



# Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021

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

Sede in Torino (TO) – Via Livorno, 60

Codice fiscale e partita IVA: 09219460012

## Sommario

1.	Relazione sulla gestione .....	pag. 03
2.	Allegati alla Relazione sulla gestione .....	pag. 27
3.	Prospetti contabili.....	pag. 31
4.	Nota integrativa.....	pag. 39
5.	Relazione del Collegio Sindacale.....	pag. 89
6.	Relazione della Società di Revisione .....	pag. 93
7.	Dettagli inventariali.....	pag. 97
8.	Verbale dell'Assemblea degli Azionisti del 27.04.2022.....	pag. 119

## TORINO NUOVA ECONOMIA S.p.A.

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

### Compagine societaria

Finpiemonte Partecipazioni 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 2021

### Sommario

1.	PREMESSA .....	2
2.	ORGANIZZAZIONE E GOVERNO DELLA SOCIETÀ.....	2
2.1	Emergenza sanitaria correlata alla diffusione virale del “Covid-19”.....	3
2.2	Cessazione partecipazione Città metropolitana di Torino .....	3
2.3	Gestione ordinaria .....	5
2.4	L’esecuzione del Concordato preventivo in continuità .....	6
2.5	Monitoraggio situazione economico-patrimoniale .....	9
2.6	Sistema di Governo e Compensi agli amministratori .....	9
2.7	Revisore legale dei conti .....	10
2.8	Assemblee dei Soci.....	10
2.9	Attività dell’Organismo di Vigilanza.....	11
2.10	Adempimenti in materia di “Trasparenza” e “Anticorruzione” .....	11
2.11	Adempimenti in materia di Protezione dei Dati personali .....	12
3.	VALORIZZAZIONE DELLE AREE DI PROPRIETÀ.....	12
3.1	Valorizzazione del Compendio immobiliare Aree Mirafiori di Torino.....	12
3.2	Valorizzazione Sito aeroportuale Torino-Aeritalia in Area Campo Volo di Collegno .....	17
4.	INFORMAZIONI RICHIESTE DALL’ART. 2428 C.C. ....	19
5.	ANALISI REDDITUALE, PATRIMONIALE E FINANZIARIA .....	19
6.	PRINCIPALI FATTI AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL’ESERCIZIO .....	21
7.	EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	22

## 1. PREMESSA

La presente relazione sulla gestione illustra le principali attività che la società Torino Nuova Economia S.p.A. (nel seguito anche TNE) ha svolto nel corso dell'Esercizio 2021.

La relazione è costituita da sette capitoli, compresa la Premessa, così organizzati.

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

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

## 2. ORGANIZZAZIONE E GOVERNO DELLA SOCIETÀ

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

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

Pertanto, nel corso dell'anno 2021 la Società 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 di 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 31/12/2021 continua ad essere pari ad Euro 54.270.423,59 diviso in numero 54.849.550 azioni prive di indicazione del valore nominale, ed è in possesso dei soci pubblici Finpiemonte Partecipazioni SpA (che detiene la partecipazione su mandato della Regione Piemonte) e Finanziaria Città di Torino Holding SpA (società a socio unico del Comune di Torino), e del socio privato FCA Partecipazioni SpA. Tutte le azioni sono ordinarie e ogni azione dà diritto ad un voto.

Si segnala inoltre che, per quanto riguarda le modalità di finanziamento della Società, continua a sussistere il versamento della Regione Piemonte in conto futuro aumento di capitale di Euro 8.936.777,00. Inoltre, come da autorizzazione del Tribunale di Torino, la società ha sottoscritto con i Soci pubblici i Contratti di Finanziamento Soci, previsti dal Piano Industriale di Ristrutturazione unito alla Domanda di Concordato preventivo in continuità, rispettivamente pari a Euro 2.000.000,00 apportati da Finpiemonte Partecipazioni SpA con atto notarile del 29/03/2019, e ad Euro 500.000,00

apportati da Finanziaria Città di Torino Holding SpA con atto notarile del 04/11/2019.

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

In relazione al persistere della situazione di emergenza sanitaria correlata alla diffusione in tutto il territorio nazionale del virus denominato “Covid-19” la Società anche nel corso dell’anno 2021, tenendo conto dei provvedimenti emanati dal Governo per fronteggiare la pandemia a tutela della salute dei cittadini, ha continuato e continua tuttora ad assumere le opportune misure di prevenzione a tutela dei propri Dipendenti e Collaboratori..

Nello specifico il Responsabile del Servizio per la Prevenzione e la Sicurezza aziendale nel mese di aprile 2021 ha predisposto l’aggiornamento del “Protocollo Anticontagio - Emergenza Covid-19” condiviso dall’Amministratore Unico con il Medico Competente e con il Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza.

È proseguita anche – parzialmente - la cosiddetta modalità di “lavoro agile” dei Dipendenti e a tal fine si è provveduto regolarmente a inoltrare periodicamente al Ministero del Lavoro la prevista comunicazione telematica semplificata.

Al riguardo si evidenzia anche che, malgrado la grave situazione economico-finanziaria indotta - a livello nazionale ed internazionale - dalla suddetta emergenza sanitaria abbia determinato conseguenze negative in termini immobiliari, con una depressione dei valori di mercato, le cessioni immobiliari effettuate nell’anno 2021 dalla Società hanno solo parzialmente impatti negativi sui risultati del Bilancio dell’Esercizio societario chiuso al 31 dicembre 2021.

Con riferimento ai possibili effetti, nel corso dell’esercizio 2022, derivanti dal protrarsi di tali fenomeni pandemici, il contesto di difficoltà economica e finanziaria sopra richiamato – con gli ulteriori elementi di instabilità indotti, a decorrere dalla fine del mese di febbraio 2022, dalle gravi tensioni internazionali conseguenti agli eventi bellici in Ucraina - potrà generare un impatto sfavorevole sulle prospettive societarie, in relazione al rischio di contrazione della crescita economica a livello nazionale ed internazionale.

Come più ampiamente illustrato nella Nota Integrativa, la Società ritiene peraltro che, sulla base delle informazioni disponibili e delle valutazioni operate, la predisposizione del presente bilancio dell’esercizio chiuso al 31.12.2021 possa essere legittimamente e ragionevolmente operata nella prospettiva della continuazione dell’attività di cui all’art. 2423-bis, primo comma del Codice Civile.

In considerazione di quanto sopra esposto, la Società provvederà comunque a monitorare costantemente l’evolversi della situazione in atto al fine di potere assumere con prontezza ed efficacia ogni eventuale azione a tutela della continuità aziendale.

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

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

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

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

A seguito della richiesta di liquidazione della propria quota azionaria da parte della Città Metropolitana di Torino, in esito alle deliberazioni assunte dall’Assemblea dei Soci nella seduta del 29/05/2017, TNE aveva ridotto, con effetto contabile retroattivo al 07/01/2016, il capitale sociale da

Euro 60.899.682 ad Euro 54.270.424 (e così di Euro 6.629.258) mediante annullamento delle azioni della Socio recedente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con la Sentenza n. 1471/2020 pubblicata il 29/04/2020 il Tribunale di Torino – Sezione Civile – in merito al giudizio pendente nella causa contro TNE con cui la Città Metropolitana di Torino aveva

richiesto l'accertamento del proprio credito - correlato al recesso dalla partecipazione societaria - e la condanna di TNE al pagamento dello stesso, ha accertato che il credito è stato riconosciuto nell'ambito della procedura concordataria e pertanto ha dichiarato inammissibile la domanda di condanna formulata da parte ricorrente ed ha compensato integralmente le spese di lite.

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

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

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

### **2.3 Gestione ordinaria**

All'inizio dell'Esercizio 2021 la Società disponeva di una liquidità pari a complessivi Euro 2.160.015,42 e durante l'anno ha continuato a percepire regolarmente i canoni – ridotti del 15% per effetto delle vigenti disposizioni di legge - afferenti alla locazione al Politecnico di Torino della Cittadella del Design e della Mobilità per complessivi Euro 425.000.

Inoltre è stata anche percepita - sempre dal Politecnico di Torino - la somma pari a Euro 12.500 a titolo di rimborso spese annuale previsto dal Contratto di Comodato temporaneo – rinnovato nel mese di aprile 2021 fino ad aprile 2023 – afferente all'uso della porzione di area della Zona A dove si svolgono le attività di ricerca e sperimentazione sulle travi in cemento armato giunte a fine vita provenienti dal cavalcavia demolito di corso Grosseto a Torino.

Nel corso dell'Esercizio 2021 la Società ha anche percepito da parte dell'Aero Club Torino l'indennità risarcitoria – di importo complessivo pari a Euro 54.000 - correlata alla concessione della proroga fino al 31/12/2021 dell'occupazione temporanea del sito aeroportuale Torino-Aeritalia presso l'Area Campo Volo di Collegno.

La Società nel corso dell'Esercizio 2021 ha utilizzato progressivamente, su base mensile, il credito Iva dell'anno 2020, che risultava pari a Euro 32.593, in compensazione con i contributi e tributi a carico dell'azienda. Alla data del 31 dicembre 2021 il suddetto credito risultava completamente utilizzato.

In data 16/06/2021 è stato effettuato il versamento mediante pagamento ordinario afferente alla rata di acconto dell'Imposta IMU di importo pari a Euro 108.343 determinato escludendo dal calcolo gli immobili presenti presso l'Area Campo Volo di Collegno che non risultano di proprietà della Società in quanto realizzati da Soggetti terzi senza costituzione del diritto di superficie.

Entro la scadenza del 16/12/2021 è stato effettuato il pagamento della rata di saldo dell'Imposta IMU 2021 di importo pari a Euro 162.801 comprendente il medesimo importo di cui all'Acconto Imposta 2021 afferente alle Aree Mirafiori di Torino, mentre per quanto attiene all'Area Campo Volo, in esito alle determinazioni assunte dalla Città di Collegno, l'importo è stato calcolato considerando:

- la regolarizzazione, mediante ravvedimento operoso, dell'Imposta annuale dal 2018 al 2020 riferita ai due hangar realizzati da Aero Club Torino senza costituzione del diritto di superficie;

- la regolarizzazione, mediante ravvedimento operoso, dell'Acconto Imposta 2021 riferita a:
  - due hangar realizzati da Aero Club Torino senza costituzione del diritto di superficie;
  - immobili - desumibili da Comodato d'uso originario - oggetto di scorporo e attribuzione ad Aero Club Torino, successivamente non autorizzata da Città di Collegno;
- la rata del Saldo 2021 riferita a:
  - due hangar realizzati da Aero Club Torino senza costituzione del diritto di superficie
  - immobili oggetto di scorporo e attribuzione – non autorizzata – ad Aero Club Torino
  - Palazzina Uffici, aree verdi e piste, di proprietà TNE

Alla data del 31/12/2021 la disponibilità liquida della Società ammontava a Euro 7.241.123,55, di cui una modesta somma di circa 300 Euro in contanti per cassa, una somma di circa 16 mila Euro depositata sul conto corrente bancario societario presso l'Istituto di credito BPER Banca, e per la parte prevalente sul conto corrente intestato a "Concordato preventivo TNE SpA" presso Banca di Credito Cooperativo di Casalgrasso attivato dal Commissario Giudiziale a seguito del Decreto di Omologa emanato dal Tribunale di Torino.

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

Nel corso dell'Esercizio 2021 la Società ha continuato a dare esecuzione al Piano di Concordato in continuità nel rispetto delle prescrizioni impartite dal Tribunale di Torino con il Decreto di Omologa in data 24/01/2019 - depositato in Cancelleria in data 28/01/2019.

Per quanto riguarda i Contratti di Finanziamento Soci stipulati nel 2019 la Società ha rispettato le scadenze mensili afferenti al pagamento delle rate di preammortamento / ammortamento previste dai correlati piani di rateizzazione. In particolare nel corso dell'Esercizio 2021 i pagamenti effettuati a favore dell'azionista Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. ammontano a Euro 225.357,61, di cui euro 167.440,18 a titolo di rimborso di quote capitale, mentre i pagamenti effettuati a favore dell'azionista Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. ammontano a Euro 60.097,56, di cui euro 46.181,78 a titolo di rimborso di quote capitale.

Con l'avvenuta esecuzione del pagamento - afferente all'ultima quota del piano rateo - effettuato nel mese di settembre 2021 è stata completata la restituzione del Debito Tributario nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, indicato nel Piano Industriale del Concordato in continuità, nel rispetto di quanto previsto dalla Transazione Fiscale formalizzata nel mese di ottobre 2019. I versamenti effettuati nel corso dell'Esercizio 2021 ammontano a complessivi Euro 1.452.901,86.

In merito al *Piano Vendite* previsto dal Concordato in continuità omologato si segnala quanto segue.

La procedura competitiva riguardante la vendita del Lotto ex Mercato Italia, ubicato nella cosiddetta Zona B di Mirafiori, come previsto dall'Avviso pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche del Tribunale di Torino il 30/12/2020, si è conclusa con la seduta di gara tenutasi in data 16/02/2021 presso il Notaio Delegato dr. Andrea Ganelli di Torino.

Il Notaio ha accertato che entro la scadenza del 15/02/2021 era stata depositata la sola originaria Offerta irrevocabile di acquisto, presentata dalla società Add On 2 S.r.l. di Milano al prezzo di Euro 1.685.000,00 oltre Iva ai sensi di legge, risultata aggiudicataria.

Conseguentemente in data 07/06/2021 si è provveduto con la suddetta Società a sottoscrivere l'Atto notarile definitivo di vendita.

La società Add On 2 prevede di realizzare, nell'edificio acquistato, depositi temporanei la cui gestione sarà affidata a un operatore economico specializzato già attivo sul mercato nazionale e

internazionale.

Tale Società in data 03/12/2021 ha sottoscritto con FCA Italy S.p.A. l'Atto notarile con cui quest'ultima, come da precedenti accordi con TNE ha formalmente rinunciato alla servitù costituita dalla presenza dei gruppi di aerazione – a servizio del sottostante tunnel - gravante sul medesimo Lotto e rimossi appunto da TNE. I costi di rinuncia alla servitù quantificati in Euro 15.000 ed i costi notarili afferenti alla formalizzazione di tale atto competono a TNE.

Per quanto riguarda la vendita del Lotto 2 della cosiddetta Zona C dell'Area Mirafiori, oggetto della Offerta irrevocabile per l'acquisto pervenuta in data 05/03/2021 dalla società Autotrasporti Cubello S.r.l. di Torino, con l'Avviso pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche del Tribunale di Torino in data 07/04/2021 è stata avviata la procedura competitiva a evidenza pubblica.

In occasione della seduta di gara tenutasi in data 20/05/2021, presso il Notaio Delegato dr. Marco Manuli di Torino, è stata accertata la presentazione - entro il termine indicato del 19/05/2021 - di una sola Offerta da parte della medesima Società al prezzo di Euro 750.000,00 oltre Iva ai sensi di legge. Conseguentemente, divenuta tale aggiudicazione definitiva, si è provveduto, in data 19/11/2021, a stipulare con la suddetta Società l'Atto notarile definitivo di vendita.

La società Autotrasporti Cubello S.r.l. ha manifestato l'intenzione di realizzare nel lotto acquistato un centro di logistica a servizio delle attività svolte.

In data 27/05/2021 è pervenuta, da una Società di sviluppo immobiliare internazionale specializzata in logistica e industria leggera, una Offerta irrevocabile di acquisto afferente al Lotto 1 della cosiddetta Zona C in Area Mirafiori, al prezzo di Euro 2.000.000,00, oltre Iva ai sensi di legge.

L'Avviso, con cui è stata avviata la procedura competitiva di vendita, è stato pubblicato il 27/07/2021 sul Portale Vendite Pubbliche del Tribunale di Torino.

Scaduto il termine per la presentazione delle offerte - fissato in data 11/10/2021 – presso lo Studio del Notaio Delegato dr. Remo Maria Morone di Torino, il 12/10/2021, si è tenuta la seduta di gara pubblica, a cui hanno partecipato due Offerenti, conclusasi con una aggiudicazione provvisoria al prezzo di 2,7 milioni di Euro rispetto al prezzo base di 2,0 milioni di Euro.

Successivamente, essendo stata depositata un'Offerta con Incremento, in data 15/11/2021 si è tenuta la seduta di gara supplementare conclusasi con l'aggiudicazione alla società Tubiflex S.p.A di Orbassano, al prezzo di acquisto pari a Euro 3.800.000,00, oltre Iva ai sensi di legge.

Conseguentemente in data 30/12/2021, presso il Notaio Delegato, è stato formalizzato l'Atto notarile definitivo di vendita.

La società Tubiflex, che opera nel settore della produzione di tubazioni industriali impiegate in vari ambiti, nel lotto acquistato intende realizzare la propria sede societaria e il connesso stabilimento produttivo.

In data 30/07/2021 il Politecnico di Torino ha presentato l'Offerta irrevocabile per l'acquisto del Lotto fondiario UMI A3 della Zona A in Area Mirafiori dove prevede di realizzare il Polo della Mobilità Sostenibile e della Manifattura destinato alla formazione professionalizzante. Il prezzo offerto è pari a Euro 4.983.300,00 oltre Iva di legge.

La Società ha dato pertanto immediatamente seguito agli adempimenti necessari per avviare la conseguente procedura competitiva di vendita del Lotto UMI A3. A tal fine è stato necessario preliminarmente acquisire - da parte di un Perito indipendente individuato dal Commissario Giudiziale - un parere di congruità circa la correttezza della procedura amministrativa avviata, ottenuto in data 01/10/2021.

In data 24/09/2021 gli Organi della Procedura hanno autorizzato la sottoscrizione dell'Atto unilaterale di impegno alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica afferente alla Modifica parziale del Piano Esecutivo Convenzionato Unità Minime di Intervento A1-A2-A3.

Con delibera di Giunta comunale n. 1016 del 08/10/2021 la Città di Torino ha approvato la Modifica

parziale al Piano Esecutivo Convenzionato dell'Ambito 16.34 Mirafiori-A e il correlato Schema di Convenzione Urbanistica.

In data 26/10/2021 il Tribunale di Torino ha autorizzato la Società ad affidare al Tecnico individuato l'incarico professionale per la redazione del Frazionamento catastale della Zona A - ritenuto essenziale per avviare la procedura di vendita. Il frazionamento depositato il 24/11/2021 è stato approvato dall'Agenzia delle Entrate in data 30/11/2021.

Successivamente la Convenzione Urbanistica in oggetto è stata sottoscritta con la Città di Torino in data 17/11/2021 mediante Atto Notaio Beligni di Torino.

