



## Bilancio di Esercizio 2023

# TORINO NUOVA ECONOMIA S.P.A.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2023

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

## Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	16.727.392	17.064.122
4) altri beni	1.622	2.646
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>16.729.014</b>	<b>17.066.768</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>16.729.014</b>	<b>17.066.768</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	24.759.704	24.759.704
5) acconti	35.770	96.485
<b>Totale rimanenze</b>	<b>24.795.474</b>	<b>24.856.189</b>
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.695	161.834
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>1.695</b>	<b>161.834</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	31.608	34.782
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>31.608</b>	<b>34.782</b>
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	836	2.222
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.000.000	1.000.000
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>1.000.836</b>	<b>1.002.222</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>1.034.139</b>	<b>1.198.838</b>
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	712.194	6.891.484
3) danaro e valori in cassa	198	270
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>712.392</b>	<b>6.891.754</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>26.542.005</b>	<b>32.946.781</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>3.823</b>	<b>72.777</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>43.274.842</b>	<b>50.086.326</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	54.270.424	54.270.424
IV - Riserva legale	228.012	220.414
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.777	8.936.777
Riserva da riduzione capitale sociale	914.046	914.046
Varie altre riserve	-	(3)
<b>Totale altre riserve</b>	<b>9.850.823</b>	<b>9.850.820</b>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(27.614.832)	(27.759.192)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(945.643)	151.959
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>35.788.784</b>	<b>36.734.425</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
4) altri	3.717.123	3.667.123
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>3.717.123</b>	<b>3.667.123</b>

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	149.281	136.584
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	250.119	242.736
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.542.864	1.792.983
Totale debiti verso soci per finanziamenti	1.792.983	2.035.719
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	468.122
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	234.062
Totale debiti verso banche	-	702.184
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	57.714	514.391
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	165.830
Totale debiti verso fornitori	57.714	680.221
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	542.074	726.527
esigibili oltre l'esercizio successivo	708.826	1.422.439
Totale debiti tributari	1.250.900	2.148.966
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.447	13.044
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	11.447	13.044
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.000	1.563.529
esigibili oltre l'esercizio successivo	125.000	2.035.071
Totale altri debiti	137.000	3.598.600
Totale debiti	3.250.044	9.178.734
E) Ratei e risconti	369.610	369.460
Totale passivo	43.274.842	50.086.326

## Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	500.785	5.491.689
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	(4.845.579)
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
altri	79.493	778.955
Totale altri ricavi e proventi	79.493	778.955
Totale valore della produzione	580.278	1.425.065
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.902	3.850
7) per servizi	563.233	321.061
8) per godimento di beni di terzi	24.114	27.304
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	192.850	189.342
b) oneri sociali	57.642	56.303
c) trattamento di fine rapporto	13.149	22.025
e) altri costi	6.543	-
Totale costi per il personale	270.184	267.670
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	345
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	337.754	338.244
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	920
Totale ammortamenti e svalutazioni	337.754	339.509
12) accantonamenti per rischi	50.000	-
14) oneri diversi di gestione	215.707	238.659
Totale costi della produzione	1.464.894	1.198.053
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(884.616)	227.012
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	2.989	1.224
Totale proventi diversi dai precedenti	2.989	1.224
Totale altri proventi finanziari	2.989	1.224
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	64.016	76.277
Totale interessi e altri oneri finanziari	64.016	76.277
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(61.027)	(75.053)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(945.643)	151.959
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(945.643)	151.959

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(945.643)	151.959
Interessi passivi/(attivi)	61.027	75.053
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(884.616)	227.012
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	63.149	20.969
Ammortamenti delle immobilizzazioni	337.754	338.589
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(2.623.684)	(4.870.176)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	(2.222.781)	(4.510.618)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(3.107.397)	(4.283.606)
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	60.715	4.845.579
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	160.139	(63.705)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(622.507)	(32.836)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	68.954	70.578
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	150	341.008
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.733.019)	294.230
Totale variazioni del capitale circolante netto	(2.065.568)	5.454.854
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(5.172.965)	1.171.248
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(61.027)	(75.053)
(Utilizzo dei fondi)	(452)	(734.706)
Totale altre rettifiche	(61.479)	(809.759)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(5.234.444)	361.489
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	0	0
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(468.122)	0
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(476.798)	(710.858)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	2	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(944.918)	(710.858)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(6.179.362)	(349.369)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	6.891.484	7.240.795
Danaro e valori in cassa	270	328
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.891.754	7.241.123
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	712.194	6.891.484

---

Danaro e valori in cassa	198	270
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	712.392	6.891.754

## **Informazioni in calce al rendiconto finanziario**

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

Esso consente di rilevare, in particolare, che:

- il flusso finanziario generato dalla gestione reddituale è negativo per lordi euro 5.234.000 circa; esso è dovuto al rimborso dei debiti in ottemperanza del Piano concordatario;
- il flusso finanziario imputabile all'attività di investimento è di entità limitata (euro 0 circa);
- il flusso finanziario derivante dall'attività di finanziamento è negativo per euro 945.000 circa (corrispondente alla variazione, rispetto al precedente esercizio, della quota con scadenza a medio-lungo termine dei debiti per finanziamenti erogati dai Soci Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. e Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.), in relazione ai rimborsi netti, avvenuti nell'esercizio, delle quote capitale dei finanziamenti in essere.

Le disponibilità liquide a fine esercizio risultano di importo pari a E. 712.392 circa, con una variazione negativa netta di euro 6.179.000 circa rispetto alla chiusura del precedente esercizio, che concorda con il risultato del Rendiconto Finanziario.



# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

## Nota integrativa, parte iniziale

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

Il presente bilancio è composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario, dalla Nota Integrativa, ed è corredato dalla Relazione sulla Gestione predisposta dall'Amministratore Unico. Esso corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423-ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425-ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423-bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c., tenuto conto degli effetti della entrata in vigore del D. Lgs. 17.07.2016, n. 135.

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

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

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

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

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

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

## **Principi di redazione**

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

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

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

Nell'ambito delle misure volte al sostegno delle imprese e al rilancio dell'economia in conseguenza all'emergenza epidemiologica da COVID-19, l'art. 60 co. 7-bis primo periodo del DL 104/2020 convertito stabiliva originariamente che la disciplina sulla sospensione degli ammortamenti, introdotta nell'ambito delle misure volte al sostegno delle imprese e al rilancio dell'economia in conseguenza all'emergenza epidemiologica da COVID-19, trovava applicazione nell'esercizio in corso al 15.8.2020 (data di entrata in vigore del DL 104/2020) e, quindi, per i soggetti con esercizio sociale coincidente con l'anno solare, in relazione ai bilanci 2020. Successivi interventi normativi hanno prorogato tale facoltà agli esercizi successivi, in relazione ai bilanci 2021, 2022 e 2023.

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

Si ricorda, infine, che ai sensi dell'art. 6 (*"Disposizioni temporanee in materia di riduzione di capitale"*) del D. L. 08.04.2020, n. 23, come modificato dall'art. 1, comma 266, della legge 30.12.2020, n. 178 (*"Legge di bilancio 2022"*), prorogato dal D.L. 30.12.2022, n. 228, convertito nella Legge 25.02.2022, n. 15 (c.d. *"decreto milleproroghe"*), e dall'art. 3 c. 9 del citato D.L. 198/2022 per le perdite emerse nell'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2022 *"non si applicano gli articoli 2446, secondo e terzo comma, 2447 (...) del codice civile e non opera la causa di scioglimento della società per riduzione o perdita del capitale sociale di cui agli articoli 2484, primo comma, numero 4) (...) del codice civile.*

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

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

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

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

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

## Criteri di valutazione applicati

Nella redazione del bilancio sono stati osservati i postulati generali della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio, nonché i principi di redazione del bilancio indicati nelle norme del Codice Civile in materia, tenuto conto degli effetti della entrata in vigore del D. Lgs. 17.07.2016, n. 135, integrate dai principi contabili dell'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), così come rivisti, modificati ed emendati nel corso del 2016, del 2017 e del 2019, nonché dai documenti emessi dallo stesso OIC.

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

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

### **Immobilizzazioni immateriali**

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

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

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

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

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

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

### **Immobilizzazioni materiali**

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

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

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le

manutenzioni straordinarie, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16, vengono capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

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

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

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

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

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

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

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

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

Di seguito sono specificate le aliquote applicate:

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

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

#### **Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio**

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

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

I contributi erogati in conto esercizio, in conformità con il Principio Contabile OIC 12, sono contabilizzati tra i componenti di reddito, con distinta indicazione in apposita sottovoce della voce A5, nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto a 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 aggiornati i crediti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Si è inoltre tenuto conto del 'fattore temporale' di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'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 valuta 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')**

La Società Torino Nuova Economia S.p.A. nel corso dell'esercizio 2023 ha eseguito la Procedura di Concordato preventivo in continuità che il Tribunale di Torino, a seguito dell'udienza tenutasi il 15/01/2019, aveva Omologato con l'emissione del Decreto in data 24/01/2019 - n. 29/2019, R.G. n. 27934/2018 - depositato in Cancelleria in data 28/01/2019.

A seguito della esecuzione dei Piani di Riparto parziali, con Decreto in data 18 dicembre 2023 il Tribunale di Torino Sez. VI Civile ha dato atto che la procedura in oggetto si è conclusa per effetto dell'integrale attuazione del piano concordatario.

Nonostante l'esistenza di significative incertezze sulla prospettiva della continuità aziendale correlata principalmente alla procedura competitiva ad evidenza pubblica, tuttora in corso, afferente alla vendita dei lotti fondiari denominati UMI A1a, UMI A1b e UMI A2, l'Amministratore Unico ha ritenuto appropriato predisporre il Bilancio nella prospettiva della continuità aziendale.

Tale prospettiva si fonda sulla Manifestazione di Interesse, non vincolante, del Politecnico di Torino - ricevuta in data 14/05/2024 - con cui il Rettore dell'Ateneo ha esplicitato l'intenzione di attivare le procedure preordinate alla valutazione dell'acquisizione dell'immobile denominato Cittadella del Design e della Mobilità, di proprietà di TNE, attualmente concesso all'Ateneo con un Contratto di locazione in scadenza il prossimo 3 ottobre 2031.

Nello specifico è stato altresì precisato che, in caso di riscontro positivo da parte di TNE, l'operazione immobiliare proposta sarà sottoposta alle valutazioni di competenza del Consiglio di Amministrazione del Politecnico di Torino che dovrà assumere le conseguenti deliberazioni in merito alla presentazione di una offerta di acquisto sospensivamente condizionata all'avveramento delle seguenti condizioni: a) ottenimento da parte dell'Agenzia del Demanio del prescritto Parere di Congruità in merito al valore di mercato dell'immobile, da cui scaturirà il prezzo proposto per l'acquisto dell'Immobile - che ragionevolmente non dovrebbe discostarsi significativamente dall'importo stimato - e b) emanazione da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze del necessario Decreto attestante la compatibilità dell'acquisizione in oggetto con i saldi strutturali di finanza pubblica.

La suddetta Manifestazione di interesse, considerando le tempistiche di espletamento dei conseguenti adempimenti propedeutici alla prospettata compravendita, ed anche tenendo conto delle disponibilità economiche societarie, è stata assunta - nell'ambito della redazione del Bilancio societario 2023 - come presupposto ai fini dell'osservanza dei principi di cui all'art. 2423-bis, comma 1, del Codice Civile, valutandoli secondo prudenza e nella prospettiva della prosecuzione dell'attività societaria.

Nelle more della formalizzazione della prospettata compravendita, che si auspica possa avvenire entro la fine dell'anno 2024, la Società adotterà alcune misure temporanee, afferenti alla gestione di debiti e costi societari, necessarie per mantenere fino al mese di dicembre 2024 adeguate disponibilità liquide.

Infatti sulla base delle correlate valutazioni effettuate in ordine alla circostanza rappresentata, si ritiene che in prospettiva la Società, a seguito della cessione immobiliare in oggetto, avrà la capacità di continuare a svolgere la propria attività operativa, per un periodo di tempo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio, senza la necessità di ulteriori sostegni da parte dei Soci, garantendo la copertura dei costi afferenti alla continuità aziendale.

## Nota integrativa, attivo

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari ad euro zero.  
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>			
<b>Costo</b>	8.923	9.347	18.270
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	8.923	9.347	18.270

Nel corso del presente esercizio, alcune spese pluriennali completamente ammortizzate sono state espunte. I "Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno", il cui ammortamento è stato completato nell'esercizio 2020, sono interamente costituiti da licenze per l'utilizzo di software applicativo. Tutti i costi iscritti tra le immobilizzazioni immateriali sono stati completamente ammortizzati; il valore residuo è pari a zero euro.

#### Immobilizzazioni materiali

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

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	20.936.523	227	55.625	20.992.375
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	3.872.401	227	52.979	3.925.607
<b>Valore di bilancio</b>	17.064.122	-	2.646	17.066.768
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	336.730	-	1.024	-
<b>Totale variazioni</b>	(336.730)	-	(1.024)	-
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	20.936.523	227	47.576	20.984.326
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	4.209.131	227	45.954	4.255.312
<b>Valore di bilancio</b>	16.727.392	-	1.622	16.729.014

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>	24.759.704	0	24.759.704
<b>Acconti</b>	96.485	(60.715)	35.770
<b>Totale rimanenze</b>	24.856.189	(60.715)	24.795.474

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 riconosciute", il Consiglio di Amministrazione nel corso dell'anno 2008, dovendo avviare la procedura di vendita di parte delle aree di Mirafiori, ha inoltrato istanza al Tribunale di Torino per l'individuazione di un perito estimatore indipendente.

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

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

Al termine dell'esercizio 2017, come già precedentemente avvenuto, l'Organo amministrativo della Società ha chiesto al medesimo Ing. Nigrognò di aggiornare le sue stime al 31 dicembre 2017, tenendo conto dei valori di mercato, intesi come valori netti di realizzo al netto dei costi di completamento e delle spese dirette di vendita che possono ragionevolmente prevedersi. Sulla base dell'aggiornamento delle perizie dell'ing. Nigrognò, nel bilancio al 31.12.2017 i valori di alcune aree sono stati ridotti ai rispettivi valori emergenti dalle perizie stesse.

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

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

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

L'Organo Amministrativo ha ritenuto che i valori risultanti dalla suddetta perizia possano essere considerati congrui anche con riferimento alla data di chiusura del presente esercizio.

