanistica, sottoscritta con la Città di Torino, attuativa del Piano Esecutivo Convenzionato approvato.

Successivamente con Determina dirigenziale del 17/09/2020 la competente Divisione Infrastrutture e Mobilità della Città di Torino ha approvato il suddetto Certificato di Collaudo da cui è risultato che:

- le Opere di Urbanizzazione su aree cedute alla Città di Torino erano state tutte regolarmente eseguite ad eccezione della Rotatoria stradale di raccordo tra la via Abarth e la strada consortile;
- le Opere di Urbanizzazione su aree assoggettate all'uso pubblico erano state tutte regolarmente eseguite.

Conseguentemente la Città di Torino ha svincolato la Fideiussione attivata dalla Società a garanzia della esecuzione delle Opere su aree da assoggettare all'uso pubblico, ha svincolato la Polizza a garanzia delle Opere di Riqualificazione "Giardino Fred Buscaglione", mentre ha richiesto di incrementare l'importo della Fideiussione attivata a garanzia della esecuzione delle Opere su aree in cessione.

Dalla suddetta data del 17/09/2020 - di approvazione del Certificato di Collaudo - come previsto dalla Convenzione Urbanistica è stata definitivamente consegnata e aperta al pubblico l'area realizzata lungo il fronte di via Abarth - ceduta alla Città di Torino - sistemata a verde ed attrezzata con pista ciclabile, ed è anche iniziato il periodo di manutenzione annuale del prato seminato e biennale delle alberate piantumate.

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

Per quanto attiene all'uso temporaneo delle porzioni del Capannone ex DAI, ubicato nella Zona A, a cui è stato attribuito il nome di Spazio MRF, nel corso dell'anno 2020 tali aree sono state utilizzate esclusivamente per la realizzazione di eventi pubblicitari mediante effettuazione di riprese video e fotografiche da parte di soggetti incaricati dalle ditte produttrici.

Lo Spazio MRF è stato messo a disposizione dei suddetti soggetti previa sottoscrizione di appositi Accordi di concessione temporanea mediante riconoscimento di un rimborso spese a favore di TNE. L'importo complessivo di tali rimborsi è risultato pari a Euro 5.500 oltre Iva di legge.

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

Nel mese di gennaio 2020 la Società ha esaminato le due proposte pervenute entro il termine del 20/12/2019 previsto dalla procedura espletata riguardante la ricerca di offerte irrevocabili per la Concessione di gestione e sviluppo del sito aeroportuale Torino-Aeritalia.

In esito alle verifiche e agli approfondimenti effettuati è risultato che entrambe le proposte non rispondevano alle richieste e alle condizioni esplicitate da TNE, sia sotto il profilo della natura giuridica e procedurale - in quanto nessuna aveva le caratteristiche per essere identificata come una "offerta irrevocabile" - ed anche sotto il profilo economico - in quanto nessuna prevedeva la corresponsione di un canone prossimo ai valori auspicati.

Conseguentemente la Società ha ritenuto opportuno avviare una negoziazione con Aero Club Torino per verificare la possibilità di affidare a tale Soggetto una Concessione di gestione e sviluppo del sito aeroportuale, al fine di dare continuità al servizio storicamente svolto dal medesimo soggetto, consentendo peraltro alla società di mettere a reddito l'immobile mantenendone la proprietà ed il corrispondente patrimonio economico.

Nel mese di marzo 2020 è pervenuta da una Società di partecipazioni in aziende del settore aeronautico una Manifestazione di interesse per l'acquisto dell'Area Campo Volo di Collegno che prospettava l'intento di continuare l'attività aeroportuale e, al contempo, di favorire l'implementazione delle correlate attività imprenditoriali e di servizio in grado di promuovere lo sviluppo e la valorizzazione del sito. TNE ha risposto al Proponente confermando la disponibilità a esaminare una Offerta irrevocabile di acquisto a un prezzo superiore a quello proposto pari a 4,6 milioni di Euro e la proposta non ha avuto seguito.

In merito all'ipotesi di una eventuale vendita da parte della Società dell'immobile Area Campo Volo di Collegno si è discusso in occasione dell'Assemblea dei Soci riunitasi in data 08/05/2020 nel corso della quale gli Azionisti pubblici hanno sottolineato come una cessione non realizzata ai valori di mercato indicati nel Piano di Concordato comporterebbe un impatto negativo sulla situazione patrimoniale della Società.

Nel mese di dicembre 2019 era stata concessa ad Aero Club Torino la proroga dell'occupazione temporanea del sito aeroportuale Torino-Aeritalia fino al 30 giugno 2020 a fronte di una indennità risarcitoria pari a Euro 40.000.

Ad aprile 2020 l'Aero Club Torino, ha confermato la disponibilità a mantenere in funzione l'attività di presidio e assistenza a terra per la gestione del servizio di pubblica utilità Elisoccorso 118, operante presso il sito aeroportuale Torino-Aeritalia in forza della Convenzione stipulata con l'Azienda Ospedaliera Città della Salute - in scadenza al 30/06/2020 ma con molta probabilità prorogata fino alla fine dell'anno. Al contempo, in considerazione delle difficoltà economiche correlate agli effetti della emergenza sanitaria "Covid-19" che ha comportato la sospensione di tutte le altre attività che

normalmente si svolgono presso il sito aeroportuale, Aero Club Torino ha manifestato la necessità di non corrispondere l'indennità risarcitoria di occupazione temporanea.

Nel mese di luglio è stata concessa ad Aero Club Torino l'autorizzazione ad occupare temporaneamente il sito aeroportuale fino al 31/12/2020 a fronte della corresponsione di una indennità risarcitoria - calmierata per tenere in considerazione le difficoltà economiche derivanti dall'emergenza sanitaria "Covid-19" – correlata al secondo semestre 2020 pari a Euro 20.000.

Successivamente nel mese di dicembre 2020, a seguito di approfondimenti effettuati anche con il coinvolgimento dell'Assessorato al Bilancio e Patrimonio della Regione Piemonte la Società ha accordato ad Aero Club Torino una riduzione - a complessivi Euro 50.000 - dell'indennità risarcitoria a valere per l'occupazione temporanea del 2020.

Tale riduzione è stata concessa per tenere conto delle difficoltà economiche affrontate da Aero Club Torino che, per effetto delle restrizioni governative emanate per fronteggiare l'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione virale "Covid-19", ha dovuto necessariamente sospendere attività remunerative, quali la scuola di volo, il ristorante, l'officina di manutenzione, e che contestualmente ha dovuto mantenere l'impegno operativo per salvaguardare l'interesse pubblico del sito con riferimento sia alle esigenze correlate alla classificazione dell'aeroporto in ambito "Schenghen" sia al mantenimento del servizio dell'Elisoccorso 118.

Ad Aero Club Torino è stata altresì concessa una proroga della suddetta occupazione temporanea fino al 31/12/2021 a fronte di un'indennità risarcitoria annuale pari a Euro 54.000.

#### **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 2020:

- 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 peggioramento relativo agli indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni, principalmente imputabile alla riduzione dell'entità del patrimonio netto per effetto della perdita dell'esercizio;
- quanto agli indici della struttura dei finanziamenti, da un lieve miglioramento del quoziente di indebitamento complessivo, a fronte di una sostanziale stabilità 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 moderato peggioramento degli indicatori di liquidità, analogamente a quanto evidenziato in relazione agli indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni.

Il conto economico riclassificato evidenzia risultati lordi ed intermedi (valore aggiunto, margine operativo lordo, risultato operativo, EBIT) di segno negativo, con un peggioramento rispetto al precedente esercizio essenzialmente imputabile alle rettifiche di valore imputabili alle rimanenze, per le motivazioni precedentemente esposte.

Conseguentemente, anche gli indici di redditività, indicati nella tavola C, evidenziano valori negativi

ed in peggioramento rispetto allo scorso esercizio

### Analisi della struttura finanziaria

Nella tabella seguente si riportano, per estratto dalla allegata tavola C, i principali indici di struttura finanziaria per l'esercizio 2020 ed il precedente:

#### INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Margine primario di struttura	Mezzi Propri - Attivo Fisso	15.814.530	17.897.081
Quoziente primario di struttura	Mezzi Propri / Attivo Fisso	1,84	1,92
Margine secondario di struttura	Mezzi Propri + Pass Consolidate - Attivo Fisso	28.686.433	33.225.415
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi Propri + Pass Consolidate) / Attivo Fisso	2,53	2,71

#### INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI

Quoziente di indebitamento complessivo	(Pass Consolidate + Pass correnti) / Mezzi Propri	0,64	0,70
Quoziente di indebitamento finanziario	Pass di finanziamento / Mezzi Propri	0,11	0,10

#### INDICATORI DI LIQUIDITA'

Margine di disponibilità	Attivo corrente - Passività correnti	28.686.433	33.225.415
Quoziente di disponibilità	Attivo corrente / Passività correnti	4,06	4,11
Margine di tesoreria	Liq. Differite + liq. Immediate - Pass correnti	(6.921.139)	(7.610.433)
Quoziente di tesoreria	(Liq. Differite + liq. Immediate) / Pass correnti	0,26	0,29

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

Si riportano di seguito le ulteriori informazioni - afferenti ai principali fatti verificatisi nel periodo di tempo intercorso tra la data del 31/12/2020 - di chiusura dell'Esercizio 2020 - e la data in cui è stato approvato da parte dell'Organo Amministrativo il correlato Progetto di Bilancio. Tali notizie contribuiscono, oltre a quanto segnalato in precedenza, a dare evidenza della prosecuzione dell'attività societaria.

Il 4 gennaio è avvenuta la consegna del Lotto ex Mercato Italia all'Impresa a cui è stata affidata l'esecuzione dell'intervento di rimozione dei gruppi aerazione dismessi.

Tale intervento è propedeutico alla successiva realizzazione - a cura di FCA Italy S.p.A. (oggi facente parte del gruppo Stellantis N.V.) - della soletta in cemento armato per la chiusura del foro presente nel soffitto del tunnel sottostante, di proprietà della Casa automobilistica, ed alla conseguente formalizzazione della rinuncia alla servitù da parte della medesima.

I lavori di rimozione dei gruppi di aerazione sono stati eseguiti regolarmente e completati in data 08/01/2021.

Il 12 gennaio si è tenuta la Riunione dei Servizi - indetta dal competente Settore Tecnico della Città di Torino - nel corso della quale è stato illustrato il Progetto Esecutivo afferente all'ultimo lotto delle Opere di Urbanizzazione dell'iniziativa di Riqualficazione della Zona C comprendete la realizzazione della Rotatoria stradale che raccorderà la via Abarth con la strada consortile e il completamento a cura di Smat S.p.A. della rete acquedotto.

Il 27 gennaio è stata presenta la versione definitiva della Modifica al Piano Esecutivo Convenzionato dell'Ambito 16.34 Mirafiori-A, comprendente il Progetto Urbanistico, il Progetto di Fattibilità delle Opere di Urbanizzazione e le Relazioni Specialistiche ambientali, che recepisce tutte le richieste di modifica e prescrizioni emerse durante il ciclo delle Riunioni di Servizi espletate.

In data 05/03/2021, da parte di una Azienda interessata a insediarsi presso la Zona C in Area Mirafiori di Torino, è pervenuta una offerta irrevocabile per l'acquisto del cosiddetto Lotto 2 di tale area, avente una superficie fondiaria pari a 12.770 metri quadrati, al prezzo offerto di Euro 750.000 oltre Iva di legge.

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

Sulla base delle informazioni al momento disponibili ed anche in considerazione delle particolari circostanze che si sono verificate durante il 2020 è possibile ipotizzare per il prossimo Esercizio 2021 una evoluzione della gestione societaria in linea con le previsioni del Concordato preventivo in continuità e del correlato Piano Industriale di Ristrutturazione aggiornato nel 2020 per tenere conto principalmente di alcune diverse tempistiche di cessione degli immobili posti in vendita e di alcune economie di gestione societaria che contribuiscono a migliorare la sostenibilità del Piano.

L'avvenuta concessione ad Aero Club Torino della proroga fino al 31/12/2021 della occupazione temporanea del sito aeroportuale Torino-Aeritalia genererà ricavi - ancorché modesti - determinati dal riconoscimento a favore della Società di una indennità risarcitoria che consentirà quanto meno di compensare l'Imposta IMU gravante sull'immobile per l'anno 2021.