In considerazione dell'approssimarsi della scadenza dei termini di validità (26/01/2022) dell'Offerta di acquisto presentata, incompatibile con le tempistiche della procedura competitiva da svolgere, in data 13/12/2021 è stato richiesto all'Ateneo - ferme tutte le altre condizioni previste - di prorogare il termine di efficacia della stessa sino al prossimo 30/04/2022.

In data 17/12/2021, il Giudice Delegato, preso atto del Parere rilasciato dal Commissario Giudiziale, ha rilasciato il visto di autorizzazione a procedere con la pubblicazione dell'Avviso riguardante la procedura competitiva di vendita del suddetto Lotto UMI A3, subordinatamente all'ottenimento della comunicazione con cui il Politecnico di Torino dichiara - ferme tutte le altre condizioni e pattuizioni - di prorogare il termine di efficacia dell'offerta irrevocabile di acquisto di ulteriori novanta giorni decorrenti dalla data di concessione della stessa proroga.

Nel corso dell'Esercizio 2021 sono anche proseguite le trattative, con primari fondi di sviluppo immobiliare, per la parte rimanente della Zona A, ove insediare, auspicabilmente, le imprese negli ulteriori lotti fondiari in ampliamento del Polo della Mobilità Sostenibile e della Manifattura.

In attuazione di quanto indicato nel Decreto di Omologa della procedura di Concordato preventivo in continuità, in data 25/01/2021 e in data 28/07/2021, 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 "Quarta relazione informativa semestrale" e la "Quinta relazione informativa semestrale" con cui è stata data evidenza della consistenza delle disponibilità liquide anche in relazione alle vendite progressivamente effettuate. Conseguentemente il Commissario Giudiziale, con le Relazioni semestrali di propria competenza, depositate presso il Tribunale di Torino - rispettivamente in data 04/02/2021 e in data 02/08/2021 - ha evidenziato come la Società continua a dare regolarmente corso all'attuazione del Concordato, segnalando in particolare la prosecuzione dei pagamenti afferenti alla transazione fiscale con Agenzia delle Entrate, ed evidenziando la necessità di avviare quanto prima la procedura di vendita competitiva degli immobili indicati come UMI A2 e UMI A3 della Zona A, non ravvisando elementi ostativi alla prosecuzione della procedura concordataria, rilevandone il buon esito sino alle date di emissione delle sopracitate relazioni semestrali.

Seppure il Piano Industriale di Ristrutturazione aggiornato, depositato presso il Tribunale di Torino unitamente alla Relazione semestrale al 30/06/2020, per effetto di alcune sopravvenienze migliorative, non prevede - a partire dal 2021 - alcuna riduzione dell'orario di lavoro dei Dipendenti, con due di loro - che hanno manifestato interesse a proseguire anche nel corso dell'anno 2021 - sono stati sottoscritti i correlati specifici Accordi di riduzione parziale dell'orario di lavoro.

Con il supporto dello Studio Starola Cantino Battaglia, si è provveduto ad aggiornare l'importo del Debito Tributario, previsto dal Piano Industriale di Ristrutturazione del Concordato, afferente a Imposte ICI/IMU del periodo 2011-2017. Ciò al fine di rideterminare sia la quota capitale, diminuita per effetto principalmente della rettifica del valore della rendita catastale del Centro del Design, come da Accordo di Mediazione con l'Agenzia delle Entrate, sia la quota interessi, applicando le aliquote

correttamente definite, correggendo alcuni refusi di calcolo, ed estendo il conteggio di tali interessi fino alla data del pagamento.

Con lettera in data 25/08/2021 la Città di Torino, in risposta alla richiesta formalizzata da TNE, ha confermato la correttezza del ricalcolo del Debito Tributario verso l'Ente rideterminato nell'importo complessivo di Euro 3.108.092,51.

La Città di Collegno, con lettera del 03/11/2021, dopo aver fornito precisazioni in merito alla soggettività dell'Imposta IMU in capo al Soggetto proprietario dell'area, e quindi in capo a TNE, nel caso di edifici realizzati in assenza di costituzione del diritto di superficie, ha confermato la correttezza del ricalcolo del Debito Tributario verso l'Ente rideterminato nell'importo 104.692,20.

Per effetto di tali rettifiche l'importo del Debito Tributario in oggetto originariamente indicato nel Piano di Concordato nell'importo di Euro 3.768.072,85 è diminuito di circa 555 mila Euro ed è pari a Euro 3.212.784,71.

Pertanto alla data del 31/12/2021 il debito complessivo residuo - verso Creditori privilegiati e chirografari previsti dal Piano di Concordato - si è ridotto a circa 10,9 milioni di Euro. I correlati pagamenti saranno eseguiti, mediante pagamenti rateizzati con scadenze variabili in base alla tipologia del credito, a decorrere dal mese di febbraio 2022.

Entro il mese di febbraio 2024, quando si concluderà il periodo di esecuzione del Concordato in continuità - e la Società ritornerà "in bonis" - saranno effettuati pagamenti per un importo complessivo pari a circa 9,7 milioni di Euro. I pagamenti afferenti al debito residuo pari a circa 1,2 milioni di Euro proseguiranno secondo la rateazione periodica prevista fino al mese di novembre 2025.

Alla data del 31/12/2021 l'importo aggiornato del Passivo concordatario risulta pari a complessivi Euro 17.256.587,77, mentre i pagamenti eseguiti ammontano ad Euro 5.731.689,92 e sono pari a circa il 33% del suddetto importo totale.

Ulteriori informazioni, afferenti alla esecuzione del Concordato preventivo in continuità correlate a fatti verificatisi nei primi mesi dell'anno 2022, sono riportate nel successivo paragrafo 6. *Principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.*

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

Nel corso dell'Esercizio 2021, considerato che l'Assemblea dei Soci con la Delibera in data 29/04/2021 ha deciso di neutralizzare la perdita dell'Esercizio 2020 transitoriamente fino all'approvazione del Bilancio dell'Esercizio 2025 – come consentito dalla Legge di Bilancio 2020 - l'evoluzione della Situazione contabile e patrimoniale societaria è stata monitorata facendo riferimento ai dati del Primo Semestre. 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 tale verifica semestrale è stato riscontrato che il valore del Patrimonio Netto, al netto delle Perdite cumulate rilevanti, non ha superato la soglia di legge pari a 1/3 del Capitale sociale.

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

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

Le modalità di nomina, la numerosità, le cause di ineleggibilità, inconfiribilità, incompatibilità, le

attribuzioni, i compensi e le norme di funzionamento degli organi societari sono disciplinate nello Statuto sociale, in conformità alle disposizioni di legge nazionali e regionali.

La carica di Amministratore Unico è ricoperta attualmente dal Prof. Ing. Bernardino Chiaia, il cui mandato originario – in scadenza con l'approvazione del Bilancio di Esercizio 2020 – è stato prorogato fino a una successiva seduta assembleare come deciso dall'Assemblea dei Soci con la deliberazione assunta in data 29/04/2021.

L'Organo Amministrativo, nella forma monocratica dell'Amministratore Unico, durante l'esercizio 2021 si è riunito alla presenza del Collegio Sindacale 7 volte nelle seguenti date: 25/01/2021, 26/03/2021, 26/05/2021, 14/07/2021, 01/10/2021, 04/11/2021 e 14/12/2021.

Nell'esercizio 2021 spettano all'Organo Amministrativo compensi per complessivi Euro 46.400 di cui Euro 40.000 per emolumenti (Euro 28.000 a titolo di componente fissa ed euro 12.000 a titolo di componente variabile subordinata alla verifica del raggiungimento degli obiettivi) ed Euro 6.400 per contributi previdenziali.

Ai sensi della Legge regionale n. 2/2010, nonché ai sensi dello Statuto Sociale, per quanto attiene la totalità delle somme corrisposte agli amministratori per il servizio svolto nel 2021, compresi eventuali gettoni di presenza fissati dall'Assemblea degli azionisti, si precisa che l'Amministratore Unico ing. Bernardino Chiaia, dal 01/01/2021 al 31/12/2021, ha maturato emolumenti per Euro 40.000 (di cui euro 28.000 a titolo di componente fissa ed euro 12.000 a titolo di componente variabile subordinata alla verifica del raggiungimento degli obiettivi) e non ha percepito alcun importo per gettoni di presenza.

Si ricorda che l'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 12/07/2018, nel nominare quale Amministratore Unico il Prof. Ing. Bernardino Chiaia, ha deliberato di attribuire al medesimo un emolumento di Euro 40.000,00 onnicomprensivi su base annua, di cui 70% parte fissa e 30% parte variabile correlata agli specifici obiettivi assegnati, il cui raggiungimento è da verificare annualmente in occasione di una seduta assembleare.

A seguito della conforme deliberazione adottata dall'Assemblea degli Azionisti in data 29/04/2021, all'Amministratore Unico è stata corrisposta la quota variabile degli emolumenti maturata con riferimento all'esercizio 2020, già stanziata nel Bilancio dell'Esercizio chiuso al 31/12/2020, per l'importo di lordi Euro 12.039 oltre ai corrispondenti contributi previdenziali.

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

## **2.7 Revisore legale dei conti**

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

Tale Società di Revisione ha svolto regolarmente le attività di propria competenza correlate all'espletamento degli adempimenti di legge ai fini dell'approvazione del Bilancio di Esercizio 2021.

## **2.8 Assemblee dei Soci**

L'Assemblea dei Soci di Torino Nuova Economia si è riunita in seduta ordinaria in data 29 aprile 2021 e in tale occasione ha deliberato di:

- approvare il Bilancio al 31 dicembre 2020 unitamente alla proposta di rinviare ai futuri esercizi la perdita risultante pari a Euro - 2.729.168;
- prendere atto della Relazione sul governo societario - redatta dall'Amministratore Unico ai sensi ex art. 6, comma 4, del D. Lgs. 175/2016 - da cui è emerso plausibile la prosecuzione dell'attività societaria, nel rispetto e secondo principi di continuità, per continuare a dare attuazione al Piano di Concordato, superando la situazione di crisi, al fine di perseguire la missione affidatagli dai propri azionisti;
- prendere atto che la Perdita Netta al 31/12/2020, pari a circa il 36,3% del Capitale sociale, ha superato la soglia di legge pari a 1/3 del Capitale sociale;
- approvare la proposta dell'Organo Amministrativo della Società di avvalersi delle disposizioni temporanee in materia di riduzione del capitale societario introdotte dalla Legge di Bilancio 2021 n. 178 del 30/12/2020, che consentono di non considerare la perdita dell'Esercizio 2020 ai fini degli adempimenti di cui agli articoli 2446 secondo e terzo comma, e 2447 del Codice Civile e di rinviare la verifica in merito alla eventuale riduzione del Capitale sociale al momento dell'approvazione del Bilancio di Esercizio 2025;
- prendere atto dei contenuti riportati nella Relazione resa dall'Amministratore Unico circa le principali attività svolte durante l'Esercizio societario 2020 e di riconoscere, in esito al raggiungimento degli obiettivi assegnati, a favore dell'Amministratore Unico, per l'Esercizio 2020, la quota variabile pari al 30% dell'emolumento totale stabilito in 40 mila Euro su base annua;
- rinviare a una prossima seduta assembleare le deliberazioni afferenti alle nomine dell'Amministratore Unico e del Collegio Sindacale, dando mandato al Prof. Chiaia di convocarla non appena i Soci si saranno espressi in tal senso;
- confermare, fino alla prossima Assemblea, alle medesime condizioni economiche, le attuali cariche societarie in capo al Prof. Ing. Bernardino Chiaia, in qualità di Amministratore Unico, al Dr. Stefano Barreri in qualità di Presidente del Collegio Sindacale, al Dr. Mario Montalcini e alla Dr.ssa Romina Clozza in qualità di componenti effettivi del Collegio Sindacale.

Conseguentemente in data 25/05/2021 la Società ha provveduto al deposito del Bilancio di Esercizio al 31/12/2020, approvato dall'Assemblea dei Soci del 29/04/2021, da cui risultava che il valore del Patrimonio Netto societario, al netto della perdita dell'Esercizio 2020, di Euro - 2.729.168, era pari a Euro 34.559.920.

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

L'Organismo di Vigilanza monocratico, nella persona del presidente del Collegio Sindacale, durante l'Esercizio 2021 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 30/06/2021, e in quella al 31/12/2021, agli atti della Società, illustrate all'Organo Amministrativo, che ne ha preso atto rispettivamente nella seduta del 14/07/2021 e in quella del 28/01/2022, sono state ampiamente riportate le attività di verifica effettuate e le correlate argomentazioni circa l'assenza di fatti censurabili o violazioni del suddetto Modello organizzativo e l'adeguatezza delle misure di prevenzione dei rischi previste.

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

In attuazione delle norme vigenti in materia l'Organo Amministrativo della Società nella seduta del 25/01/2021, ha approvato e adottato le Misure di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza

per l'anno 2021 redatte dal Responsabile per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza, nominato dalla Società nella persona dell'ing. Francesco Terranova Responsabile Tecnico di TNE. L'attività di aggiornamento del suddetto documento è stata svolta d'intesa con l'Organismo di Vigilanza monocratico, nel rispetto delle disposizioni impartite dall'Autorità Nazionale Anticorruzione per i "soggetti in controllo pubblico" di cui all'art. 2-bis, comma 2, lett. b) e c), D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i..

Le principali integrazioni riguardano gli aspetti afferenti alla gestione della segnalazione di condotte illecite in materia di corruzione (cosiddetta "whistleblowing" introdotta dalla L. n. 197/2017) mentre è rimasto confermato l'elenco delle fattispecie di reato – come già implementato nella precedente versione adottate per il 2020. Dalla mappatura dei rischi di corruzione, anche in considerazione delle procedure rispettate dalla Società per dare attuazione al Piano di Concordato in continuità, non sono emerse criticità in relazione alle cosiddette aree sensibili individuate dal documento.

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 2020 che è stata conseguentemente pubblicata sul sito internet della Società entro i termini indicati dall'ANAC. Si è provveduto inoltre a pubblicare sul sito internet societario il Report - nel formato previsto dall'ANAC - contenente i dati economici afferenti agli affidamenti stipulati nel corso dell'anno 2020 e a quelli conferiti negli anni precedenti aggiornando le correlate informazioni.

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

Su iniziativa del Professionista esterno incaricato dalla Società di ricoprire la funzione di Responsabile Protezione Dati, in data 18/01/2021 si è svolto l'Audit in merito alle procedure e agli adempimenti afferenti a tale aspetto organizzativo. Dal Verbale agli atti della Società è risultato un esito ampiamente positivo per quanto attiene gli adempimenti previsti dal GDPR in capo all'Ente e sono stati suggeriti spunti di miglioramento. Anche per quanto attiene alle misure organizzative adottate per il livello di rischio inferiore, l'esito è risultato positivo e si è suggerito come miglioramento la predisposizione di un regolamento informatico atto a disciplinare l'utilizzo delle attrezzature informatiche di cui si è dotata la Società per l'organizzazione funzionale e per lo svolgimento dell'attività lavorativa dei Dipendenti.

Si è provveduto pertanto a redigere il suddetto Regolamento Informatico che in data 23/02/2021 è stato divulgato a tutto il personale dipendente e, per opportuna conoscenza, inviato anche al Collegio Sindacale e all'Organismo di Vigilanza monocratico.

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

Facendo riferimento alla composizione del Compendio immobiliare in Area Mirafiori di Torino, articolato nelle singole Zone A, B e C, e al Compendio Immobiliare in Area Campo Volo di Collegno, si riportano di seguito le principali informazioni afferenti alle attività societarie svolte nel corso dell'anno 2021 finalizzate alla loro valorizzazione.

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

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

La Regione Piemonte in data 01/07/2021, presso la propria sede centrale, ha presentato il Progetto di Riconversione e Riqualificazione Industriale (PRRI) dell'Area di Crisi industriale complessa di Torino da attuarsi mediante la sottoscrizione di uno specifico Accordo di Programma tra gli Enti locali, l'Università degli Studi di Torino, il Politecnico di Torino, le Associazioni di categoria

imprenditoriali e il Ministero dello sviluppo Economico. Contestualmente è stata data una informativa in merito allo stato di avanzamento lavori dei progetti afferenti rispettivamente al Centro Tecnologico Manifatturiero nel settore della Mobilità sostenibile e alla Città dell'Aerospazio. Nel corso della conferenza stampa sono stati illustrati gli obiettivi principali del PRRI, con la promozione del rilancio di due settori strategici per il territorio, l'Automotive e l'Aerospazio e le modalità con cui è stato elaborato, che hanno visto un approccio partecipato con diversi attori presenti sul territorio.

### Monitoraggi ambientali sugli immobili

Lo Studio Tecnico incaricato di svolgere il servizio di supporto ordinario in materia ambientale ha effettuato la campagna di monitoraggio annuale riguardante i fabbricati e le pavimentazioni bituminose delle aree facenti parte del Compendio immobiliare Mirafiori di proprietà della Società e in data 13/12/2021 ha trasmesso i due Report - agli atti della Società - afferenti rispettivamente alla Zona A e alla Zona C.

Le verifiche effettuate hanno riguardato le condizioni dei manufatti contenenti amianto la cui presenza è stata riscontrata principalmente nelle coperture degli edifici industriali dismessi "Ex DAI" ed "Ex Gommatura" della Zona A, nei binari ferroviari della medesima Zona A e nel sottofondo delle pavimentazioni della Zona C e in parte della Zona A.

Dai controlli effettuati sono emerse alcune puntuali situazioni di degrado all'interno degli edifici e, in parte, nelle pavimentazioni bituminose esistenti, ma non è emersa alcuna situazione di pericolosità. All'interno del Capannone ex DAI, in corrispondenza della campata n. 8 - dove l'anno scorso era stato ritrovato un frammento di cemento amianto - è stata riscontrata la presenza di modesti frammenti di lastre in cemento-amianto che staccandosi dalla copertura sono caduti sulla pavimentazione e per i quali è stato prescritto di provvedere alla rimozione. La rimozione è stata eseguita a cura di Ditta specializzata nel mese di gennaio 2022.

## **ZONA A**

### Utilizzo temporaneo

In data 29/04/2021 con il Politecnico di Torino è stata sottoscritta la "Modifica al Contratto di Comodato" con cui TNE, dal mese di aprile del 2019, ha messo a disposizione una porzione di area, all'interno della Zona A, adibita allo svolgimento delle attività di sperimentazione su travi in cemento armato precompresso - giunte a fine vita, rimosse dal viadotto di corso Grosseto a Torino, nell'ambito dell'Accordo di Ricerca "Prestazioni strutturali residue a fine vita del viadotto d'interscambio Corso Grosseto" sottoscritto da Regione Piemonte, Città di Torino, Città metropolitana di Torino, S.C.R. Piemonte, Politecnico di Torino, Politecnico di Milano, Torino Nuova Economia e alcune Imprese di costruzione.