Il valore di iscrizione delle rimanenze può essere così riepilogato:

### RIMANENZE

<u>Prodotti in corso di lavorazione</u>	-	
Collegno Campo Volo: Consistenza 01.01.2023	7.674.865	
Collegno Campo Volo - Consistenza 31.12.2023		7.674.865
Mirafiori - Zona UMI A1a - Consistenza 01.01.2023	4.883.155	
Mirafiori - Zona UMI A1a - Consistenza 31.12.2023		4.883.155
Mirafiori - Zona UMI A1b - Consistenza 01.01.2023	3.943.951	
Mirafiori - Zona UMI A1b - Consistenza 31.12.2023		3.943.951
Mirafiori - Zona UMI A2 - Consistenza 01.01.2023	8.257.732	
Mirafiori - Zona UMI A2 - Consistenza 31.12.2023		8.257.732
<u>Totale dei Prodotti in corso di lavorazione</u>		24.759.704

Acconti per materie prime, sussidiarie e di consumo			
Consistenza precedente	96.485,00		
Riduzione come da comunicazione del 09.05.2023 Smat S.p.A.		(60.715,00)	
<b>Totale acconti</b>			35.770,00

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

La composizione dei crediti sono di seguito indicati.

#### Crediti verso clienti

Al termine del corrente esercizio ammontano a netti euro 1.695, rappresentanti da Fatture da emettere verso Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.

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

#### Crediti tributari

I crediti tributari ammontano in chiusura ad euro 31.608, essenzialmente costituiti da: a) credito per IVA corrente a saldo utilizzabile in compensazione nei periodi di imposta successivi per euro 24.054; b) credito per IRAP euro 5.214; c) altri crediti per E. 2.340.

#### Crediti verso altri

I crediti diversi in chiusura sono pari a euro 1.000.836.

Essi comprendono essenzialmente: depositi cauzionali dell'ammontare di complessivi euro 1.000.000 rilasciati all'acquirente del comparto UMI A4 Mirafiori e meglio descritti infra (invariati rispetto alla chiusura del precedente esercizio); crediti verso fornitori per anticipazioni corrisposte, in attesa di fattura o di rimborso (euro 836).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	161.834	(160.139)	1.695	1.695	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	34.782	(3.174)	31.608	31.608	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.002.222	(1.386)	1.000.836	836	1.000.000
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>1.198.838</b>	<b>(164.699)</b>	<b>1.034.139</b>	<b>34.139</b>	<b>1.000.000</b>

**I crediti sono stati iscritti in bilancio al netto del fondo di svalutazione, il quale ha subito le seguenti movimentazioni nel corso dell'esercizio:**

Valore di inizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine
29.960			29.960

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

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.695	1.695
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	31.608	31.608
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.000.836	1.000.836
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>1.034.139</b>	<b>1.034.139</b>



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

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

## Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	6.891.484	(6.179.290)	712.194
Denaro e altri valori in cassa	270	(72)	198
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>6.891.754</b>	<b>(6.179.362)</b>	<b>712.392</b>

## Ratei e risconti attivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	72.777	(68.954)	3.823
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>72.777</b>	<b>(68.954)</b>	<b>3.823</b>

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

I risconti attivi si riferiscono alla quota di competenza degli esercizi successivi di servizi diversi (euro 3.823).

## 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 di E. 35.788.784 (E. 36.734.425 al termine del precedente esercizio).

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

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

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

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

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

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

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

Si segnala che, per effetto della perdita realizzata nel corrente esercizio, non risulta verificata la fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile, solo tenendo conto della disciplina derogatoria di cui al citato art. 6 del D.L. n. 23/2020.

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Riclassifiche			
<b>Capitale</b>	54.270.424	-	-	-			54.270.424
<b>Riserva legale</b>	220.414	-	7.598	-			228.012
<b>Altre riserve</b>							
<b>Versamenti in conto futuro aumento di capitale</b>	8.936.777	-	-	-			8.936.777
<b>Riserva da riduzione capitale sociale</b>	914.046	-	-	-			914.046
<b>Varie altre riserve</b>	(3)	-	-	3			-
<b>Totale altre riserve</b>	9.850.820	-	-	3			9.850.823
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	(27.759.192)	-	144.360	-			(27.614.832)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	151.959	151.959	-	-	(945.643)		(945.643)
<b>Totale patrimonio netto</b>	36.734.425	151.959	151.958	3	(945.643)		35.788.784

### 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; com  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 societ , al numero ed al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio, si segnala che il capitale sociale della Societ    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 societ .

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, possibilit  di utilizzazione e distribuibilit , nonch  alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dal prospetto sottostante.

	Importo	Origine / natura	Possibilit� di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	54.270.424	Versamento in c/capitale		-	0	0
Riserva legale	228.012	Accantonamento utili	A-B	228.012	0	0
Altre riserve						
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.777	Versamento in c/capitale	A-B	8.936.777	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	914.046	Versamento in c/capitale	A-B	914.046	0	0
Totale altre riserve	9.850.823			9.850.823	0	0
Utili portati a nuovo	(27.614.832)	Perdite pregresse		-	0	0
Totale	36.734.427			10.078.835	0	0
Quota non distribuibile				10.078.835		

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

## Origine, possibilit  di utilizzo e distribuibilit  delle varie altre riserve

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

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

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

Come in precedenza segnalato, la perdita emersa nell'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2020 risultava di entit  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 Societ  al 31.12.2020 risultava di importo pari a complessivi euro 34.559.920, a fronte di un ammontare del capitale sociale di euro 54.270.424.

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

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

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

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

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

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

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

Descrizione	Senza deroga ex art. 6 D.L. 23/2020	Deroga ex art. 6 D. L. 23/2020
	31/12/2023	31/12/2023
Capitale	54.270.424	54.270.424
Riserva legale	228.012	228.012
Altre riserve	0	0
- Riserva per riduzione capitale sociale	914.046	914.046
- Riserva facoltativa	0	0
- Riserva per versamento soci in capitale	8.936.777	8.936.777
Utili (perdite) portati a nuovo	(27.614.832)	(24.885.664)
Utile (perdita) dell'esercizio	(945.643)	(945.643)
<b>Totali</b>	<b>35.788.784</b>	<b>38.517.952</b>

La soglia rilevante del capitale è pari a 2/3 del capitale sociale, cioè E. 36.180.285.

Come già in precedenza segnalato, si rammenta che risulterebbe verificata la fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile; tuttavia, tenendo conto degli effetti dell'applicazione della disciplina derogatoria di cui al citato art. 6 del D.L. n. 23/2020, le perdite non supererebbero 1/3 del capitale, al netto delle altre riserve.

Il patrimonio netto della Società al termine del presente esercizio risulta infatti di importo pari a complessivi euro 35.788.784, a fronte di un ammontare del capitale sociale di euro 54.270.424; di conseguenza, alla data di chiusura dell'esercizio il capitale - al netto delle perdite - risulterebbe diminuito per un importo pari a un terzo del capitale; detto limite non è superato sterilizzando la perdita del 2020.

## Fondi per rischi e oneri

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

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	3.667.123	3.667.123
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Accantonamento nell'esercizio	50.000	50.000
<b>Totale variazioni</b>	50.000	50.000
Valore di fine esercizio	3.717.123	3.717.123

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

FONDI PER RISCHI E ONERI			
Altri fondi per rischi ed oneri			3.717.123
Fondo passività ambientali - Consistenza 01.01.2023		2.667.123	
Fondo cauzioni NovaCoop spostamento bialera		1.000.000	
Fondo rischi contenzioso Città Metropolitana		50.000	
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>			<b>3.717.123</b>

Nel corso del presente esercizio è stato predisposto un fondo rischi cause legali per E. 50.000 per un potenziale contenzioso con Città Metropolitana di Torino.

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

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	136.584
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	13.149
Altre variazioni	(452)
<b>Totale variazioni</b>	12.697
Valore di fine esercizio	149.281

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

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

I debiti in chiusura al presente esercizio sono iscritti nelle passività per complessivi euro 3.250.044.

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	2.035.719	(242.736)	1.792.983	250.119	1.542.864
<b>Debiti verso banche</b>	702.184	(702.184)	-	-	-
<b>Debiti verso fornitori</b>	680.221	(622.507)	57.714	57.714	-
<b>Debiti tributari</b>	2.148.966	(898.066)	1.250.900	542.074	708.826
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	13.044	(1.597)	11.447	11.447	-
<b>Altri debiti</b>	3.598.600	(3.461.600)	137.000	12.000	125.000
<b>Totale debiti</b>	9.178.734	(5.928.690)	3.250.044	873.354	2.376.690

### **Debiti verso soci per finanziamenti**

La voce in chiusura risulta pari ad euro 1.792.983; nel precedente esercizio era iscritta per euro 2.035.719.

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

- finanziamento dell'importo originario di nominali euro 2.000.000 concesso da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. in data 29.03.2019, rimborso del capitale in n. 115 rate mensili la prima delle quali in scadenza il 28.02.2021, ultima rata in scadenza il 31.08.2030, preammortamento di 22 mesi, tasso di interesse fisso del 3% annuo. In chiusura d'esercizio l'importo a debito residuo, pari ad euro 1.450.874, ha scadenza entro la chiusura dell'esercizio successivo per euro 199.594 e posteriore alla chiusura dell'esercizio successivo per euro 1.251.280;

- 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 31.12.2023 l'importo a debito residuo, pari ad euro 342.109, ha scadenza entro la chiusura dell'esercizio successivo per euro 50.525 e posteriore alla chiusura dell'esercizio successivo per euro 291.584.

Si segnala che, al fine di garantire l'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni di cui ai contratti di finanziamento di cui sopra, la società ha ceduto in garanzia in favore dei Soci finanziatori i crediti futuri vantati nei confronti del Politecnico di Torino a titolo di canoni di locazione, fino a concorrenza delle somme dovute.

#### **Debiti verso banche**

I debiti verso banche in chiusura al precedente esercizio risultavano pari ad euro 702.184, sono stati interamente restituiti.

#### **Debiti verso fornitori**

I debiti verso fornitori, pari in apertura a E. 680.221, risultano decrementati in chiusura a E. 57.714, 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 46.122 connesse alla gestione ordinaria. Si segnala altresì che i debiti verso fornitori a inizio esercizio si riferivano, per complessivi euro 500.274, a partite in essere nei confronti di creditori ammessi alla procedura concordataria. Essi sono stati interamente saldati.

#### **Debiti tributari**

I debiti verso l'Erario ammontano a complessivi euro 1.250.900, ed evidenziano un decremento netto di euro 898.066 rispetto al saldo del precedente esercizio.

Essi comprendono essenzialmente:

- debiti per imposte IMU relative a periodi di imposta precedenti, dovuta al Comune di Torino per E. 1.240.446;
- debiti per ritenute d'acconto su redditi di lavoro dipendente (euro 7.423) ed autonomo (euro 3.031) corrisposti nell'ultimo mese dell'esercizio.

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

I debiti verso enti previdenziali sono pari ad euro 11.447.

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

#### **Altri debiti**

Gli altri debiti ammontano in chiusura ad euro 137.000, ed evidenziano un decremento netto di euro 3.461.600 rispetto al saldo precedente di euro 3.598.600.

Essi comprendono debiti verso componenti degli Organi sociali per compensi liquidati ma non ancora corrisposti (euro 12.000) e debiti verso il Politecnico di Torino per cauzioni incassate in relazione alla locazione del c.d. "Centro del Design" (euro 125.000).

### Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	1.792.983	1.792.983
Debiti verso fornitori	57.714	57.714
Debiti tributari	1.250.900	1.250.900
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	11.447	11.447
Altri debiti	137.000	137.000
<b>Debiti</b>	<b>3.250.044</b>	<b>3.250.044</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	1.792.983	1.792.983
Debiti verso fornitori	57.714	57.714
Debiti tributari	1.250.900	1.250.900
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	11.447	11.447
Altri debiti	137.000	137.000
<b>Totale debiti</b>	<b>3.250.044</b>	<b>3.250.044</b>

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

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

## Finanziamenti effettuati da soci della società

### **Debiti verso soci per finanziamenti**

La voce in chiusura risulta pari ad euro 1.792.983; nel precedente esercizio era iscritta per euro 2.035.719.

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

- finanziamento dell'importo originario di nominali euro 2.000.000 concesso da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. in data 29.03.2019, rimborso del capitale in n. 115 rate mensili la prima delle quali in scadenza il 28.02.2021, ultima rata in scadenza il 31.08.2030, preammortamento di 22 mesi, tasso di interesse fisso del 3% annuo. In chiusura d'esercizio l'importo a debito residuo, pari ad euro 1.450.874, ha scadenza entro la chiusura dell'esercizio successivo per euro 199.594 e posteriore alla chiusura dell'esercizio successivo per euro 1.251.280;

- 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 31.12.2023 l'importo a debito residuo, pari ad euro 342.109, ha scadenza entro la chiusura dell'esercizio successivo per euro 50.525 e posteriore alla chiusura dell'esercizio successivo per euro 291.584.

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.

Scadenza	Quota in scadenza
31/12/2024	250.119
31/12/2030	1.542.864
<b>Totale</b>	<b>1.792.983</b>

## **Ratei e risconti passivi**

I ratei e risconti passivi sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	25.530	150	25.680
<b>Risconti passivi</b>	343.930	0	343.930
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>369.460</b>	<b>150</b>	<b>369.610</b>

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

Descrizione	Importo
Risconti passivi verso Politecnico Torino - acconto opere urb. lotto UMI Zona A3	343.930
Ratei passivi personale (ferie, mensilit aggiuntive e contributi)	25.680

**Totale: 369.610**

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Il valore della produzione del presente esercizio ammonta a euro 580.278, con un decremento netto di euro 844.787 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
Canoni di locazione a diverso titolo	496.300
Prestazioni di servizi tecnici	4.485
<b>Totale</b>	<b>500.785</b>

I ricavi per locazioni attive si riferiscono ai canoni maturati nei confronti del Politecnico di Torino per la locazione del fabbricato "Centro del Design" per euro 425.000, corrispettivi per il contratto di comodato del 29.07.2019 con il Politecnico di Torino per E. 8.300; corrispettivi per amministrazione condominiale per euro 3.000, nonché indennità percepite per l'occupazione dell'area di Collegno - Campo Volo per euro 60.000. I ricavi diversi riguardano servizi tecnici verso Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. per euro 4.485.