Si segnala inoltre che, per effetto di alcune sopravvenute circostanze migliorative, si provvederà ad aggiornare il Debito Tributario ICI IMU che si ridurrà di circa 687 mila Euro rispetto a quanto originariamente previsto nel Concordato in continuità e conseguentemente a formalizzare la

revisione del Piano Industriale di Ristrutturazione appostando le nuove somme a debito. Il beneficio di tale sopraggiunta miglioria si potranno constatare a partire dal mese di ottobre 2021 quando si avvierà la rateazione dei pagamenti correlati a tale debito concordatario.

Ma soprattutto, durante il 2021, oltre alla vendita del lotto ex Mercato Italia, che si prevedeva di effettuare nel secondo semestre 2020 e che è stata programmata nel mese di aprile 2021, è auspicabile - compatibilmente con la crisi economica determinata dalla situazione di emergenza sanitaria causata dalla diffusione virale del cosiddetto "Covid-19" - che si possano perfezionare le cessioni immobiliari previste dal Piano Industriale di Ristrutturazione riguardanti sia i lotti fondiari della Zona A che quelli della Zona C. Al riguardo le attività operative della Società saranno dedicate principalmente - per quanto riguarda la Zona A - all'avviamento dello sviluppo della progettazione di livello esecutivo delle Opere di Urbanizzazione previste dal Piano Esecutivo Convenzionato dell'"Ambito 16.34 Mirafiori-A", e - per quanto attiene alla Zona C - alla esecuzione dei lavori di realizzazione della rotatoria stradale che completerà gli interventi previsti dalla Convenzione urbanistica per la riqualificazione della suddetta area.

Occorre comunque evidenziare che - stante il perdurare della situazione di emergenza sanitaria - non è possibile a priori escludere eventuali ulteriori ripercussioni sull'andamento del mercato immobiliare, sia in termini di diminuzione del numero di transazioni sia in termini di decremento dei valori di mercato, che per la Società potrebbero tradursi in scostamenti negativi rispetto alle aspettative enunciate nell'ambito del Piano di Concordato in continuità. Pertanto si ritiene al riguardo opportuno, al fine di porre in atto senza indugio ed efficacemente eventuali misure volte a salvaguardare la continuità aziendale, proseguire costantemente nel monitorare l'evolversi della situazione.

\* \* \*

Vi invitiamo pertanto ad approvare la presente Relazione sulla Gestione, il Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, e di voler deliberare in merito alla perdita dell'Esercizio 2020 di Euro 2.729.168 (corrispondenti ad Euro 2.729.167,56) per la quale si propone un rinvio ai futuri esercizi.

Per effetto della perdita subita nell'esercizio chiuso al 31.12.2020, dell'importo di euro 2.729.168, risulta verificata la fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile.

Si ricorda 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 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, 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".*

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

L'Amministratore Unico  
Ing. Bernardino Chiaia

---

**Pagina lasciata intenzionalmente in bianco**

---

**TAVOLA "A"**

**STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO**

	31.12.2020		31.12.2019		VARIAZIONI
<b><u>IMPIEGHI (ATTIVO)</u></b>					
A) IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE	17.744.356	31,2 %	18.079.142	28,6 %	(334.786)
B) IMMOBILI CIVILI	--	0,0 %	--	0,0 %	--
C) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE					
Altre attività esigibili oltre es. succ.	1.000.000		1.310.521		(310.521)
	1.000.000	1,8 %	1.310.521	2,1 %	(310.521)
D) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	1.034	0,0 %	2.345	0,0 %	(1.311)
1) CAPITALE IMMOBILIZZATO	18.745.390	33,0 %	19.392.008	30,6 %	(646.618)
E) DISPONIBILITA' NON LIQUIDE					
Rimanenze	35.607.572		40.835.848		(5.228.276)
	35.607.572	62,7 %	40.835.848	64,5 %	(5.228.276)
F) LIQUIDITA' DIFFERITE					
Crediti commerciali netti	39.040		30.870		8.170
Crediti tributari per imposte sul reddito	1.494		1.616		(122)
Crediti v/diversi	3.636		1.417.262		(1.413.626)
Ratei e risconti attivi	212.497		282.111		(69.614)
Altre attività	34.837		132.427		(97.590)
	291.504	0,5 %	1.864.286	2,9 %	(1.572.782)
G) LIQUIDITA' IMMEDIATE					
Cassa e depositi bancari	2.160.015	3,8 %	1.221.509	1,9 %	938.506
2) CAPITALE CIRCOLANTE	38.059.091	67,0 %	43.921.643	69,4 %	(5.862.552)
CAPITALE INVESTITO	56.804.481	100 %	63.313.651	100 %	(6.509.170)

## **FONTI (PASSIVO-NETTO)**

### A) CAPITALE PROPRIO

Capitale sociale	54.270.424	54.270.424	--
Riserva legale	119.287	119.287	--
Altre riserve	(17.100.623)	(15.810.311)	(1.290.312)
Risultato d'esercizio	<u>(2.729.168)</u>	<u>(1.290.311)</u>	<u>(1.438.857)</u>
	<u>34.559.920</u>	60,8 % <u>37.289.089</u>	59 % <u>(2.729.169)</u>

### B) PASSIVITA' CONSOLIDATE

Finanziamenti a medio-lungo termine	3.207.756	3.655.495	(447.739)
Altre passività esigibili oltre es. succ.	9.561.710	11.581.173	(2.019.463)
Trattamento fine rapporto	<u>102.437</u>	<u>91.666</u>	<u>10.771</u>
	<u>12.871.903</u>	22,7 % <u>15.328.334</u>	24,2 % <u>(2.456.431)</u>

### C) PASSIVITA' CORRENTI

Debiti v/banche	234.117	--	234.117
Debiti v/altri finanziatori	213.622	15.089	198.533
Debiti v/fornitori	308.999	130.538	178.461
Debiti tributari per imposte sul reddito	1.454.381	2.098.636	(644.255)
Ratei e risconti passivi	28.110	24.811	3.299
Altre passività esigibili entro es. succ.	359.000	46.810	312.190
Fondi per rischi ed oneri	<u>6.774.429</u>	<u>8.380.344</u>	<u>(1.605.915)</u>
	<u>9.372.658</u>	16,5 % <u>10.696.228</u>	16,9 % <u>(1.323.570)</u>
<b>CAPITALE ACQUISITO</b>	<u><u>56.804.481</u></u>	100,0 % <u><u>63.313.651</u></u>	100,0 % <u><u>(6.509.170)</u></u>

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Prof. Ing. Bernardino Chiaia)

**TAVOLA "B"**

**CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO**

	31.12.2020		31.12.2019	
Ricavi	2.143.000		505.527	
Variazione rimanenze	<u>(5.179.151)</u>		<u>(424.894)</u>	
A) VALORE DELLA PRODUZIONE TIPICA	<u>(3.036.151)</u>	100 %	<u>80.633</u>	100 %
Consumi di materie e servizi esterni	<u>323.171</u>	-10,6 %	<u>441.344</u>	547,3 %
B) VALORE AGGIUNTO	<u>(3.359.322)</u>	110,6 %	<u>(360.711)</u>	-447,3 %
Costo del lavoro	<u>242.614</u>	-8,0 %	<u>276.680</u>	343,1 %
C) MARGINE OPERATIVO LORDO	<u>(3.601.936)</u>		<u>(637.391)</u>	
Ammortamenti	341.055	-11,2 %	341.115	423,0 %
Svalutazione crediti dell'attivo circolante	--	0,0 %	9.164	11,4 %
Stanziameti a fondi rischi ed oneri	<u>--</u>	0,0 %	<u>--</u>	0,0 %
D) RISULTATO OPERATIVO	<u>(3.942.991)</u>		<u>(987.670)</u>	
Saldo proventi ed oneri diversi	1.302.246	-42,9 %	(109.548)	-135,9 %
Interessi attivi e altri proventi finanziari	<u>337</u>	0,0 %	<u>926</u>	1,1 %
E) EBIT NORMALIZZATO	<u>(2.640.408)</u>		<u>(1.096.292)</u>	
Proventi e oneri straordinari	<u>--</u>	0,0 %	<u>--</u>	0,0 %
F) EBIT	<u>(2.640.408)</u>		<u>(1.096.292)</u>	
Interessi passivi e altri oneri finanziari	<u>88.760</u>	-2,9 %	<u>194.019</u>	240,6 %
G) RISULTATO LORDO	<u>(2.729.168)</u>		<u>(1.290.311)</u>	
Imposte sul reddito	<u>--</u>	0,0 %	<u>--</u>	0,0 %
H) RISULTATO NETTO	<u>(2.729.168)</u>		<u>(1.290.311)</u>	

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Prof. Ing. Bernardino Chiaia)

**TAVOLA "C"**

**INDICI PATRIMONIALI ED ECONOMICI**

**31.12.2020**

**31.12.2019**

*INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI*

Margine primario di struttura	Mezzi Propri - Attivo Fisso	15.814.530	17.897.081
Quoziente primario di struttura	Mezzi Propri / Attivo Fisso	1,84	1,92
Margine secondario di struttura	Mezzi Propri + Pass Consolidate - Attivo Fisso	28.686.433	33.225.415
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi Propri + Pass Consolidate) / Attivo Fisso	2,53	2,71

*INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI*

Quoziente di indebitamento complessivo	(Pass Consolidate + Pass correnti) / Mezzi Propri	0,64	0,70
Quoziente di indebitamento finanziario	Pass di finanziamento / Mezzi Propri	0,11	0,10

*INDICATORI DI LIQUIDITA'*

Margine di disponibilità	Attivo corrente - Passività correnti	28.686.433	33.225.415
Quoziente di disponibilità	Attivo corrente / Passività correnti	4,06	4,11
Margine di tesoreria	Liq. differite + liq. immediate - Pass. correnti	(6.921.139)	(7.610.433)
Quoziente di tesoreria	(Liq. differite + liq. immediate) / Pass. correnti	0,26	0,29

*INDICI DI REDDITIVITA'*

ROE netto	Risultato netto / Mezzi Propri	-7,90%	-3,46%
ROE lordo	Risultato lordo / Mezzi Propri	-7,90%	-3,46%
ROI	Risultato operativo / Capitale investito operativo	-6,94%	-1,56%
ROS	Risultato operativo / Ricavi delle vendite	-183,99%	-195,37%

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Prof. Ing. Bernardino Chiaia)



**TORINO NUOVA ECONOMIA**

**T.N.E. S.p.A.**

Sede in Torino - Via Livorno, 60

Capitale Sociale € 54.270.423,59 i.v.