Con la modifica in oggetto è stata prorogata la suddetta messa a disposizione per ulteriori due anni e pertanto fino al 28 aprile 2023, mantenendo invariato l'onere a carico dell'Ateneo afferente alle spese di gestione dell'area quantificate in Euro 12.500,00, oltre Iva, su base annua.

L'Associazione culturale Museo Piemontese dell'Informatica in data 28/06/2021 ha comunicato la cessazione, e completa liberazione degli spazi, a decorrere dal 5 luglio 2021, del Contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 21/04/2017 con cui era stato messo a disposizione, all'interno del Capannone ex DAI della Zona A un locale da adibire a magazzino.

### Modifica parziale del Piano Esecutivo Convenzionato "Ambito 16.34 Mirafiori-A"

L'iter amministrativo afferente all'approvazione della Modifica parziale al Piano Esecutivo

Convenzionato della Zona Urbana di Trasformazione denominata Ambito 16.34 Mirafiori-A – proposta dalla Società nel mese di dicembre 2019, è proseguito con la Determina dirigenziale emanata in data 22/06/2021 dalla Direzione Urbanistica della Città di Torino con cui è stata autorizzata la pubblicazione per 30 giorni presso l’Albo Pretorio online del suddetto Strumento Urbanistico Esecutivo comprendente anche lo Schema della Convenzione Urbanistica che ne disciplina l’attuazione.

Per consentire all’Amministrazione comunale di procedere con la suddetta approvazione si è provveduto, in data 04/10/2021, a stipulare presso il Notaio dr. Paolo Smirne l’Atto Unilaterale di impegno alla sottoscrizione di tale Convenzione Urbanistica e ad attivare apposita Fideiussione a garanzia di tale impegno.

Conseguentemente, in data 08/10/2021, con la Delibera di Giunta comunale n. 1016 la Città di Torino ha approvato in via definitiva tale Strumento Urbanistico Esecutivo e il correlato Schema di Convenzione.

Pertanto in data 17/11/2021 – presso il Notaio Sandra Beligni di Torino – è stata stipula con la Città di Torino la Convenzione Urbanistica - afferente alla Modifica parziale del Piano Esecutivo Convenzionato dell’”Ambito 16.34 Mirafiori-A” - in forza della quale la Città di Torino potrà rilasciare ai futuri acquirenti dei Lotti fondiari edificabili posti in vendita da TNE, i Titoli autorizzativi edilizi necessari e propedeutici alla realizzazione degli edifici previsti dal progetto di sviluppo immobiliare dell’area.

La Convenzione Urbanistica in oggetto disciplina la trasformazione delle Unità Minime di Intervento A1, A2 e A3 della Zona A ed i correlati rapporti tra TNE e l’Amministrazione comunale e avrà una durata di 10 anni a decorrere dalla data di approvazione da parte della Giunta comunale.

La UMI A3 è quella oggetto di offerta di acquisto da parte del Politecnico di Torino che intende implementare la Cittadella del Design e della Mobilità realizzando il Polo della Mobilità sostenibile e della manifattura. La cosiddetta Unità Minima di Intervento A4 è esclusa dalla Modifica parziale in quanto di proprietà della società Nova Coop s.c. che intende realizzare il Centro Polifunzionale a Servizi e Attività Commerciali.

La Convenzione Urbanistica prevede l’esecuzione a cura di TNE delle Opere di Urbanizzazione, di importo complessivo pari a Euro 4.509.914,46, funzionali ai nuovi insediamenti, riguardanti la realizzazione di aree a servizi – in parte da cedere alla Città di Torino, in parte da assoggettare a uso pubblico – comprendenti viabilità, parcheggi, aree a verde, percorsi ciclabili e spazi pedonali di relazione.

L’importo delle Opere di Urbanizzazione eseguite su aree da cedere all’Amministrazione comunale – al netto del ribasso forfettario del 20% - sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione tabellari richiesti dalla Città di Torino per il rilascio dei titoli autorizzativi edilizi.

La cessione gratuita a favore della Città di Torino delle aree a servizi prevede l’impegno alle attività di manutenzione a cura e spese del Proponente e/o suoi aventi causa, mentre la cessione gratuita delle aree per viabilità e delle relative reti dei sottoservizi e impianti di illuminazione prevede la correlata manutenzione a totale carico della Città di Torino.

Le Norme Tecniche di Attuazione associate alla Modifica al Piano Esecutivo Convenzionato prevedono per la UMI A1 e UMI A2 la destinazione urbanistica *Eurotorino – Attività produttive e innovative*, per la UMI A2 la destinazione *Eurotorino – Attività produttive e innovative* oltre a, in minima parte, *Attività di Servizio a Persone e Imprese*, e per la UMI A3 la destinazione *Attrezzature di Interesse Generale*. La capacità edificatoria complessivamente disponibile interessata dalla Modifica parziale del Piano Esecutivo Convenzionato è pari a circa 68 mila metri quadrati di cui 21 mila metri quadrati attribuiti alla UMI A3.

Inoltre, al fine di poter dare seguito all’intervento di trasformazione dell’”Ambito 16.34 Mirafiori-A”,

risultando necessario, preliminarmente, redigere il Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, la Società, ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici, ha indetto una procedura di gara negoziata senza bando per individuare un Professionista a cui affidare il servizio di Progettazione Esecutiva, Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione, e redazione di un "Progetto Unitario di Fase Attuativa" per ciascuna delle Unità Minime di Intervento in cui è articolato il Piano Esecutivo Convenzionato. L'importo del corrispettivo posto a base gara ammontava a Euro 97.819,28, compreso spese accessorie, oltre contributi previdenziali e Iva ai sensi di legge.

La suddetta procedura, avviata con lettera di invito in data 09/09/2021 - trasmessa a n. 17 Professionisti – prevedeva l'aggiudicazione mediante l'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Entro la scadenza del 15/10/2021 prevista dalla procedura non è pervenuta nessuna offerta, conseguentemente è stato dichiarato che la gara era andata deserta.

Conseguentemente a tutti i Professionisti invitati, in data 25/10/2021, è stato richiesto di manifestare l'eventuale interesse a negoziare un affidamento diretto dell'incarico mediante trattativa economica, nel rispetto dei contenuti sostanziali previsti dalla precedente procedura.

A tale richiesta entro il termine del 29 ottobre ha risposto un solo Soggetto con cui è stata avviata la negoziazione e la verifica della sussistenza di tutte le condizioni necessarie per formalizzare il suddetto affidamento diretto.

Nella seduta del 14/12/2021, l'Organo Amministrativo, in esito alle risultanze della negoziazione, preso atto che il Responsabile di Procedimento ha attestato il possesso da parte della Società di Ingegneria ICIS S.r.l. dei requisiti di capacità tecnica, economica e professionale richiesti per l'affidamento diretto, ha accettato l'offerta economica presentata dal medesimo soggetto esplicitata in un ribasso percentuale pari a 8,765% da applicarsi all'importo posto a base della procedura di affidamento da cui scaturisce un corrispettivo professionale pari a Euro 89.245,42, oltre contributi previdenziali e Iva ai sensi di legge. L'Organo Amministrativo ha infine determinato, subordinatamente alla verifica positiva del possesso da parte del suddetto Soggetto dei requisiti di ordine generale, e subordinatamente all'acquisizione dell'autorizzazione a procedere da parte del Tribunale di Torino, di provvedere alla stipula del Contratto di appalto per l'espletamento del servizio professionale in oggetto.

### Aspetti ambientali

La Città di Torino con la Determinazione Dirigenziale n. 6441 del 17/12/2021 emanata dalla Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile - Area Qualità del Territorio – accogliendo le motivazioni espresse nell'istanza presentata dalla Società, ha concesso una proroga fino al 31/12/2022 del termine entro cui si dovrà dare inizio ai lavori di bonifica approvati da eseguirsi nella Zona A. Al riguardo è stato richiesto un aggiornamento periodico semestrale in merito sia all'iter di attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato, approvato dall'Amministrazione comunale, afferente allo sviluppo del processo di trasformazione urbanistico-edilizio delle aree, sia alle contestuali procedure di vendita dei lotti fondiari.

## **ZONA B**

### Lotto ex Mercato Italia - Rimozione gruppi di aerazione dismessi e rinuncia servitù FCA

Sulla base degli accordi presi con FCA Italy SpA., nel mese di gennaio – dal giorno 4 al giorno 8 – l'Impresa aggiudicataria incaricata da TNE ha eseguito l'intervento di rimozione dei gruppi di aerazione ubicati sul sedime del Lotto ex Mercato Italia, compreso lo smontaggio, all'interno del cavedio verticale, del tratto di canale che collegava tali apparati con il canale presente all'interno del sottostante tunnel di proprietà FCA.

Conseguentemente, con lettera in data 11/01/2021 a FCA Italy è stato comunicato il completamento dell'intervento a carico di TNE ed è stato richiesto di programmare l'esecuzione dell'intervento edilizio riguardante la realizzazione della soletta in cemento armato a chiusura del foro presente nel soffitto del suddetto tunnel.

Al fine di procedere in tal senso con verbale in data 11/03/2021 l'area in oggetto è stata consegnata a FCA Italy che, per il tramite dell'Impresa selezionata, ha provveduto a ripristinare la soletta del tunnel. Al termine dell'intervento in data 26/04/2021 è stato sottoscritto il verbale di riconsegna dell'area a TNE.

Con successiva lettera in data 21/10/2021 la Società ha comunicato a FCA Italy di aver perfezionato con la società Add On 2 la vendita immobiliare del Lotto ex Mercato Italia, mediante la sottoscrizione Srl di Atto notarile del 07/06/2021 che prevede il subentro dell'Acquirente in tutti gli accordi raggiunti tra TNE e FCA relativi alla servitù di passaggio mediante sottopasso, e l'impegno di TNE a corrispondere in favore di FCA la somma di Euro 15.000,00 a titolo di corrispettivo per rinuncia alla servitù, oltre al pagamento dei costi notarili.

La cessazione della servitù in oggetto è avvenuta mediante Atto notarile di rinuncia sottoscritto in data 03/12/2021 da FCA Italy SpA e Add On 2 Srl con Rogito a cura del Notaio Francesco Pene Vidari di Torino.

## **ZONA C**

### **Realizzazione Opere di Urbanizzazione**

La Città di Torino con la Delibera di Giunta comunale n. 381 in data 11/05/2021, ha approvato il Progetto Esecutivo riguardante la realizzazione della Rotatoria stradale di via C. Abarth che costituisce l'ultimo lotto delle Opere di Urbanizzazione afferenti alla Riqualificazione della Zona C ai sensi di quanto previsto dalla correlata Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 21/10/2015.

Conseguentemente, l'Organo Amministrativo della Società nella seduta del 26/05/2021 ha preso atto del Progetto Esecutivo di appalto, redatto dalla società Icon Ingegneria, ed ha approvato l'impegno di spesa previsionale per eseguire il suddetto intervento pari a Euro 147.711,02, oltre Iva ai sensi di legge, oltre agli oneri stimati in Euro 64.320,00 per il conferimento in discarica dei rifiuti speciali, e quindi per complessivi Euro 212.031,02. L'Organo Amministrativo ha inoltre determinato di avviare la procedura di gara mediante cui selezionare l'Impresa esecutrice dei lavori.

Pertanto, ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici e delle successive disposizioni normative in materia di semplificazione degli appalti, in data 27/05/2021 è stata avviata una procedura di gara - negoziata senza previa pubblicazione di bando - invitando n. 12 Imprese a presentare l'offerta economica.

Nella seduta del 14/07/2021 l'Organo Amministrativo, preso atto che entro il termine assegnato sono pervenute offerte presentate da n. 4 Concorrenti, in esito alle operazioni condotte dal Seggio di gara, ha approvato la proposta di aggiudicazione a favore dell'Impresa ICFA Srl che ha offerto un ribasso unico percentuale pari al 19,978%. È stato pertanto determinato di provvedere alla stipula del Contratto di appalto per l'importo pari a Euro 123.905,30, oltre Iva ai sensi di legge, subordinatamente alla positiva verifica del possesso dei requisiti di ordine generale ed all'acquisizione dell'autorizzazione da parte del Tribunale di Torino.

Dopo aver acquisito il visto di autorizzazione a procedere rilasciato dal Giudice Delegato in data 26/10/2021, in esito alla verifica del possesso dei requisiti di ordine generale, il Responsabile del Procedimento ha richiesto all'Impresa aggiudicataria di avviare le attività afferenti alla redazione del Piano di Lavoro, per attività da svolgersi in presenza di amianto, al fine di ottenere l'approvazione di

legge - da parte del competente Servizio di Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'Azienda Sanitaria Locale - propedeutica allo svolgimento dei lavori.

Decorso il termine dilatorio di 35 giorni dall'invio della comunicazione di aggiudicazione efficace, in data 14/12//2021 l'Amministratore Unico di TNE ha controfirmato il Contratto di appalto con l'Impresa ICFA S.r.l. per l'esecuzione dei lavori di realizzazione della Rotatoria stradale di via C. Abarth.

### Manutenzione prato Area Verde Zona C

In data 17/09/2021 è scaduto il periodo di manutenzione dei tappeti erbosi dell'area verde realizzata lungo il fronte di via C. Abarth della Zona C. Pertanto, a seguito di richiesta inoltrata all'Area Verde della Città di Torino, con Verbale di sopralluogo in data 23/09/2021 - alla presenza dei competenti Tecnici comunali - è stata accertata la corretta manutenzione eseguita dalla Società ai sensi della Convenzione Urbanistica del 21/10/2015 afferente alla Riqualificazione della Zona C, ed il regolare stato dei tappeti erbosi. È stata quindi confermata la cessazione dell'impegno manutentivo dei suddetti prati da parte di TNE e il conseguentemente subentro della Città di Torino. È rimasto in capo alla Società, fino al prossimo settembre 2022, l'obbligo di manutenzione delle alberature e degli arbusti.

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

Anche nel corso dell'Esercizio 2021 la Società ha messo a disposizione lo Spazio MRF per l'uso temporaneo. Si tratta di porzioni del Capannone ex DAI, ubicato nella Zona A di Mirafiori, utilizzato dai Soggetti richiedenti previa sottoscrizione di appositi Accordi di concessione temporanea che prevedono il riconoscimento di un rimborso spese a favore di TNE.

Le attività svolte dai soggetti richiedenti hanno riguardato esclusivamente riprese cinematografiche per film e spot pubblicitari. L'importo complessivo dei rimborsi spese corrisposti dagli utilizzatori è stato pari a Euro 6.300.

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

Nel mese di marzo la Società, per il tramite del Professionista incaricato ha depositato, presso l'Agenzia delle Entrate / Ufficio provinciale di Torino – Territorio, una Pratica catastale con cui è stata aggiornata la consistenza immobiliare - tenendo conto dello stato di fatto determinato da alcune modifiche apportate negli anni – ed è stata definita la corretta intestazione dei diritti reali sugli immobili coerentemente con quanto contrattualmente indicato nell'Atto di Compravendita del 23/12/2005 e nel correlato Allegato F "Contratto di Comodato" del 1989 tra Fiat S.p.A. e Aeroclub "Edoardo Agnelli" oggi Aero Club Torino. Nello specifico gli immobili presenti sul sito sono stati differenziati distinguendo quelli di proprietà di Torino Nuova Economia (il terreno con le piste e la Palazzina Uffici) da tutti gli altri che non risultano di proprietà della medesima in quanto realizzati da altri Soggetti senza costituzione a loro favore del diritto di superficie.

Per effetto di tale variazione la rendita catastale afferente ai soli immobili di proprietà di TNE è stata determinata in Euro 27.962,90 a fronte di una rendita complessiva che fino al 2020 risultava pari a Euro 72.000. Ciò avrebbe comportato una riduzione di circa 30 mila Euro della correlata Imposta municipale sugli immobili.

Senonché, in esito agli approfondimenti effettuati alla presenza di un Funzionario dell'Agenzia delle Entrate, in contraddittorio con i rappresentanti e consulenti di TNE, la Città di Collegno con Nota in data 19/10/2021, ha comunicato che – ai sensi di legge – non essendo stato trasferito, a favore di alcun soggetto diverso dalla Proprietà, il diritto di superficie del sedime su cui sono stati edificati

alcuni edifici presenti sul sito in oggetto, la soggettività passiva dell'Imposta IMU gravante sugli immobili rimane interamente in capo a TNE.

Conseguentemente la Città di Collegno ha notificato il Provvedimento n. 05/21, con cui è stata annullata la Rettifica dell'Avviso di accertamento IMU 2017 ed è stato riconfermato l'Avviso di accertamento IMU n. 478 del 04/07/2018 che era stato notificato in data 16/07/2018.

Pertanto entro la scadenza del 16/12/2021 la Società ha versato la rata del saldo IMU 2021 regolarizzando il pagamento ricomprendendo - a decorrere dall'anno 2018 - anche i due immobili realizzati ed accatastati nell'anno 2017 a cura e spese di Aero Club Torino. L'incremento di imposta correlata a tale rettifica è pari a circa 4 mila Euro su base annua.

Nel corso del 2021 l'Aero Club Torino, come da concessione accordata da TNE nel mese di dicembre 2020, ha continuato ad occupare temporaneamente -fino al 31/12/2021 - il sito aeroportuale Torino-Aeritalia presso l'Area campo Volo di Collegno versando una indennità annua di Euro 54.000.

Con lettera del 14/07/2021 la Società ha riscontrato una comunicazione dell'Aero Club Torino afferente a lavori di messa in sicurezza richiesti dall'ENAC il 22/06/2021 a seguito della visita ispettiva effettuata dallo stesso Ente in data 07/06/2021. Dopo aver esaminato i rilievi sollevati dall'ENAC, TNE ha osservato come tutti i lavori di manutenzione richiesti dall'Ente sono di esclusiva competenza di Aero Club Torino che è stato invitato a ottemperare rapidamente alle prescrizioni impartite. In mancanza di tali adempimenti la Società si è riservata di valutare se l'omessa esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria del sito possa costituire giusta causa di risoluzione anticipata dell'occupazione rispetto alla scadenza fissata al 31/12/2021.

Con successiva comunicazione in data 29/09/2021 ad Aero Club Torino è stato richiesto di fornire con urgenza informazioni in merito alla esecuzione delle azioni e delle attività richieste da ENAC - a tutela della sicurezza aeroportuale - ritenute indispensabili per consentire alla Società di assumere le necessarie determinazioni in ordine all'eventuale proroga dell'occupazione temporanea del sito aeroportuale, in scadenza il prossimo 31/12/2021. Nel contempo è stato precisato che l'eventuale proroga dell'occupazione temporanea, per un ulteriore anno fino al 31/12/2022 – potrà essere concessa a fronte del riconoscimento di un'indennità di occupazione che - stante il notevole ridimensionamento delle restrizioni correlate alla diffusione del virus "Covid-19" – si ritiene opportuno ripristinare nell'importo originario di Euro 80.000,00 su base annua.