### 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	500.785
<b>Totale</b>	<b>500.785</b>

### Composizione del Valore della produzione

Voce	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.491.689	-4.990.904	500.785
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e prodotti finiti	-4.845.579	4.845.579	
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione			
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			
5) Altri ricavi e proventi	778.955	-699.462	79.493
<b>Totale del valore della produzione</b>	<b>1.425.065</b>	<b>-844.787</b>	<b>580.278</b>

### Dettaglio dei ricavi delle vendite e delle prestazioni

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Cessione di immobili	4.983.300	-4.983.300	
Locazioni attive	502.000	-5.700	496.300
Altri ricavi	6.389	-1.904	4.485

**Totale: 500.785**



**Dettaglio degli altri ricavi e proventi**

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Proventizzazione fondo rischi	734.706	-733.786	920
Sopravvenienze attive	13.603	64.889	78.492
Proventi per cessione container marittimi	20.700	-20.700	
Proventi diversi	44	37	81

**Totale: 79.493****Costi della produzione****Dettaglio dei costi della produzione**

Voce	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.850	52	3.902
7) Per servizi	321.061	242.172	563.233
8) Per godimento di beni di terzi	27.304	-3.190	24.114
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	189.342	3.508	192.850
b) Oneri sociali	56.303	1.339	57.642
c) Trattamento di fine rapporto	22.025	-8.876	13.149
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi		6.543	6.543
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	345	-345	
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	338.244	-490	337.754
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilita' liquide	920	-920	
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
12) Accantonamento per rischi		50.000	50.000
13) Altri accantonamenti			
14) Oneri diversi di gestione	238.659	-22.952	215.707
Totale dei costi della produzione	1.198.053	266.841	1.464.894

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

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Acquisti materiali vari	3.840	62	3.902

**Totale: 3.902****Dettaglio dei costi per servizi**

--	--	--	--

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Spese generali	970	-970	
Manutenzioni	15.171	277.454	292.625
Compensi Amministratori	44.716	1.447	46.163
Compensi Collegio Sindacale - ODV	26.558	-2.742	23.816
Consulenze	173.962	-24.563	149.399
Servizi amministrativi e generali	31.109	-7.332	23.777
Assicurazioni	28.575	-1.122	27.453

**Totale: 563.233****Dettaglio dei costi di godimento beni di terzi**

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Locazione sede legale	27.304	-3.190	24.114

**Totale: 24.114****Dettaglio dei costi del personale**

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Salari e stipendi	189.342	3.508	192.850
Oneri sociali	56.303	1.339	57.642
Quota T.F.R.e altri costi del personale	22.025	-2.333	19.692

**Totale: 270.184****Dettaglio delle variazioni degli ammortamenti e svalutazioni**

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Amm.to Fabbricati	336.730		336.730
Amm.to Macchine uff. elettroniche e cellulari	1.514	-490	1.024
Amm.to Costi impianto e ampliamento	345	-345	

**Totale: 337.754****Dettaglio delle variazioni degli oneri diversi di gestione**

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Bollo	192	1	193
Registro	68	626	694
IMU	231.887	-21.429	210.458
Altre imposte	2.725	-689	2.036
Sopravvenienze passive	344	1.926	2.270
Sanzioni	356	-337	19
Altri oneri	3.087	-3.050	37

**Totale: 215.707**

## Proventi e oneri finanziari

### Altri proventi finanziari

Gli "altri proventi finanziari" sono interamente costituiti da interessi attivi su depositi bancari (euro 2.989).

### 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	12
Altri	64.004
<b>Totale</b>	<b>64.016</b>

### Dettaglio degli altri proventi finanziari

Descrizione	Importo
Interessi attivi bancari	2.989

**Totale: 2.989**

### Dettaglio degli interessi ed altri oneri finanziari

Descrizione	Importo
Interessi passivi su finanziamento soci	57.752
Commissioni su polizze fidejussorie	6.252
Interessi passivi bancari	12

**Totale: 64.016**

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

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

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

- compensi amministratori non corrisposti (euro 11.001 circa);
- accantonamenti a fondi per rischi ed oneri (euro 3,7 milioni circa);
- perdite IRES dei periodi di imposta dal 2018 al 2023 compresi, riportabili ai periodi di imposta successivi (euro 22 milioni circa).

L'ammontare teorico delle corrispondenti attività per imposte anticipate è pari ad euro 6,16 milioni circa.

## Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
	Ammontare	Ammontare
<b>Perdite fiscali</b>		
dell'esercizio	-	2.372.954
di esercizi precedenti	-	18.638.787
<b>Totale perdite fiscali</b>	-	21.011.741
<b>Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza</b>	21.934.275	-

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Quadri	1.00
Impiegati	3.00
Totale Dipendenti	4.00

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

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

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

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	39.001	16.640

L'importo dei compensi spettanti agli Amministratori è esposto al netto dei corrispondenti oneri sociali, pari ad euro 7.162.

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

L'Amministratore Unico Prof. Marco Galimberti, in carica dal 25.10.2022, ha maturato nell'esercizio emolumenti per complessivi E. 28.000 a titolo di componente fissa ed E. 11.001 a titolo di componente variabile, quest'ultima subordinata alla verifica del raggiungimento degli obiettivi da parte dell'assemblea dei soci.

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

### Compensi al revisore legale o società di revisione

L'Assemblea ordinaria degli Azionisti in data 30.10.2023 ha deliberato di nominare quale Revisore Legale dei conti, per il triennio 2023 - 2025, la società BDO Italia S.p.A., determinando in euro 13.500,00 oltre IVA e contributi di legge il compenso globale.

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

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del Codice Civile, si informa che non constano impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale, con le precisazioni riportate nei paragrafi successivi.

#### **Impegni**

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

La restituzione della cauzione di euro 1.000.000 è a propria volta garantita da apposita fidejussione bancaria, la cui originaria scadenza al 29/12/2020 è stata prorogata fino al 31/12/2023.

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

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

### **Rischi ambientali**

La Società, in data 11 settembre 2013, dando attuazione agli impegni assunti con la sottoscrizione dell'Accordo transattivo con l'allora Gruppo Fiat (oggi Stellantis) dell'11 dicembre 2012, ai sensi e per gli effetti della normativa in materia ambientale, in qualità di soggetto proprietario interessato, ha inviato la comunicazione alla Città di Torino - Ufficio Bonifiche - con cui ha dichiarato di voler subentrare in tutti gli obblighi e in tutte le attività di cui al procedimento amministrativo ambientale in corso, nonché in tutti i procedimenti per la messa in sicurezza, la caratterizzazione, l'analisi di rischio sito-specifica, la bonifica e/o la messa in sicurezza permanente e il ripristino ambientale del sito "Immobile Mirafiori" avviati o che verranno avviati, impegnandosi a provvedere a propria cura e spese a tutti i relativi incumbenti e attività, in luogo di Fiat Group Automobiles SpA e/o altre società da essa controllate, sue controllanti, o con essa soggette al controllo di Fiat SpA.

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

### **Finanziamenti concessi dai Soci**

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

Al fine di garantire l'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni di cui ai suddetti contratti di finanziamento, la società ha ceduto in garanzia in favore dei Soci finanziatori i crediti futuri vantati nei confronti del Politecnico di Torino a titolo di canoni di locazione, fino a concorrenza delle somme dovute.

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

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, punto 22-bis del Codice Civile:

Controparti	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Finanziamenti	Versamento in c /futuro aumento di capitale	Altri debiti
Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.			1.450.874	8.936.777	
FCT Holding S.p.A.			342.109		

Nell'esercizio sono maturati interessi passivi in relazione al finanziamento erogato dal Socio Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., per euro 46.688 e dal Socio FCT HOLDING S.p.A. per euro 11.064.

## **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 16.01.2024 è stato formalizzato con la Città di Torino e con la società Iren S.p.A. l'Atto di cessione per servizi pubblici di una porzione di area facente parte della cosiddetta Zona B dell'Area Mirafiori di

Torino. L'Atto scaturisce da un impegno assunto con la sottoscrizione nel 2015 della Convenzione Urbanistica afferente alla riqualificazione della Zona C, ai sensi della quale TNE si era impegnata a rimborsare i costi associati a passività ambientali stimati in circa 32 mila Euro. L'Atto disciplina anche la costituzione di servitù da parte della Città di Torino a favore della società Iren che su tale porzione di area eseguirà i lavori per l'estensione della rete di teleriscaldamento.

In data 29/01/2024, sul sito internet societario si è provveduto a pubblicare l'Avviso integrale mediante il quale è stata avviata la procedura competitiva ad evidenza pubblica afferente alla vendita dei Lotti fondiari edificabili UMI A1a, UMI A1b e UMI A2, disponibili nell'area di corso Settembrini a Torino denominata "Ambito 16.34 Mirafiori-A". L'Avviso - per estratto - è stato pubblicato sui quotidiani La Repubblica - edizione Nazionale in data 02.02.2024, La Stampa - edizione Regionale in data 02.02.2024 e Il Sole 24 Ore - edizione Nazionale in data 05.02.2024. Inoltre l'Avviso è stato pubblicato sulla piattaforma digitale online Astetribunali24.it. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è stato inizialmente fissato al 30 aprile 2024.

Con la Determina dell'Amministratore Unico del 30/04/2024, il suddetto termine è stato differito al 30 giugno 2024. L'Avviso di vendita è stato altresì pubblicato sul portale internet "Invest in Italy" dell'ICE - Agenzia governativa per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane.

A seguito degli approfondimenti effettuati con il Politecnico di Torino, di cui si è riferito nel precedente paragrafo 3.1, in merito alla prospettata compravendita della Cittadella del Design e della Mobilità, il prof. Stefano Corgnati - in qualità di Rettore Eletto in esito alle votazioni svolte - in data 05.02.2024 ha inviato alla Società una nota, indirizzata per conoscenza al Sindaco della Città di Torino, con cui ha richiesto di organizzare un incontro al fine di effettuare alcuni approfondimenti in merito a una serie di argomenti correlati all'insediamento dell'Ateneo nell'Area Mirafiori di Torino ed anche relativi alla definizione della Perizia estimativa afferente alla suddetta Cittadella del Design e della Mobilità.

Nel corso dell'incontro del 17.04.2024 è emerso che il Politecnico di Torino intende concretamente valutare la possibilità di acquisire il suddetto edificio, eventualmente mediante una operazione immobiliare di tipo "*Rent To Buy*".

A seguito delle conseguenti valutazioni effettuate dall'Ateneo, in data 14.05.2024 è pervenuta la Manifestazione di Interesse, non vincolante, sottoscritta dal Rettore del Politecnico di Torino, con cui è stata espressa l'intenzione di attivare le procedure preordinate a valutare l'acquisto dell'immobile in oggetto; in merito a tale prospettata acquisizione dovranno esprimersi l'Agenzia del Demanio e il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Per quanto attiene invece al sito aeroportuale ubicato presso l'Area Campo Volo di Collegno, la Società ha redatto il "Masterplan per lo sviluppo dell'Aeroporto Torino Aeritalia" atto a promuoverne la sua valorizzazione. Nello specifico sono stati individuati tre Ambiti funzionali dove favorire l'insediamento di attività imprenditoriali innovative nell'ambito della ricerca e sviluppo di tecnologie e metodologie applicate al comparto dell'aviazione generale e nell'ambito dei servizi di progettazione, sperimentazione e testing di sistemi e componenti del comparto aeronautico e dei velivoli di nuova generazione.

Il suddetto Masterplan, è stato sottoposto in via preliminare all'esame dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile e sarà trasmesso ufficialmente a tale Ente al fine di acquisire un Parere Tecnico propedeutico all'espletamento dell'iter amministrativo urbanistico-edilizio ed ambientale nell'ambito del quale si intende addivenire all'ottenimento delle approvazioni di legge necessarie per dare concreta attuazione agli interventi di valorizzazione sviluppo del sito aeroportuale.

La società inoltre intende espletare una Ricerca di Manifestazioni di Interesse da parte di Operatori Economici privati, propedeutica all'espletamento di una apposita procedura ad evidenza pubblica per selezionare un Soggetto, in possesso di adeguate competenze, a cui affidare una Concessione pluriennale dell'immobile, mediante la quale dovrà occuparsi della gestione e dello sviluppo del sito aeroportuale.

Nelle more dell'espletamento dell'iter finalizzato all'affidamento della suddetta Concessione - la Società prevede di autorizzare l'Aero Club Torino a proseguire l'occupazione temporanea fino al 31.12.2024, mantenendo invariato l'indennizzo - pari a Euro 60.000,00 su base annua - ponendo a carico del medesimo Soggetto l'attuazione di tutte le azioni e gli interventi, edilizi e impiantistici, necessari per garantire l'esercizio delle attività aeroportuali nel pieno rispetto delle condizioni minime di sicurezza previste dalle vigenti norme del settore, oltre alle misure specificamente richieste dagli Enti preposti al controllo delle strutture aeroportuali.

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

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

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

In proposito - a fini di completezza informativa, pur trattandosi di importi percepiti a titolo di corrispettivo e non di contributo o sussidio - si segnala che la Società ha conseguito, nell'esercizio, ricavi per euro 425.000 a titolo di canoni di locazione, nei confronti del Politecnico di Torino, del complesso "Cittadella del Design e della Mobilità" sito nell'area di Torino - Mirafiori, oltre ad euro 8.300 a titolo di corrispettivo per l'utilizzo temporaneo di spazi, destinati ad attività di sperimentazione, siti nell'ambito della medesima area.

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

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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone che la copertura della perdita d'esercizio di E. 945.643, pari a E. 945.642,82 sia rinviata all'approvazione del bilancio del prossimo esercizio, ai sensi dell'art. 2446 c.c.