Iscritta nel Registro delle Imprese di Torino

al n. 09219460012

\* \* \* \* \*

**BILANCIO AL 31.12.2020**

**STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI		
ANCORA DOVUTI	--	--
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immobilizzazioni immateriali		
Costi di impianto e di ampliamento	1.034	2.202
Diritti di brevetto industriale e		
diritti di utilizzazione delle opere		
dell'ingegno	--	143
Totale immobilizzazioni immateriali	1.034	2.345
II Immobilizzazioni materiali		
Terreni e fabbricati	17.737.583	18.074.314
Attrezzature industriali e commerciali	--	--

Altri beni	<u>6.773</u>	<u>4.828</u>
Totale immobilizzazioni materiali	<u>17.744.356</u>	<u>18.079.142</u>
III Immobilizzazioni finanziarie	--	--
Totale immobilizzazioni	<u><u>17.745.390</u></u>	<u><u>18.081.487</u></u>
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I Rimanenze		
Prodotti in corso di lavorazione	35.511.087	40.690.238
Acconti	<u>96.485</u>	<u>145.610</u>
Totale rimanenze	<u>35.607.572</u>	<u>40.835.848</u>
II Crediti		
Verso clienti	39.040	30.870
(esigibili oltre esercizio successivo)	(       --       )	(       --       )
Crediti tributari	36.331	134.043
(esigibili oltre esercizio successivo)	(       --       )	(       --       )
Verso altri	1.003.636	2.727.783
(esigibili oltre esercizio successivo)	( <u>1.000.000</u> )	( <u>1.310.521</u> )
Totale crediti	<u>1.079.007</u>	<u>2.892.696</u>
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	<u>--</u>	<u>--</u>
IV Disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	2.159.685	1.221.161
Denaro e valori in cassa	<u>330</u>	<u>348</u>
Totale disponibilità liquide	<u>2.160.015</u>	<u>1.221.509</u>
Totale attivo circolante	<u><u>38.846.594</u></u>	<u><u>44.950.053</u></u>
D) RATEI E RISCONTI	<u>212.497</u>	<u>282.111</u>

TOTALE ATTIVO	<u>56.804.481</u>	<u>63.313.651</u>
<b>PASSIVO</b>	<b><u>31.12.2020</u></b>	<b><u>31.12.2019</u></b>
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale	54.270.424	54.270.424
II Riserva da soprapprezzo delle quote	--	--
III Riserve di rivalutazione	--	--
IV Riserva legale	119.287	119.287
V Riserva per azioni proprie in portafoglio	--	--
VI Riserve statutarie	--	--
VI Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in c/futuro aumento di capitale	8.936.777	8.936.777
Riserva da riduzione capitale sociale	914.046	914.046
Riserva da arrotondamento all'unità di euro	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>
Totale altre riserve	9.850.821	9.850.822
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	(26.951.444)	(25.661.133)
IX Utile (perdita) dell'esercizio	<u>(2.729.168)</u>	<u>(1.290.311)</u>
Totale patrimonio netto	<u><u>34.559.920</u></u>	<u><u>37.289.089</u></u>
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
altri	<u>6.774.429</u>	<u>8.380.344</u>
Totale fondi per rischi e oneri	<u><u>6.774.429</u></u>	<u><u>8.380.344</u></u>
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI		
LAVORO SUBORDINATO	<u><u>102.437</u></u>	<u><u>91.666</u></u>
D) DEBITI		
Debiti verso soci per finanziamenti	2.484.911	2.500.000
(esigibili oltre esercizio successivo)	( 2.271.289 )	( 2.484.911 )

Debiti verso banche	1.170.584	1.170.584
(esigibili oltre esercizio successivo)	( 936.467 )	( 1.170.584 )
Debiti verso fornitori	1.059.171	1.068.253
(esigibili oltre esercizio successivo)	( 750.172 )	( 937.715 )
Debiti tributari	4.721.756	6.895.702
(esigibili oltre esercizio successivo)	( 2.952.896 )	( 4.782.809 )
Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	12.754	12.793
(esigibili oltre esercizio successivo)	( -- )	( -- )
Altri debiti	5.890.409	5.880.409
(esigibili oltre esercizio successivo)	( <u>5.858.642</u> )	( <u>5.860.649</u> )
Totale debiti	<u>15.339.585</u>	<u>17.527.741</u>
E) RATEI E RISCONTI	<u>28.110</u>	<u>24.811</u>
TOTALE PASSIVO	<u>56.804.481</u>	<u>63.313.651</u>

## CONTO ECONOMICO

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.143.000	505.527
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(5.179.151)	(424.894)
Altri ricavi e proventi	1.602.666	365.243
(contributi in conto esercizio)	( <u>--</u> )	( <u>--</u> )
Totale valore della produzione	<u>(1.433.485)</u>	<u>445.876</u>
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		

Per materie prime, sussidiarie, di consumo		
e di merci	4.122	4.597
Per servizi	296.905	413.241
Per godimento di beni di terzi	22.144	23.506
Per il personale		
salari e stipendi	176.454	201.051
oneri sociali	52.647	59.543
trattamento di fine rapporto	<u>13.513</u>	<u>16.086</u>
Totale per il personale	242.614	276.680
Ammortamenti e svalutazioni		
ammortamento delle immobilizzazioni		
immateriali	1.312	1.774
ammortamento delle immobilizzazioni		
materiali	339.743	339.341
svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	<u>--</u>	<u>9.164</u>
Totale ammortamenti e svalutazioni	341.055	350.279
Oneri diversi di gestione	<u>300.420</u>	<u>474.791</u>
Totale costi della produzione	<u><u>1.207.260</u></u>	<u><u>1.543.094</u></u>
Differenza tra valore e costi della produzione	<u><u>(2.640.745)</u></u>	<u><u>(1.097.218)</u></u>
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Altri proventi finanziari		
proventi diversi dai precedenti	<u>337</u>	<u>926</u>
Totale altri proventi finanziari	337	926

Interessi e altri oneri finanziari	<u>88.760</u>	<u>194.019</u>
Totale proventi e oneri finanziari	<u>(88.423)</u>	<u>(193.093)</u>
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA'		
FINANZIARIE	<u>--</u>	<u>--</u>
Risultato prima delle imposte	<u>(2.729.168)</u>	<u>(1.290.311)</u>
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	--	--
imposte differite e anticipate	<u>--</u>	<u>--</u>
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio	<u>--</u>	<u>--</u>
UTILE D'ESERCIZIO	<u>(2.729.168)</u>	<u>(1.290.311)</u>

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Prof. Ing. Bernardino Chiaia)

## RENDICONTO FINANZIARIO - METODO INDIRETTO

	31.12.2020	31.12.2019
<b>A) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE</b>		
Utile/Perdita dell'esercizio	(2.729.168)	(1.290.311)
Imposte sul reddito	--	--
Interessi passivi (attivi)	88.423	193.093
<b>1) Utile/(Perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>(2.640.745)</b>	<b>(1.097.218)</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	10.771	13.248
Ammortamenti delle immobilizzazioni	341.055	341.115
Altre rett. in aumento (diminuzione) per elementi non monetari	(1.708.942)	(1.711.910)
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	(1.357.116)	(1.357.547)
<b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni di CCN</b>	<b>(3.997.861)</b>	<b>(2.454.765)</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	5.228.276	424.893
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(8.170)	(14.996)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	178.461	(1.770.460)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	69.614	65.635
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	3.299	(2.957)
Altre variazioni del capitale circolante netto	1.377.805	1.766.205
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	6.849.285	468.320
<b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni di CCN</b>	<b>2.851.424</b>	<b>(1.986.445)</b>
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati (pagati)	(88.423)	(193.093)
(Utilizzo di fondi)	(1.605.915)	(386.627)

	<u>(1.694.338)</u>	<u>(579.720)</u>
<b>Flusso finanziario dalla gestione reddituale (A)</b>	<b><u>1.157.086</u></b>	<b><u>(2.566.165)</u></b>
<b>B) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ D'INVESTIMENTO</b>		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(4.958)	(47)
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
	--	--
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
	<u>--</u>	<u>--</u>
<b>Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento (B)</b>	<b><u>(4.958)</u></b>	<b><u>(47)</u></b>
<b>C) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO</b>		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	234.117	--
Accensione (rimborso) finanziamenti	(447.739)	2.484.911
<i>Mezzi propri</i>		
	<u>--</u>	<u>--</u>
<b>Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>	<b><u>(213.622)</u></b>	<b><u>2.484.911</u></b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+/-B+/-C)</b>	<b>938.506</b>	<b>(81.301)</b>
<b>Disponibilità liquide al 1° gennaio</b>	<b>1.221.509</b>	<b>1.302.810</b>
<b>Disponibilità liquide al 31 dicembre</b>	<b>2.160.015</b>	<b>1.221.509</b>

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Prof. Ing. Bernardino Chiaia)



## TORINO NUOVA ECONOMIA S.P.A.

### Bilancio di esercizio al 31-12-2020

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

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	1.034	2.202
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	143
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>1.034</b>	<b>2.345</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	17.737.583	18.074.314
4) altri beni	6.773	4.828
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>17.744.356</b>	<b>18.079.142</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>17.745.390</b>	<b>18.081.487</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	35.511.087	40.690.238
5) acconti	96.485	145.610
<b>Totale rimanenze</b>	<b>35.607.572</b>	<b>40.835.848</b>
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	39.040	30.870
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>39.040</b>	<b>30.870</b>
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	36.331	134.043
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>36.331</b>	<b>134.043</b>
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.636	1.417.262
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.000.000	1.310.521
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>1.003.636</b>	<b>2.727.783</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>1.079.007</b>	<b>2.892.696</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	2.159.685	1.221.161
3) danaro e valori in cassa	330	348
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>2.160.015</b>	<b>1.221.509</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>38.846.594</b>	<b>44.950.053</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>212.497</b>	<b>282.111</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>56.804.481</b>	<b>63.313.651</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>	<b>54.270.424</b>	<b>54.270.424</b>
<b>IV - Riserva legale</b>	<b>119.287</b>	<b>119.287</b>
<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	(2)	(1)
<b>Totale altre riserve</b>	<b>9.850.821</b>	<b>9.850.822</b>
<b>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</b>	<b>(26.951.444)</b>	<b>(25.661.133)</b>
<b>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(2.729.168)</b>	<b>(1.290.311)</b>

Totale patrimonio netto	34.559.920	37.289.089
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
4) altri	6.774.429	8.380.344
Totale fondi per rischi ed oneri	6.774.429	8.380.344
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	102.437	91.666
<b>D) Debiti</b>		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	213.622	15.089
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.271.289	2.484.911
Totale debiti verso soci per finanziamenti	2.484.911	2.500.000
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	234.117	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	936.467	1.170.584
Totale debiti verso banche	1.170.584	1.170.584
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	308.999	130.538
esigibili oltre l'esercizio successivo	750.172	937.715
Totale debiti verso fornitori	1.059.171	1.068.253
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.768.860	2.112.893
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.952.896	4.782.809
Totale debiti tributari	4.721.756	6.895.702
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.754	12.793
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	12.754	12.793
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	31.767	19.760
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.858.642	5.860.649
Totale altri debiti	5.890.409	5.880.409
<b>Totale debiti</b>	<b>15.339.585</b>	<b>17.527.741</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>28.110</b>	<b>24.811</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>56.804.481</b>	<b>63.313.651</b>

## Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.143.000	505.527
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(5.179.151)	(424.894)
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
altri	1.602.666	365.243
Totale altri ricavi e proventi	1.602.666	365.243
Totale valore della produzione	(1.433.485)	445.876
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.122	4.597
7) per servizi	296.905	413.241
8) per godimento di beni di terzi	22.144	23.506
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	176.454	201.051
b) oneri sociali	52.647	59.543
c) trattamento di fine rapporto	13.513	16.086
Totale costi per il personale	242.614	276.680
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.312	1.774
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	339.743	339.341
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	9.164
Totale ammortamenti e svalutazioni	341.055	350.279
14) oneri diversi di gestione	300.420	474.791
Totale costi della produzione	1.207.260	1.543.094
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(2.640.745)	(1.097.218)
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	337	926
Totale proventi diversi dai precedenti	337	926
Totale altri proventi finanziari	337	926
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	88.760	194.019
Totale interessi e altri oneri finanziari	88.760	194.019
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(88.423)	(193.093)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(2.729.168)	(1.290.311)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(2.729.168)	(1.290.311)

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.729.168)	(1.290.311)
Interessi passivi/(attivi)	88.423	193.093
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(2.640.745)	(1.097.218)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	10.771	13.248
Ammortamenti delle immobilizzazioni	341.055	341.115
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(1.708.942)	(1.711.910)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	(1.357.116)	(1.357.547)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(3.997.861)	(2.454.765)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	5.228.276	424.893
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(8.170)	(14.996)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	178.461	(1.770.460)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	69.614	65.635
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	3.299	(2.957)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	1.377.805	1.766.205
Totale variazioni del capitale circolante netto	6.849.285	468.320
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.851.424	(1.986.445)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(88.423)	(193.093)
(Utilizzo dei fondi)	(1.605.915)	(386.627)
Totale altre rettifiche	(1.694.338)	(579.720)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.157.086	(2.566.165)
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(4.958)	(47)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(4.958)	(47)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	234.117	-
Accensione finanziamenti	-	2.484.911
(Rimborso finanziamenti)	(447.739)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(213.622)	2.484.911
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	938.506	(81.301)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.221.161	1.301.746
Danaro e valori in cassa	348	1.064
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.221.509	1.302.810
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.159.685	1.221.161
Danaro e valori in cassa	330	348
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.160.015	1.221.509

## **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 operativa è positivo per lordi euro 1.157.000 circa; esso beneficia in particolare degli effetti dell'alienazione del lotto immobiliare "Ex FIAT Engineering" sito nell'Area Mirafiori, avvenuta nel corso dell'esercizio per un corrispettivo pari ad euro 1.650.000;
- il flusso finanziario imputabile all'attività di investimento è di entità limitata (euro 5.000 circa);
- il flusso finanziario derivante dall'attività di finanziamento è negativo per euro 214.000 circa (corrispondente alla variazione, rispetto al precedente esercizio, della quota con scadenza a medio-lungo termine dei debiti per finanziamenti erogati dai Soci Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. e Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.).