Aero Club Torino, con lettera del 06/10/2021, ha comunicato che intende dare attuazione alle prescrizioni ENAC per il mantenimento della safety aeroportuale programmandoli nel prossimo biennio - con un impegno di spesa complessiva stimata in circa 250 / 300 mila Euro - e che intende continuare a disporre del sedime aeroportuale Torino-Aeritalia, versando annualmente, quale corrispettivo, la medesima somma di Euro 54.000 concordata per l'anno 2021.

Con lettera in data 30/11/2021 indirizzata ad Aero Club Torino, si è preso atto della documentazione relativa ai lavori effettuati e/o programmati in riscontro ai rilievi segnalati dall'ENAC, ed è stato ulteriormente ribadito e confermata la disponibilità a concedere la proroga della stessa sino al 31/12/2022 solo a fronte del riconoscimento, considerata l'operatività di tutti i servizi prestati dall'Associazione sportiva, di una indennità annuale pari ad Euro 80.000,00.

A questa nota di TNE ha fatto seguito la risposta di Aero Club Torino – pervenuta il 13/12/2021 – in cui vengono esposte le ragioni per le quali l'Associazione sportiva ritiene di dover continuare a versare la medesima indennità di 54 mila Euro pagata per l'anno 2021.

Prontamente – in pari data – è stata inviata una comunicazione con cui ad Aero Club Torino è stato

assegnato il termine del 20/12/2021 per accettare la proposta di rinnovo dell'occupazione temporanea fino al 31/12/2022 a fronte della corresponsione di una indennità annuale di Euro 80.000, precisando che in assenza di tale accettazione l'Aero Club Torino sarà considerato inadempiente e non si darà seguito alla proroga in oggetto.

Al riguardo l'ing. Chiaia in occasione della riunione dell'Organo Amministrativo del 14/12/2021 ha precisato di non poter assumere impegni di lungo termine con l'Aero Club Torino anche in considerazione del permanere dell'attuale circostanza afferente alla sua posizione di Amministratore Unico, in merito alla quale l'Assemblea dei Soci - nella seduta del 29/04/2021 - ha deliberato la proroga del mandato senza definirne la sua durata ovvero la sua cessazione.

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

Facendo riferimento a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice civile si precisa che la Società, data la sua tipologia nel corso del 2021:

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

Si dà inoltre atto che:

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

#### **5. ANALISI REDDITUALE, PATRIMONIALE E FINANZIARIA**

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

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

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

#### **Analisi dello Stato Patrimoniale e del conto economico**

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

- da un moderato miglioramento relativo agli indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni, principalmente imputabile all'incremento dell'entità del patrimonio netto per effetto dell'utile dell'esercizio;
- quanto agli indici della struttura dei finanziamenti, da un lieve miglioramento 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;

- c. da un apprezzabile miglioramento degli indicatori di liquidità, analogamente a quanto evidenziato in relazione agli indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni, nonché in relazione all'accresciuta entità delle disponibilità liquide a fine esercizio.

Il conto economico riclassificato evidenzia risultati lordi ed intermedi (valore aggiunto, margine operativo lordo, risultato operativo, EBIT) di segno positivo, con un evidente miglioramento rispetto al precedente esercizio, allorché essi risultavano tutti di segno negativo, essenzialmente imputabile al realizzo dei ricavi alienazioni avvenute nell'esercizio ed al rilascio delle correlate quote dei fondi per rischi ed oneri.

Conseguentemente, anche gli indici di redditività, indicati nella tavola C, evidenziano valori positivi ed in miglioramento rispetto allo scorso esercizio.

### Analisi della struttura finanziaria

Nella tabella seguente si riportano, per estratto dalla allegata tavola C, i principali indici di struttura finanziaria per l'esercizio 2021 ed il precedente:

#### INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Margine primario di struttura	Mezzi Propri - Attivo Fisso	18.177.111	15.814.530
Quoziente primario di struttura	Mezzi Propri / Attivo Fisso	1,99	1,84
Margine secondario di struttura	Mezzi Propri + Pass Consolidate - Attivo Fisso	29.525.094	28.920.550
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi Propri + Pass Consolidate) / Attivo Fisso	2,60	2,54

#### INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI

Quoziente di indebitamento complessivo	(Pass Consolidate + Pass correnti) / Mezzi Propri	0,52	0,64
Quoziente di indebitamento finanziario	Pass di finanziamento / Mezzi Propri	0,09	0,11

#### INDICATORI DI LIQUIDITA'

Margine di disponibilità	Attivo corrente - Passività correnti	29.525.094	28.920.550
Quoziente di disponibilità	Attivo corrente / Passività correnti	4,85	4,16
Margine di tesoreria	Liq. differite + liq. immediate - Pass. correnti	(176.674)	(6.687.022)
Quoziente di tesoreria	(Liq. differite + liq. immediate) / Pass. correnti	0,98	0,27

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

Nel periodo intercorso tra il 31 dicembre 2021, di chiusura dell'Esercizio, e la data in cui è stato approvato il correlato Progetto di Bilancio 2021 da parte dell'Organo Amministrativo, sono accaduti alcuni fatti che vengono sinteticamente riportati nel prosieguo in quanto contribuiscono, oltre a quanto segnalato in precedenza, a dare evidenza della prosecuzione dell'attività societaria.

Con la propria Relazione semestrale, depositata presso il Tribunale di Torino in data 04/02/2022, il Commissario Giudiziale, prendendo atto di quanto riportato nella Relazione semestrale al 31/12/2021 presentata dalla Società, ha confermato, viste le procedure di vendita attivate nel semestre di riferimento, di non ravvisare elementi ostativi alla prosecuzione della procedura concordataria, rilevando invece, fino al momento, il buon esito della medesima. In ordine alla prosecuzione del Piano di Concordato il Commissario ha evidenziato la necessità di acquisire dalla Società - nel corso della prossima relazione - informazioni in ordine alla vendita degli immobili "UMI A3 Competence Center" e "UMI A2 Centro Manifatturiero".

Per quanto riguarda la procedura competitiva di vendita del Lotto UMI A3-Competence della Zona A, oggetto dell'Offerta irrevocabile di acquisto presentata Politecnico di Torino, con lettera in data 17/01/2022 l'Ateneo ha formalizzato la proroga dell'efficacia della propria offerta fino al 25/07/2022 fatta salva la conferma di legge da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze in merito alla compatibilità dell'operazione con i saldi strutturali di finanza pubblica.

Con il Decreto emanato in data 18/02/2022 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha verificato la congruità dei saldi strutturali di finanza pubblica ed ha approvato l'operazione di acquisto proposta dal Politecnico di Torino.

Conseguentemente in data 15/03/2022 - mediante pubblicazione dell'Avviso sul Portale Vendite Pubbliche del Tribunale di Torino - è stata avviata la procedura competitiva di vendita che prevede il termine del 26/04/2022 entro cui i Soggetti interessati dovranno depositare - presso il Notaio Delegato - le Offerte irrevocabili di acquisto.

In merito all'intervento di realizzazione della Rotatoria stradale di via C. Abarth prevista nell'ambito delle Opere di Urbanizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato per la Riqualficazione della Zona C, oggetto di Convenzione Urbanistica del 21/10/2015 sottoscritta con la Città di Torino, l'Impresa esecutrice dei lavori per il tramite di una ditta specializzata, in data 17/01/2022, ha presentato il Piano di Lavoro per attività da svolgersi in presenza di amianto, al fine di ottenere l'approvazione di legge da parte del competente Servizio di Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro. Il suddetto Ente ha rilasciato parere favorevole in data 24/01/2022.

Per quanto attiene alla gestione del sito aeroportuale Torino-Aeritalia presso l'Area Campo Volo di Collegno, non avendo ricevuto alcun riscontro in merito alle condizioni economiche, proposte ad Aero Club Torino nel mese di dicembre 2021, necessarie per poter accordare una proroga della occupazione temporanea scaduta il 31/12/2021, la Società nel mese di gennaio ha notificato al suddetto Aero Club Torino la cessazione della medesima occupazione con diffida a restituire l'area a TNE libera da cose e persone entro e non oltre sei mesi, precisando che dalla data di rilascio dell'area la Società avrebbe provveduto a gestire in autonomia il servizio pubblico di Elisoccorso. Continuando a rilevare assenza di risposte - è stata successivamente sottolineata la necessità di conoscere l'intenzione di riconsegna spontanea dell'area entro il termine indicato precedentemente, avvertendo che, in difetto di riscontro o in caso di risposta negativa, sarebbe stato richiesto all'Autorità giudiziaria di ottenere la condanna alla restituzione dell'area.

In data 08/02/2022, per il tramite dello Studio Irrera Avvocati Associati, è stato depositato presso il Tribunale di Torino il Secondo Progetto di Riparto parziale comprendente una parte dei debiti previsti dal Piano di Concordato in continuità, per un importo complessivo pari a circa 1,87 milioni di Euro, da eseguire nel corso dell'Esercizio 2022 mediante pagamenti rateizzati con cadenza variabile a seconda della tipologia del credito.

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

Per quanto riguarda la prosecuzione dell'attività societaria nel corso del prossimo Esercizio 2022, sulla base delle informazioni al momento disponibili ed anche in considerazione delle particolari circostanze che si sono verificate durante il 2021 è possibile ipotizzare che la gestione societaria potrà evolversi in linea con le previsioni del Concordato preventivo in continuità e del correlato Piano Industriale di Ristrutturazione depositato nel mese di aprile 2018, parzialmente aggiornato nel 2020 per tenere conto principalmente di alcune diverse tempistiche di cessione degli immobili posti in vendita e di alcune economie di gestione societaria che contribuiscono a migliorare la sostenibilità del Piano. La collocazione del Politecnico di Torino nella Zona A darà forte impulso ai valori di mercato dell'area favorendo un buon esito delle vendite dei lotti ivi ricadenti, sia dal punto di vista economico che di impatto sul territorio.

Nello specifico, come già precedentemente riportato, nel corso dell'Esercizio 2022 la Società avvierà l'esecuzione dei pagamenti rateizzati previsti dal Secondo Progetto di Riparto parziale che comprende una parte del debito complessivo verso i Creditori previsti dal Piano di Concordato, che alla data del 31/12/2021 risulta pari a circa 11 milioni di Euro e che si è ridotto di circa 556 mila Euro rispetto all'importo originario grazie alle attività di revisione e aggiornamento del Debito Tributario ICI/IMU.

Si segnala al riguardo che l'attuale disponibilità liquida di cui dispone la Società e le successive integrazioni correlate ai ricavi previsionali di vendita derivanti dalle ulteriori cessioni immobiliari, consentiranno di garantire una copertura economica adeguata a soddisfare gli impegni assunti con il Concordato e quelli afferenti alla gestione ordinaria.

Tra le suddette cessioni si segnala - in primis – quella afferente al Lotto UMI A3 della Zona A, oggetto dell'offerta irrevocabile di acquisto da parte del Politecnico di Torino, che auspicabilmente sarà perfezionata entro il primo semestre 2022, oltre a quelle riguardanti gli altri lotti fondiari della Zona A che potranno assumere una maggiore attrattività per effetto dell'iniziativa riguardante l'insediamento del Polo della Mobilità Sostenibile e della Manifattura proposto dal suddetto Ateneo.

La Società pertanto operativamente sarà impegnata principalmente nel dare attuazione alla infrastrutturazione della suddetta Zona A mediante la progettazione esecutiva delle Opere di Urbanizzazione previste dalla Modifica parziale del Piano Esecutivo Convenzionato dell'"Ambito 16.34 Mirafiori-A" approvata dalla Città di Torino.

\* \* \*

Vi invitiamo pertanto ad approvare la presente Relazione sulla Gestione, il Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, e di voler destinare l'utile dell'esercizio 2021, pari a Euro 2.022.546,72, in parte alla Riserva Legale, in misura pari al 5% e quindi per un importo di Euro 101.127,34, e il residuo pari a Euro 1.921.419,38 a parziale copertura delle perdite portate a nuovo.

Con riferimento alla fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile, si segnala che, per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio, alla data del 31.12.2021 essa non risulta più verificata, quand'anche non si tenga conto degli effetti dell'applicazione della disciplina derogatoria di cui all'art. 6 del D.L. n. 23/2020. Il patrimonio netto della Società al 31.12.2021 risulta infatti di importo pari a complessivi Euro 36.582.470, a fronte di un ammontare del capitale sociale di Euro 54.270.424; di conseguenza,

alla data di chiusura dell'esercizio il capitale – al netto delle perdite - risulta diminuito per un importo inferiore ad un terzo.

Tuttavia come deliberato dall'Assemblea dei Soci nella seduta del 29/04/2021, in cui è stata approvata la proposta dell'Organo Amministrativo della Società di avvalersi delle disposizioni temporanee in materia di riduzione del capitale societario introdotte dalla Legge di Bilancio 2021 n. 178 del 30/12/2020, la perdita dell'Esercizio 2020 - distintamente indicata nella Nota Integrativa con specificazione, in appositi prospetti, della relativa origine nonché delle movimentazioni intervenute in ciascun Esercizio, non viene considerata ai fini degli adempimenti di cui agli articoli 2446 secondo e terzo comma, e 2447 del Codice Civile e la verifica in merito alla eventuale riduzione del Capitale sociale è rinviata al momento dell'approvazione del Bilancio di Esercizio 2025.

L'Amministratore Unico  
Ing. Bernardino Chiaia

---

**Pagina lasciata intenzionalmente in bianco**

---

**TAVOLA "A"**
**STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO**

	31.12.2021		31.12.2020		VARIAZIONI
<b><u>IMPIEGHI (ATTIVO)</u></b>					
A) IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE	17.405.013	31,3 %	17.744.356	31,2 %	(339.343)
B) IMMOBILI CIVILI	--	0,0 %	--	0,0 %	--
C) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE					
Altre attività esigibili oltre es. succ.	1.000.000		1.000.000		--
	1.000.000	1,8 %	1.000.000	1,8 %	--
D) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	345	0,0 %	1.034	0,0 %	(689)
1) CAPITALE IMMOBILIZZATO	18.405.358	33,1 %	18.745.390	33,0 %	(340.032)
E) DISPONIBILITA' NON LIQUIDE					
Rimanenze	29.701.768		35.607.572		(5.905.804)
	29.701.768	53,4 %	35.607.572	62,7 %	(5.905.804)
F) LIQUIDITA' DIFFERITE					
Crediti commerciali netti	99.049		39.040		60.009
Crediti tributari per imposte sul reddito	340		1.494		(1.154)
Crediti v/diversi	1.461		3.636		(2.175)
Ratei e risconti attivi	143.355		212.497		(69.142)
Altre attività	3		34.837		(34.834)
	244.208	0,4 %	291.504	0,5 %	(47.296)
G) LIQUIDITA' IMMEDIATE					
Cassa e depositi bancari	7.241.123	13,0 %	2.160.015	3,8 %	5.081.108
2) CAPITALE CIRCOLANTE	37.187.099	66,9 %	38.059.091	67,0 %	(871.992)
CAPITALE INVESTITO	55.592.457	100 %	56.804.481	100 %	(1.212.024)
<b><u>FONTI (PASSIVO-NETTO)</u></b>					

## A) CAPITALE PROPRIO

Capitale sociale	54.270.424	54.270.424	--
Riserva legale	119.287	119.287	--
Altre riserve	(19.829.789)	(17.100.623)	(2.729.166)
Risultato d'esercizio	<u>2.022.547</u>	<u>(2.729.168)</u>	<u>4.751.715</u>
	<u>36.582.469</u>	65,8 % <u>34.559.920</u>	61 % <u>2.022.549</u>

## B) PASSIVITA' CONSOLIDATE

Finanziamenti a medio-lungo termine	2.737.903	3.441.873	(703.970)
Altre passività esigibili oltre es. succ.	8.493.545	9.561.710	(1.068.165)
Trattamento fine rapporto	<u>116.535</u>	<u>102.437</u>	<u>14.098</u>
	<u>11.347.983</u>	20,4 % <u>13.106.020</u>	23,1 % <u>(1.758.037)</u>

## C) PASSIVITA' CORRENTI

Debiti v/banche	468.122	--	468.122
Debiti v/altri finanziatori	235.570	213.622	21.948
Debiti v/fornitori	547.227	308.999	238.228
Debiti tributari per imposte sul reddito	4.137	1.454.381	(1.450.244)
Ratei e risconti passivi	28.452	28.110	342
Altre passività esigibili entro es. succ.	1.976.668	359.000	1.617.668
Fondi per rischi ed oneri	<u>4.401.829</u>	<u>6.774.429</u>	<u>(2.372.600)</u>
	<u>7.662.005</u>	13,8 % <u>9.138.541</u>	16,1 % <u>(1.476.536)</u>
CAPITALE ACQUISITO	<u>55.592.457</u>	100,0 % <u>56.804.481</u>	100,0 % <u>(1.212.024)</u>

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Prof. Ing. Bernardino Chiaia)

**TAVOLA "B"**

**CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO**

	31.12.2021		31.12.2020	
Ricavi	6.730.800		2.143.000	
Variazione rimanenze	(5.905.804)		(5.179.151)	
Altri proventi tipici (rilascio fondi rischi)	<u>2.372.600</u>		<u>1.526.503</u>	
A) VALORE DELLA PRODUZIONE TIPICA	<u>3.197.596</u>	100 %	<u>(1.509.648)</u>	100 %
Consumi di materie e servizi esterni	<u>328.640</u>	10,3 %	<u>323.171</u>	-21,4 %
B) VALORE AGGIUNTO	<u>2.868.956</u>	89,7 %	<u>(1.832.819)</u>	121,4 %
Costo del lavoro	<u>261.248</u>	8,2 %	<u>242.614</u>	-16,1 %
C) MARGINE OPERATIVO LORDO	<u>2.607.708</u>		<u>(2.075.433)</u>	
Ammortamenti	340.459	10,6 %	341.055	-22,6 %
Svalutazione crediti dell'attivo circolante	29.040	0,9 %	--	0,0 %
Stanziameti a fondi rischi ed oneri	<u>--</u>	0,0 %	<u>--</u>	0,0 %
D) RISULTATO OPERATIVO	<u>2.238.209</u>		<u>(2.416.488)</u>	
Saldo proventi ed oneri diversi	(128.776)	-4,0 %	(224.257)	14,9 %
Interessi attivi e altri proventi finanziari	<u>229</u>	0,0 %	<u>337</u>	0,0 %
E) EBIT NORMALIZZATO	<u>2.109.662</u>		<u>(2.640.408)</u>	
Proventi e oneri straordinari	<u>--</u>	0,0 %	<u>--</u>	0,0 %
F) EBIT	<u>2.109.662</u>		<u>(2.640.408)</u>	
Interessi passivi e altri oneri finanziari	<u>82.163</u>	2,6 %	<u>88.760</u>	-5,9 %
G) RISULTATO LORDO	<u>2.027.499</u>		<u>(2.729.168)</u>	
Imposte sul reddito	<u>4.952</u>	0,2 %	<u>--</u>	0,0 %
H) RISULTATO NETTO	<u>2.022.547</u>		<u>(2.729.168)</u>	

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Prof. Ing. Bernardino Chiaia)

**TAVOLA "C"**

**INDICI PATRIMONIALI ED ECONOMICI**

31.12.2021

31.12.2020

**INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI**

Margine primario di struttura	Mezzi Propri - Attivo Fisso	18.177.111	15.814.530
Quoziente primario di struttura	Mezzi Propri / Attivo Fisso	1,99	1,84
Margine secondario di struttura	Mezzi Propri + Pass Consolidate - Attivo Fisso	29.525.094	28.920.550
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi Propri + Pass Consolidate) / Attivo Fisso	2,60	2,54

**INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI**

Quoziente di indebitamento complessivo	(Pass Consolidate + Pass correnti) / Mezzi Propri	0,52	0,64
Quoziente di indebitamento finanziario	Pass di finanziamento / Mezzi Propri	0,09	0,11

**INDICATORI DI LIQUIDITA'**

Margine di disponibilità	Attivo corrente - Passività correnti	29.525.094	28.920.550
Quoziente di disponibilità	Attivo corrente / Passività correnti	4,85	4,16
Margine di tesoreria	Liq. differite + liq. immediate - Pass. correnti	(176.674)	(6.687.022)
Quoziente di tesoreria	(Liq. differite + liq. immediate) / Pass. correnti	0,98	0,27

**INDICI DI REDDITIVITA'**

ROE netto	Risultato netto / Mezzi Propri	5,53%	-7,90%
ROE lordo	Risultato lordo / Mezzi Propri	5,54%	-7,90%
ROI	Risultato operativo / Capitale investito operativo	4,03%	-4,25%
ROS	Risultato operativo / Ricavi delle vendite	33,25%	-112,76%

L'AMMINISTRATORE UNICO  


(Prof. Ing. Bernardino Chiaia)



**TORINO NUOVA ECONOMIA**

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

Sede in Torino - Via Livorno, 60

Capitale Sociale € 54.270.423,59 i.v.