Firmato in originale  
L'AMMINISTRATORE UNICO  
(Marco Galimberti)

## **Nota integrativa, parte finale**

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

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

Il Piano Industriale di Ristrutturazione allegato al Concordato preventivo in continuità, omologato ed integralmente eseguito entro l'esercizio 2023, per effetto del recesso che aveva esercitato la ex Provincia di Torino, prevedeva 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 avvocato dal Tribunale Regionale Amministrativo per il Piemonte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Città Metropolitana di Torino, con atto di citazione notificato il 26/11/2020, aveva presentato appello chiedendo, in parziale riforma della sentenza di primo grado, a) la condanna di controparte al



pagamento della somma dovuta – correlata al recesso dalla compagine societaria di TNE esercitato, per l'eventualità che il Concordato, nell'ambito del quale la somma è stata appostata tra i debiti societari, sia risolto od annullato, e b) la vittoria delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Disciplina delle "società non operative"**

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

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

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

Data 30 giugno 2024

Firmato in originale  
L'AMMINISTRATORE UNICO  
(Marco Galimberti)


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

Corso Marche, 79 – 10146 Torino

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

**Compagine societaria**

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

**Relazione sulla gestione delle attività societarie nel corso del 2023**
**Sommario**

1.	PREMESSA .....	2
2.	ORGANIZZAZIONE E GOVERNO DELLA SOCIETÀ.....	2
2.1	Cessazione partecipazione Città metropolitana di Torino .....	3
2.2	Gestione ordinaria .....	5
2.3	Trasferimento della sede legale e operativa societaria .....	6
2.4	L'esecuzione del Concordato preventivo in continuità .....	6
2.5	Monitoraggio situazione economico-patrimoniale .....	7
2.6	Sistema di Governo e Compensi agli amministratori .....	7
2.7	Revisore legale dei conti .....	8
2.8	Assemblee dei Soci.....	8
2.9	Modello di organizzazione e gestione ai sensi D. Lgs. n. 231/2001 .....	11
2.10	Attività dell'Organismo di Vigilanza.....	11
2.11	Adempimenti in materia di "Trasparenza" e "Anticorruzione" .....	11
2.12	Adempimenti in materia di Protezione dei Dati personali .....	12
3.	VALORIZZAZIONE DELLE AREE DI PROPRIETÀ.....	12
3.1	Valorizzazione del Compendio immobiliare Aree Mirafiori di Torino.....	13
3.2	Valorizzazione sito aeroportuale Torino-Aeritalia in Area Campo Volo di Collegno.....	15
4.	INFORMAZIONI RICHIESTE DALL'ART. 2428 C.C. ....	18
5.	ANALISI REDDITUALE, PATRIMONIALE E FINANZIARIA .....	18
6.	PRINCIPALI FATTI AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO .....	20
7.	EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	21

## PREMESSA

La presente Relazione sulla gestione riporta le principali attività che la società Torino Nuova Economia S.p.A. (nel seguito anche TNE) ha svolto nel corso dell'Esercizio 2023.

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

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

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

## 1. 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 afferente al Concordato preventivo in continuità, nel mese di dicembre il Tribunale di Torino ha emesso il Decreto attestante l'integrale esecuzione della procedura correlata al Ricorso ex art. 160, 186 bis e 182 ter della Legge Fallimentare che era stato presentato dalla Società nel mese di aprile 2018 ed omologato dal Tribunale di Torino con proprio Decreto in data 24/01/2019 - depositato in Cancelleria in data 28/01/2019.

La Società, anche nel corso dell'anno 2023, ha dato seguito all'attuazione del suddetto Concordato in continuità nel rispetto delle prescrizioni impartite dal Tribunale di Torino con il sopracitato Decreto di Omologa, ed ha espletato le attività operative necessarie al perseguimento della propria missione societaria che riguarda lo sviluppo delle iniziative di riqualificazione delle Aree Mirafiori di Torino e la valorizzazione dell'Area Campo Volo di Collegno.

TNE per l'espletamento delle attività operative continua ad avvalersi del proprio Ufficio Tecnico, costituito da tre dipendenti, ingegneri e architetti, oltre a una dipendente addetta alla segreteria, assunti a tempo indeterminato.

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

Il Capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, alla data del 31/12/2023 continua ad essere pari ad Euro 54.270.423,59 diviso in numero 54.849.550 azioni prive di indicazione del valore nominale, ed è in possesso dei soci pubblici Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. (che detiene la partecipazione su mandato della Regione Piemonte) e Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. (società a socio unico del Comune di Torino), e del socio privato FCA Partecipazioni S.p.A.

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

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

Inoltre, come da autorizzazione del Tribunale di Torino, la società ha sottoscritto con i Soci pubblici i Contratti di Finanziamento Soci, previsti dal Piano Industriale di Ristrutturazione unito alla Domanda di Concordato preventivo in continuità, rispettivamente pari a Euro 2.000.000,00 apportati da

Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. con atto notarile del 29/03/2019, e ad Euro 500.000,00 apportati da Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. con atto notarile del 04/11/2019.

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

Il Piano Industriale di Ristrutturazione allegato al Concordato preventivo in continuità, omologato ed integralmente eseguito entro l'esercizio 2023, per effetto del recesso che aveva esercitato la ex Provincia di Torino, prevedeva il pagamento della somma di Euro 5.724.216,00, oltre interessi, a titolo di liquidazione della partecipazione societaria che possedeva la Città Metropolitana di Torino subentrata all'Ente provinciale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conseguentemente TNE, in data 14/09/2018, aveva inviato alla controparte apposita comunicazione

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

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

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

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

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

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

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

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

In data 29/09/2023 la Città metropolitana di Torino ha inviato al Commissario Giudiziale una nota con cui ha evidenziato presunte inesattezze nel calcolo degli interessi dovuti, richiedendo una verifica al fine di determinare l'importo corretto spettante, ed ha ancora evidenziato che a suo

giudizio resta a carico di TNE S.p.A. il pagamento di metà dell'imposta di registro di primo e di secondo grado (anticipate per intero dall'Amministrazione) e costituenti crediti di natura prededucibile nonché degli ulteriori interessi stabiliti nella citata sentenza della Corte d'Appello.

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

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

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

## **2.2 Gestione ordinaria**

La Società ha iniziato l'Esercizio 2023 con una disponibilità di liquidità pari a complessivi Euro 6.891.754, di cui una modesta somma pari a circa 270 Euro in contanti per cassa, una somma pari a circa 15 mila Euro depositata sul conto corrente bancario societario presso l'Istituto di credito BPER Banca, e la parte prevalente depositata sul conto corrente intestato a "Concordato preventivo TNE SpA" presso Banca Territori del Monviso attivato dal Commissario Giudiziale a seguito del Decreto di Omologa emanato dal Tribunale di Torino.

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

Inoltre è stata anche percepita - sempre dal Politecnico di Torino - la somma pari a Euro 8.300,00 a titolo di rimborso spese annuale previsto dal Contratto di Comodato temporaneo – rinnovato nel mese di aprile 2023 per una durata fino al 30/06/2024 – afferente all'uso della porzione di area della Zona A dove si svolgono le attività di ricerca e sperimentazione sulle travi in cemento armato giunte a fine vita provenienti dal cavalcavia demolito di corso Grosseto a Torino.

Nel corso dell'Esercizio 2023 la Società ha anche percepito da parte dell'Aero Club Torino l'importo complessivamente pari a Euro 60.000 a titolo di indennità per l'occupazione temporanea – autorizzata in precario fino al 31/12/2023 - dell'Aeroporto Torino Aeritalia, ubicato presso l'Area Campo Volo di Collegno.

In data 16/06/2023 sono stati effettuati i pagamenti ordinari afferenti alle rate di acconto dell'Imposta IMU rispettivamente gravante sugli immobili dell'Area Campo Volo di Collegno - di importo pari a Euro 24.366 – e sugli immobili dell'Area Mirafiori di Torino - di importo pari a Euro 80.863.

Entro la scadenza del 16/12/2023 sono stati effettuati i pagamenti afferenti alle rate di saldo

dell'Imposta IMU 2023 - per importi analoghi a quelli delle rate di acconto – gravante sugli immobili dell'Arera Campo Volo e dell'Area Mirafiori di Torino.

### **2.3 Trasferimento della sede legale e operativa societaria**

In attuazione della determina assunta dall'Organo Amministrativo nella seduta del 30/01/2023, all'inizio del mese di luglio è avvenuto il trasferimento degli uffici di Torino Nuova Economia presso l'immobile di corso Marche n. 79 a Torino dove ha sede la società azionista Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. che ha messo a disposizione alcuni locali liberi mediante un contratto di sublocazione. In tali uffici è stata trasferita la sede legale e operativa societaria.

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

Anche nel corso dell'Esercizio 2023 la Società ha proseguito le attività afferenti all'esecuzione del Piano di Concordato in continuità nel rispetto delle prescrizioni impartite dal Tribunale di Torino con il Decreto di Omologa in data 24/01/2019 - depositato in Cancelleria in data 28/01/2019.

Per quanto riguarda i Contratti di Finanziamento Soci stipulati nel 2019 la Società ha rispettato le scadenze mensili afferenti al pagamento delle rate di ammortamento previste dai correlati piani di rateizzazione. In particolare nel corso dell'Esercizio 2023 i pagamenti effettuati a favore dell'azionista Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. ammontano a Euro 240.390, di cui Euro 193.702 a titolo di rimborso di quota capitale ed Euro 46.688 a titolo di interessi, mentre i pagamenti effettuati a favore dell'azionista Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. ammontano a Euro 60.098, di cui euro 49.034 a titolo di rimborso di quota capitale ed Euro 11.064 a titolo di interessi.

In merito al *Piano Vendite* previsto dal Concordato in continuità omologato si segnala che nel corso dell'anno 2023 non sono state eseguite cessioni immobiliari. Sono tuttavia proseguiti con alcuni Soggetti potenzialmente interessati gli approfondimenti tecnici in merito alla disponibilità di lotti fondiari nella parte rimanente della Zona A, ove insediare, auspicabilmente, le imprese in ampliamento del Polo della Mobilità Sostenibile e della Manifattura.

Si segnala inoltre che, seppure il Piano Industriale di Ristrutturazione aggiornato, depositato presso il Tribunale di Torino unitamente alla Relazione semestrale al 30/06/2020, non prevede - a partire dal 2021 - per effetto di alcune sopravvenienze migliorative, alcuna riduzione dell'orario di lavoro dei Dipendenti, con uno di loro - che ha manifestato interesse a proseguire anche nel corso dell'anno 2023 – è stato sottoscritto lo specifico Accordo di riduzione parziale dell'orario di lavoro.

In attuazione di quanto indicato nel Decreto di Omologa della procedura di Concordato preventivo in continuità, in data 30/01/2023 e in data 03/08/2023, per il tramite dello Studio Irrera Avvocati Associati, incaricato di assistere la Società nell'ambito della esecuzione della suddetta procedura, presso il Tribunale di Torino sono state depositate rispettivamente la "Ottava Relazione informativa semestrale" e la "Nona Relazione informativa semestrale" con cui è stata data evidenza della progressiva consistenza delle disponibilità liquide.

Conseguentemente il Commissario Giudiziale, con la Relazione semestrale di propria competenza, depositata presso il Tribunale di Torino in data 24/02/2023 ha evidenziato come la Società ha continuato a dare regolarmente corso all'attuazione del Concordato non ravvisando elementi ostativi alla prosecuzione della procedura concordataria, rilevandone il buon esito sino alla data di emissione della sopracitata relazione.



Con la IX Relazione semestrale depositata in data 19/09/2023 il Commissario Giudiziale ha dato atto dell'avvenuto adempimento da parte della Società del Piano concordatario avendo provveduto al pagamento del 100% dei debiti concordatari.

I pagamenti verso i Creditori - previsti dal Piano Industriale del Concordato – sono stati eseguiti mediante il Terzo Progetto di Riparto Parziale, di importo pari a complessivi circa 1,905 milioni di Euro, eseguito in data 24 aprile 2023, e mediante il Quarto e ultimo Progetto di Riparto Parziale, di importo pari a complessivi circa 3,633 milioni di Euro, eseguito in data 4 e 5 agosto 2023.

Il Commissario Giudiziale - in data 06/12/2023 - ha depositato presso il Tribunale di Torino l'Istanza in ordine all'esecuzione del Concordato Preventivo, con cui è stato confermato che si è data completa esecuzione al Concordato preventivo ed è stato richiesto al Giudice Delegato di dichiarare eseguita la medesima Procedura concordataria di Torino Nuova Economia S.p.A., disponendo tutti gli adempimenti pubblicitari di legge in relazione al registro imprese ed ai pubblici registri.

Con il proprio Decreto del 18/12/2023 - depositato presso la Cancelleria in data 20/12/2023 - il Tribunale di Torino ha dichiarato l'intervenuta integrale esecuzione del Concordato preventivo in continuità di Torino Nuova Economia S.p.A.

Nel corso dell'esecuzione del Concordato preventivo in continuità, mediante i quattro Progetti di Riparto Parziale eseguiti, sono stati effettuati pagamenti verso i Creditori per un importo complessivamente pari a circa 15,115 milioni di Euro.

Pertanto alla data del 31/12/2023 il debito complessivo residuo afferente a pagamenti verso i Creditori, privilegiati e chirografari, previsti dal Piano di Concordato, da eseguirsi entro il termine ultimo del mese di gennaio 2024, è stato completamente estinto.

Invece i pagamenti afferenti all'ulteriore debito residuo, previsti nel periodo successivo alla esecuzione del Concordato in continuità - pari a circa 1,240 milioni di Euro - nei confronti della Città di Torino, a titolo di Imposta IMU progressa, come accordato dall'Amministrazione comunale nell'ambito della Procedura concorsuale, proseguiranno secondo la rateazione periodica trimestrale prevista fino al mese di novembre 2025.

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

Nel corso dell'Esercizio 2023, considerato che l'Assemblea dei Soci con la Delibera in data 29/04/2021 ha deciso di neutralizzare la perdita dell'Esercizio 2020 transitoriamente fino all'approvazione del Bilancio dell'Esercizio 2025 – come consentito dalla Legge di Bilancio 2020 – si è provveduto a monitorare l'evoluzione della Situazione contabile e patrimoniale societaria. Ciò al fine di accertare l'eventuale superamento delle perdite cumulate oltre le soglie di legge, e nel caso di tale circostanza poter adottare prontamente i conseguenti provvedimenti per consentire all'Assemblea dei Soci di deliberare in merito alla riduzione del Capitale sociale ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile.

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

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

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

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

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

L'Organo Amministrativo, nella forma monocratica dell'Amministratore Unico, durante l'esercizio 2023 si è riunito, alla presenza del Collegio Sindacale, 4 volte nelle seguenti date: 30/01/2023, 29/03/2023, 06/07/2023 e 12/09/2023.

Nell'Esercizio 2023 spettano all'Organo Amministrativo compensi per complessivi Euro 40.000 per emolumenti (Euro 28.000 a titolo di componente fissa ed Euro 12.000 a titolo di componente variabile subordinata alla verifica del raggiungimento degli obiettivi; contabilmente si è tenuto conto di una sopravvenienza attiva rispetto all'esercizio precedente di Euro 1.000). A tali emolumenti devono essere aggiunti i contributi previdenziali che, sulla parte pagata nell'esercizio in commento, ammontano a Euro 7.162.

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 2023, compresi eventuali gettoni di presenza fissati dall'Assemblea degli azionisti, si precisa quanto segue.

L'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 25/10/2022, nel nominare quale Amministratore Unico il sig. Marco Galimberti, ha deliberato di attribuire al medesimo a decorrere dall'Esercizio 2023 un emolumento di Euro 40.000,00 su base annua 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.

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

## **2.7 Revisore legale dei conti**

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

Tale Società di Revisione ha svolto regolarmente le attività di propria competenza correlate all'espletamento degli adempimenti di legge ai fini dell'approvazione del Bilancio di Esercizio 2023.