Le disponibilità liquide a fine esercizio risultano di importo pari ad euro 2.160.000 circa, con una variazione positiva netta di euro 938.000 circa rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

## Nota integrativa, parte iniziale

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

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla presente Nota Integrativa, ed è corredato dalla relazione dell'Amministratore Unico sulla gestione. 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 2019. 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;

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.

L'art. 7 del Decreto Legge 8 aprile 2020, n.23 consente, con riferimento alla emergenza sanitaria da "COVID-19", che la valutazione del presupposto della continuità aziendale sia effettuata in parziale deroga a quanto disposto dai principi OIC 11 (par. 23 e 24) e 29 (par. 59), senza che si renda necessario valutare la capacità prospettica dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito.

Tenuto conto di tali specifiche disposizioni, nonché di quanto indicato nel Documento Interpretativo n. 6 emanato dall'Organismo Italiano di Contabilità, la Società ritiene che, con riferimento al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2020 e sulla base delle informazioni disponibili, non sussistano motivazioni tali da richiedere il ricorso alla facoltà di deroga prevista dalla citata normativa. Si conferma pertanto che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2020, la valutazione delle voci è stata operata nella prospettiva della continuazione dell'attività di cui all'art. 2423-bis, primo comma del Codice Civile.

Nell'ambito delle misure volte al sostegno delle imprese e al rilancio dell'economia in conseguenza all'emergenza epidemiologica da COVID-19 contenute nel D.L. 14.08.2020, n. 104 (c.d. "Decreto Agosto"), convertito nella Legge 13.10.2020, n. 126, il legislatore ha introdotto un regime derogatorio per l'ammortamento delle immobilizzazioni, che si affianca al regime ordinario previsto dal Codice Civile e dai principi contabili nazionali.

In particolare, l'art. 60, comma 7-bis del D.L. n. 104/2020 come convertito stabilisce che i soggetti che non adottano i principi contabili internazionali, nell'esercizio in corso alla data di entrata in vigore del decreto, *"possono, anche in deroga all'articolo 2426, primo comma, numero 2), del Codice Civile, non effettuare fino al 100 per cento dell'ammortamento annuo del costo delle immobilizzazioni materiali e immateriali, mantenendo il loro valore di iscrizione, così come risultante dall'ultimo bilancio annuale regolarmente approvato"*.

La Società ritiene che, con riferimento al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2020, 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 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, 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 perdita emersa nell'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2020 risulta di entità tale da determinare il verificarsi della fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile. La società ritiene pertanto di avvalersi delle disposizioni di cui trattasi, con riferimento alla perdita netta emersa nell'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 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 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 percepirla, 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 2020 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.

In data 20/02/2020 la Società ha percepito dalla Regione Piemonte - Direzione Competitività del Sistema Regionale la somma pari a Euro 1.409.915,62 a saldo del contributo stanziato nell'ambito del Programma Operativo Regionale F.E.S. R. 2007/2013 a favore dell'intervento di riqualificazione della Zona C.

Per quanto riguarda i Contratti di Finanziamento Soci stipulati nel 2019 la Società ha rispettato le scadenze di pagamento delle rate di preammortamento / ammortamento previste dai correlati piani di rateizzazione. In particolare nel corso dell'Esercizio 2020 i pagamenti effettuati a favore dell'azionista Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. ammontano a Euro 60.000,00, mentre i pagamenti effettuati a favore dell'azionista Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. ammontano a Euro 30.199,10.

È proseguita anche l'esecuzione dei pagamenti mensili afferenti alla rateazione del Debito Tributario nei confronti dell'Agenzia delle Entrate indicato nel Piano Industriale del Concordato in continuità, nel rispetto di quanto previsto dalla Transazione Fiscale formalizzata nel mese di ottobre 2019. I versamenti effettuati nel corso dell'Esercizio 2020 ammontano a complessivi Euro 2.098.636,02.

Per quanto attiene al Piano Vendite previsto dal Concordato in continuità omologato si segnala che, con riferimento all'Offerta irrevocabile per l'acquisto del lotto denominato Ex Engineering, pervenuta nel mese di novembre 2019, il Tribunale di Torino - visto il parere favorevole del Commissario Giudiziale - in data 16/01/2020 ha rilasciato l'autorizzazione a procedere con l'espletamento della procedura competitiva mediante pubblicazione dell'Avviso di vendita.

Conseguentemente, a seguito di approvazione dei contenuti da parte del Giudice Delegato, in data 10/03/2020 è stato pubblicato l'Avviso pubblico di vendita che prevedeva il termine del 21/04/2020 per la presentazione da parte di soggetti interessati di Offerte Migliorative.

La seduta di gara pubblica si è svolta presso lo Studio del Notaio Delegato in data 22/04/2020 durante la quale è stato accertato che era pervenuta l'unica offerta originaria e conseguentemente l'asta è stata aggiudicata alla società Amper-Auto S.r.l al prezzo offerto pari a Euro 1.650.000,00 oltre Iva ai sensi di legge.

L'Atto notarile di vendita è stato sottoscritto in data 21/05/2020 pertanto è stata depositata presso il conto corrente bancario della Procedura concordataria la somma di Euro 1.848.000,00 pari al prezzo di vendita, oltre Iva, al netto della somma precedentemente versata corrispondente alla garanzia dell'offerta irrevocabile di acquisto.

Una Società operante nel settore della logistica temporanea in data 11/02/2020 ha presentato un'Offerta irrevocabile per l'acquisto del lotto denominato Ex Mercato Italia al prezzo di vendita di Euro 1.820.499,00, oltre Iva di legge, con costi di ristrutturazione e risanamento ambientale dell'immobile a proprio carico. L'offerta risultava sospensivamente

condizionata all'acquisizione entro la data del 11/04/2020 di una dichiarazione della società FCA Italy S.p.A. attestante il proprio consenso alla rimozione di estrattori aria in disuso a servizio del sottopasso di sua proprietà presenti all'interno del lotto immobiliare e costituenti una servitù passiva.

Sono stati quindi avviati gli approfondimenti tecnici con la società FCA Italy effettuando anche sopralluoghi presso il sottopasso e il lotto ex mercato Italia per verificare lo stato di fatto, definire e quantificare economicamente le opere di ripristino della soletta in corrispondenza dei fori da realizzare dopo la rimozione del gruppo di aerazione.

Tuttavia entro il termine indicato nell'Offerta irrevocabile di acquisto non è pervenuta la dichiarazione di FCA Italy e pertanto la medesima offerta è cessata definitivamente in data 09/08/2020 con svincolo di qualsiasi impegno da parte del Proponente.

Con lettera in data 12/10/2020 la società FCA Italy S.p.A. ha confermato la propria disponibilità a rinunciare alla servitù costituita dai gruppi di aerazione dismessi presenti sul sedime del lotto facendosi carico di realizzare la soletta in cemento armato a chiusura del vano di collegamento con il proprio sottopasso, prevedendo invece a carico di TNE un corrispettivo pari a Euro 15.000,00 e l'impegno alla rimozione dei manufatti dismessi.

Conseguentemente il medesimo soggetto che aveva presentato la precedente offerta cessata in data 09/08/2020 ha presentato in data 23/10/2020 una nuova Offerta irrevocabile di acquisto del lotto "Ex Mercato Italia" al prezzo di Euro 1.685.000 oltre Iva ai sensi di legge. Il deprezzamento dell'Offerta – pari a circa 135 mila Euro in meno rispetto alla prima proposta – è la conseguenza della contrazione dell'andamento del mercato immobiliare provocato dalla emergenza sanitaria correlata alla diffusione virale del "Covid-19".

In data 23/11/2020, avendo acquisito in pari data il parere favorevole del Commissario Giudiziale all'avvio della vendita con procedura ad evidenza pubblica, è stata depositata presso il Tribunale di Torino Istanza di autorizzazione a procedere.

A seguito dell'acquisizione da parte del Tribunale di Torino del visto di autorizzazione a procedere, in data 30/12/2020 è stato pubblicato, sul "Portale delle Vendite Pubbliche", l'Avviso di vendita competitiva del Lotto "ex Mercato Italia" e nei giorni successivi anche sui siti internet [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it). L'estratto dell'Avviso di vendita è stato pubblicato sul quotidiano "La Stampa" il 29/12/2020.

L'Avviso di vendita prevedeva una base d'asta pari a Euro 1.685.000, oltre Iva di legge, pari al prezzo oggetto dell'Offerta irrevocabile di acquisto pervenuta, con cessione dell'immobile a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia.

Il termine per la presentazione delle Offerte migliorative, con rilancio fisso di Euro 50.000,00, veniva stabilito in data 15/02/2021 con seduta di gara presso lo Studio del Notaio Delegato fissata per il giorno successivo 16/02/2021.

Per quanto riguarda l'ipotesi insediativa prospettata dal Politecnico di Torino riguardante la realizzazione del "Centro di Ricerca Applicata e Trasferimento Tecnologico" presso la Zona A del compendio immobiliare Mirafiori, l'Ateneo in data 16/11/2020 ha trasmesso per opportuna conoscenza il parere di congruità emesso ai sensi di legge dall'Agenzia del Demanio afferente alla valutazione economica del lotto fondiario.

Al riguardo la Società, che in data 18/12/2019 aveva presentata una Proposta Economica per la cessione del Lotto fondiario individuato per dare seguito all'iniziativa, con lettera del 30/11/2020 ha comunicato all'Ateneo di aver rilevato anomale motivazioni estimative e alcuni significativi scostamenti rispetto alle valutazioni economiche poste a base del Piano di Concordato in continuità e pertanto di non condividere per alcuni aspetti la valutazione economica convalidata dal Demanio.

Tuttavia, nel rispetto del principio della prudenza, trattandosi di circostanze che si sono manifestate entro la chiusura dell'esercizio 2020, e secondo un approccio cautelativo per la Società, nel presente bilancio - come meglio precisato al successivo paragrafo relativo alle "Rimanenze" dell'attivo circolante - si è tenuto conto della valutazione economica ritenuta congrua dall'Agenzia del Demanio.

Si evidenzia in merito a tale argomento che, con il cosiddetto Decreto Rilancio (Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34), il Governo Italiano ha stanziato fondi pari a 20 milioni di Euro per finanziare la realizzazione a Torino di un "Centro per la ricerca, l'innovazione e il trasferimento tecnologico nel campo della mobilità e dell'automotive".

La Società in data 13/05/2020 ha ricevuto una Manifestazione di interesse non vincolante riguardante l'eventuale acquisto del "Lotto 1" della Zona C da parte di una azienda operante nel settore delle telecomunicazioni interessata a insediare nell'area un "Data Center".

Dopo aver espletato la "due diligence", finalizzata a verificare gli aspetti afferenti alla conformità patrimoniale, urbanistica, ambientale del sito, l'Azienda non ha dato seguito all'iniziativa a causa principalmente delle ristrette tempistiche previste per l'attuazione che non sono risultate compatibili con l'espletamento delle procedure concordatarie cui è sottoposta la Società.

Durante l'Esercizio 2020 sono anche proseguiti gli approfondimenti tecnici ed economici con alcuni soggetti interessati a valutare la possibilità di insediarsi principalmente presso i lotti immobiliari disponibili nella Zona C ed anche nella Zona A.

Per il tramite dello Studio Irrera Avvocati Associati, incaricato di assistere la società nell'ambito della esecuzione del Piano di Concordato, in data 28/05/2020 - come specificatamente indicato nel Decreto di Omologa, è stata presentata presso il Tribunale di Torino la "Seconda Relazione informativa semestrale", avente ad oggetto l'andamento delle attività finalizzate all'attuazione del Concordato.