Iscritta nel Registro delle Imprese di Torino

al n. 09219460012

\*\*\*\*\*

**BILANCIO AL 31.12.2021**

**STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI		
ANCORA DOVUTI	== --	== --
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immobilizzazioni immateriali		
Costi di impianto e di ampliamento	____ 345	____ 1.034
Totale immobilizzazioni immateriali	..... 345	..... 1.034
II Immobilizzazioni materiali		
Terreni e fabbricati	17.400.853	17.737.583
Altri beni	____ 4.160	____ 6.773
Totale immobilizzazioni materiali	..... 17.405.013	..... 17.744.356
III Immobilizzazioni finanziarie	--	--
Totale immobilizzazioni	== 17.405.358	== 17.745.390
C) ATTIVO CIRCOLANTE		

I	Rimanenze		
	Prodotti in corso di lavorazione	29.605.283	35.511.087
	Acconti	<u>96.485</u>	<u>96.485</u>
	Totale rimanenze	<u>29.701.768</u>	<u>35.607.572</u>
II	Crediti		
	Verso clienti	99.049	39.040
	(esigibili oltre esercizio successivo)	( -- )	( -- )
	Crediti tributari	343	36.331
	(esigibili oltre esercizio successivo)	( -- )	( -- )
	Verso altri	1.001.461	1.003.636
	(esigibili oltre esercizio successivo)	( <u>1.000.000</u> )	( <u>1.000.000</u> )
	Totale crediti	<u>1.100.853</u>	<u>1.079.007</u>
III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	<u>--</u>	<u>--</u>
IV	Disponibilità liquide		
	Depositi bancari e postali	7.240.795	2.159.685
	Denaro e valori in cassa	<u>328</u>	<u>330</u>
	Totale disponibilità liquide	<u>7.241.123</u>	<u>2.160.015</u>
	Totale attivo circolante	<u>38.043.744</u>	<u>38.846.594</u>
D)	RATEI E RISCONTI	<u>143.355</u>	<u>212.497</u>
	TOTALE ATTIVO	<u>55.592.457</u>	<u>56.804.481</u>
<b>PASSIVO</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
A)	PATRIMONIO NETTO		
I	Capitale	54.270.424	54.270.424
II	Riserva da sovrapprezzo delle quote	--	--
III	Riserve di rivalutazione	--	--

IV	Riserva legale	119.287	119.287
V	Riserva per azioni proprie in portafoglio	--	--
VI	Riserve statutarie	--	--
VI	Altre riserve, distintamente indicate		
	Versamenti in c/futuro aumento di capitale	8.936.777	8.936.777
	Riserva da riduzione capitale sociale	914.046	914.046
	Riserva da arrotondamento all'unità di euro	<u>(1)</u>	<u>(2)</u>
	Totale altre riserve	9.850.822	9.850.821
	VIII Utili (perdite) portati a nuovo	(29.680.611)	(26.951.444)
	IX Utile (perdita) dell'esercizio	<u>2.022.547</u>	<u>(2.729.168)</u>
	Totale patrimonio netto	<u><u>36.582.469</u></u>	<u><u>34.559.920</u></u>
	<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		
	altri	<u>4.401.829</u>	<u>6.774.429</u>
	Totale fondi per rischi e oneri	<u><u>4.401.829</u></u>	<u><u>6.774.429</u></u>
	<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>		
	LAVORO SUBORDINATO	<u><u>116.535</u></u>	<u><u>102.437</u></u>
	<b>D) DEBITI</b>		
	Debiti verso soci per finanziamenti	2.271.289	2.484.911
	(esigibili oltre esercizio successivo)	( 2.035.719 )	( 2.271.289 )
	Debiti verso banche	1.170.306	1.170.584
	(esigibili oltre esercizio successivo)	( 702.184 )	( 1.170.584 )
	Debiti verso fornitori	1.044.717	1.059.171
	(esigibili oltre esercizio successivo)	( 497.490 )	( 750.172 )
	Debiti tributari	4.089.846	4.721.756
	(esigibili oltre esercizio successivo)	( 2.140.842 )	( 2.952.896 )
	Debiti verso istituti di previdenza e		

sicurezza sociale	10.919	12.754
(esigibili oltre esercizio successivo)	( -- )	( -- )
Altri debiti	5.876.095	5.890.409
(esigibili oltre esercizio successivo)	( <u>5.855.213</u> )	( <u>5.858.642</u> )
Totale debiti	<u>14.463.172</u>	<u>15.339.585</u>
E) RATEI E RISCONTI	<u>28.452</u>	<u>28.110</u>
TOTALE PASSIVO	<u>55.592.457</u>	<u>56.804.481</u>

### CONTO ECONOMICO

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.730.800	2.143.000
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(5.905.804)	(5.179.151)
Altri ricavi e proventi	2.577.782	1.602.666
(contributi in conto esercizio)	( -- )	( -- )
Totale valore della produzione	<u>3.402.778</u>	<u>(1.433.485)</u>
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	3.385	4.122
Per servizi	302.661	296.905
Per godimento di beni di terzi	22.594	22.144
Per il personale		
salari e stipendi	187.192	176.454
oneri sociali	55.706	52.647
trattamento di fine rapporto	17.380	13.513
altri costi	970	--

Totale per il personale	261.248	242.614
Ammortamenti e svalutazioni		
ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	689	1.312
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	339.770	339.743
svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	29.040	--
Totale ammortamenti e svalutazioni	369.499	341.055
Oneri diversi di gestione	333.958	300.420
Totale costi della produzione	<u>1.293.345</u>	<u>1.207.260</u>
Differenza tra valore e costi della produzione	<u>2.109.433</u>	<u>(2.640.745)</u>
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Altri proventi finanziari		
proventi diversi dai precedenti	229	337
Totale altri proventi finanziari	229	337
Interessi e altri oneri finanziari	82.163	88.760
Totale proventi e oneri finanziari	<u>(81.934)</u>	<u>(88.423)</u>
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA'		
FINANZIARIE	--	--
Risultato prima delle imposte	<u>2.027.499</u>	<u>(2.729.168)</u>
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	4.952	--
imposte differite e anticipate	--	--
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio	<u>4.952</u>	<u>--</u>
UTILE D'ESERCIZIO	<u>2.022.547</u>	<u>(2.729.168)</u>

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Prof. Ing. Bernardino Chiaia)

---

**Pagina lasciata intenzionalmente in bianco**

---

## RENDICONTO FINANZIARIO - METODO INDIRETTO

	31.12.2021	31.12.2020
<b>A) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE</b>		
Utile/Perdita dell'esercizio	2.022.547	(2.729.168)
Imposte sul reddito	4.952	--
Interessi passivi (attivi)	<u>81.934</u>	<u>88.423</u>
<b>1) Utile/(Perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito,</b>		
<b>interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b><u>2.109.433</u></b>	<b><u>(2.640.745)</u></b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	14.098	10.771
Ammortamenti delle immobilizzazioni	340.459	341.055
Altre rett. in aumento (diminuzione) per elementi non monetari	<u>(1.068.165)</u>	<u>(1.708.942)</u>
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<u>(713.608)</u>	<u>(1.357.116)</u>
<b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni di CCN</b>	<b><u>1.395.825</u></b>	<b><u>(3.997.861)</u></b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	5.905.804	5.228.276
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(60.009)	(8.170)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	238.228	178.461
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	69.142	69.614
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	342	3.299
Altre variazioni del capitale circolante netto	<u>222.585</u>	<u>1.377.805</u>
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<u>6.376.092</u>	<u>6.849.285</u>
<b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni di CCN</b>	<b><u>7.771.917</u></b>	<b><u>2.851.424</u></b>
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati (pagati)	(81.934)	(88.423)
(Utilizzo di fondi)	<u>(2.372.600)</u>	<u>(1.605.915)</u>
<i>Totale altre rettifiche</i>	<u>(2.454.534)</u>	<u>(1.694.338)</u>

<b><u>Flusso finanziario dalla gestione reddituale (A)</u></b>	<b><u>5.317.383</u></b>	<b><u>1.157.086</u></b>
<b>B) <u>FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ D'INVESTIMENTO</u></b>		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(427)	(4.958)
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
	--	--
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
	--	--
<b><u>Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento (B)</u></b>	<b><u>(427)</u></b>	<b><u>(4.958)</u></b>
<b>C) <u>FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO</u></b>		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	468.122	234.117
Accensione (rimborso) finanziamenti	(703.970)	(447.739)
<i>Mezzi propri</i>		
	--	--
<b><u>Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</u></b>	<b><u>(235.848)</u></b>	<b><u>(213.622)</u></b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+/-B+/-C)</b>	<b>5.081.108</b>	<b>938.506</b>
<b>Disponibilità liquide al 1° gennaio</b>	<b>2.160.015</b>	<b>1.221.509</b>
<b>Disponibilità liquide al 31 dicembre</b>	<b>7.241.123</b>	<b>2.160.015</b>

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Prof. Ing. Bernardino Chiaia)



## TORINO NUOVA ECONOMIA S.P.A.

### Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	TORINO (TO) - VIA LIVORNO 60
<b>Codice Fiscale</b>	09219460012
<b>Numero Rea</b>	TO-1034116
<b>P.I.</b>	09219460012
<b>Capitale Sociale Euro</b>	54.270.424 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	Società per azioni
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	682001
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

# Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	345	1.034
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>345</b>	<b>1.034</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	17.400.853	17.737.583
4) altri beni	4.160	6.773
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>17.405.013</b>	<b>17.744.356</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>17.405.358</b>	<b>17.745.390</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	29.605.283	35.511.087
5) acconti	96.485	96.485
<b>Totale rimanenze</b>	<b>29.701.768</b>	<b>35.607.572</b>
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	99.049	39.040
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>99.049</b>	<b>39.040</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	343	36.331
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>343</b>	<b>36.331</b>
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.461	3.636
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.000.000	1.000.000
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>1.001.461</b>	<b>1.003.636</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>1.100.853</b>	<b>1.079.007</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	7.240.795	2.159.685
3) danaro e valori in cassa	328	330
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>7.241.123</b>	<b>2.160.015</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>38.043.744</b>	<b>38.846.594</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>143.355</b>	<b>212.497</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>55.592.457</b>	<b>56.804.481</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>	<b>54.270.424</b>	<b>54.270.424</b>
<b>IV - Riserva legale</b>	<b>119.287</b>	<b>119.287</b>
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.777	8.936.777
Riserva da riduzione capitale sociale	914.046	914.046
Varie altre riserve	(1)	(2)
<b>Totale altre riserve</b>	<b>9.850.822</b>	<b>9.850.821</b>
<b>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</b>	<b>(29.680.611)</b>	<b>(26.951.444)</b>
<b>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>2.022.547</b>	<b>(2.729.168)</b>
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>36.582.469</b>	<b>34.559.920</b>

B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	4.401.829	6.774.429
Totale fondi per rischi ed oneri	4.401.829	6.774.429
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	116.535	102.437
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	235.570	213.622
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.035.719	2.271.289
Totale debiti verso soci per finanziamenti	2.271.289	2.484.911
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	468.122	234.117
esigibili oltre l'esercizio successivo	702.184	936.467
Totale debiti verso banche	1.170.306	1.170.584
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	547.227	308.999
esigibili oltre l'esercizio successivo	497.490	750.172
Totale debiti verso fornitori	1.044.717	1.059.171
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.949.004	1.768.860
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.140.842	2.952.896
Totale debiti tributari	4.089.846	4.721.756
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.919	12.754
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.919	12.754
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.882	31.767
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.855.213	5.858.642
Totale altri debiti	5.876.095	5.890.409
Totale debiti	14.463.172	15.339.585
E) Ratei e risconti	28.452	28.110
Totale passivo	55.592.457	56.804.481

## Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.730.800	2.143.000
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(5.905.804)	(5.179.151)
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
altri	2.577.782	1.602.666
Totale altri ricavi e proventi	2.577.782	1.602.666
Totale valore della produzione	3.402.778	(1.433.485)
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.385	4.122
7) per servizi	302.661	296.905
8) per godimento di beni di terzi	22.594	22.144
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	187.192	176.454
b) oneri sociali	55.706	52.647
c) trattamento di fine rapporto	17.380	13.513
e) altri costi	970	-
Totale costi per il personale	261.248	242.614
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	689	1.312
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	339.770	339.743
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	29.040	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	369.499	341.055
14) oneri diversi di gestione	333.958	300.420
Totale costi della produzione	1.293.345	1.207.260
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.109.433	(2.640.745)
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	229	337
Totale proventi diversi dai precedenti	229	337
Totale altri proventi finanziari	229	337
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	82.163	88.760
Totale interessi e altri oneri finanziari	82.163	88.760
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(81.934)	(88.423)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	2.027.499	(2.729.168)
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	4.952	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	4.952	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	2.022.547	(2.729.168)

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.022.547	(2.729.168)
Imposte sul reddito	4.952	-
Interessi passivi/(attivi)	81.934	88.423
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	2.109.433	(2.640.745)
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	14.098	10.771
Ammortamenti delle immobilizzazioni	340.459	341.055
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(1.068.165)	(1.708.942)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	(713.608)	(1.357.116)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.395.825	(3.997.861)
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	5.905.804	5.228.276
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(60.009)	(8.170)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	238.228	178.461
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	69.142	69.614
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	342	3.299
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	222.585	1.377.805
Totale variazioni del capitale circolante netto	6.376.092	6.849.285
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	7.771.917	2.851.424
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(81.934)	(88.423)
(Utilizzo dei fondi)	(2.372.600)	(1.605.915)
Totale altre rettifiche	(2.454.534)	(1.694.338)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	5.317.383	1.157.086
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(427)	(4.958)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(427)	(4.958)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	468.122	234.117
(Rimborso finanziamenti)	(703.970)	(447.739)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(235.848)	(213.622)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	5.081.108	938.506
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	2.159.685	1.221.161
Danaro e valori in cassa	330	348
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.160.015	1.221.509
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	7.240.795	2.159.685
Danaro e valori in cassa	328	330
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.241.123	2.160.015

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

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

Esso consente di rilevare, in particolare, che:

- il flusso finanziario generato dalla gestione operativa è positivo per lordi euro 5.317.000 circa; esso beneficia in particolare degli effetti dell'alienazione dei lotti immobiliari denominati "Ex FIAT Mercato Italia" e lotti n. 1 e 2 della "Zona C" siti nell'area di Mirafiori, avvenuti nel corso dell'esercizio per un corrispettivo pari a complessivi euro 6.235.000;
- il flusso finanziario imputabile all'attività di investimento è di entità limitata (euro 400 circa);
- il flusso finanziario derivante dall'attività di finanziamento è negativo per euro 236.000 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 ad euro 7.241.000 circa, con una variazione positiva netta di euro 5.081.000 circa rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

## Nota integrativa, parte iniziale

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

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla presente Nota Integrativa, ed è corredato dalla relazione dell'Amministratore Unico sulla gestione. Esso corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423-ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425-ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423-bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c., tenuto conto degli effetti della entrata in vigore del D. Lgs. 17.07.2016, n. 135.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2020. 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 bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2021, 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 contenute nel D.L. 14.08.2020, n. 104 (c.d. "Decreto Agosto"), convertito nella Legge 13.10.2020, n. 126, e successivamente prorogate dal D.L. 30.12.2021, n. 228, convertito nella Legge 25.02.2022, n. 15 (c.d. "decreto milleproroghe"), il legislatore ha introdotto un regime derogatorio per l'ammortamento delle immobilizzazioni, che si affianca al regime ordinario previsto dal Codice Civile e dai principi contabili nazionali.

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

La Società ritiene che, con riferimento al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2021, non sussistano motivazioni tali da richiedere il ricorso alla facoltà di deroga prevista dalla citata normativa.

Si ricorda, infine, che ai sensi dell'art. 6 (*"Disposizioni temporanee in materia di riduzione di capitale"*) del D.L. 08.04.2020, n. 23, come modificato dall'art. 1, comma 266, della legge 30.12.2020, n. 178 (*"Legge di bilancio 2021"*) e, da ultimo, prorogato dal D.L. 30.12.2021, n. 228, convertito nella Legge 25.02.2022, n. 15 (c.d. "decreto milleproroghe"), per le perdite emerse nell'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2021 *"non si applicano gli articoli 2446, secondo e terzo comma, 2447 (...) del codice civile e non opera la causa di scioglimento della società per riduzione o perdita del capitale sociale di cui agli articoli 2484, primo comma, numero 4) (...) del codice civile"*.