## **2.8 Assemblee dei Soci**

L'Assemblea dei Soci di Torino Nuova Economia nel corso dell'Esercizio 2023 si è riunita in seduta ordinaria due volte rispettivamente in data 31/05/2023 e in data 30/10/2023.

Nella seduta ordinaria tenutasi in data 31 maggio 2023 l'Assemblea dei Soci ha deliberato di:

- prendere atto che la Società, tenuto anche conto del fabbisogno economico previsionale necessario per garantire la gestione ordinaria fino al primo quadrimestre 2024, disponendo della liquidità necessaria per eseguire i pagamenti finali verso i Creditori – in data 23/05/2023 ha provveduto a depositare presso il Tribunale di Torino l'Istanza di autorizzazione a

depositare il Quarto e ultimo Progetto di Riparto Parziale finale, di importo complessivo pari a circa 3,633 Milioni di Euro, a totale chiusura della Procedura di Concordato preventivo in continuità, che come stabilito dagli Organi della Procedura deve essere completato entro il mese di gennaio 2024;

- prendere atto delle due nuove ipotesi, prospettate con la missiva ai Soci del 23/05/2023, atte al sostegno della continuità aziendale - alternative rispetto alle misure indicate nel Progetto di Bilancio Esercizio 2022 – riguardanti rispettivamente a) la possibilità di formalizzare con un Istituto di credito la cessione del credito derivante dal Contratto di locazione della Cittadella del Design e della Mobilità sottoscritto con il Politecnico di Torino, a condizione che si tenga conto delle vigenti garanzie a supporto della restituzione dei due Finanziamenti Soci concessi, oppure b) la possibilità di poter procedere all’alienazione del medesimo immobile eventualmente ricorrendo alla trasformazione del vigente contratto di locazione in un contratto di tipo “Rent To Buy” da sottoscrivere con il Politecnico di Torino.
- dare mandato all’Amministratore Unico di effettuare ogni ulteriore approfondimento necessario per dare concreta attuazione a una delle due sopracitate ipotesi prospettate;
- dare mandato all’Amministratore Unico di provvedere a convocare entro il prossimo mese di settembre 2023 una nuova seduta ordinaria dell’Assemblea dei Soci in occasione della quale la Società dovrà:
  - o fornire i conseguenti aggiornamenti in merito alla concreta possibilità di dare seguito alle nuove soluzioni prospettate a supporto del mantenimento della operatività societaria al fine di assumere le eventuali conseguenti deliberazioni;
  - o presentare un Piano di sviluppo societario - esteso almeno al triennio 2024-2026 - che dia evidenza delle attività operative che si prevede di svolgere e della correlata sostenibilità economico finanziaria.
- approvare il Bilancio al 31 dicembre 2022, 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 destinare l’utile di Esercizio 2022 pari a Euro 151.959, corrispondenti a Euro 151.957,99, in parte alla Riserva Legale, in misura pari al 5% e quindi per Euro 7.598, e il residuo pari a Euro 144.361 a parziale copertura delle perdite portate a nuovo;
- prendere atto che alla data del 31/12/2022 la fattispecie di cui all’art. 2446 del Codice Civile, per effetto dell’utile conseguito nell’Esercizio, non risulta verificata - ciò anche senza considerare la neutralizzazione della perdita dell’Esercizio 2020 ai sensi della disciplina derogatoria di cui all’art. 6 del D.L. n. 23/2020 la cui applicazione è stata approvata con Delibera dell’Assemblea dei Soci del 29/04/2021 – in quanto risulta un Patrimonio Netto al 31/12/2022 pari a complessivi Euro 36.734.425, a fronte di un ammontare del Capitale sociale di Euro 54.270.424 che – al netto delle perdite - risulta diminuito per un importo inferiore ad un terzo.
- prendere atto dei contenuti riportati nella Relazione sul governo societario redatta dall’Amministratore Unico ai sensi ex art. 6, comma 4, del D. Lgs. 175/2016, da cui emerge che, in ragione delle circostanze in atto, in assenza di ulteriori vendite immobiliari, entro il primo quadrimestre dell’anno 2024 si prospetta una carenza di liquidità che comprometterà la prosecuzione dell’attività societaria;
- prendere altresì atto di quanto relazionato dall’Amministratore Unico in merito alle nuove misure ipotizzate - di cui alla missiva ai Soci del 23/05/2023 atte a garantire la prosecuzione dell’attività societaria.
- prendere atto dei contenuti riportati nella Relazione resa dall’Amministratore Unico circa le principali attività svolte durante l’Esercizio societario 2022;
- approvare il riconoscimento, in esito al raggiungimento degli obiettivi assegnati per l’Esercizio

2022, a favore dell'Amministratore Unico della componente variabile del suo compenso pari a lordi Euro 6.000,00.

- richiedere alla Società di provvedere ad acquisire giustificazioni in merito all'impegno orario su base annua previsto dal concorrente Ria Grant Thornton che ha partecipato alla procedura di selezione del soggetto a cui affidare la funzione di Revisore Legale dei conti;
- rinviare alla prossima seduta le conseguenti deliberazioni in merito all'affidamento dell'incarico di Revisore Legale dei conti del Bilancio societario di Torino Nuova Economia S.p.A., per gli Esercizi 2023, 2024 e 2025, sulla base di una Relazione suppletiva alla Proposta Motivata redatta a cura del Collegio Sindacale che dia evidenza degli approfondimenti aggiuntivi effettuati.

Conseguentemente in data 14/06/2023 la Società ha provveduto al deposito presso il Registro delle Imprese di Torino del Bilancio di Esercizio al 31/12/2022, approvato dall'Assemblea dei Soci del 31/05/2023.

Nella seduta ordinaria tenutasi in data 30 ottobre 2023 l'Assemblea dei Soci ha deliberato di:

- approvare l'affidamento del servizio di Revisore Legale dei conti del Bilancio societario di Torino Nuova Economia S.p.A. per il triennio 2023-2025 alla società BDO S.p.A. prevedendo il riconoscimento di un corrispettivo professionale pari a 13.500 Euro/anno, oltre a spese accessorie forfettariamente quantificate in misura pari al 3%, a fronte di un impegno orario pari a 280 ore/anno;
- dare mandato all'Amministratore Unico di provvedere alla formalizzazione del suddetto incarico nel rispetto dei contenuti sostanziali approvati;
- prendere atto del Piano Operativo Societario 2024-2031 redatto dalla Società, fondato principalmente sulla prospettata vendita dell'immobile Cittadella del Design e della Mobilità, da cui si evince la sostenibilità della prosecuzione dell'attività operativa durante tutto il periodo di riferimento, senza necessità di interventi di sostegno da parte dei Soci;
- approvare, ai sensi dello Statuto societario, la dismissione immobiliare del fabbricato di proprietà di TNE denominato Cittadella del Design e della Mobilità, ubicato nell'Area Mirafiori di Torino;
- richiedere all'Amministratore Unico di farsi parte attiva affinché il Politecnico di Torino trasmetta - ove possibile - entro il mese di dicembre dell'anno 2023 una proposta di acquisto dell'immobile in oggetto subordinata al rilascio del prescritto Parere di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio e conseguentemente di addivenire alla stipula del Preliminare di vendita entro il Primo Trimestre 2024;
- dare mandato all'Amministratore Unico, non appena sarà pervenuta la prospettata offerta irrevocabile di acquisto da parte del Politecnico di Torino, di provvedere ad espletare una procedura ad evidenza pubblica finalizzata ad acquisire eventuali ulteriori offerte di acquisto migliorative.
- prende atto che la Società provvederà inoltre a indire una procedura competitiva di vendita ad evidenza pubblica finalizzata alla cessione immobiliare dei lotti fondiari edificabili denominati UMI A1a, UMI A1b e UMI A2 facenti parte della Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 16.34 Mirafiori-A";
- richiedere all'Amministratore Unico di convocare entro la metà del mese di gennaio 2024 l'Assemblea ordinaria dei Soci al fine di informare gli Azionisti in merito all'eventuale mancato avveramento delle ipotesi prospettate e consentire loro di adottare ogni necessaria e conseguente deliberazione in merito alla prosecuzione dell'attività societaria.
- richiedere all'Amministratore Unico e al Collegio Sindacale di continuare a monitorare l'andamento delle perdite anche in relazione alla prospettata vendita della Cittadella del Design e della Mobilità a un prezzo inferiore rispetto al valore di iscrizione del bene nelle

Immobilizzazioni del Bilancio societario al fine di provvedere all'eventuale necessaria riduzione del Capitale sociale per effetto della minusvalenza generata dalla suddetta cessione immobiliare;

- prendere atto che la Società, mediante l'esecuzione in data 04-05/08/2023 del Quarto e ultimo Progetto di Riparto Parziale, ha effettuato tutti i pagamenti previsti dal Piano di Concordato in continuità avviato con il Decreto di Omologa del Giudice Delegato in data 24/01/2029 depositato in Cancelleria presso il Tribunale di Torino in data 28/01/2019;
- prendere atto che si attende conseguentemente il Decreto del Tribunale di Torino attestante l'avvenuta completa chiusura del suddetto Concordato preventivo in continuità;
- prendere atto che la Società rimane impegnata con un Debito di natura tributaria verso la Città di Torino, afferente a Imposta ICI/IMU pregressa di importo pari a circa 1,240 Milioni di Euro, il cui pagamento - come previsto dal medesimo Piano di Concordato - dovrà essere eseguito mediante rateazione trimestrale a decorrere dal mese di aprile 2024 fino al mese di ottobre 2025;
- richiedere all'Amministratore Unico di effettuare ogni necessario approfondimento al fine di accertare gli eventuali presupposti giuridici da cui potrebbe discendere l'obbligo di riconoscere le ulteriori somme richieste dalla Città metropolitana di Torino rispetto a quanto è stato già versato dalla Società nell'ambito del Concordato preventivo in continuità.

## **2.9 Modello di organizzazione e gestione ai sensi D. Lgs. n. 231/2001**

Nella seduta del 30/01/2023 l'Organo Amministrativo ha approvato e adottato i contenuti sostanziali del Modello di Organizzazione e Gestione sottoposto a una attività di revisione e aggiornamento, a cura del Professionista appositamente incaricato, al fine di tenere conto delle sopraggiunte disposizioni normative.

Consequentemente si è provveduto a pubblicare sul sito internet societario il nuovo Modello in sostituzione del precedente.

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

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

Nella Relazione semestrale al 30/06/2023, e in quella al 31/12/2023, agli atti della Società, sono state riportate le attività di verifica effettuate e le correlate argomentazioni circa l'assenza di fatti censurabili o violazioni del suddetto Modello organizzativo e l'adeguatezza delle misure di prevenzione dei rischi previste.

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

Nella seduta del 30/01/2023 l'Organo Amministrativo ha preso atto che la Società ha provveduto, in data 24/01/2023 e quindi entro il termine del 31/01/2023 fissato dall'Autorità nazionale Anticorruzione, alla pubblicazione - nella sezione Società Trasparente del sito internet societario - del Report annuale afferente agli affidamenti conferiti nel corso dell'anno 2022 e negli anni precedenti contenente i dati economici aggiornati di avanzamento di spesa al 31/12/2022. Si è preso altresì atto dei contenuti della Relazione del Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza riferita all'anno 2022 la cui pubblicazione nella sezione Società Trasparente del sito internet societario è avvenuta in data 09/01/2023, pertanto entro il termine del 15/01/2023 assegnato dall'Autorità Nazionale Anticorruzione.

L'Organo Amministrativo della Società nella seduta del 29/03/2023 ha approvato e adottato le Misure di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza valide per l'anno 2023 redatte dal Responsabile per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza, nominato dalla Società nella persona dell'ing. Francesco Terranova che svolge anche la funzione di Responsabile Tecnico.

Il documento ha recepito, in particolare, le nuove disposizioni normative introdotte dal D. Lgs. 10/03/2023 n. 24 di recepimento della Direttiva UE 1937/2019 in materia di "Whistleblowing" e dal nuovo Piano Nazionale Anticorruzione 2022, approvato con Delibera ANAC n. 7 del 17 gennaio 2023.

Si è inoltre provveduto a effettuare una revisione del documento tenendo conto anche del recente aggiornamento apportato al Modello di Organizzazione e Gestione adottato ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001.

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

L'Organo Amministrativo, nella medesima seduta, ha anche preso atto dei contenuti della Relazione del Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza riferita all'anno 2022 - che è stata conseguentemente pubblicata sul sito internet della Società entro i termini indicati dall'ANAC - e del Report contenente i dati economici afferente agli affidamenti stipulati nel corso dell'anno 2021 e a quelli conferiti negli anni precedenti aggiornando le correlate informazioni, anche esso pubblicato sul sito internet entro i termini indicati dall'ANAC.

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

Su iniziativa dell'ing. Massimiliano Bonsignori, della società Spaziottantotto Srl, a cui è stato affidato l'incarico di Responsabile Protezione Dati, in data 27/01/2023 si è svolto l'Audit in materia di protezione dei dati personali.

Come da verbale agli atti societari l'esito dell'Audit, sulla base dei controlli effettuati, è ampiamente positivo (punteggio 9 su 10) per quanto attiene gli adempimenti previsti dal GDPR in capo a TNE che opera esclusivamente quale titolare del trattamento. Per quanto attiene al dettaglio delle misure organizzative adottate per il livello di rischio inferiore, l'esito è positivo (punteggio 9,53 su 10) e per quanto attiene al dettaglio delle misure tecniche adottate per il livello di rischio inferiore, l'esito è positivo (punteggio 8,76 su 10), tenuto conto della natura, dell'ambito di applicazione, del contesto e delle finalità dei trattamenti svolti dalla Società.

È stato anche accertato e dato atto che gli spunti di miglioramento di cui al precedente Audit 2022 sono stati accolti e adempiuti, e sono state suggerite alcune raccomandazioni e altri spunti di miglioramento da attuare in corso di anno.

Inoltre in data 29/11/2023 la medesima società Spaziottantotto ha organizzato una specifica sessione di formazione per i Dipendenti di TNE dedicata alle tematiche disciplinate dal Regolamento Generale di Protezione Dati.

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

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

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

#### Monitoraggi ambientali sugli immobili

Lo Studio Associato incaricato di svolgere il servizio di assistenza ordinaria in materia ambientale in data 30/11/2023 ha effettuato la campagna di monitoraggio annuale riguardante i fabbricati facenti parte dell'area denominata Zona A – ancora di proprietà di TNE – ricompresa nel Compendio immobiliare Mirafiori. Come indicato nel Report redatto in data 27/12/2023 - agli atti della Società - le verifiche effettuate hanno riguardato le condizioni dei manufatti contenenti amianto la cui presenza è stata riscontrata principalmente nelle coperture degli edifici industriali dismessi “Ex DAI” ed “Ex Gommatura” e nei binari ferroviari della suddetta Zona A, e dai controlli effettuati non sono emerse circostanze di particolare degrado e pertanto non sono risultate situazioni di pericolosità.