Successivamente in data 30/07/2020 è stata depositata la "Terza Relazione informativa semestrale" con allegato l'Aggiornamento del Piano Industriale, ritenuto necessario in considerazione delle generali condizioni di mercato, delle attività commerciali compiute dalla Società e di alcuni risparmi di spesa concretizzati. L'aggiornamento comprende anche la nuova previsione temporale del piano di vendita dei diversi lotti ed è stato evidenziato che la somma totale dei ricavi derivanti dai lotti in vendita per gli anni 2020-2023 è superiore rispetto alle previsioni per gli stessi anni contenute nel Piano originario, risultando possibile adempiere al pagamento dei debiti concordatari così come previsto nel Piano originario.

Conseguentemente il Commissario Giudiziale in data 03/08/2020 ha depositato presso il Tribunale di Torino la propria Relazione semestrale che dopo l'apposizione del visto da parte del Giudice Delegato è stata inviata a tutti i Creditori. Nell'ambito di tale Relazione il Commissario ha evidenziato la necessità di avviare quanto prima la procedura di vendita competitiva di ulteriori immobili, ma non ha ravvisato elementi ostativi alla prosecuzione della procedura concordataria, rilevandone anzi fino a tale data il buon esito.

Al fine di contenere i costi societari, come previsto dal Piano Industriale di Ristrutturazione del Concordato in continuità, tutti i dipendenti - in forza di specifici Accordi sottoscritti nel mese di dicembre 2019 con l'Amministratore Unico - durante l'anno 2020 hanno svolto la propria attività lavorativa con una parziale riduzione dell'orario di lavoro.

Si evidenzia inoltre che nel corso dell'Esercizio 2020 si sono verificate circostanze, di cui prudenzialmente non si era tenuto conto in fase di redazione del Concordato in continuità, che hanno comportato entrate economiche costituenti sopravvenute miglorie ai fini dell'attuazione del medesimo Piano Industriale di Ristrutturazione. Nello specifico si tratta dei seguenti fatti:

- il versamento in data 24/09/2020 da parte della società Smat S.p.A. dell'importo pari a Euro 49.123 a titolo di restituzione parziale della somma originariamente pagata da TNE in conseguenza di un aggiornamento del preventivo di spesa per la realizzazione della rete acquedotto a servizio della Zona C;

- il pagamento in data 14/10/2020 da parte della società Nova Coop s.c. della somma pari a Euro 231.108,39 a titolo di restituzione finale della "cauzione bonifiche" prevista dall'Atto di vendita in data 29/12/2016 riguardante il Lotto UMI A4 della Zona A;

- il riconoscimento - in data 22/10/2020 - da parte della Città di Torino di un credito IMU afferente all'anno di Imposta 2014 di importo pari a Euro 68.870,16, utilizzabile in compensazione con imposta a saldo IMU da versare nell'Esercizio 2020, conseguente alla rideterminazione della rendita catastale attribuita alla Cittadella del Design con Accordo di Mediazione sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate in data 28/07/2020;

- la rettifica da parte della Città di Torino - in data 15/12/2020 - del precedente Accertamento afferente all'Imposta IMU riferita all'anno 2015 e riguardante l'immobile Centro del Design, con cui è stata rideterminata la somma complessiva, comprensiva di sanzioni e interessi, nell'importo di Euro 105.320,19, inferiore rispetto alla somma originaria di Euro 176.712,89 facente parte dei Debiti Tributari indicati nel Piano di Concordato. Anche questa rideterminazione deriva dall'Accordo di Mediazione formalizzato in data 28/07/2020 con l'Agenzia delle Entrate con cui è stata attribuita a tale immobile una minore rendita catastale rispetto a quella utilizzata fino all'Anno di Imposta 2018.

Ulteriori informazioni afferenti alla esecuzione del Concordato preventivo in continuità correlate a fatti nei primi mesi dell'anno 2021, sono riportate nel successivo paragrafo relativo ai principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

## Nota integrativa, attivo

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari ad euro 1.034 (euro 2.345 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)	19.645	27.503	47.148
Valore di bilancio	2.202	143	2.345
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Ammortamento dell'esercizio	1.168	143	1.311
Totale variazioni	(1.168)	(143)	(1.311)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	21.847	27.646	49.493
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	20.813	27.646	48.459
Valore di bilancio	1.034	-	1.034

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, e sono ammortizzati sistematicamente:

- in cinque esercizi (corrispondenti ad una aliquota del 20% annuo) con riferimento ai "costi di impianto ed ampliamento";
- in tre esercizi (corrispondenti ad una aliquota del 33% annuo) con riferimento ai "diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno" costituiti da licenze per l'utilizzo di software applicativo.

#### 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	2.202	--	1.168	--	(1.168)	1.034
<b>Totale</b>	<b>2.202</b>	<b>--</b>	<b>1.168</b>	<b>--</b>	<b>(1.168)</b>	<b>1.034</b>

## Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari ad euro 17.744.356 (euro 18.079.142 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	50.240	20.987.005
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.862.209	242	45.412	2.907.863
<b>Valore di bilancio</b>	18.074.314	-	4.828	18.079.142
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	-	4.958	4.958
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	336.730	-	3.013	339.743
<b>Altre variazioni</b>	(1)	-	-	(1)
<b>Totale variazioni</b>	(336.731)	-	1.945	(334.786)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	20.936.523	242	55.198	20.991.963
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	3.198.940	242	48.425	3.247.607
<b>Valore di bilancio</b>	17.737.583	-	6.773	17.744.356

L'incremento delle "altre immobilizzazioni materiali" si riferisce ad acquisti di macchine elettroniche per ufficio.

Le "altre variazioni" indicate nella tabella sopra riportata si riferiscono ad arrotondamenti degli importi all'unità di euro.

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 35.607.572 (euro 40.835.848 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>	40.690.238	(5.179.151)	35.511.087
<b>Acconti</b>	145.610	(49.125)	96.485
<b>Totale rimanenze</b>	40.835.848	(5.228.276)	35.607.572

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

Oneri finanziari	--
Prestazioni tecniche	114.703
Contributi ricevuti	--
Minori valutazioni a valori di mercato	(2.595.688)
Riprese di valore a valori di mercato	244.949
<i>Totale variazioni lorde</i>	<i>(2.236.036)</i>
Cessioni	(2.943.115)
<b>Totale variazione netta</b>	<b>(5.179.151)</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 Nigrogno, 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. Nigrogno 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 del 31.12.2020, fatta eccezione per i lotti immobiliari, facenti parte dell'area di Mirafiori, relativi ai Comparti A3 ("Competence Center") e B Nord ("Ex Mercato Italia"), i cui valori di mercato sono stati allineati, rispettivamente, alle risultanze delle trattative in corso con un potenziale acquirente (euro 4.248.594) e ad una offerta irrevocabile di acquisto pervenuta (euro 1.877.600).

L'azzeramento del valore di iscrizione delle rimanenze relative al comparto B Sud ("Ex FIAT Engineering") consegue alla sua avvenuta alienazione nel corso dell'esercizio, ad un prezzo di cessione di euro 1.650.000.

Il valore di iscrizione delle rimanenze al 31.12.2020 può essere così riepilogato:

Compendio	Valore di iscrizione 31.12.2019	Riclassificazioni	Incrementi lordi	Decrementi lordi	Valore di iscrizione 31.12.2020
Collegno - Campo Volo	7.640.815	--	5.142	--	7.645.958
Mirafiori - Comparto A1	10.533.000	(2.077.836)	275.520	--	8.730.684
Mirafiori - Comparto A2	8.146.010	(3.577)	24.818	--	8.167.251
Mirafiori - Comparto A3	4.573.199	2.081.413	13.933	(2.419.951)	4.248.594
Mirafiori - Comparto B Nord	2.013.099	--	7.164	(142.663)	1.877.600
Mirafiori - Comparto B Sud	2.943.115	--	--	(2.943.115)	--
Mirafiori - Comparto C	4.841.000	--	33.073	(33.073)	4.841.000
<b>Totale</b>	<b>40.690.238</b>	<b>--</b>	<b>359.650</b>	<b>(5.538.802)</b>	<b>35.511.087</b>

Le "riclassificazioni" conseguono ad una modifica della distribuzione delle "Superfici Lorde di Pavimento" (SLP) tra i comparti UMI A1, A2 ed A3 dell'area di Mirafiori, in vista della futura alienazione del comparto A3. In particolare, al suddetto comparto A3 è stata attribuita una capacità edificatoria di ulteriori 6.000 mq di SLP rispetto agli originari 15.000 mq.; tale incremento, stante l'obbligo di mantenere invariata la complessiva capacità edificatoria della Zona A, ha dovuto essere compensato riducendo in maggior misura la capacità edificatoria attribuita alla UMI A1 e in minor misura quella della UMI A2.

Gli incrementi lordi delle rimanenze rispetto al 31.12.2019, pari a complessivi euro 359.650, sono riconducibili, in particolare:

- per euro 244.948 a riprese di valore relative al comparto UMI A1 dell'area di Mirafiori, conseguenti in particolare alla sopra menzionata modifica della distribuzione delle SLP tra i comparti UMI A1, A2 ed A3;
- per euro 104.546 alla imputazione *pro-quota* di costi per il personale tecnico interno;
- per euro 10.157 alla imputazione di costi per servizi tecnici.

I decrementi lordi di euro 5.538.803 si riferiscono, per euro 2.943.115, alla avvenuta cessione del lotto immobiliare ed "ex Fiat Engineering" (Comparto B Sud), e per i restanti euro 2.595.688 a rettifiche per allineamento ai valori di mercato.

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari ad euro 1.079.007 (euro 2.892.696 nel precedente esercizio).

La relativa composizione può essere così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio successivo	Valore nominale totale	Fondi rischi	Svalutazioni	Valore netto
Crediti verso clienti	39.040	--	39.040	--	--	39.040
Crediti tributari	36.331	--	36.331	--	--	36.331
Crediti verso altri	3.636	1.000.000	1.003.636	--	--	1.003.636
<b>Totale</b>	<b>79.007</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.079.007</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.079.007</b>

### Crediti verso clienti

Al 31.12.2020 essi ammontano ad euro 39.040, interamente costituiti da fatture emesse; rispetto al saldo del precedente esercizio evidenziano un incremento netto di euro 8.170.

I crediti verso clienti non risultano rettificati, in chiusura dell'esercizio, da svalutazioni per presumibile inesigibilità.

### Crediti tributari

I crediti tributari ammontano in chiusura ad euro 36.331, con un decremento netto di euro 97.712 rispetto al 31.12.2019.

Essi sono principalmente costituiti dall'IVA a credito risultante dall'ultima liquidazione periodica dell'esercizio (euro 32.593), oltre che da IRES (euro 679) ed IRAP (euro 815) correnti a saldo, utilizzabili in compensazione nei periodi di imposta successivi.

### **Crediti verso altri**

I crediti diversi sono pari, al 31.12.2020, ad euro 1.003.636; rispetto al saldo del precedente esercizio evidenziano un decremento netto di euro 1.724.147.

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 (ridotti di euro 310.521 rispetto alla chiusura del precedente esercizio); crediti verso fornitori per note di credito da ricevere (euro 997) e per anticipazioni corrisposte, in attesa di fattura o di rimborso (euro 2.586).

Si segnala, in particolare, che:

- al 31.12.2020 non sono più presenti crediti verso la Regione Piemonte a titolo di contributi POR FESR 2012 Asse III, il cui incasso è avvenuto nel corso dell'esercizio per l'intero importo di euro 1.409.916 che risultava iscritto al 31.12.2019;
- il decremento del valore di iscrizione dei depositi cauzionali rilasciati all'acquirente del comparto UMI A4 Mirafiori è imputabile per euro 231.108 all'avvenuto rimborso e per euro 79.412 a sopravvenuta inesigibilità, coperta mediante utilizzo per pari importo del fondo per rischi ed oneri stanziato nei precedenti esercizi.