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

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

La Società, dal momento che nel bilancio dell'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2021 non emergono perdite, non necessita di fare ricorso alla facoltà di deroga prevista dalla citata normativa.

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

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

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

## **Criteri di valutazione applicati**

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

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

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

### **Immobilizzazioni immateriali**

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

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

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

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

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

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

### **Immobilizzazioni materiali**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Di seguito sono specificate le aliquote applicate:

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

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

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

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

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

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

#### **Rimanenze**

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna, ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

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

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

#### **Crediti**

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

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

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

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

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

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

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

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

### **Crediti tributari**

La voce "Crediti tributari" accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

### **Ratei e risconti**

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

### **Fondi per rischi ed oneri**

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

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

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

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

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

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

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

### **Debiti**

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del Codice Civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati aggiornati 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'aggiornamento dei debiti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria; in particolare, tale suddivisione tiene conto delle risultanze del piano industriale di ristrutturazione unito al concordato preventivo in continuità omologato dal Tribunale di Torino.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

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

### **Operazioni in valuta**

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

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

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

### **Costi e ricavi**

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

### **Imposte sul reddito dell'esercizio**

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

## **Altre informazioni**

### **PROSPETTIVA DELLA CONTINUITA' AZIENDALE**

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

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

Nel corso dell'Esercizio 2021 la Società ha continuato a dare esecuzione al Piano di Concordato in continuità nel rispetto delle prescrizioni impartite dal Tribunale di Torino con il suddetto Decreto di Omologa.

Per quanto riguarda i Contratti di Finanziamento Soci stipulati nel 2019 la Società ha rispettato le scadenze mensili afferenti al pagamento delle rate di preammortamento e/o ammortamento previste dai correlati piani di rateizzazione. In particolare, nel corso dell'Esercizio 2021 i pagamenti effettuati a favore dell'azionista Finpiemonte Partecipazioni S.p.

A. ammontano a Euro 225.358, di cui euro 167.440 a titolo di rimborso di quote capitale, mentre i pagamenti effettuati a favore dell'azionista Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. ammontano a Euro 60.098, di cui euro 46.182 a titolo di rimborso di quote capitale.

Con l'avvenuta esecuzione del pagamento - afferente all'ultima quota del piano rateo - effettuato nel mese di settembre 2021 è stata completata la restituzione del debito tributario nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, indicato nel Piano Industriale del Concordato in continuità, nel rispetto di quanto previsto dalla Transazione Fiscale formalizzata nel mese di ottobre 2019. I versamenti effettuati nel corso dell'Esercizio 2021 ammontano a complessivi Euro 1.452.902.

In merito al Piano Vendite previsto dal Concordato in continuità omologato si segnala quanto segue.

La procedura competitiva riguardante la vendita del lotto "Ex Mercato Italia", ubicato nella cosiddetta Zona B dell'area di Mirafiori, come previsto dall'Avviso pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche del Tribunale di Torino il 30/12/2020, si è conclusa con la seduta di gara tenutasi in data 16/02/2021 presso il Notaio Delegato Dott. Andrea Ganelli in Torino. Il Notaio ha accertato che, entro la scadenza del 15/02/2021, era stata depositata la sola originaria offerta irrevocabile di acquisto, presentata dalla società Add On 2 S.r.l. di Milano al prezzo di Euro 1.685.000,00 oltre IVA ai sensi di legge, risultata aggiudicataria.

Conseguentemente, in data 07/06/2021 si è provveduto con la suddetta Società a sottoscrivere l'Atto notarile definitivo di vendita.

La società Add On 2 S.r.l. prevede di realizzare, nell'edificio acquistato, depositi temporanei la cui gestione sarà affidata a un operatore economico specializzato già attivo sul mercato nazionale e internazionale. Tale Società in data 03/12/2021 ha sottoscritto con FCA Italy S.p.A. l'Atto notarile con cui quest'ultima, come da precedenti accordi con TNE, ha formalmente rinunciato alla servitù costituita dalla presenza dei gruppi di aerazione - a servizio del sottostante tunnel - gravante sul medesimo lotto e rimossi appunto da TNE. I costi di rinuncia alla servitù quantificati in Euro 15.000 ed i costi notarili afferenti alla formalizzazione di tale atto competono a TNE.

Per quanto riguarda la vendita del "Lotto 2" della cosiddetta "Zona C" dell'Area Mirafiori, oggetto della Offerta irrevocabile per l'acquisto pervenuta in data 05/03/2021 dalla società Autotrasporti Cubello S.r.l. di Torino, con l'Avviso pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche del Tribunale di Torino in data 07/04/2021 è stata avviata la procedura competitiva a evidenza pubblica.

In occasione della seduta di gara tenutasi in data 20/05/2021, presso il Notaio Delegato Dott. Marco Manuli in Torino, è stata accertata la presentazione - entro il termine indicato del 19/05/2021 - di una sola offerta da parte della medesima Società al prezzo di Euro 750.000,00 oltre Iva ai sensi di legge.

Conseguentemente, divenuta tale aggiudicazione definitiva, si è provveduto, in data 19/11/2021, a stipulare con la suddetta Società l'Atto notarile definitivo di vendita.

La società Autotrasporti Cubello S.r.l. ha manifestato l'intenzione di realizzare nel lotto acquistato un centro di logistica a servizio delle attività svolte.

In data 27/05/2021 è pervenuta, da una Società di sviluppo immobiliare internazionale specializzata in logistica e industria leggera, una offerta irrevocabile di acquisto afferente al "Lotto 1" della cosiddetta "Zona C" in Area Mirafiori, al prezzo di Euro 2.000.000,00, oltre Iva ai sensi di legge.

L'Avviso, con cui è stata avviata la procedura competitiva di vendita, è stato pubblicato il 27/07/2021 sul Portale Vendite Pubbliche del Tribunale di Torino.

Scaduto il termine per la presentazione delle offerte - fissato in data 11/10/2021 – presso lo Studio del Notaio Delegato Dott. Remo Maria Morone di Torino, il 12/10/2021, si è tenuta la seduta di gara pubblica, a cui hanno partecipato due offerenti, conclusasi con una aggiudicazione provvisoria al prezzo di 2,7 milioni di Euro rispetto al prezzo base di 2 milioni di Euro.

Successivamente, essendo stata depositata una offerta con incremento, in data 15/11/2021 si è tenuta la seduta di gara supplementare conclusasi con l'aggiudicazione alla società Tubiflex S.p.A di Orbassano, al prezzo di acquisto pari a Euro 3.800.000,00, oltre IVA ai sensi di legge.

Conseguentemente in data 30/12/2021, presso il Notaio Delegato, è stato formalizzato l'Atto notarile definitivo di vendita.

La società Tubiflex, che opera nel settore della produzione di tubazioni industriali impiegate in vari ambiti, nel lotto acquistato intende realizzare la propria sede societaria e il connesso stabilimento produttivo.

In data 30/07/2021 il Politecnico di Torino ha presentato l'offerta irrevocabile per l'acquisto del Lotto fondiario "UMI A3" della Zona A in Area Mirafiori, dove prevede di realizzare il Polo della Mobilità Sostenibile e della Manifattura destinato alla formazione professionalizzante. Il prezzo offerto è pari a Euro 4.983.300,00 oltre IVA di legge.

La Società ha dato pertanto immediatamente seguito agli adempimenti necessari per avviare la conseguente procedura competitiva di vendita del Lotto "UMI A3". A tal fine è stato necessario preliminarmente acquisire - da parte di un Perito indipendente individuato dal Commissario Giudiziale - un parere di congruità circa la correttezza della procedura amministrativa avviata, ottenuto in data 01/10/2021.

In data 24/09/2021 gli Organi della Procedura hanno autorizzato la sottoscrizione dell'Atto unilaterale di impegno alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica afferente alla Modifica parziale del Piano Esecutivo Convenzionato Unità Minime di Intervento A1-A2-A3.

Con delibera di Giunta comunale n. 1016 del 08/10/2021 la Città di Torino ha approvato la Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato dell'Ambito 16.34 Mirafiori-A e il correlato Schema di Convenzione Urbanistica.

In data 26/10/2021 il Tribunale di Torino ha autorizzato la Società ad affidare al Tecnico individuato l'incarico professionale per la redazione del Frazionamento catastale della Zona A - ritenuto essenziale per avviare la procedura di vendita. Il frazionamento depositato il 24/11/2021 è stato approvato dall'Agenzia delle Entrate in data 30/11/2021.

Successivamente, la Convenzione Urbanistica in oggetto è stata sottoscritta con la Città di Torino in data 17/11/2021 mediante Atto Notaio Dott.ssa Sandra Beligni in Torino.

In considerazione dell'approssimarsi della scadenza dei termini di validità (26/01/2022) dell'offerta di acquisto presentata, incompatibile con le tempistiche della procedura competitiva da svolgere, in data 13/12/2021 è stato richiesto all'Ateneo – ferme tutte le altre condizioni previste - di prorogare il termine di efficacia della stessa sino al prossimo 30/04/2022.

In data 17/12/2021, il Giudice Delegato, preso atto del Parere rilasciato dal Commissario Giudiziale, ha rilasciato il visto di autorizzazione a procedere con la pubblicazione dell'Avviso riguardante la procedura competitiva di vendita del suddetto Lotto UMI A3, subordinatamente all'ottenimento della comunicazione con cui il Politecnico di Torino dichiara – ferme tutte le altre condizioni e pattuizioni - di prorogare il termine di efficacia dell'offerta irrevocabile di acquisto di ulteriori novanta giorni decorrenti dalla data di concessione della stessa proroga.

Nel corso dell'Esercizio 2021 sono anche proseguite le trattative, con primari fondi di sviluppo immobiliare, per la parte rimanente della Zona A, ove insediare, auspicabilmente, le imprese negli ulteriori lotti fondiari in ampliamento del Polo della Mobilità Sostenibile e della Manifattura.

In attuazione di quanto indicato nel Decreto di Omologa della procedura di Concordato preventivo in continuità, in data 25/01/2021 e in data 28/07/2021, 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 “Quarta relazione informativa semestrale” e la “Quinta relazione informativa semestrale” con cui è stata data evidenza della consistenza delle disponibilità liquide anche in relazione alle vendite progressivamente effettuate.

Conseguentemente il Commissario Giudiziale, con le Relazioni semestrali di propria competenza, depositate presso il Tribunale di Torino - rispettivamente in data 04/02/2021 e in data 02/08/2021 – ha evidenziato come la Società continua a dare regolarmente corso all'attuazione del Concordato, segnalando in particolare la prosecuzione dei pagamenti afferenti alla transazione fiscale con Agenzia delle Entrate, ed evidenziando la necessità di avviare quanto prima la procedura di vendita competitiva degli immobili indicati come UMI A2 e UMI A3 della Zona A, non ravvisando elementi ostativi alla prosecuzione della procedura concordataria, rilevandone il buon esito sino alle date di emissione delle sopracitate relazioni semestrali.

Seppure il Piano Industriale di Ristrutturazione aggiornato, depositato presso il Tribunale di Torino unitamente alla Relazione semestrale al 30/06/2020, per effetto di alcune sopravvenienze migliorative, non prevede - a partire dal 2021 - alcuna riduzione dell'orario di lavoro dei Dipendenti, con due di loro - che hanno manifestato interesse a proseguire anche nel corso dell'anno 2021 – sono stati sottoscritti i correlati specifici Accordi di riduzione parziale dell'orario di lavoro.

La Società ha inoltre provveduto ad aggiornare l'importo del Debito Tributario, previsto dal Piano Industriale di Ristrutturazione del Concordato, afferente a Imposte ICI/IMU del periodo 2011-2017. Ciò al fine di rideterminare sia la quota capitale, diminuita per effetto principalmente della rettifica del valore della rendita catastale del Centro del Design, come da Accordo di Mediazione con l'Agenzia delle Entrate, sia la quota interessi, applicando le aliquote

correttamente definite, correggendo alcuni refusi di calcolo, ed estendo il conteggio di tali interessi fino alla data del pagamento.

Con lettera in data 25/08/2021 la Città di Torino, in risposta alla richiesta formalizzata da TNE, ha confermato la correttezza del ricalcolo del Debito Tributario verso l'Ente rideterminato nell'importo complessivo di Euro 3.108.093.

La Città di Collegno, con lettera del 03/11/2021, dopo aver fornito precisazioni in merito alla soggettività dell'Imposta IMU in capo al Soggetto proprietario dell'area, e quindi in capo a TNE, nel caso di edifici realizzati in assenza di costituzione del diritto di superficie, ha confermato la correttezza del ricalcolo del Debito Tributario verso l'Ente rideterminato nell'importo 104.692.

Per effetto di tali rettifiche l'importo del Debito Tributario in oggetto originariamente indicato nel Piano di Concordato nell'importo di Euro 3.768.073 è diminuito di circa 555 mila Euro ed è pari a Euro 3.212.785.

Pertanto, alla data del 31/12/2021, il debito complessivo residuo - verso Creditori privilegiati e chirografari previsti dal Piano di Concordato - si è ridotto a circa 10,9 milioni di Euro. I correlati pagamenti saranno eseguiti, mediante pagamenti rateizzati con scadenze variabili in base alla tipologia del credito, a decorrere dal mese di febbraio 2022.

Entro il mese di febbraio 2024, quando si concluderà il periodo di esecuzione del Concordato in continuità - e la Società ritornerà "*in bonis*" - saranno effettuati pagamenti per un importo complessivo pari a circa 9,7 milioni di Euro. I pagamenti afferenti al debito residuo pari a circa 1,2 milioni di Euro proseguiranno secondo la rateazione periodica prevista fino al mese di novembre 2025.

Alla data del 31/12/2021 l'importo aggiornato del Passivo concordatario risulta pari a complessivi Euro 17.256.588, mentre i pagamenti eseguiti ammontano ad Euro 5.731.690 e sono pari a circa il 33% del suddetto importo totale.

Ulteriori informazioni, afferenti alla esecuzione del Concordato preventivo in continuità correlate a fatti verificatisi nei primi mesi dell'anno 2022, sono riportate nel successivo paragrafo relativo ai principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

## Nota integrativa, attivo

### **Immobilizzazioni**

#### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari ad euro 345 (euro 1.034 nel precedente esercizio).

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

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	21.847	27.646	49.493
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	20.813	27.646	48.459
<b>Valore di bilancio</b>	1.034	-	1.034
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	689	-	689
<b>Totale variazioni</b>	(689)	-	(689)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	21.847	27.646	49.493
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	21.502	27.646	49.148
<b>Valore di bilancio</b>	345	-	345

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

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

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

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

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

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Incrementi dell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Altre variazioni	Totale variazioni	Valore di fine esercizio
Costi di costituzione e per modifiche statutarie	1.034	--	689	--	(689)	345
<b>Totale</b>	<b>1.034</b>	<b>--</b>	<b>689</b>	<b>--</b>	<b>(689)</b>	<b>345</b>

#### Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari ad euro 17.405.013 (euro 17.744.356 nel precedente esercizio).

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

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	20.936.523	242	55.198	20.991.963
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	3.198.940	242	48.425	3.247.607
<b>Valore di bilancio</b>	17.737.583	-	6.773	17.744.356
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	-	427	427
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	336.730	-	3.040	339.770
<b>Totale variazioni</b>	(336.730)	-	(2.613)	(339.343)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	20.936.523	242	55.625	20.992.390
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	3.535.670	242	51.645	3.587.377
<b>Valore di bilancio</b>	17.400.853	-	4.160	17.405.013

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

Si ricorda che:

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

## Attivo circolante

### Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono iscritte per euro 29.701.768 (euro 35.607.572 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>	35.511.087	(5.905.804)	29.605.283
<b>Acconti</b>	96.485	-	96.485
<b>Totale rimanenze</b>	35.607.572	(5.905.804)	29.701.768

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

Oneri finanziari	--
Prestazioni tecniche	166.070
Contributi ricevuti	--
Minori valutazioni a valori di mercato	(87.980)
Riprese di valore a valori di mercato	734.706
<i>Totale variazioni lorde</i>	<i>812.796</i>
Cessioni	(6.718.600)
<b>Totale variazione netta</b>	<b>(5.905.804)</b>

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

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

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

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

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

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

- Sito di Torino - Mirafiori - Zona A (UMI A1, A2a, A2b, A3): euro 49.949.000

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

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

L'Organo Amministrativo ha ritenuto che i valori risultanti dalla suddetta perizia possano essere considerati congrui anche con riferimento alla data del 31.12.2021, fatta eccezione per il lotto immobiliare, facente parte dell'area di Mirafiori, relativo al Comparto A3 ("Competence Center"), il cui valore di mercato è stato allineato alla offerta irrevocabile di acquisto pervenuta, e precedentemente commentata (euro 4.983.300). Tale riallineamento ha determinato l'emersione di una ripresa di valore di netti euro 734.706.

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

Il valore di iscrizione delle rimanenze al 31.12.2021 può essere così riepilogato:

Compendio	Valore di iscrizione 31.12.2020	Incrementi lordi	Decrementi lordi	Valore di iscrizione 31.12.2021
Collegno - Campo Volo	7.645.958	10.193	--	7.656.151
Mirafiori - Comparto A1	8.730.684	34.944	--	8.765.628
Mirafiori - Comparto A2	8.167.251	32.953	--	8.200.204
Mirafiori - Comparto A3	4.248.594	756.177	(21.471)	4.983.300
Mirafiori - Comparto B Nord	1.877.600	31.927	(1.909.127)	--
Mirafiori - Comparto C	4.841.000	34.582	(4.875.582)	--
<b>Totale</b>	<b>35.511.087</b>	<b>900.776</b>	<b>(6.806.580)</b>	<b>29.605.283</b>

Gli incrementi lordi delle rimanenze rispetto al 31.12.2020, pari a complessivi euro 900.776, sono riconducibili, in particolare:

- per euro 734.706 a riprese di valore relative al comparto UMI A3 dell'area di Mirafiori, conseguenti in particolare al sopra menzionato riallineamento del valore di mercato in base alla offerta irrevocabile di acquisto pervenuta;
- per euro 113.638 alla imputazione *pro-quota* di costi per il personale tecnico interno;
- per euro 52.432 alla imputazione di costi per servizi tecnici.