#### **ZONA A**

#### Realizzazione Opere di Urbanizzazione previste dalla Convenzione Urbanistica

In attuazione di quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica afferente alla Modifica parziale del Piano Esecutivo Convenzionato dell'“Ambito 16.34 Mirafiori-A”, sottoscritta nel 2021 con la Città di Torino, la Società in data 07/07/2023 ha trasmesso alla Città di Torino il Progetto Esecutivo di Fase Attuativa I riguardante le Opere di Urbanizzazione funzionali al Lotto UMI A3 della Zona A di Mirafiori acquistato dal Politecnico di Torino. Il suddetto Progetto Esecutivo prevede la realizzazione di opere il cui importo complessivo ammonta a circa 1,695 milioni di Euro.

La prima seduta della Riunione dei Servizi convocata dalla Città di Torino per espletare il procedimento amministrativo finalizzato all'approvazione del suddetto Progetto Esecutivo si è tenuta in data 12/09/2023 e conseguentemente sono proseguiti gli approfondimenti tecnici, effettuati con i competenti Settori comunali e con gli Enti gestori, finalizzati ad esaminare gli elaborati progettuali presentati da TNE.

In esito alle conseguenti prescrizioni impartite si è proceduto all'aggiornamento e alla revisione del suddetto Progetto Esecutivo che è stato successivamente presentato in data 12/01/2024 al competente Settore comunale che effettuerà le ultime verifiche per formalizzare l'approvazione tecnica conclusiva propedeutica alla conseguente deliberazione finale da parte della Giunta comunale.

#### Aspetti ambientali

Con la Determina Dirigenziale n. 2402 in data 15/05/2023 la Città di Torino - Dipartimento Ambiente e Transizione Ecologica – Divisione Qualità Ambiente ha approvato i Piani di indagini integrative di caratterizzazione delle pavimentazioni bituminose, interessate dai lavori di infrastrutturazione, necessarie per stabilire le corrette modalità operative della loro gestione durante le attività di scavo in cantiere, e di caratterizzazione del suolo e sottosuolo di una porzione di area, destinata a verde pubblico da cedere alla Città di Torino, necessari per dare attuazione alle Opere di Urbanizzazione previste dalla Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato della Zona Urbana di Trasformazione denominata “Ambito 16.34 Mirafiori-A”.

Inoltre la Città di Torino con la Determinazione Dirigenziale n. 8140 del 21/12/2023 emanata dal Dipartimento Ambiente e Transizione Ecologica – accogliendo le motivazioni espresse nell'istanza presentata dalla Società, ha concesso una proroga fino al 31/12/2024 del termine entro cui si dovrà dare inizio ai lavori di bonifica approvati da eseguirsi nella Zona A. Al riguardo come richiesto, con cadenza semestrale la Società continua a fornire un aggiornamento periodico in merito sia all'iter di attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato, approvato dall'Amministrazione comunale, afferente

allo sviluppo del processo di trasformazione urbanistico-edilizio dell'area, sia alle contestuali procedure di vendita dei lotti fondiari.

### Prospettata acquisizione da parte del Politecnico di Torino della Cittadella del Design

Come già riferito agli Azionisti in occasione dell'Assemblea dei Soci tenutasi il 30/10/2023, nel corso del 2023 sono proseguiti gli approfondimenti con il Politecnico di Torino in merito alla prospettata possibilità di acquisto da parte dell'Ateneo della Cittadella del Design e della Mobilità.

A seguito di una richiesta ufficiale pervenuta dalla Direzione Progettazione Edilizia e Sicurezza del Politecnico di Torino, in data 25/09/2023 è stato effettuato presso l'immobile un sopralluogo, con i Tecnici dell'Ateneo, finalizzato ad acquisire informazioni necessarie per la redazione di una perizia estimativa dell'edificio.

In data 22/11/2023, in riscontro a una richiesta di chiarimenti e informazioni pervenuta dall'Ateneo, è stata trasmessa una nota contenente le correlate risposte unitamente alla documentazione tecnica ed economica esplicativa.

## **ZONA C**

### Realizzazione Opere di Urbanizzazione

Nel corso dell'Esercizio 2023 sono proseguiti i lavori di realizzazione della Rotatoria stradale di via C. Abarth, avviati nel mese di novembre 2022, che costituiscono il terzo e ultimo Lotto delle Opere di Urbanizzazione, previste dal Piano Esecutivo Convenzionato riguardante la Riqualificazione della cosiddetta Zona C in Area Mirafiori di Torino.

Per quanto attiene agli aspetti economici, il Contratto di Appalto sottoscritto con l'Impresa ISVA - che ai sensi di legge prevedeva l'applicazione della "[...] revisione dei prezzi e la compensazione economica in relazione all'attuale congiuntura economica", per il tramite della Direzione Lavori è stato oggetto di aggiornamento del Computo Metrico Estimativo sulla base del Prezzario Regione Piemonte "straordinario luglio 2022" (appositamente predisposto dalla Regione in attuazione delle previsioni di cui all'articolo 26 del D.L. 17 maggio 2022, n. 50, cosiddetto "Decreto Aiuti").

Conseguentemente con Determina in data 10/01/2023 del Responsabile di Procedimento è stato approvato in linea tecnica l'aggiornamento del Quadro Economico di Spesa dell'intervento che ha comportato un nuovo importo lavori contrattuale, pari a Euro 156.385,79, oltre Iva, di cui Euro 126.370,97 per opere, derivante dall'applicazione del ribasso contrattuale pari a 19,978%, ed Euro 30.014,82 per oneri della sicurezza non soggetto a ribasso. L'incremento dell'importo contrattuale è stato pertanto pari a circa 32 mila Euro. A seguito di approvazione del nuovo importo contrattuale da parte dell'Organo Amministrativo del 30/01/2023, si è provveduto a sottoscrivere con l'Impresa esecutrice l'Atto Aggiuntivo n. 1 al Contratto di Appalto originario.

All'inizio del mese di marzo le opere hanno raggiunto una percentuale di esecuzione superiore al 50% dell'importo contrattuale, conseguentemente il Direttore dei Lavori ha emesso lo Stato Avanzamento Lavori n. 1 di importo pari a circa 81 mila Euro e conseguentemente è stato eseguito il correlato pagamento a favore dell'Impresa esecutrice al netto del recupero proporzionale dell'anticipazione e delle ritenute di legge.

Inoltre a seguito di specifica richiesta dell'Impresa esecutrice, accolta dal Direttore dei Lavori per cause non imputabili all'Appaltatore, è stato concesso il differimento del termine di fine lavori dal 21/03/2023 al 10/04/2023.



Con il Verbale in data 17/04/2023 il Direttore dei Lavori ha certificato che le opere in appalto sono state ultimate il 10/04/2023, pertanto senza ritardi rispetto al termine ultimo concesso con la proroga. Il Conto Finale dell'appalto - redatto dal Direttore dei Lavori in data 18/04/2023 - con cui è stato attestato un importo lavori contrattuale complessivo pari a Euro 156.385,79, è stato sottoscritto dall'Appaltatore, in data 19/04/2023, senza l'apposizione di riserve.

Con lo Stato Avanzamento Lavori n. 2, corrispondente allo Stato Finale, il Direttore dei Lavori ha attestato un credito dell'Impresa pari a Euro 63.740,55 e conseguentemente è stato eseguito il correlato pagamento a favore dell'Impresa esecutrice al netto del recupero proporzionale dell'anticipazione e delle ritenute di legge e della trattenuta pari al 10% dell'importo contrattuale che costituisce la rata di saldo svincolabile a seguito emissione del Collaudo Tecnico Amministrativo positivo dei lavori e costituzione da parte dell'Appaltatore di apposita cauzione o garanzia fidejussoria.

Il Quadro Economico di Spesa a consuntivo dell'intervento - avendo utilizzato imprevisti ed economie a disposizione per finanziare i maggiori costi di conferimento rifiuti, risulta complessivamente invariato nell'importo di Euro 287.471,26 di cui Lavori pari a Euro 156.385,79, Somme a Disposizione pari a Euro 131.085,47, comprendenti principalmente Oneri di conferimento dei rifiuti speciali pari a Euro 68.484,50, Spese Tecniche pari a Euro 16.406,06, Somme afferenti all'Iva di legge pari a Euro 34.568,88 ed Economie pari a Euro 10.469,79.

In data 12/09/2023 è stato emesso il Certificato di Collaudo Tecnico Amministrativo dell'Appalto afferente alla realizzazione del suddetto intervento e quindi è stato effettuato il pagamento della rata di saldo svincolata a fronte della presentazione da parte dell'Impresa esecutrice di idonea garanzia fideiussoria con validità di due anni.

È stato altresì emesso, in data 31/10/2023, il Certificato di Collaudo riguardante le Opere di Urbanizzazione da cui si evince che la Società Metropolitana Acque di Torino S.p.A. deve eseguire lavori finali – il cui importo era già stato corrisposto da TNE – afferenti alla rete acquedotto che comunque non inficiano la funzionalità degli allacciamenti da parte delle aziende.

Conseguentemente - a seguito della richiesta presentata da TNE - la Città di Torino con il provvedimento in data 06/12/2023 ha autorizzato lo svincolo totale della Polizza fidejussoria n. 2015/50/2348637, di importo residuo pari a Euro 432.657,94, che era stata attivata dalla Società a garanzia della corretta esecuzione delle Opere di Urbanizzazione.

Per quanto riguarda il contenzioso con l'Impresa ICFA S.r.l., in esito alla negoziazione assistita da avvocati espletata, in data 02/03/2023 è stato sottoscritto il Contratto di Transazione con cui le Parti hanno dato atto di voler entrambe rinunciare a tutte le domande, eccezioni e pretese fatte valere nel giudizio promosso - avanti il Tribunale di Torino - dalla suddetta Impresa, a seguito della rescissione del Contratto esercitata da TNE per grave inadempimento dell'Appaltatore. Conseguentemente il ricorso è stato abbandonato a spese integralmente compensate tra le Parti.

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

La società TNE con lettera del 10/01/2023 indirizzata ad Aero Club Torino ha comunicato l'intenzione di predisporre un Piano Strategico di Sviluppo dell'Aeroporto Torino Aeritalia orientato a favorire l'attuazione delle iniziative previste dal Progetto Città dell'Aerospazio promosso dalla Regione Piemonte e, anche - ove possibile - a facilitare lo sviluppo di nuove proposte imprenditoriali, nel rispetto delle norme di sicurezza che disciplinano l'esercizio aeroportuale, salvaguardando le correlate esigenze prettamente gestionali, ed osservando le norme urbanistico-edilizie comunali e sovracomunali.

Nelle more della formalizzazione del Contratto di Concessione per la gestione del sito aeroportuale – che potrà avvenire a seguito della chiusura da parte di TNE del Concordato in continuità prevista a gennaio 2024 – Aero Club Torino è stato autorizzato a proseguire l'occupazione temporanea fino al 31/12/2023 ponendo a carico del medesimo Soggetto l'attuazione di tutte le azioni e gli interventi,

edilizi e impiantistici, necessari per garantire l'esercizio delle attività aeroportuali nel pieno rispetto delle condizioni minime di sicurezza previste dalle vigenti norme del settore, oltre alle misure specificamente richieste dagli Enti preposti al controllo delle strutture aeroportuali.

Aero Club Torino con lettera del 27/01/2023 ha preso atto ed accettato la suddetta proposta e per effetto di tale concessione di occupazione temporanea del sito aeroportuale ha corrisposto a TNE una indennità per l'anno 2023 complessivamente pari a Euro 60.000.

La Società ha anche predisposto le Linee Guida per la redazione del Piano Strategico di Sviluppo dell'Aeroporto Torino Aeritalia che delineano le modalità per definire gli interventi strategici, e il correlato programma attuativo, che possono contribuire alla valorizzazione del sito aeroportuale mediante l'innovazione tecnologica e organizzativa, l'ottimizzazione delle competenze, la valorizzazione della qualità dei servizi e l'inclusione nel sistema integrato Città dell'Aerospazio.

Il Piano Strategico di Sviluppo potrà prendere spunto anche dal Piano Nazionale Aeroporti predisposto dall'Ente Nazionale di Aviazione Civile, che inquadra principalmente le tematiche di sviluppo e miglioramento degli scali aeroportuali commerciali italiani, raffrontandoli con il contesto internazionale, al fine di incrementarne la loro competitività, migliorarne l'interconnessione mediante mezzi pubblici con i centri abitati e ridurre l'impatto ambientale, ritiene di importanza strategica per il sistema Paese la trasformazione dal semplice "trasporto aereo" al "comparto aerospaziale" mediante l'innovazione tecnologica e la sostenibilità intesa come riconciliazione dello sviluppo economico con l'ambiente.

Il Piano Nazionale Aeroporti inoltre delinea le prospettive di valorizzazione dei cosiddetti Aeroporti di Aviazione Generale ovvero quelle strutture aeroportuali minori – come nel caso del sito aeroportuale Torino-Aeritalia – ritenute culturalmente e socialmente molto legati al territorio, spesso gestiti dagli Aero Club come nella fattispecie in oggetto, e che possono offrire importanti opportunità per i privati e le imprese locali, valorizzando la zona territoriale in cui sorgono. Inoltre tali aeroporti minori costituiscono attrazione di giovani che, avvicinandosi al volo, possono cominciare un loro percorso formativo per diventare piloti commerciali. Particolare attenzione è dedicata alle tecnologie emergenti - come l'elettrificazione, la digitalizzazione, l'intelligenza artificiale, i droni e il 5G - che stanno modificando radicalmente anche il mondo dell'aviazione, rendendo possibili nuovi modelli aeronautici e nuove modalità di spostamento di merci e persone in ambito urbano ed extraurbano, fino ad oggi inimmaginabili, raggruppate sotto l'appellativo di Mobilità Aerea Avanzata e Mobilità Aerea Urbana.

La Regione Piemonte e la Città di Torino hanno stipulato con l'ENAC specifici Protocolli di Intesa finalizzati a promuovere lo sviluppo sul territorio di tali tecnologie emergenti.

È stato altresì organizzato un incontro con funzionari della Banca BPM di Milano, proprietaria del lotto di terreno, ricompreso nell'Ambito Campo Volo di Collegno, confinante con il sito aeroportuale di proprietà di TNE nel corso del quale è stata condivisa una proposta progettuale comprendente sia la realizzazione del Parco Verde previsto dal Piano Regolatore della Città di Collegno all'interno dell'Ambito Campo Volo sia la valorizzazione del sito aeroportuale prevedendo anche un'area, da accorpate al sito aeroportuale, da destinare all'insediamento di attività produttive e di servizio alla produzione nel settore aeronautico.