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>	30.870	8.170	39.040	39.040	-
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	134.043	(97.712)	36.331	36.331	-
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	2.727.783	(1.724.147)	1.003.636	3.636	1.000.000
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	2.892.696	(1.813.689)	1.079.007	79.007	1.000.000

### **Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica**

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

Area geografica	Italia	Totale
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	39.040	39.040
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	36.331	36.331
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	1.003.636	1.003.636
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.079.007	1.079.007

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

Al 31.12.2020 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 sono pari ad euro 2.160.015 (euro 1.221.509 al termine del precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.221.161	938.524	2.159.685
Denaro e altri valori in cassa	348	(18)	330
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.221.509</b>	<b>938.506</b>	<b>2.160.015</b>

## **Ratei e risconti attivi**

I ratei e risconti attivi sono pari, al 31.12.2020, ad euro 212.497 (euro 282.111 in chiusura del precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	282.111	(69.614)	212.497
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>282.111</b>	<b>(69.614)</b>	<b>212.497</b>

I ratei attivi non sono presenti al 31.12.2020, analogamente al precedente esercizio.

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 205.361), nonché a commissioni su fidejussioni e polizze fideiussorie (euro 2.006), a canoni di affitto ed assistenza (euro 1.566) ed a servizi diversi (euro 3.564).

## **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 34.559.920 (euro 37.289.089 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 chiuso al 31.12.2020, dell'importo di euro 2.729.168, risulta 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 sarà distintamente indicata nella nota integrativa dei futuri bilanci con specificazione, in appositi prospetti, della relativa origine nonché delle movimentazioni intervenute in ciascun esercizio.

### 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	Decrementi		
Capitale	54.270.424	-	-		54.270.424
Riserva legale	119.287	-	-		119.287
Altre riserve					

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
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)	-	1		(2)
<b>Totale altre riserve</b>	<b>9.850.822</b>	<b>-</b>	<b>1</b>		<b>9.850.821</b>
Utili (perdite) portati a nuovo	(25.661.133)	(1.290.311)	-		(26.951.444)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.290.311)	1.290.311	-	(2.729.168)	(2.729.168)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>37.289.089</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>(2.729.168)</b>	<b>34.559.920</b>

## Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva per arrotondamenti all'unità di euro	(2)
<b>Totale</b>	<b>(2)</b>

### 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>	119.287	Utili	A, B	-

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<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>	(2)	Arrotondamenti		-
<b>Totale altre riserve</b>	9.850.821			9.850.823
<b>Utili portati a nuovo</b>	(26.951.444)	Perdite		-
<b>Totale</b>	37.289.088			9.850.823
<b>Quota non distribuibile</b>				9.850.823
<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>	(2)	Arrotondamenti
<b>Totale</b>	(2)	

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 risulta 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 risulta di importo pari a complessivi euro 34.559.920, a fronte di un ammontare del capitale sociale di euro 54.270.424.

La Società ritiene pertanto 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 attualmente in vigore, 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	--	
<i>Variazioni dell'esercizio</i>		
Incrementi dell'esercizio	2.729.168	Perdite emerse nell'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2020
Altre variazioni	--	
<b>Totale variazioni</b>	<b>2.729.168</b>	
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>2.729.168</b>	

Nel seguente prospetto è riepilogata la consistenza del patrimonio netto al 31.12.2020, 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	119.287
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.777
Riserva da riduzione capitale sociale	914.046
Riserva arrotondamenti all'unità di euro	(2)
Perdite portate a nuovo	(26.951.444)
<b>Totale al 31.12.2020</b>	<b>37.289.088</b>

## Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti tra le passività per complessivi euro 6.774.429, con un decremento netto di euro 1.605.915 rispetto al precedente esercizio.

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

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	8.380.344	8.380.344
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	79.412	79.412
<b>Altre variazioni</b>	(1.526.503)	(1.526.503)
<b>Totale variazioni</b>	(1.605.915)	(1.605.915)
<b>Valore di fine esercizio</b>	6.774.429	6.774.429

L'importo dei fondi per rischi ed oneri in essere al 31.12.2020 risulta così costituito:

<b>Natura</b>	<b>Importo</b>
Stanziamenti per passività di natura ambientale - UMI A1	1.116.709
Stanziamenti per passività di natura ambientale - UMI A2	2.186.120
Stanziamenti per passività di natura ambientale - Aree ex "Mercato Italia"	192.600
Stanziamenti per passività di natura ambientale - Aree ex "FIAT Engineering"	--
Stanziamenti per passività di natura ambientale - Zona C	2.180.000
Stanziamenti per passività di natura ambientale - Collegno Campo Volo	99.000
Stanziamenti per spostamento bealera (cessione aree Novacoop)	1.000.000
Stanziamenti per pavimentazioni bituminose (UMI A4)	--
<b>Totale</b>	<b>6.774.429</b>

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2020:

- il fondo relativo alle passività di natura ambientale stanziato con riferimento alle aree "Ex FIAT Engineering" è stato rilasciato per l'intero importo di euro 1.293.115, essendo venuto meno il corrispondente rischio a seguito della avvenuta alienazione del lotto immobiliare, che ha avuto luogo nell'esercizio;

- il fondo relativo alle passività per pavimentazioni bituminose (UMI A4) è stato parzialmente rilasciato, per l'importo di euro 233.388, essendo venuto meno il corrispondente rischio a seguito della parziale restituzione effettuata dall'acquirente dell'area;

- il medesimo fondo relativo alle passività per pavimentazioni bituminose (UMI A4) è stato utilizzato per il residuo ammontare di euro 79.412, in relazione alla sopravvenuta inesigibilità del corrispondente credito.

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 102.437 (euro 91.666 al termine del precedente esercizio).

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

	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>	91.666
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	11.005
<b>Altre variazioni</b>	(234)
<b>Totale variazioni</b>	10.771
<b>Valore di fine esercizio</b>	102.437

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

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

I debiti al 31.12.2020 sono iscritti nelle passività per complessivi euro 15.339.585 (euro 17.527.741 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, comma1, 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, la cui omologa giudiziale è intervenuta nel mese di gennaio 2020, in base al quale, in particolare:

- il rimborso dei debiti in essere verso Istituti di credito è previsto in forma rateale negli esercizi 2021-2023;
- 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 partire dall'esercizio 2021;
- i debiti nei confronti della Città di Torino per accertamenti ICI relativi all'annualità 2011 sono previsti formare oggetto di integrale pagamento entro l'esercizio 2021;
- il pagamento dei debiti nei confronti del Comune di Collegno per IMU relativa alle annualità 2016-2017 è previsto in forma rateale a partire dall'esercizio 2021;
- il pagamento dei debiti nei confronti dell'Erario per imposte dirette IRES ed IRAP relativi ai periodi di imposta 2016-2017, oggetto di specifica proposta di transazione fiscale ex art. 182-ter Legge Fallimentare (c.d. "stralcio temporale"), è previsto in forma rateale in 24 mesi, a partire dagli ultimi mesi dell'esercizio 2019;
- 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 2022.

	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>	2.500.000	(15.089)	2.484.911	213.622	2.271.289	1.285.138
<b>Debiti verso banche</b>	1.170.584	-	1.170.584	234.117	936.467	-
<b>Debiti verso fornitori</b>	1.068.253	(9.082)	1.059.171	308.999	750.172	-
<b>Debiti tributari</b>	6.895.702	(2.173.946)	4.721.756	1.768.860	2.952.896	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	12.793	(39)	12.754	12.754	-	-
<b>Altri debiti</b>	5.880.409	10.000	5.890.409	31.767	5.858.642	125.000
<b>Totale debiti</b>	17.527.741	(2.188.156)	15.339.585	2.570.119	12.769.466	1.410.138

### Debiti verso soci per finanziamenti

La voce, che al 31.12.2019 era iscritta per euro 2.500.000, in chiusura risulta pari ad euro 2.484.911.

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 31.12.2020 l'importo a debito residuo, pari all'intero ammontare di euro 2.000.000, ha scadenza entro la chiusura dell'esercizio successivo per euro 167.440 e posteriore alla chiusura dell'esercizio successivo per euro 1.832.560;

- 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 31.12.2020 l'importo a debito residuo, pari ad euro 484.911, ha scadenza entro la chiusura dell'esercizio successivo per euro 47.586 e posteriore alla chiusura dell'esercizio successivo per euro 391.143.

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 al 31.12.2020 risultano pari ad euro 1.170.584, invariati rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

Essi si riferiscono interamente a debiti di natura chirografaria, il cui rimborso è previsto negli esercizi 2021-2023.

#### **Debiti verso fornitori**

I debiti verso fornitori, pari in chiusura ad euro 1.059.171, risultano decrementati di netti euro 9.082 rispetto al 31.12.2019, 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 197.149.

Si segnala altresì che i debiti verso fornitori si riferiscono, per complessivi euro 948.475, a partite in essere nei confronti di creditori ammessi alla procedura concordataria.

#### **Debiti tributari**

I debiti verso l'Erario ammontano a complessivi euro 4.721.756, ed evidenziano un decremento netto di euro 2.173.946 rispetto al saldo del precedente esercizio.

Essi comprendono essenzialmente:

- debiti per IRES ed IRAP correnti relative a precedenti esercizi (euro 1.454.381); le corrispondenti somme, oggetto di cartelle esattoriali di pagamento notificate nel corso del precedente esercizio, risultavano già comprese nell'elenco dei pagamenti verso creditori indicati nel Piano Industriale di Ristrutturazione unito al Concordato preventivo in continuità omologato dal Tribunale di Torino. Con "Dichiarazione di Credito" n. 230 in data 09.10.2019, è stata perfezionata con l'Agenzia delle Entrate la transazione fiscale afferente ai suddetti debiti tributari ; la rateazione pattuita prevede il

pagamento di n. 24 rate mensili di importo costante pari a Euro 161.434 a decorrere dal mese di ottobre 2019, ultima rata in scadenza nel mese di settembre 2021; il debito residuo ha pertanto scadenza entro la chiusura dell'esercizio successivo per l'intero ammontare;

- debiti per imposte IMU ed ICI relative a periodi di imposta precedenti, dovute ai Comuni di Torino (euro 3.155.251) e Collegno (104.678);

- debiti per ritenute d'acconto su redditi di lavoro dipendente (euro 5.559) ed autonomo (euro 1.886) corrisposti nell'ultimo mese dell'esercizio.

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

I debiti verso enti previdenziali sono pari ad euro 12.754, e risultano decrementati di netti euro 39 rispetto al 31.12.2019.

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 5.890.409, ed evidenziano un incremento netto di euro 10.000 rispetto al saldo al 31.12.2019.

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 (euro 5.715.213, oltre ad interessi di legge per euro 18.430); debiti verso componenti degli Organi sociali per compensi (euro 19.760); debiti per note di credito da emettere (euro 10.000); debiti verso il Politecnico di Torino per cauzioni incassate in relazione alla locazione del c.d. "Centro del Design", con scadenza 3 ottobre 2021 (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	2.484.911	2.484.911
Debiti verso banche	1.170.584	1.170.584
Debiti verso fornitori	1.059.171	1.059.171
Debiti tributari	4.721.756	4.721.756
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	12.754	12.754
Altri debiti	5.890.409	5.890.409
<b>Debiti</b>	<b>15.339.585</b>	<b>15.339.585</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	2.484.911	2.484.911

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	1.170.584	1.170.584
Debiti verso fornitori	1.059.171	1.059.171
Debiti tributari	4.721.756	4.721.756
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	12.754	12.754
Altri debiti	5.890.409	5.890.409
<b>Totale debiti</b>	<b>15.339.585</b>	<b>15.339.585</b>

### Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Al 31.12.2020 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 31.12.2020 constano debiti verso Soci a titolo di finanziamenti per complessivi euro 2.484.911, 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 31.12.2020 l'importo a debito residuo, pari all'intero ammontare di euro 2.000.000, ha scadenza entro la chiusura dell'esercizio successivo per euro 167.440 e posteriore alla chiusura dell'esercizio successivo per euro 1.832.560;
- 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 31.12.2020 l'importo a debito residuo, pari ad euro 484.911, ha scadenza entro la chiusura dell'esercizio successivo per euro 47.586 e posteriore alla chiusura dell'esercizio successivo per euro 391.143.

### **Ratei e risconti passivi**

I ratei passivi, che al 31.12.2019 ammontavano ad euro 24.811, sono iscritti nelle passività in chiusura dell'esercizio per complessivi euro 28.110.

Essi si riferiscono interamente ad oneri differiti per il personale, relativi a ferie, permessi e mensilità aggiuntive.