I decrementi lordi di euro 6.806.580 si riferiscono, per euro 6.718.600, alla avvenuta cessione dei lotti immobiliari relativi ai comparti B Nord ("Ex Mercato Italia") e C facenti parte dell'area di Mirafiori, e per i restanti euro 87.980 a rettifiche per allineamento ai valori di mercato.

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari ad euro 1.100.853 (euro 1.079.007 nel precedente esercizio).

La relativa composizione può essere così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio successivo	Valore nominale totale	Fondi rischi	Svalutazioni	Valore netto
Crediti verso clienti	128.089	--	128.089	--	(29.040)	99.049
Crediti tributari	343	--	343	--	--	343
Crediti verso altri	1.461	1.000.000	1.001.461	--	--	1.001.461
<b>Totale</b>	<b>129.893</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.129.893</b>	<b>--</b>	<b>(29.040)</b>	<b>1.100.853</b>

### Crediti verso clienti

Al 31.12.2021 essi ammontano a netti euro 99.049, interamente costituiti da fatture emesse; rispetto al saldo del precedente esercizio evidenziano un incremento netto di euro 60.009.

I crediti verso clienti risultano rettificati, in chiusura dell'esercizio, da svalutazioni per rischi di inesigibilità per euro 29.040.

### Crediti tributari

I crediti tributari ammontano in chiusura ad euro 343, con un decremento netto di euro 35.988 rispetto al 31.12.2020.

Essi sono essenzialmente costituiti da IRES corrente a saldo utilizzabile in compensazione nei periodi di imposta successivi (euro 340).

### Crediti verso altri

I crediti diversi sono pari, al 31.12.2021, ad euro 1.001.461; rispetto al saldo del precedente esercizio evidenziano un decremento netto di euro 2.175.

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 1.461).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	39.040	60.009	99.049	99.049	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	36.331	(35.988)	343	343	-
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	1.003.636	(2.175)	1.001.461	1.461	1.000.000
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.079.007	21.846	1.100.853	100.853	1.000.000

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

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

Area geografica	Italia	Svalutazioni	Totale
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	128.089	(29.040)	99.049
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	343	-	343
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	1.001.461	-	1.001.461
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.129.893	(29.040)	1.100.853

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

Al 31.12.2021 non constano crediti iscritti nell'attivo circolante derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile.

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari ad euro 7.241.123 (euro 2.160.015 al termine del precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	2.159.685	5.081.110	7.240.795
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	330	(2)	328
<b>Totale disponibilità liquide</b>	2.160.015	5.081.108	7.241.123

### **Ratei e risconti attivi**

I ratei e risconti attivi sono pari, al 31.12.2021, ad euro 143.355 (euro 212.497 in chiusura del precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti attivi</b>	212.497	(69.142)	143.355
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	212.497	(69.142)	143.355

I ratei attivi non sono presenti al 31.12.2021, analogamente al precedente esercizio.

I risconti attivi si riferiscono alla quota di competenza degli esercizi successivi del compenso spettante al Commissario Giudiziale nominato nell'ambito della procedura concordataria in essere (euro 136.907), nonché a commissioni su

fideiussioni e polizze fideiussorie (euro 2.496), a canoni di affitto ed assistenza (euro 764) ed a servizi diversi (euro 3.188).

## **Oneri finanziari capitalizzati**

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

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

### **Riduzione di valore di immobilizzazioni materiali e immateriali**

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

### **Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali**

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

## **Nota integrativa, passivo e patrimonio netto**

### **Patrimonio netto**

Il patrimonio netto alla chiusura dell'esercizio risulta essere pari ad euro 36.582.469 (euro 34.559.920 al termine del precedente esercizio).

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

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

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

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

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

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

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

Si segnala che, per effetto dell'utile realizzato nell'esercizio, alla data del 31.12.2021 non risulta più verificata la fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile, quand'anche non si tenga conto degli effetti dell'applicazione della disciplina derogatoria di cui al citato art. 6 del D.L. n. 23/2020.

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	54.270.424	-	-		54.270.424
Riserva legale	119.287	-	-		119.287
Altre riserve					
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.777	-	-		8.936.777
Riserva da riduzione capitale sociale	914.046	-	-		914.046
Varie altre riserve	(2)	-	1		(1)
Totale altre riserve	9.850.821	-	1		9.850.822
Utili (perdite) portati a nuovo	(26.951.444)	(2.729.167)	-		(29.680.611)
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.729.168)	2.726.167	1	2.022.547	2.022.547
Totale patrimonio netto	34.559.920	-	2	2.022.547	36.582.469

## Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva per arrotondamenti all'unità di euro	(1)
Totale	(1)

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

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

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

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

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 7 bis del Codice Civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dal prospetto sottostante.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<b>Capitale</b>	54.270.424	Capitale		-
<b>Riserva legale</b>	119.287	Utili	A, B	-
<b>Altre riserve</b>				
<b>Versamenti in conto futuro aumento di capitale</b>	8.936.777	Capitale	A, B	8.936.777
<b>Riserva da riduzione capitale sociale</b>	914.046	Capitale	A, B	914.046
<b>Varie altre riserve</b>	(1)	Arrotondamenti		-
<b>Totale altre riserve</b>	9.850.822			9.850.823
<b>Utili portati a nuovo</b>	(29.680.611)	Perdite		-
<b>Totale</b>	34.559.922			9.850.823
<b>Quota non distribuibile</b>				9.850.823
<b>Residua quota distribuibile</b>				0

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

## Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura
<b>Riserva per arrotondamenti all'unità di euro</b>	(1)	Arrotondamenti
<b>Totale</b>	(1)	

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

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

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

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

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

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

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

	Importo	Origine
Valore di inizio esercizio	2.729.168	Perdite emerse nell'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2020
<i>Variazioni dell'esercizio</i>		
Incrementi dell'esercizio	--	
Altre variazioni	--	
<i>Totale variazioni</i>	--	
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>2.729.168</b>	

Nel seguente prospetto è riepilogata la consistenza del patrimonio netto al 31.12.2021, al netto dell'effetto della perdita emersa nell'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2020, in quanto qualificabile come non rilevante, in base all'art. 6, D.L. n. 23/2020, ai fini del verificarsi delle fattispecie di cui agli articoli 2466 e 2467 del Codice Civile.

Voce	Importo
Capitale sociale	54.270.424
Riserva legale	119.287
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.777
Riserva da riduzione capitale sociale	914.046
Riserva arrotondamenti all'unità di euro	(1)
Perdite portate a nuovo	(26.951.444)
Utile dell'esercizio chiuso al 31.12.2021	2.022.547
<b>Totale al 31.12.2021</b>	<b>39.311.636</b>

Come già in precedenza segnalato, si rammenta che, per effetto dell'utile realizzato nell'esercizio, alla data del 31.12.2021 non risulta più verificata la fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile, quand'anche non si tenga conto degli effetti dell'applicazione della disciplina derogatoria di cui al citato art. 6 del D.L. n. 23/2020.

Il patrimonio netto della Società al 31.12.2021 risulta infatti di importo pari a complessivi euro 36.582.469, a fronte di un ammontare del capitale sociale di euro 54.270.424; di conseguenza, alla data di chiusura dell'esercizio il capitale - al netto delle perdite - risulta diminuito per un importo inferiore ad un terzo.

## Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti tra le passività per complessivi euro 4.401.829, con un decremento netto di euro 2.372.600 rispetto al precedente esercizio.

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

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	6.774.429	6.774.429
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Altre variazioni</b>	(2.372.600)	(2.372.600)
<b>Totale variazioni</b>	(2.372.600)	(2.372.600)
<b>Valore di fine esercizio</b>	4.401.829	4.401.829

L'importo dei fondi per rischi ed oneri in essere al 31.12.2021 risulta così costituito:

<b>Natura</b>	<b>Importo</b>
Stanziamanti per passività di natura ambientale - UMI A1	1.116.709
Stanziamanti per passività di natura ambientale - UMI A2	2.186.120
Stanziamanti per passività di natura ambientale - Aree ex "Mercato Italia"	--
Stanziamanti per passività di natura ambientale - Zona C	--
Stanziamanti per passività di natura ambientale - Collegno Campo Volo	99.000
Stanziamanti per spostamento bealera (cessione aree Novacoop)	1.000.000
<b>Totale</b>	<b>4.401.829</b>

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2021, il fondo relativo alle passività di natura ambientale stanziato con riferimento alle aree "Ex Mercato Italia" e "Zona C" è stato rilasciato per l'intero importo, rispettivamente, di euro 192.600 ed euro 2.180.000, essendo venuto meno il corrispondente rischio a seguito della avvenuta alienazione dei lotti immobiliari, che ha avuto luogo nell'esercizio.

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

## **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi euro 116.535 (euro 102.437 al termine del precedente esercizio).

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
<b>Valore di inizio esercizio</b>	102.437
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	14.857
<b>Altre variazioni</b>	(759)
<b>Totale variazioni</b>	14.098
<b>Valore di fine esercizio</b>	116.535

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

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

I debiti al 31.12.2021 sono iscritti nelle passività per complessivi euro 14.463.172 (euro 15.339.585 nel precedente esercizio).

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

Si segnala che le informazioni sulla suddivisione dei debiti per scadenza tengono conto delle indicazioni contenute nel piano concordatario, nonché nei successivi piani di riparto, in base ai quali, in particolare:

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	2.484.911	(213.622)	2.271.289	235.570	2.035.719	1.019.573
<b>Debiti verso banche</b>	1.170.584	(278)	1.170.306	468.122	702.184	-
<b>Debiti verso fornitori</b>	1.059.171	(14.454)	1.044.717	547.227	497.490	-
<b>Debiti tributari</b>	4.721.756	(631.910)	4.089.846	1.949.004	2.140.842	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	12.754	(1.835)	10.919	10.919	-	-
<b>Altri debiti</b>	5.890.409	(14.314)	5.876.095	20.882	5.855.213	125.000
<b>Totale debiti</b>	15.339.585	(876.413)	14.463.172	3.231.724	11.231.448	1.144.573

### Debiti verso soci per finanziamenti

La voce, che al 31.12.2020 era iscritta per euro 2.484.911, in chiusura risulta pari ad euro 2.271.289.

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

- finanziamento dell'importo originario di nominali euro 2.000.000 concesso da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. in data 29.03.2019, rimborso del capitale in n. 115 rate mensili la prima delle quali in scadenza il 28.02.2021, ultima rata in scadenza il 31.08.2030, preammortamento di 22 mesi, tasso di interesse fisso del 3% annuo. Al 31.12.2021 l'importo a debito residuo, pari ad euro 1.832.560, ha scadenza entro la chiusura dell'esercizio successivo per euro 187.984 e

posteriore alla chiusura dell'esercizio successivo per euro 1.644.576; l'importo delle quote capitale rimborsate nel corso dell'esercizio 2021 è pari ad euro 167.440;

- 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 31.12.2021 l'importo a debito residuo, pari ad euro 438.729, ha scadenza entro la chiusura dell'esercizio successivo per euro 47.586 e posteriore alla chiusura dell'esercizio successivo per euro 391.143; l'importo delle quote capitale rimborsate nel corso dell'esercizio 2021 è pari ad euro 46.182.

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

### **Debiti verso banche**

I debiti verso banche al 31.12.2021 risultano pari ad euro 1.170.306, ridotti di netti euro 278 rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

Essi si riferiscono interamente a debiti di natura chirografaria, il cui rimborso è previsto negli esercizi 2022 (per euro 468.122) e successivi.

### **Debiti verso fornitori**

I debiti verso fornitori, pari in chiusura ad euro 1.044.717, risultano decrementati di netti euro 14.454 rispetto al 31.12.2020, 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 198.393.

Si segnala altresì che i debiti verso fornitori si riferiscono, per complessivi euro 937.411, a partite in essere nei confronti di creditori ammessi alla procedura concordataria.

### **Debiti tributari**

I debiti verso l'Erario ammontano a complessivi euro 4.089.846, ed evidenziano un decremento netto di euro 631.910 rispetto al saldo del precedente esercizio.

Essi comprendono essenzialmente:

- debiti verso l'Erario a titolo di IVA (euro 846.314);
- debiti per imposte IMU ed ICI relative a periodi di imposta precedenti, dovute ai Comuni di Torino (euro 3.108.093) e Collegno (euro 104.692);
- debiti per IRAP corrente a saldo relativa all'esercizio (euro 4.137);
- debiti per ritenute d'acconto su redditi di lavoro dipendente (euro 6.375) ed autonomo (euro 1.686) corrisposti nell'ultimo mese dell'esercizio.

In chiusura dell'esercizio risulta estinto il debito a titolo di IRES ed IRAP correnti relative a precedenti periodi di imposta, iscritti al 31.12.2020 per euro 1.454.381. Le corrispondenti somme, oggetto di cartelle esattoriali di pagamento

notificate nel corso dell'esercizio 2019, sono state rimborsate in forma rateale (n. 24 rate mensili di importo costante pari a Euro 161.434 a decorrere dal mese di ottobre 2019) sulla base di apposita transazione fiscale perfezionata con l' Agenzia delle Entrate mediante "Dichiarazione di Credito" n. 230 in data 09.10.2019.

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

I debiti verso enti previdenziali sono pari ad euro 10.919, e risultano decrementati di netti euro 1.835 rispetto al 31.12.2020.

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

### **Altri debiti**

Gli altri debiti ammontano in chiusura ad euro 5.876.095, ed evidenziano un decremento netto di euro 14.314 rispetto al saldo al 31.12.2020.

Essi comprendono principalmente il debito nei confronti dell'ex azionista Città Metropolitana di Torino per la cessazione della sua qualità di socio ex Legge n. 147/2013 (pari a complessivi euro 5.730.213); debiti verso componenti degli Organi sociali per compensi liquidati ma non ancora corrisposti (euro 19.721); debiti verso il Politecnico di Torino per cauzioni incassate in relazione alla locazione del c.d. "Centro del Design" (euro 125.000).

## **Suddivisione dei debiti per area geografica**

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

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	2.271.289	2.271.289
Debiti verso banche	1.170.306	1.170.306
Debiti verso fornitori	1.044.717	1.044.717
Debiti tributari	4.089.846	4.089.846
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.919	10.919
Altri debiti	5.876.095	5.876.095
<b>Debiti</b>	<b>14.463.172</b>	<b>14.463.172</b>

## **Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

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

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	2.271.289	2.271.289
Debiti verso banche	1.170.306	1.170.306
Debiti verso fornitori	1.044.717	1.044.717
Debiti tributari	4.089.846	4.089.846
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.919	10.919
Altri debiti	5.876.095	5.876.095

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
<b>Totale debiti</b>	14.463.172	14.463.172

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

Al 31.12.2021 non constano debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'articolo 2427, punto 6-ter del Codice Civile.

### Finanziamenti effettuati da soci della società

Come già in precedenza indicato, al 31.12.2021 constano debiti verso Soci a titolo di finanziamenti per complessivi euro 2.271.289, così dettagliati:

- finanziamento dell'importo originario di nominali euro 2.000.000 concesso da Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. in data 29.03.2019, rimborso del capitale in n. 115 rate mensili la prima delle quali in scadenza il 28.02.2021, ultima rata in scadenza il 31.08.2030, preammortamento di 22 mesi, tasso di interesse fisso del 3% annuo. Al 31.12.2021 l'importo a debito residuo, pari ad euro 1.832.560, ha scadenza entro la chiusura dell'esercizio successivo per euro 187.984 e posteriore alla chiusura dell'esercizio successivo per euro 1.644.576;
- 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 31.12.2021 l'importo a debito residuo, pari ad euro 438.729, ha scadenza entro la chiusura dell'esercizio successivo per euro 47.586 e posteriore alla chiusura dell'esercizio successivo per euro 391.143.

## **Ratei e risconti passivi**

I ratei e risconti attivi sono pari, al 31.12.2021, ad euro 28.452 (euro 28.110 in chiusura del precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	28.110	342	28.452
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	28.110	342	28.452

I ratei passivi, che al 31.12.2020 ammontavano ad euro 28.110, in chiusura dell'esercizio sono iscritti nelle passività per complessivi euro 28.452. Essi si riferiscono interamente ad oneri differiti per il personale, relativi a ferie, permessi e mensilità aggiuntive.

I risconti passivi non sono presenti al 31.12.2021, come già in chiusura del precedente esercizio.

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Il valore della produzione al 31.12.2021 risulta pari ad euro 3.402.778, con un incremento netto di euro 4.836.263 in valore monetario assoluto rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Cessioni di immobili	6.235.000
Locazioni attive	425.000
Ricavi diversi	70.800
<b>Totale</b>	<b>6.730.800</b>

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

- al comparto B Nord ("Ex Mercato Italia") dell'area di Mirafiori (euro 1.685.000);
- al lotto 1 della "Zona C" dell'area di Mirafiori (euro 3.800.000);
- al lotto 2 della "Zona C" dell'area di Mirafiori (euro 750.000).

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

I ricavi diversi includono corrispettivi per la concessione temporanea di spazi nelle aree di Mirafiori (euro 16.800), nonché indennità percepite per l'occupazione dell'area di Collegno - Campo Volo (euro 54.000).

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	6.730.800
<b>Totale</b>	<b>6.730.800</b>

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

Ammontano a complessivi euro 5.905.804, con segno negativo; la relativa composizione è dettagliata nel commento alla voce "Rimanenze" dell'attivo patrimoniale.

### Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi ammontano a complessivi euro 2.577.782, e sono costituiti:

- per euro 2.372.600 dalla proventizzazione, a seguito del venire meno dei corrispondenti rischi, di fondi per rischi ed oneri stanziati in precedenti esercizi, ed in particolare (i) euro 192.600 per rilascio del fondo relativo alle passività di natura ambientale stanziato con riferimento alle aree "Ex Mercato Italia", e (ii) euro 2.180.000 per rilascio del fondo relativo alle passività di natura ambientale stanziato con riferimento alle aree "Zona C", essendo venuto meno il corrispondente rischio a seguito della avvenuta alienazione dei lotti immobiliari;
- per euro 119.518 da sopravvenienze attive, principalmente relative a rettifiche dei debiti per imposta IMU nei confronti della Città di Torino (euro 103.333), nonché a rettifiche, sulla base dell'avvenuto aggiornamento dei relativi piani di riparto, dei debiti nei confronti di creditori ammessi alla procedura concordataria (euro 14.701);
- per euro 78.988 da rimborsi di spese;
- per euro 6.600 da proventi per cessione di beni diversi;
- per euro 77 da proventi diversi (principalmente a titolo di abbuoni ed arrotondamenti attivi).

## Costi della produzione

I costi della produzione al 31.12.2021 ammontano ad euro 1.293.345, con un incremento netto di euro 86.085 in valore monetario assoluto rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

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

Per l'esercizio 2021 ammontano ad euro 3.385 (euro 4.122 nel 2020) e sono essenzialmente costituiti da spese per materiali di consumo, cancelleria, stampati e materiale per comunicazione (euro 3.275).