Al riguardo sono stati effettuati approfondimenti preliminari con l'Amministrazione comunale di Collegno propedeutici alla definizione delle tipologie di attività che si potranno proporre di insediare presso l'area, dei correlati vincoli da rispettare e delle modalità attuative di intervento.

L'Amministratore Unico ha partecipato a riunioni con alcuni funzionari della sede centrale a Roma dell'Ente Nazionale di Aviazione Civile durante le quali sono stati esaminati alcuni temi correlati alla opportunità di avviare un confronto con la Regione Piemonte al fine di perfezionare un Accordo Quadro nell'ambito del quale prevedere la possibilità di accedere a finanziamenti ministeriali da

destinare allo sviluppo e implementazione del sito aeroportuale.

Con la società “Zona Ovest di Torino” S.r.l. – che raggruppa i Comuni dell’area ovest dell’ambito metropolitano – che ha avviato un processo di valorizzazione di alcune aree industriali, ubicate nel territorio di competenza, è stato organizzato un incontro al fine di valutare la possibilità di creare interconnessioni funzionali con le iniziative previste dal progetto Citta dell’Aerospazio e quindi anche con l’Aeroporto Torino Aeritalia.

### **3. INFORMAZIONI RICHIESTE DALL'ART. 2428 C.C.**

Facendo riferimento a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice civile si precisa che la Società, data la sua tipologia nel corso dell'anno 2023:

- 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.

### **4. 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 miglioramento sia del quoziente di indebitamento complessivo che del quoziente di indebitamento finanziario, essenzialmente in relazione alla dinamica del rimborso dei finanziamenti Soci in precedenza commentati, e più in generale alla riduzione del complessivo livello di indebitamento della Società;
- da un peggioramento degli indicatori di liquidità, dovuto al rimborso dei finanziamenti e dei debiti, con riduzione delle disponibilità liquide a fine esercizio.

Il conto economico riclassificato evidenzia risultati lordi ed intermedi (valore aggiunto, margine operativo lordo, risultato operativo, EBIT) di segno negativo, con un evidente peggioramento rispetto al precedente esercizio, essenzialmente imputabile alla riduzione di ricavi per la mancanza di vendite di lotti immobiliari nell'esercizio.

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

## Analisi della struttura finanziaria

Nella tabella seguente si riportano, per estratto dalla allegata tavola C, i principali indici di struttura finanziaria per l'esercizio 2023 e quelli del precedente.

### TAVOLA "C"

#### INDICI PATRIMONIALI ED ECONOMICI

31/12/2023    31/12/2022

#### INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Margine primario di struttura	Mezzi Propri - Attivo Fisso	18.052.169	18.667.658
Quoziente primario di struttura	Mezzi Propri / Attivo Fisso	2,02	2,03
Margine secondario di struttura	Mezzi Propri + Pass Consolidate - Attivo Fisso	20.578.140	24.454.657
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi Propri + Pass Consolidate) / Attivo Fisso	2,16	2,35

#### INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI

Quoziente di indebitamento complessivo	(Pass Consolidate + Pass correnti) / Mezzi Propri	0,21	0,36
Quoziente di indebitamento finanziario	Pass di finanziamento / Mezzi Propri	0,04	0,07

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

#### INDICATORI DI LIQUIDITA'

Margine di disponibilità	Attivo corrente - Passività correnti	20.585.741	24.454.656
Quoziente di disponibilità	Attivo corrente / Passività correnti	5,15	4,23
Margine di tesoreria	Liq. Differite + liq. Immediate - Pass correnti	-4.209.733	-401.533
Quoziente di tesoreria	(Liq. Differite + liq. Immediate) / Pass correnti	0,15	0,95

#### INDICI DI REDDITIVITA'

ROE netto	Risultato netto / Mezzi Propri	-2,64%	0,41%
ROE lordo	Risultato lordo / Mezzi Propri	-2,64%	0,41%
ROI	Risultato operativo / Capitale investito operativo	-1,55%	0,93%
ROS	Risultato operativo / Ricavi delle vendite	-133,57%	8,48%

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

Si riportano di seguito sinteticamente alcune informazioni afferenti a fatti maggiormente significativi che si sono verificati nel periodo intercorso tra il 31 dicembre 2023, di chiusura dell'Esercizio, e la data in cui è stato approvato dall'Organo Amministrativo il Progetto di Bilancio Esercizio 2023.

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

In data 16/01/2024 è stato formalizzato con la Città di Torino e con la società Iren S.p.A. l'Atto di cessione per servizi pubblici di una porzione di area facente parte della cosiddetta Zona B dell'Area Mirafiori di Torino. L'Atto scaturisce da un impegno assunto con la sottoscrizione nel 2015 della Convenzione Urbanistica afferente alla riqualificazione della Zona C, ai sensi della quale TNE si era impegnata a rimborsare i costi associati a passività ambientali stimati in circa 32 mila Euro. L'Atto disciplina anche la costituzione di servitù da parte della Città di Torino a favore della società Iren che su tale porzione di area eseguirà i lavori per l'estensione della rete di teleriscaldamento.

In data 29/01/2024, sul sito internet societario si è provveduto a pubblicare l'Avviso integrale mediante il quale è stata avviata la procedura competitiva ad evidenza pubblica afferente alla vendita dei Lotti fondiari edificabili UMI A1a, UMI A1b e UMI A2, disponibili nell'area di corso Settembrini a Torino denominata "Ambito 16.34 Mirafiori-A". L'Avviso - per estratto - è stato pubblicato sui quotidiani La Repubblica - edizione Nazionale in data 02/02/2024, La Stampa - edizione Regionale in data 02/02/2024 e Il Sole 24 Ore - edizione Nazionale in data 05/02/2024. Inoltre l'Avviso è stato pubblicato sulla piattaforma digitale online Astetribunali24.it. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato al 30 aprile 2024.

Con la Determina dell'Amministratore Unico del 30/04/2024, il suddetto termine è stato differito al 30 giugno 2024. L'Avviso di vendita è stato altresì pubblicato sul portale internet "Invest in Italy" dell'ICE - Agenzia governativa per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane.

A seguito degli approfondimenti effettuati con il Politecnico di Torino, di cui si è riferito nel precedente paragrafo 3.1, in merito alla prospettata compravendita della Cittadella del Design e della Mobilità, il prof. Stefano Corgnati - in qualità di Rettore Eletto in esito alle votazioni svolte - in data 05/02/2024 ha inviato alla Società una nota, indirizzata per conoscenza al Sindaco della Città di Torino, con cui ha richiesto di organizzare un incontro al fine di effettuare alcuni approfondimenti in merito a una serie di argomenti correlati all'insediamento dell'Ateneo nell'Area Mirafiori di Torino ed anche relativi alla definizione della Perizia estimativa afferente alla suddetta Cittadella del Design e della Mobilità.

Nel corso dell'incontro che si è tenuto in data 17/04/2024 è emerso che il Politecnico di Torino intende concretamente valutare la possibilità di acquisire il suddetto edificio, eventualmente mediante una operazione immobiliare di tipo "Rent To Buy".

A seguito delle conseguenti valutazioni effettuate dall'Ateneo, in data 14/05/2024 è pervenuta la Manifestazione di Interesse, non vincolante, sottoscritta dal Rettore del Politecnico di Torino, con cui è stata espressa l'intenzione di attivare le procedure preordinate a valutare l'acquisto dell'immobile in oggetto; in merito a tale prospettata acquisizione dovranno esprimersi l'Agenzia del Demanio e il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Per quanto attiene invece al sito aeroportuale ubicato presso l'Area Campo Volo di Collegno, la Società ha redatto il "Masterplan per lo sviluppo dell'Aeroporto Torino Aeritalia" atto a promuoverne la sua valorizzazione. Nello specifico sono stati individuati tre Ambiti funzionali dove favorire l'insediamento di attività imprenditoriali innovative nell'ambito della ricerca e sviluppo di tecnologie e metodologie applicate al comparto dell'aviazione generale e nell'ambito dei servizi di

progettazione, sperimentazione e testing di sistemi e componenti del comparto aeronautico e dei velivoli di nuova generazione;

Il suddetto Masterplan, è stato sottoposto in via preliminare all'esame dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile e sarà trasmesso ufficialmente a tale Ente al fine di acquisire un Parere Tecnico propedeutico all'espletamento dell'iter amministrativo urbanistico-edilizio ed ambientale nell'ambito del quale si intende addivenire all'ottenimento delle approvazioni di legge necessarie per dare concreta attuazione agli interventi di valorizzazione e sviluppo del sito aeroportuale.

La società inoltre intende espletare una Ricerca di Manifestazioni di Interesse da parte di Operatori Economici privati, propedeutica all'espletamento di una apposita procedura ad evidenza pubblica per selezionare un Soggetto, in possesso di adeguate competenze, a cui affidare una Concessione pluriennale dell'immobile, mediante la quale dovrà occuparsi della gestione e dello sviluppo del sito aeroportuale.

Nelle more dell'espletamento dell'iter finalizzato all'affidamento della suddetta Concessione, la Società prevede di autorizzare l'Aero Club Torino a proseguire l'occupazione temporanea fino al 31/12/2024, mantenendo invariato l'indennizzo - pari a Euro 60.000,00 su base annua - ponendo a carico del medesimo Soggetto l'attuazione di tutte le azioni e gli interventi, edilizi e impiantistici, necessari per garantire l'esercizio delle attività aeroportuali nel pieno rispetto delle condizioni minime di sicurezza previste dalle vigenti norme del settore, oltre alle misure specificamente richieste dagli Enti preposti al controllo delle strutture aeroportuali.

## **6. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Come già esposto nel Capito 6. Principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, il Rettore del Politecnico di Torino in data 14/05/2024 ha trasmesso alla Società una Manifestazione di Interesse, non vincolante, con cui ha esplicitato l'intenzione di attivare le procedure preordinate alla valutazione dell'acquisizione dell'immobile denominato Cittadella del Design e della Mobilità, di proprietà di TNE, attualmente concesso all'Ateneo con un Contratto di locazione in scadenza il prossimo 3 ottobre 2031.

Nello specifico è stato altresì precisato che, in caso di riscontro positivo da parte di TNE, l'operazione immobiliare proposta sarà sottoposta alle valutazioni di competenza del Consiglio di Amministrazione del Politecnico di Torino che dovrà assumere le conseguenti deliberazioni in merito alla presentazione di una offerta di acquisto sospensivamente condizionata all'avveramento delle seguenti condizioni: a) ottenimento da parte dell'Agenzia del Demanio del prescritto Parere di Congruità in merito al valore di mercato dell'immobile, da cui scaturirà il prezzo proposto per l'acquisto dell'Immobile - che ragionevolmente non dovrebbe discostarsi significativamente dall'importo stimato - e b) emanazione da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze del necessario Decreto attestante la compatibilità dell'acquisizione in oggetto con i saldi strutturali di finanza pubblica.

La suddetta Manifestazione di interesse, considerando le tempistiche di espletamento dei conseguenti adempimenti propedeutici alla prospettata compravendita, ed anche tenendo conto delle disponibilità economiche societarie, è stata assunta - nell'ambito della redazione del Bilancio societario 2023 - come presupposto ai fini dell'osservanza dei principi di cui all'art. 2423-bis, comma 1, del Codice Civile, valutandoli secondo prudenza e nella prospettiva della prosecuzione dell'attività societaria.

Nelle more della formalizzazione della prospettata compravendita, che si auspica possa avvenire entro la fine dell'anno 2024, la Società adotterà alcune misure temporanee, afferenti alla gestione di

debiti e costi societari, necessarie per mantenere fino al mese di dicembre 2024 adeguate disponibilità liquide.

Infatti sulla base delle correlate valutazioni effettuate in ordine alla circostanza rappresentata, si ritiene che in prospettiva la Società, a seguito della cessione immobiliare in oggetto, avrà la capacità di continuare a svolgere la propria attività operativa, per un periodo di tempo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio, senza la necessità di ulteriori sostegni da parte dei Soci, garantendo la copertura dei costi afferenti alla continuità aziendale.

Diversamente l'Organo Amministrativo dovrà necessariamente procedere con le opportune valutazioni in ordine a quanto disposto dall'art. 2086, comma 2, Codice Civile.

\* \* \*

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 2023 di Euro 945.643 (corrispondenti ad Euro 945.642,82) per la quale si propone un rinvio ai futuri esercizi.

Con riferimento alla fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile, si segnala che, per effetto della perdita conseguita nell'Esercizio alla data del 31.12.2023, essa risulta verificata in quanto le Perdite cumulate, dedotte le Riserve, ammontano a Euro 18.481.639 e quindi di entità superiore alla soglia della Perdita rilevante, pari a 1/3 del Capitale sociale, il cui valore è pari a Euro 18.090.141.

Tuttavia, come deliberato dall'Assemblea dei Soci nella seduta del 29/04/2021, in cui è stata approvata la proposta dell'Organo Amministrativo della Società di avvalersi, fino all'approvazione del Bilancio di Esercizio 2025, delle disposizioni temporanee in materia di riduzione del capitale societario introdotte dalla Legge di Bilancio 2021 n. 178 del 30/12/2020, la perdita dell'Esercizio 2020 - distintamente indicata nella Nota Integrativa con specificazione, in appositi prospetti, della relativa origine nonché delle movimentazioni intervenute in ciascun Esercizio - non viene considerata ai fini degli adempimenti di cui agli articoli 2446 secondo e terzo comma, e 2447 del Codice Civile e ne consegue che, tenendo conto degli effetti derivanti dall'applicazione della disciplina derogatoria di cui all'art. 6 del D.L. n. 23/2020, le Perdite cumulate, al netto delle Riserve e della perdita dell'esercizio 2020, ammontano a Euro 15.752.471 e quindi di entità inferiore alla sopracitata soglia rilevante pari a Euro 18.090.141.

Ne consegue che la verifica in merito alla eventuale riduzione del Capitale sociale sarà effettuata nel corso dell'Esercizio 2024.