I risconti passivi non sono presenti al 31.12.2020, come già in chiusura del precedente esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	24.811	3.299	28.110
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>24.811</b>	<b>3.299</b>	<b>28.110</b>

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Il valore della produzione al 31.12.2020 risulta pari ad euro 1.433.485 con segno negativo, con un decremento netto di euro 1.879.361 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	1.650.000
Locazioni attive	425.000
Ricavi diversi	68.000
<b>Totale</b>	<b>2.143.000</b>

I ricavi per cessioni di immobili si riferiscono ai proventi derivanti dalla alienazione del lotto immobiliare relativo al comparto B Sud ("Ex FIAT Engineering") dell'area di Mirafiori, avvenuta nel corso dell'esercizio, già iscritti tra le rimanenze "prodotti in corso di lavorazione".

I ricavi per locazioni attive si riferiscono ai canoni maturati nei confronti del Politecnico di Torino per la locazione del fabbricato "Centro del Design".

I ricavi diversi includono corrispettivi per la concessione temporanea di spazi nelle aree di Mirafiori (euro 18.000), nonché indennità percepite per l'occupazione dell'area di Collegno - Campo Volo (euro 50.000).

### 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	2.143.000
<b>Totale</b>	<b>2.143.000</b>

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

Ammontano a complessivi euro 5.179.151, 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 1.602.666 e sono costituiti:

- per euro 1.526.503 dalla proventizzazione, a seguito del venire meno dei corrispondenti rischi, di fondi per rischi ed oneri stanziati in precedenti esercizi, ed in particolare: euro 1.293.115 per rilascio del fondo relativo alle passività di

natura ambientale stanziato con riferimento alle aree "Ex FIAT Engineering", essendo venuto meno il corrispondente rischio a seguito della avvenuta alienazione del lotto immobiliare, ed euro 233.388 per rilascio parziale del fondo relativo alle passività per pavimentazioni bituminose (UMI A4), essendo venuto meno il corrispondente rischio a seguito della parziale restituzione effettuata dall'acquirente dell'area;

- per euro 75.716 da sopravvenienze attive, principalmente relative a rettifiche per imposta IMU (euro 75.699);
- per euro 390 da rimborsi assicurativi;
- per euro 57 da proventi diversi (principalmente a titolo di abbuoni ed arrotondamenti attivi).

## Costi della produzione

I costi della produzione al 31.12.2020 ammontano ad euro 1.207.260, con un decremento netto di euro 335.834 in valore monetario assoluto rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

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

Per l'esercizio 2020 ammontano ad euro 4.122 (euro 4.597 nel 2019) e sono essenzialmente costituiti da spese per materiali di consumo, cancelleria, stampati e materiale per comunicazione (euro 3.387).

### Costi per servizi

I costi per servizi sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 296.905 (euro 413.241 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è dettagliata nella tabella seguente:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Spese generali	3.345	(2.855)	490
Manutenzioni e pulizie	19.358	(13.189)	6.169
Compensi agli Amministratori	46.400	--	46.400
Compensi agli Organi di controllo	23.720	(1.000)	22.720
Consulenze	228.376	(63.522)	164.854
Servizi amministrativi e generali	59.262	(32.650)	26.612
Assicurazioni	32.780	(3.120)	29.660
<b>Totale</b>	<b>413.241</b>	<b>(116.336)</b>	<b>296.905</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 (pari al 70% del totale, corrispondente ad euro 28.000) nonché alla quota variabile (pari al restante 30%, corrispondente ad euro 12.000), 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 (euro 16.640), all'Organismo di Vigilanza (euro 2.080) 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 129.265), servizi di comunicazione e promozione (euro 9.431) e servizi di consulenza tecnica (euro 26.158).

I costi per servizi amministrativi e generali comprendono principalmente costi per assistenza amministrativa, lavoristica, contabile e tributaria (euro 14.496), per servizi telefonici (euro 3.240), per buoni pasto relativi ai dipendenti (euro 6.860).

### **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 22.144 (euro 23.506 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci può essere così dettagliata:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	22.560	(416)	22.144
Altri costi	946	(946)	--
<b>Totale</b>	<b>23.506</b>	<b>(1.362)</b>	<b>22.144</b>

### **Costi per il personale**

I costi per il personale sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 242.614 (euro 276.680 nel precedente esercizio).

La diminuzione rispetto all'esercizio 2019 è principalmente riconducibile alla riduzione dell'organico.

La composizione delle singole voci può essere così dettagliata:

	Valori esercizio precedente	Variazione	Valori esercizio corrente
Stipendi	201.051	(24.597)	176.454
Oneri sociali	59.543	(6.896)	52.647
Trattamento di fine rapporto	16.086	(2.573)	13.513
Altri costi	--	--	--
<b>Totale</b>	<b>276.680</b>	<b>(34.066)</b>	<b>242.614</b>

La voce "trattamento di fine rapporto" si riferisce, per euro 2.508, a quote di trattamento di fine rapporto corrisposte nel corso dell'esercizio.

**Ammortamenti e svalutazioni**

Gli ammortamenti per immobilizzazioni immateriali sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 1.312 (euro 1.774 nel periodo precedente).

	Valori esercizio precedente	Variazione	Valori esercizio corrente
Costi di impianto ed ampliamento	1.487	(318)	1.169
Diritti di utilizzo opere dell'ingegno	287	(144)	143
<b>Totale</b>	<b>1.774</b>	<b>(462)</b>	<b>1.312</b>

Gli ammortamenti per immobilizzazioni materiali sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 339.743 (euro 339.341 nel periodo precedente).

	Valori esercizio precedente	Variazione	Valori esercizio corrente
Terreni e fabbricati	336.730	--	336.730
Altri beni	2.611	402	3.013
<b>Totale</b>	<b>339.341</b>	<b>402</b>	<b>339.743</b>

**Oneri diversi di gestione**

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 300.420 (euro 474.791 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci può essere così dettagliata:

	Valori esercizio precedente	Variazione	Valori esercizio corrente
Imposta di bollo	200	--	200
Imposta di registro	8.568	(8.500)	68
IMU	329.809	(35.103)	294.706
Altre imposte e diritti	740	2.190	2.930
Sopravvenienze passive	17.630	61.782	79.412
Utilizzo fondi rischi	--	(79.412)	(79.412)
Sanzioni	114.142	(112.836)	1.306
Altri oneri di gestione	3.702	(2.492)	1.210
<b>Totale</b>	<b>474.791</b>	<b>(174.371)</b>	<b>300.420</b>

Le sopravvenienze passive conseguono alla sopravvenuta inesigibilità di parte del credito per depositi cauzionali rilasciati all'acquirente del comparto UMI A4 dell'area di Mirafiori, coperte mediante utilizzo, per pari importo, dell'apposito fondo per rischi ed oneri stanziato in precedenti esercizi.

L'IMU è esposta al netto del rimborso riconosciuto dal Comune di Torino a titolo di imposta versata in eccesso per l'anno 2014 (euro 68.870), utilizzato in compensazione del saldo per il 2020.

## Proventi e oneri finanziari

### Altri proventi finanziari

Gli "altri proventi finanziari" sono interamente costituiti da interessi attivi su depositi bancari (euro 337).

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	1.039
Altri	87.721
<b>Totale</b>	<b>88.760</b>

Gli oneri finanziari relativi a "debiti verso banche" si riferiscono interamente ad oneri e commissioni bancarie (euro 1.039).

Gli oneri finanziari relativi ad "altri debiti" si riferiscono a commissioni su polizze fideiussorie (euro 9.629), ad interessi passivi su imposte locali (euro 1.503), ad interessi passivi su imposte erariali (euro 1.479), ad interessi passivi sui finanziamenti erogati dai Soci (euro 75.110, di cui euro 60.000 a titolo di preammortamento).

### Utili e perdite su cambi

Non sono presenti al 31.12.2020, così come in chiusura dell'esercizio precedente.

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

Nel bilancio al 31.12.2020 non sono presenti imposte correnti sul reddito, come già nell'esercizio chiuso al 31.12.2019.

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:

- differenza tra valore civilistico e valore fiscale dei lavori in corso (euro 11,4 milioni circa);
- compensi amministratori non corrisposti (euro 21 mila circa);
- quota di oneri finanziari non dedotti (euro 878 mila circa, di cui euro 74 mila circa relativi al periodo di imposta 2020);
- accantonamenti a fondi per rischi ed oneri (euro 6,7 milioni circa);
- perdite IRES dei periodi di imposta 2018, 2019 e 2020, riportabili ai periodi di imposta successivi (euro 8,9 milioni circa).

L'ammontare teorico delle corrispondenti attività per imposte anticipate è pari ad euro 6,7 milioni circa.

## Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
	Ammontare	Ammontare
<b>Perdite fiscali</b>		
<b>dell'esercizio</b>	8.494.815	453.550
<b>di esercizi precedenti</b>	493.150	39.600
<b>Totale perdite fiscali</b>	8.987.965	493.150

Il rilevante ammontare della perdita ai fini IRES stimata per il periodo di imposta 2020 è principalmente riconducibile a:

- rilascio e/o utilizzo di fondi per rischi ed oneri per circa euro 1,6 milioni (per effetto della indeducibilità dei corrispondenti stanziamenti effettuati nei periodi di imposta precedenti);
- realizzo di svalutazioni dell'importo di euro 6,9 milioni circa, non dedotte nei periodi di imposta precedenti, inerenti al lotto immobiliare relativo al comparto B Sud ("Ex FIAT Engineering") dell'area di Mirafiori, la cui alienazione è avvenuta nel corso dell'esercizio;
- riprese di valore inerenti al lotto immobiliare relativo al comparto UMI A1 dell'area di Mirafiori per euro 254.000 circa (per effetto della indeducibilità delle corrispondenti svalutazioni effettuate nei periodi di imposta precedenti).

## **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
Impiegati	4
Totale Dipendenti	4

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

Al 31.12.2020 la Società ha in forza n. 4 dipendenti, inquadrati quali impiegati con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

Rispetto alla chiusura dell'esercizio al 31.12.2019, il numero dei dipendenti in forza risulta invariato.

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	40.000	16.640

L'importo dei compensi spettanti agli Amministratori è esposto al netto dei corrispondenti oneri sociali, pari ad euro 6.400.

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
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	4.000

### **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 31/12/2022.

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 il Gruppo Fiat (oggi Fiat Chrysler Automobiles) dell'11 dicembre 2012, ai sensi e per gli effetti della normativa in materia ambientale, in qualità di soggetto proprietario interessato, ha inviato la comunicazione alla Città di Torino - Ufficio Bonifiche - con cui ha dichiarato di voler subentrare in tutti gli obblighi e in tutte le attività di cui al procedimento amministrativo ambientale in corso, nonché in tutti i procedimenti per la messa in sicurezza, la caratterizzazione, l'analisi di rischio sito-specifica, la bonifica e/o la messa in sicurezza permanente e il ripristino

ambientale del sito "Immobile Mirafiori" avviati o che verranno avviati, impegnandosi a provvedere a propria cura e spese a tutti i relativi incombenti e attività, in luogo di Fiat Group Automobiles SpA e/o altre società da essa controllate, sue controllanti, o con essa soggette al controllo di Fiat SpA.

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.			2.000.000	8.936.777	
FGA RES S.p.A.					4.750 (*)

(\*) Riaddebito compenso Amministratore

In relazione al finanziamento erogato dal Socio Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., nell'esercizio sono maturati interessi passivi di preammortamento per euro 60.000.

## **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.

\* \* \* \* \*

Il 4 gennaio 2021 è avvenuta la consegna del Lotto ex Mercato Italia all'Impresa a cui è stata affidata l'esecuzione dell'intervento di rimozione dei gruppi aerazione dismessi.

Tale intervento è propedeutico alla successiva realizzazione - a cura di FCA Italy S.p.A. (oggi facente parte del gruppo Stellantis N.V.) - della soletta in cemento armato per la chiusura del foro presente nel soffitto del tunnel sottostante, di proprietà della Casa automobilistica, ed alla conseguente formalizzazione della rinuncia alla servitù da parte della medesima.

I lavori di rimozione dei gruppi di aerazione sono stati eseguiti regolarmente e completati in data 08/01/2021.

Il 12 gennaio 2021 si è tenuta la Riunione dei Servizi - indetta dal competente Settore Tecnico della Città di Torino - nel corso della quale è stato illustrato il Progetto Esecutivo afferente all'ultimo lotto delle Opere di Urbanizzazione dell'iniziativa di Riqualficazione della Zona C comprendete la realizzazione della Rotatoria stradale che raccorderà la via Abarth con la strada consortile e il completamento a cura di Smat S.p.A. della rete acquedotto.

Il 27 gennaio 2021 è stata presenta la versione definitiva della Modifica al Piano Esecutivo Convenzionato dell'Ambito 16.34 Mirafiori-A, comprendente il Progetto Urbanistico, il Progetto di Fattibilità delle Opere di Urbanizzazione e le Relazioni Specialistiche ambientali, che recepisce tutte le richieste di modifica e prescrizioni emerse durante il ciclo di Riunioni di Servizi espletate.

In data 05/03/2021, da parte di una Azienda interessata a insediarsi presso la Zona C in Area Mirafiori di Torino, è pervenuta una offerta irrevocabile per l'acquisto del cosiddetto Lotto 2 di tale area, avente una superficie fondiaria pari a 12.770 metri quadrati, al prezzo offerto di Euro 750.000 oltre IVA di legge.

## **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 si segnala che:

- la Società ha incassato, nell'esercizio 2020, crediti verso la Regione Piemonte a titolo di contributi POR FESR 2012 Asse III, riconosciuti in precedenti esercizi, per euro 1.409.916. Il corrispondente importo risultava iscritto, nel bilancio al 31.12.2019, tra i "crediti verso altri" dell'attivo patrimoniale;
- la Società ha conseguito, nell'esercizio, ricavi per euro 425.000 a titolo di canoni di locazione, nei confronti del Politecnico di Torino, del complesso "Cittadella del Design e della Mobilità" sito nell'area di Torino - Mirafiori, oltre ad euro 12.500 a titolo di corrispettivo per l'utilizzo temporaneo di spazi, destinati ad attività di sperimentazione, siti nell'ambito della medesima area.

## **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 il riporto a nuovo della perdita di esercizio di euro 2.729.168, corrispondenti ad euro 2.729.167,56.

Si ricorda che, come in precedenza segnalato, per effetto della perdita subita nell'esercizio risulta verificata la fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile; si propone pertanto di avvalersi del già 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*"), in base al quale "*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*".

## **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.

### **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

(Prof. Ing. Bernardino Chiaia)

**TORINO NUOVA ECONOMIA SPA**

Sede in TORINO – VIA LIVORNO, 60

Capitale Sociale versato Euro 54.270.423,59 Iscritta alla C.C.I.A.A. di TORINO

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 09219460012

Partita IVA: 09219460012 – N. Rea: 1034116

**Relazione del Collegio Sindacale al bilancio**

**chiuso al 31/12/2020 ai sensi dell'art. 2429 C.C.**

Signori Azionisti,

nel rispetto delle norme civilistiche vigenti, il Collegio Sindacale riferisce all'Assemblea sull'attività di vigilanza svolta ai sensi dell'art. 2403 c.c., essendo l'incarico della revisione legale dei conti ex art. 2409 bis c.c. attribuito alla società di revisione "Ria Grant Thornton S.p.A."

Nell'espletamento delle funzioni a noi demandate abbiamo partecipato alle riunioni dell'Organo Amministrativo tenutesi nel corso dell'esercizio a partire dalla data della nostra nomina, ottenendo dall'Amministratore Unico adeguate informazioni sull'andamento della gestione e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, in base alle quali possiamo ragionevolmente affermare che le stesse sono state poste in essere nel rispetto della legge, dello statuto sociale e del piano concordatario cui la società è stata ammessa nel corso dell'esercizio.

Attestiamo inoltre, senza peraltro esprimere giudizi di merito sull'opportunità e sulla convenienza delle scelte operate dall'Organo Amministrativo, che dette operazioni risultano improntate a principi di corretta amministrazione, senza riflettere aspetti di potenziale conflitto di interessi.

In particolare sull'impatto prodotto dall'emergenza sanitaria COVID-19 nei primi mesi dell'esercizio 2020 e sui fattori di rischio e sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale nonché ai piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi ed incertezze, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società e in ordine alle misure adottate per fronteggiare la situazione emergenziale da COVID-19, anche tramite la raccolta di informazioni dall'organo amministrativo e dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Vi informiamo che nel corso dell'esercizio non sono emersi fatti censurabili, omissioni o irregolarità da segnalare nella presente relazione.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati pareri da parte nostra.

Con riferimento al Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, risulta costituito dallo Stato patrimoniale, dal Conto Economico, dalla relazione sulla Gestione dell'Amministratore Unico e dalla

Nota Integrativa. Inoltre in sede di pubblicazione del bilancio di esercizio dovrà essere allegata la relazione sul governo societario ex art. 6, co 4, D.lgs 175/2016.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti ai sensi dell'art. 2409 – septies c.c., nella propria relazione sul bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 non ha evidenziato eccezioni o rilievi.

Vi è inoltre stato nel corso dell'esercizio un adeguato scambio di informazioni con l'Organismo di Vigilanza monocratico, il quale nelle relazioni semestrali a tutto il 31/12/2020 ha esposto le attività di verifica svolte e le conseguenti risultanze, non riscontrando fatti censurabili o violazioni del Modello di Organizzazione e Gestione Societario.

Per quanto riguarda il bilancio in esame, la gestione evidenzia un risultato netto negativo di euro 2.729.168 (rispetto a quello negativo di euro 1.290.311 dell'esercizio precedente), così come esposto nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico che si riassumono nel seguente prospetto.

### STATO PATRIMONIALE

Attività	56.804.481
Passività e patrimonio netto (esclusa perdita)	(54.075.313)
<hr/>	
Perdita di esercizio	(2.729.168)

### CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	(1.433.485)
Costi della produzione	(1.207.260)
<hr/>	
Differenza	(2.640.745)
Proventi ed oneri finanziari	(88.423)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
<hr/>	
Risultato prima delle imposte	(2.729.168)
Imposte sul reddito	0
<hr/>	
Utile (perdita) di esercizio	(2.729.168)

Abbiamo vigilato sull'impostazione complessiva data al bilancio e sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione. L'Organo Amministrativo ha illustrato, nella Nota Integrativa, i criteri di valutazione delle varie appostazioni, ha fornito le informazioni richieste dalla normativa sia sullo Stato patrimoniale che sul Conto Economico, fornendo altresì le altre informazioni ritenute necessarie alla più esauriente intellegibilità del bilancio medesimo.

Da parte nostra evidenziamo ancora che il bilancio è stato redatto con criteri di valutazione coerenti con quelli adottati negli esercizi precedenti.

Nella Nota Integrativa l'Amministratore Unico ha illustrato la composizione delle immobilizzazioni, le relative variazioni e si evidenzia che nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4) e all'art. 2423 bis, comma 2) del Codice Civile.

Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'assolvimento dei nostri doveri e, a tale riguardo ricordiamo che in data 28/01/2019 il Tribunale di Torino ha omologato il concordato preventivo in continuità presentato dalla società nel corso del 2018. Pertanto, anche nel corso del 2020 la società ha dato esecuzione al Concordato in continuità nel rispetto delle prescrizioni impartite dal Tribunale con Decreto di Omologa, proseguendo le attività operative mirate al perseguimento della propria missione societaria. L'Organo Amministrativo ritiene verosimile che nel corso del 2021 possano concretizzarsi positivamente le prospettive che costituiscono presupposto per l'attuazione del Piano Industriale di Ristrutturazione societario.

Il collegio sindacale, pur precisando che esso non vanta alcun potere di vigilanza sull'esecuzione del concordato, essendo quest'ultima prerogativa degli organi della procedura, dà atto di aver monitorato l'andamento ed il perseguimento degli obiettivi prefissati nel piano di concordato.

Si ritiene opportuno segnalare che la Società ha ritenuto, con riferimento al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2020, che non sussistano motivazioni tali da richiedere il ricorso al regime derogatorio per l'ammortamento delle immobilizzazioni previsto l'art. 60, comma 7-bis del D.L. n. 104/2020.

In merito alla perdita di esercizio di euro 2.729.168, il Collegio Sindacale prende atto che per effetto della perdita subita nell'esercizio risulta verificata la fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile risulta verificata la fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile e della proposta di deliberare, a seguito di quanto previsto dall'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"), la non applicazione degli articoli 2446, secondo e terzo comma del codice civile e il posticipo del termine entro il quale la perdita deve risultare diminuita a meno di un terzo al quinto esercizio successivo. Il Collegio Sindacale rammenta che nel caso di mancata riduzione delle perdite; l'assemblea che approva il bilancio di tale esercizio deve ridurre il capitale in proporzione delle perdite accertate".

Il collegio sindacale esprime parere favorevole sia in merito all'approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2020, così come predisposto dall'Organo Amministrativo, sia in merito alla proposta di copertura della perdita subita.

Torino, 12 aprile 2021

*Il Presidente del Collegio sindacale*

*Stefano Barreri*



---

Pagina lasciata  
intenzionalmente in bianco

---

**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.

**Ria Grant Thornton S.p.A.**  
Corso Giacomo Matteotti 32/A  
10122 Torino

T +39 011 454 65 44  
F +39 011 454 65 49

**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 2020, 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 2020, 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.

*"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.*

*Nel corso dell'anno 2020 la società ha pertanto proseguito nel dare esecuzione al Concordato in continuità, rispettando le prescrizioni impartite con il suddetto Decreto di Omologa emanato dal Tribunale di Torino, ed ha espletato le attività operative necessarie al perseguimento della propria missione societaria che riguarda lo sviluppo delle iniziative di riqualificazione delle Aree di Mirafiori di Torino e la valorizzazione dell'Area Campo Volo di Collegno."*

*"Per il tramite dello Studio Irrera Avvocati Associati, incaricato di assistere la società nell'ambito della esecuzione del Piano di Concordato, in data 28/05/2020 - come specificatamente indicato nel Decreto di Omologa, è stata presentata presso il Tribunale di Torino la "Seconda Relazione informativa semestrale", avente ad oggetto l'andamento delle attività finalizzate all'attuazione del Concordato.*

*Successivamente in data 30/07/2020 è stata depositata la "Terza Relazione informativa semestrale" con allegato l'Aggiornamento del Piano Industriale, ritenuto necessario in considerazione delle generali condizioni di mercato, delle attività commerciali compiute dalla Società e di alcuni risparmi di spesa concretizzati. L'aggiornamento comprende anche la nuova previsione temporale del piano di vendita dei diversi lotti ed è stato evidenziato che la somma totale dei ricavi derivanti dai lotti in vendita per gli anni*

*2020-2023 è superiore rispetto alle previsioni per gli stessi anni contenute nel Piano originario, risultando possibile adempiere al pagamento dei debiti concordatari così come previsto nel Piano originario.*

*Consequentemente il Commissario Giudiziale in data 03/08/2020 ha depositato presso il Tribunale di Torino la propria Relazione semestrale che dopo l'apposizione del visto da parte del Giudice Delegato è stata inviata a tutti i Creditori. Nell'ambito di tale Relazione il Commissario ha evidenziato la necessità di avviare quanto prima la procedura di vendita competitiva di ulteriori immobili, ma non ha ravvisato elementi ostativi alla prosecuzione della procedura concordataria, rilevandone anzi fino a tale data il buon esito."*

*"Come deciso dall'Organo Amministrativo, nel corso dell'Esercizio 2020 con cadenza trimestrale è stata monitorata l'evoluzione della Situazione contabile e patrimoniale societaria al fine di accertare l'eventuale superamento delle perdite cumulate oltre le soglie di legge, e nel caso di tale circostanza poter adottare prontamente i conseguenti provvedimenti per consentire all'Assemblea dei Soci di deliberare in merito alla riduzione del Capitale sociale ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile.*

*In occasione di tali verifiche trimestrali è stato sempre riscontrato che il valore del Patrimonio Netto, al netto delle Perdite cumulate, non ha mai superato la soglia di legge pari a 1/3 del Capitale sociale."*

### **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 2020, 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 2020 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 2020 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, 12 aprile 2021

Ria Grant Thornton S.p.A.



Gianluca Coluccio

Socio

---

Pagina lasciata  
intenzionalmente in bianco

---