L'Amministratore Unico  
Marco Galimberti



## TAVOLA "A"

## STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO

	IMPIEGHI (ATTIVO)	31/12/2023			31/12/2022			VARIAZIONI
A)	IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE							
	NETTE	16.729.014	38,66	%	17.066.768	34,07	%	(337.754)
B)	IMMOBILI CIVILI		0,00	%		0,00	%	0
C)	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE							
	NETTE							
	Partecipazioni in società							
	controllate	0			0			0
	Partecipazioni in altre società	0			0			0
	Altri titoli	0			0			0
	Crediti finanziari verso società							
	controllanti, controllate e collegate	0			0			0
	Crediti finanziari verso altri	0			0			0
	Altre attività esigibili oltre							
	l'esercizio successivo	1.000.000			1.000.000			0
		1.000.000	2,31	%	1.000.000	2,00	%	0
D)	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0	0,00	%	0	0,00		0
1) CAPITALE IMMOBILIZZATO		17.729.014	40,97	%	18.066.768	36,07		(337.754)
E)	DISPONIBILITA' NON LIQUIDE							
	Rimanenze	24.795.474			24.856.189			(60.715)
		24.795.474	57,30	%	24.856.189	49,63	%	(60.715)
F)	LIQUIDITA' DIFFERITE							
	Crediti commerciali netti	1.695			161.834			(160.139)
	Crediti v/controllanti, controllate e collegate	0			0			0
	Crediti tributari per imposte sul reddito				340			(340)
	Imposte anticipate	0			0			0
	Crediti v/diversi	836			2.222			(1.386)
	Ratei e risconti attivi	3.823			72.777			(68.954)
	Altre attività	31.608			34.442			(2.834)
		37.962	0,09	%	271.615	0,54	%	(233.653)
G)	LIQUIDITA' IMMEDIATE							
	Cassa e depositi bancari	712.392	1,65	%	6.891.754	13,76	%	(6.179.362)

	2) CAPITALE CIRCOLANTE	25.545.828	59,03	%	32.019.558	63,93	%	(6.473.730)
	CAPITALE INVESTITO	43.274.842	100,00	%	50.086.326	100,00	%	(6.811.484)
	<u>FONTI (PASSIVO-NETTO)</u>							
A)	CAPITALE PROPRIO							
	Capitale sociale	54.270.424			54.270.424			0
	Riserva legale	228.012			220.414			7.598
	Riserve di rivalutazione	0			0			0
	Altre riserve	9.850.823			9.850.820			3
	Utili (perdite) portati a nuovo	(27.614.832)			(27.759.192)			144.360
	Risultato d'esercizio	(945.643)			151.959			(1.097.602)
		35.788.784	82,70	%	36.734.425	73,34	%	(945.641)
B)	PASSIVITA' CONSOLIDATE							
	Obbligazioni	0			0			0
	Finanziamenti a medio/lungo termine	1.542.864			2.027.045			(484.181)
	Altre passività esigibili oltre l'esercizio successivo	833.826			3.623.370			(2.789.544)
	Fondo trattamento fine rapporto	149.281			136.584			12.697
		2.525.971	5,84	%	5.786.999	11,55	%	(3.261.028)
C)	PASSIVITA' CORRENTI							
	Obbligazioni quota corrente	0			0			0
	Debiti v/banche	0			468.122			(468.122)
	Debiti v/altri finanziatori	250.119			242.736			7.383
	Debiti v/fornitori	57.714			514.391			(456.677)
	Debiti v/controllanti, controllate e collegate	0			0			0
	Debiti tributari per imposte sul reddito	0			4.207			(4.207)
	Ratei e risconti passivi	369.610			369.460			150
	Altre passività esigibili entro l'esercizio successivo	565.521			2.298.863			(1.733.342)
	Fondo imposte differite	0			0			0
	Fondi per rischi ed oneri	3.717.123			3.667.123			50.000
		4.960.087	11,46	%	7.564.902	15,10	%	(2.604.815)
	CAPITALE ACQUISITO	43.274.842	100,00	%	50.086.326	100,00	%	(6.811.484)

## TAVOLA "B"

## CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

	31/12/2023			31/12/2022		
Ricavi	500.785			5.491.689		
Variazioni scorte prodotti						
finiti in corso di lavorazione	0			-4.845.579		
Incrementi di immobilizzazioni						
per lavoro interni	0					
Altri ricavi	79.493			778.955		
A) VALORE DELLA PRODUZIONE TIPICA	580.278	100,00	%	1.425.065	100,00	%
Consumi di materie e servizi						
esterni	591.249	101,89	%	352.215	24,72	%
B) VALORE AGGIUNTO	-10.971			1.072.850		
Costo del lavoro	270.184	46,56	%	267.670	18,78	%
C) MARGINE OPERATIVO LORDO	-281.155			805.180		
Ammortamenti	337.754	58,21	%	338.589	23,76	%
Svalutazione crediti nell'attivo circolante	0	0,00	%	920	0,06	%
Stanziamenti a fondi rischi			%			%
ed oneri	50.000	8,62	%	0	0,00	%
Svalutazioni per perdite durevoli di valore						
delle immobilizzazioni immateriali e materiali	0	0,00	%	0	0,00	%
D) RISULTATO OPERATIVO	-668.909			465.671		
Saldo proventi ed oneri diversi	-215.707	-37,17	%	-238.659	-16,75	%
Interessi attivi	2.989	0,52	%	1.224	0,09	%
Dividendi e altri proventi da partedipaz.	0	0,00	%	0	0,00	%
Rettifiche di valore di attività						
finanziarie	0	0,00	%	0	0,00	%
E) EBIT NORMALIZZATO	-881.627			228.236		
Proventi e oneri straordinari	0	0,00	%	0	0,00	%
F) EBIT	-881.627			228.236		
Oneri finanziari	64.016	11,03	%	76.277	5,35	%
G) RISULTATO LORDO	-945.643			151.959		
Imposte sul reddito	0	0,00	%	0	0,00	%
H) RISULTATO NETTO	-945.643			151.959		

## TAVOLA "C"

## INDICI PATRIMONIALI ED ECONOMICI

31/12/2023 31/12/2022

## INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Margine primario di struttura	Mezzi Propri - Attivo Fisso	18.052.169	18.667.658
Quoziente primario di struttura	Mezzi Propri / Attivo Fisso	2,02	2,03
Margine secondario di struttura	Mezzi Propri + Pass Consolidate - Attivo Fisso	20.578.140	24.454.657
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi Propri + Pass Consolidate) / Attivo Fisso	2,16	2,35

## INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI

Quoziente di indebitamento complessivo	(Pass Consolidate + Pass correnti) / Mezzi Propri	0,21	0,36
Quoziente di indebitamento finanziario	Pass di finanziamento / Mezzi Propri	0,04	0,07

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

## INDICATORI DI LIQUIDITA'

Margine di disponibilità	Attivo corrente - Passività correnti	20.585.741	24.454.656
Quoziente di disponibilità	Attivo corrente / Passività correnti	5,15	4,23
Margine di tesoreria	Liq. Differite + liq. Immediate - Pass correnti	-4.209.733	-401.533
Quoziente di tesoreria	(Liq. Differite + liq. Immediate) / Pass correnti	0,15	0,95

## INDICI DI REDDITIVITA'

ROE netto	Risultato netto / Mezzi Propri	-2,64%	0,41%
ROE lordo	Risultato lordo / Mezzi Propri	-2,64%	0,41%
ROI	Risultato operativo / Capitale investito operativo	-1,55%	0,93%
ROS	Risultato operativo / Ricavi delle vendite	-133,57%	8,48%



Consiglio Nazionale  
dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili

**LA RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE  
ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE  
DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO  
CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 REDATTA AI SENSI  
DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.**



---

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della TNE -Torino Nuova Economia S.p.A. al 31.12.2023, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia una perdita d'esercizio di euro 945.643. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

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

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti BDO SPA ci ha consegnato la propria relazione datata 7 Giugno 2024 contenente un richiamo di informativa correlato alla continuità aziendale

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2023 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

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

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

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

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione attraverso risposte scritte, nel corso delle riunioni del Collegio, e/o attraverso la lettura delle determinate dello stesso con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche,

effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso dell'esercizio il Collegio sindacale ha rilasciato la proposta motivata per l'attribuzione dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2023-2026;

Il Collegio sindacale ha formulato osservazioni in merito ad una integrazione del parere in data 30 Giugno 2023;

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

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

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della TNE Torino Nuova Economia al 31.12.2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

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

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

Il Collegio sindacale rileva che il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 evidenzia perdite rilevanti e che l'amministratore sia in un apposito paragrafo della relazione sulla gestione sia in nota integrativa ha indicato le ragioni e giustificazioni per il rinvio a nuovo della stessa.

*"Con riferimento alla fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile, si segnala che, per effetto della perdita conseguita nell'Esercizio alla data del 31.12.2023, essa risulta verificata in quanto le Perdite cumulate, dedotte le Riserve, ammontano a Euro 18.481.639 e quindi di entità superiore alla soglia della Perdita rilevante, pari a 1/3 del Capitale sociale, il cui valore è pari a Euro 18.090.141. Tuttavia, come deliberato dall'Assemblea dei Soci nella seduta del 29/04/2021, in cui è stata approvata la proposta dell'Organo Amministrativo della Società di avvalersi, fino all'approvazione del Bilancio di Esercizio 2025, delle disposizioni temporanee in materia di riduzione del capitale societario introdotte dalla Legge di Bilancio 2021 n. 178 del 30/12/2020, la perdita dell'Esercizio 2020 - distintamente indicata nella Nota Integrativa con specificazione, in appositi prospetti, della relativa origine nonché delle movimentazioni intervenute in ciascun Esercizio - non viene considerata ai fini degli adempimenti di cui agli articoli 2446 secondo e terzo comma, e 2447 del Codice Civile e ne consegue che, tenendo conto degli effetti derivanti dall'applicazione della disciplina derogatoria di cui all'art. 6 del D.L. n. 23/2020, le Perdite cumulate, al netto delle Riserve e della perdita dell'esercizio 2020, ammontano a Euro 15.752.471 e quindi di entità inferiore alla sopracitata soglia rilevante pari a Euro 18.090.141."*

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dall'amministratore unico nella nota integrativa.

➤ Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e in considerazione dei contenuti della relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale, invitiamo i soci a considerare i possibili effetti di quanto descritto nel paragrafo "Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale" nella relazione di revisione, con riferimento alle limitazioni, con effetti potenzialmente significativi, incontrate dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti nello svolgimento delle attività di revisione.

Invitiamo, pertanto, l'Amministratore Unico al costante monitoraggio dell'operazione con il Politecnico di Torino in seguito alla manifestazione di interesse del 14 maggio 2024 .

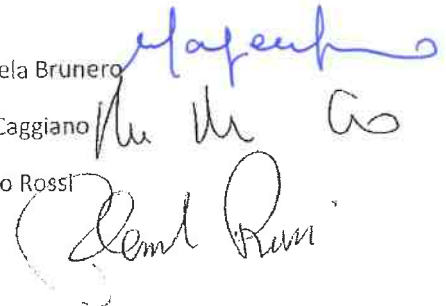
Torino, lì 7 Giugno 2024

Il Collegio sindacale

Dott.ssa Mariangela Brunero

Dott.ssa Miriam Caggiano

Dottor Alessandro Rossi





# Torino Nuova Economia S.p.A.

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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023

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

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

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

---

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Torino Nuova Economia S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, 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 2023, 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.

#### Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale

Richiamiamo l'attenzione su quanto riportato nella Nota Integrativa nel paragrafo "Prospettiva della continuità aziendale (Procedura di concordato preventivo in continuità)" in merito alla valutazione delle voci di bilancio nella prospettiva di continuazione dell'attività. L'amministratore unico riporta che, nonostante l'esistenza di significative incertezze sulla prospettiva della continuità aziendale, correlata principalmente alla procedura competitiva ad evidenza pubblica, tuttora in corso, afferente alla vendita dei lotti fondiari denominati UMI A1a, UMI A1b e UMI A2, ha ritenuto appropriato predisporre il bilancio nella prospettiva della continuità aziendale.

Tale prospettiva si fonda sulla Manifestazione di Interesse, non vincolante, del Politecnico di Torino - ricevuta in data 14/05/2024 - con cui il Rettore dell'Ateneo ha esplicitato l'intenzione di attivare le procedure preordinate alla valutazione dell'acquisizione dell'immobile denominato Cittadella del Design e della Mobilità, di proprietà di TNE, attualmente concesso all'Ateneo con un Contratto di locazione in scadenza il prossimo 3 ottobre 2031.

Nello specifico è stato altresì precisato che, in caso di riscontro positivo da parte della Società, l'operazione immobiliare proposta sarà sottoposta alle valutazioni di competenza del Consiglio di Amministrazione del Politecnico di Torino che dovrà assumere le conseguenti deliberazioni in merito alla presentazione di una offerta di acquisto sospensivamente condizionata all'avveramento delle seguenti condizioni: a) ottenimento da parte dell'Agenzia del Demanio del prescritto Parere di Congruità in merito al valore di mercato dell'immobile, da cui scaturirà il prezzo proposto per l'acquisto dell'Immobile - che ragionevolmente non dovrebbe discostarsi significativamente dall'importo stimato - e b) emanazione da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze del necessario Decreto attestante la compatibilità dell'acquisizione in oggetto con i saldi strutturali di finanza pubblica. La suddetta Manifestazione di interesse, considerando le tempistiche di espletamento dei conseguenti adempimenti propedeutici alla prospettata compravendita, ed anche

tenendo conto delle disponibilità economiche societarie, è stata assunta - nell'ambito della redazione del Bilancio societario 2023 - come presupposto ai fini dell'osservanza dei principi di cui all'art. 2423-bis, comma 1, del Codice Civile, valutandoli secondo prudenza e nella prospettiva della prosecuzione dell'attività societaria.

Nelle more della formalizzazione della prospettata compravendita, che si auspica possa avvenire entro la fine dell'anno 2024, la Società adotterà alcune misure temporanee, afferenti alla gestione di debiti e costi societari, necessarie per mantenere fino al mese di dicembre 2024 adeguate disponibilità liquide.

Infatti, sulla base delle correlate valutazioni effettuate in ordine alla circostanza rappresentata, si ritiene che in prospettiva la Società, a seguito della cessione immobiliare in oggetto, avrà la capacità di continuare a svolgere la propria attività operativa, per un periodo di tempo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio, senza la necessità di ulteriori sostegni da parte dei Soci, garantendo la copertura dei costi afferenti alla continuità aziendale.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

---

### **Altri aspetti**

Il bilancio d'esercizio della Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di altro revisore che in data 13 aprile 2023 ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

---

### **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 dagli stessi 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 abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

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

---

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo

derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'amministratore 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 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

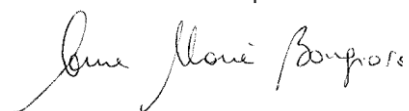
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Torino Nuova Economia S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché 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 2023 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, 7 giugno 2024

BDO Italia S.p.A.



Anna Maria Bongiovanni  
Socio