### Costi per servizi

I costi per servizi sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 302.661 (euro 296.905 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è dettagliata nella tabella seguente:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Spese generali	490	242	732
Manutenzioni e pulizie	6.169	2.986	9.155
Compensi agli Amministratori	46.400	--	46.400
Compensi agli Organi di controllo	22.720	--	22.720
Consulenze	164.854	4.898	169.752
Servizi amministrativi e generali	26.612	(2.547)	24.065
Assicurazioni	29.660	177	29.837
<b>Totale</b>	<b>296.905</b>	<b>5.756</b>	<b>302.661</b>

Le "spese generali" includono essenzialmente costi per utenze.

I compensi all'Organo amministrativo includono l'emolumento di competenza riconosciuto all'Amministratore Unico, con riferimento alla quota fissa (pari al 70% del totale, corrispondente ad euro 28.000) nonché alla quota variabile (pari al restante 30%, corrispondente ad euro 12.000), correlata a specifici obiettivi di risultato corrispondenti all'attuazione del Piano concordatario, e soggetta ad approvazione dal parte dell'Assemblea dei Soci.

I costi per compensi agli Organi di controllo includono i compensi spettanti al Collegio Sindacale (euro 16.640), all'Organismo di Vigilanza (euro 2.080) nonché alla Società di Revisione incaricata delle attività di revisione legale (euro 4.000).

I costi per consulenze includono principalmente servizi di consulenza legale nonché relativi alla procedura concordataria (euro 110.266), servizi di comunicazione e promozione (euro 3.580) e servizi di consulenza tecnica (euro 55.906).

I costi per servizi amministrativi e generali comprendono principalmente costi per assistenza amministrativa, lavoristica, contabile e tributaria (euro 14.336), per servizi telefonici (euro 3.001), per buoni pasto relativi ai dipendenti (euro 6.299).

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

I costi per godimento beni di terzi sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 22.594 (euro 22.144 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci può essere così dettagliata:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	22.144	450	22.594
Altri costi	--	--	--
<b>Totale</b>	<b>22.144</b>	<b>450</b>	<b>22.594</b>

### **Costi per il personale**

I costi per il personale sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 261.248 (euro 242.614 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci può essere così dettagliata:

	Valori esercizio precedente	Variazione	Valori esercizio corrente
Stipendi	176.454	10.738	187.192
Oneri sociali	52.647	3.059	55.706
Trattamento di fine rapporto	13.513	3.867	17.380
Altri costi	--	970	970
<b>Totale</b>	<b>242.614</b>	<b>18.634</b>	<b>261.248</b>

La voce "trattamento di fine rapporto" si riferisce, per euro 2.522, a quote di trattamento di fine rapporto corrisposte nel corso dell'esercizio.

Gli "altri costi" sono costituiti da spese per attività di formazione del personale e per prestazioni di medicina del lavoro.

### **Ammortamenti e svalutazioni**

Gli ammortamenti per immobilizzazioni immateriali sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 689 (euro 1.312 nel periodo precedente).

	Valori esercizio precedente	Variazione	Valori esercizio corrente
Costi di impianto ed ampliamento	1.169	(479)	689
Diritti di utilizzo opere dell'ingegno	143	(143)	--
<b>Totale</b>	<b>1.312</b>	<b>(623)</b>	<b>689</b>

Gli ammortamenti per immobilizzazioni materiali sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 339.770 (euro 339.743 nel periodo precedente).

	Valori esercizio precedente	Variazione	Valori esercizio corrente
Terreni e fabbricati	336.730	--	336.730
Altri beni	3.013	27	3.040
<b>Totale</b>	<b>339.743</b>	<b>27</b>	<b>339.770</b>

Le svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante (euro 29.040) si riferiscono alle rettifiche relative ai crediti verso clienti stanziati in chiusura dell'esercizio per possibili rischi di inesigibilità.

### **Oneri diversi di gestione**

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 333.958 (euro 300.420 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci può essere così dettagliata:

	Valori esercizio precedente	Variazione	Valori esercizio corrente
Imposta di bollo	200	131	331
Imposta di registro	68	--	68
IMU	294.706	(23.562)	271.144
Altre imposte e diritti	2.930	608	3.538
Sopravvenienze passive	81.692	(25.705)	55.987
Utilizzo fondi rischi	(81.692)	81.692	--
Sanzioni	1.306	(1.042)	264
Altri oneri di gestione	1.210	1.416	2.626
<b>Totale</b>	<b>300.420</b>	<b>33.538</b>	<b>333.958</b>

L'IMU è esposta al netto del rimborso riconosciuto dal Comune di Torino a titolo di imposta versata in eccesso per l'anno 2018 (euro 40.584), utilizzato in compensazione dei versamenti dovuti per il periodo di imposta 2021.

Le sopravvenienze passive conseguono a rettifiche dei debiti per imposta IMU nei confronti della Città di Torino e della Città di Collegno.

Gli "altri oneri" includono principalmente costi per rimborsi di spese a piè di lista (euro 2.224).

## Proventi e oneri finanziari

### Altri proventi finanziari

Gli "altri proventi finanziari" sono interamente costituiti da interessi attivi su depositi bancari (euro 229).

### 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	931
Altri	81.232
<b>Totale</b>	<b>82.163</b>

Gli oneri finanziari relativi a "debiti verso banche" si riferiscono interamente ad oneri e commissioni bancarie (euro 931).

Gli oneri finanziari relativi ad "altri debiti" si riferiscono a commissioni su polizze fideiussorie (euro 9.181), ad interessi passivi su imposte locali (euro 201), ad interessi passivi sui finanziamenti erogati dai Soci (euro 71.833, di cui euro 5.000 a titolo di preammortamento).

### Utili e perdite su cambi

Non sono presenti al 31.12.2021, così come in chiusura dell'esercizio precedente.

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

La composizione delle imposte sul reddito dell'esercizio al 31.12.2021, esposte in bilancio per netti euro 4.952, è la seguente:

	31.12.2021	31.12.2020
IRES corrente	--	--
IRAP corrente	4.952	--
<i>Totale imposte correnti</i>	<i>4.952</i>	--
Imposte anticipate	--	--

Imposte differite	--	--
<i>Totale imposte anticipate e differite</i>	--	--
<b>Totale</b>	<b>4.952</b>	<b>--</b>

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

- differenza tra valore civilistico e valore fiscale dei lavori in corso (euro 1,7 milioni circa);
- compensi amministratori non corrisposti (euro 19 mila circa);
- quota di oneri finanziari non dedotti (euro 950 mila circa, di cui euro 71 mila circa relativi al periodo di imposta 2021);
- accantonamenti a fondi per rischi ed oneri (euro 4,4 milioni circa);
- perdite IRES dei periodi di imposta 2018, 2019, 2020 e 2021, riportabili ai periodi di imposta successivi (euro 18,6 milioni circa).

L'ammontare teorico delle corrispondenti attività per imposte anticipate è pari ad euro 6,1 milioni circa.

## Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
	Ammontare	Ammontare
<b>Perdite fiscali</b>		
<b>dell'esercizio</b>	9.650.822	8.494.815
<b>di esercizi precedenti</b>	8.987.965	493.150
<b>Totale perdite fiscali</b>	<b>18.638.787</b>	<b>8.987.965</b>

Il rilevante ammontare della perdita ai fini IRES stimata per il periodo di imposta 2021 è principalmente riconducibile a:

- rilascio di fondi per rischi ed oneri per circa euro 2,3 milioni (per effetto della indeducibilità dei corrispondenti stanziamenti effettuati nei periodi di imposta precedenti);
- realizzo di svalutazioni dell'importo di euro 9 milioni circa, non dedotte nel periodo di imposta e nei precedenti, inerenti ai lotti immobiliari dei comparti B Nord ("Ex Mercato Italia") e C dell'area di Mirafiori, la cui alienazione è avvenuta nel corso dell'esercizio;
- riprese di valore inerenti al lotto immobiliare relativo al comparto UMI A3 dell'area di Mirafiori per euro 734.000 circa (per effetto della indeducibilità delle corrispondenti svalutazioni effettuate nei periodi di imposta precedenti).

## **Nota integrativa, altre informazioni**

### **Dati sull'occupazione**

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

	Numero medio
Impiegati	4
Totale Dipendenti	4

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

Al 31.12.2021 la Società ha in forza n. 4 dipendenti, inquadrati quali impiegati con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

Rispetto alla chiusura dell'esercizio al 31.12.2020, il numero dei dipendenti in forza risulta invariato.

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	40.000	16.640

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

I compensi all'Organo amministrativo includono l'emolumento di competenza riconosciuto all'Amministratore Unico, con riferimento alla quota fissa (pari al 70% del totale, corrispondente ad euro 28.000) nonché alla quota variabile (pari al restante 30%, corrispondente ad euro 12.000), correlata a specifici obiettivi di risultato corrispondenti all'attuazione del Piano concordatario, e soggetta ad approvazione dal parte dell'Assemblea dei Soci.

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

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

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

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

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

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

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

### Impegni

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

La restituzione della cauzione di euro 1.000.000 è a propria volta garantita da apposita fidejussione bancaria, la cui originaria scadenza al 29/12/2020 è stata prorogata fino al 31/12/2022.

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

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

Si ricorda infine che, a seguito dell'incasso in via definitiva del contributo DOCUP 2000/2006 di euro 4.000.000 e del contributo POR-FESR 2007/2013 di euro 4.739.378 a fronte delle spese di realizzazione del Centro del Design, in caso di alienazione di quest'ultimo, previamente consentita dalla Regione Piemonte, occorrerà – pena la revoca del contributo – apporre un vincolo reale di destinazione sull'immobile alienato che consenta di mantenere inalterata, per almeno dieci anni dall'ultimazione dell'intervento, la destinazione d'uso e le finalità in riferimento alle quali è stata deliberata l'ammissione al finanziamento, curandone altresì la sua trascrizione nei Registri Immobiliari.

### Rischi ambientali

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

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

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

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

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

### **Finanziamenti concessi dai Soci**

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

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

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

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

Controparti	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Finanziamenti	Versamento in c/futuro aumento di capitale	Altri debiti
Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.			1.832.560	8.936.777	
FCA Partecipazioni S.p.A.					4.750 (*)

(\*) Riaddebito compenso Amministratore

In relazione al finanziamento erogato dal Socio Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., nell'esercizio sono maturati interessi passivi di preammortamento per euro 5.000, ed interessi passivi sulle rate a rimborso per euro 52.917.

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

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

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

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

\* \* \* \* \*

Con la propria Relazione semestrale, depositata presso il Tribunale di Torino in data 04/02/2022, il Commissario Giudiziale, prendendo atto di quanto riportato nella Relazione semestrale al 31/12/2021 presentata dalla Società, ha confermato, viste le procedure di vendita attivate nel semestre di riferimento, di non ravvisare elementi ostativi alla prosecuzione della procedura concordataria, rilevando invece, fino al momento, il buon esito della medesima. In ordine alla prosecuzione del Piano di Concordato il Commissario ha evidenziato la necessità di acquisire dalla Società - nel corso della prossima relazione - informazioni in ordine alla vendita degli immobili "UMI A3 Competence Center" e "UMI A2 Centro Manifatturiero".

Con lettera in data 17/01/2022 il Politecnico di Torino ha formalizzato la proroga dell'efficacia della propria offerta irrevocabile di acquisto del Lotto UMI A3-Competence della Zona A (area di Mirafiori) fino al 25/07/2022, fatta salva la conferma di legge da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze in merito alla compatibilità dell'operazione con i saldi strutturali di finanza pubblica.

Con il Decreto emanato in data 18/02/2022 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha verificato la congruità dei saldi strutturali di finanza pubblica ed ha approvato l'operazione di acquisto proposta dal Politecnico di Torino.

Conseguentemente in data 15/03/2022 è stata avviata la procedura competitiva di vendita che prevede il termine del 26 /04/2022 entro cui i Soggetti interessati dovranno depositare - presso il Notaio Delegato - le Offerte irrevocabili di acquisto.

In merito all'intervento di realizzazione della Rotatoria stradale di Via C. Abarth prevista nell'ambito delle Opere di Urbanizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato per la Riqualficazione della Zona C, oggetto di Convenzione Urbanistica del 21/10/2015 sottoscritta con la Città di Torino, l'Impresa esecutrice dei lavori per il tramite di una ditta specializzata, in data 17/01/2022, ha presentato il Piano di Lavoro per attività da svolgersi in presenza di amianto, al fine di ottenere l'approvazione di legge da parte del competente Servizio di Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro. Il suddetto Ente ha rilasciato parere favorevole in data 24/01/2022.

Per quanto attiene alla gestione del sito aeroportuale Torino-Aeritalia presso l'Area Campo Volo di Collegno, non avendo ricevuto alcun riscontro in merito alle condizioni economiche, proposte ad Aero Club Torino nel mese di dicembre 2021, necessarie per poter accordare una proroga della occupazione temporanea scaduta il 31/12/2021, la Società nel mese di gennaio ha notificato al suddetto Aero Club Torino la cessazione della medesima occupazione con

diffida a restituire l'area a TNE libera da cose e persone entro e non oltre sei mesi, precisando che dalla data di rilascio dell'area la Società avrebbe provveduto a gestire in autonomia il servizio pubblico di Elisoccorso.

Continuando a rilevare assenza di risposte, è stata successivamente sottolineata la necessità di conoscere l'intenzione di riconsegna spontanea dell'area entro il termine indicato precedentemente, avvertendo che, in difetto di riscontro o in caso di risposta negativa, sarebbe stato richiesto all'Autorità giudiziaria di ottenere la condanna alla restituzione dell'area.

In data 08/02/2022, per il tramite dello Studio Irrera Avvocati Associati, è stato depositato presso il Tribunale di Torino il Secondo Progetto di Riparto parziale comprendente una parte dei debiti previsti dal Piano di Concordato in continuità, per un importo complessivo pari a circa 1,87 milioni di Euro, da eseguire nel corso dell'Esercizio 2022 mediante pagamenti rateizzati con cadenza variabile a seconda della tipologia del credito.

Con riferimento alla cessazione della partecipazione della Città Metropolitana di Torino, in relazione al ricorso in appello presentato dalla controparte contro la sentenza del Tribunale di Torino pubblicata il 29/04/2020, 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.

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

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

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

In proposito - a fini di completezza informativa, pur trattandosi di importi percepiti a titolo di corrispettivo e non di contributo o sussidio - si segnala che la Società ha conseguito, nell'esercizio, ricavi per euro 425.000 a titolo di canoni di locazione, nei confronti del Politecnico di Torino, del complesso "Cittadella del Design e della Mobilità" sito nell'area di Torino - Mirafiori, oltre ad euro 12.500 a titolo di corrispettivo per l'utilizzo temporaneo di spazi, destinati ad attività di sperimentazione, siti nell'ambito della medesima area.

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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone di voler destinare l'utile dell'esercizio 2021 di euro 2.022.547, corrispondenti ad euro 2.022.546,72, come segue:

- alla Riserva Legale in misura pari al 5%, e quindi per un importo di Euro 101.127,34;
- per il residuo, pari ad euro 1.921.419,38, a parziale copertura delle perdite portate a nuovo.

Firmato in originale

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Prof. Ing. Bernardino Chiaia)

## **Nota integrativa, parte finale**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

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

Firmato in originale

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Prof. Ing. Bernardino Chiaia)

**TORINO NUOVA ECONOMIA SPA**

Sede in TORINO – VIA LIVORNO, 60

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

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 09219460012

Partita IVA: 09219460012 – N. Rea: 1034116

**Relazione del Collegio Sindacale al bilancio**

**chiuso al 31/12/2021 ai sensi dell'art. 2429 C.C.**

Signori Azionisti,

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo, anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e in ordine alle misure adottate dall'organo amministrativo per fronteggiare la situazione emergenziale derivante dalla pandemia di Covid-19 nonché i riflessi derivanti dalla guerra in Ucraina, 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, anche con riferimento agli impatti dell'emergenza da Covid-19 sui sistemi informatici e telematici, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021.

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

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti ai sensi dell'art. 2409 – septies c.c., nella propria relazione sul bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 non ha evidenziato eccezioni o rilievi.

Con riferimento al Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, risulta costituito dallo Stato patrimoniale, dal Conto Economico, dalla relazione sulla Gestione dell'Amministratore Unico e dalla Nota Integrativa. Inoltre in sede di pubblicazione del bilancio di esercizio dovrà essere allegata la relazione sul governo societario ex art. 6, co 4, D.lgs 175/2016.

Per quanto riguarda il bilancio in esame, la gestione evidenzia un risultato netto positivo di euro 2.022.547 (rispetto a quello negativo di euro 2.729.168 dell'esercizio precedente), così come esposto nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico che si riassumono nel seguente prospetto.

#### **STATO PATRIMONIALE**

Attività	55.592.457
Passività e patrimonio netto (esclusa perdita)	(53.569.910)
<hr/>	<hr/>
Utile di esercizio	2.022.547

#### **CONTO ECONOMICO**

Valore della produzione	3.402.778
Costi della produzione	(1.293.345)
<hr/>	<hr/>
Differenza	2.109.433
Proventi ed oneri finanziari	(81.934)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
<hr/>	<hr/>
Risultato prima delle imposte	2.027.499
Imposte sul reddito	4.952
<hr/>	<hr/>
Utile (perdita) di esercizio	2.022.547

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

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

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

Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'assolvimento dei nostri doveri e, a tale riguardo ricordiamo che in data 28/01/2019 il Tribunale di Torino ha omologato il concordato preventivo in continuità presentato dalla società nel corso del 2018. Pertanto, anche nel corso del 2021 la società ha dato esecuzione al Concordato in continuità nel rispetto delle prescrizioni impartite dal Tribunale con Decreto di Omologa, proseguendo le attività operative mirate al perseguimento della propria missione societaria. L'Organo Amministrativo ritiene verosimile che nel corso del 2022 possano concretizzarsi positivamente le prospettive che costituiscono presupposto per l'attuazione del Piano Industriale di Ristrutturazione societario.

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

Si ritiene opportuno segnalare che la Società ha ritenuto, con riferimento al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2021, che non sussistano motivazioni tali da richiedere il ricorso al regime derogatorio per l'ammortamento delle immobilizzazioni previsto l'art. 60, comma 7-bis del D.L. n. 104/2020.

In merito alla perdita dell'esercizio 2020, il Collegio Sindacale ricorda che l'Assemblea ha approvato nella seduta del 29.04.2021 la proposta dell'Organo Amministrativo di avvalersi delle "Disposizioni temporanee in materia di riduzione di capitale" e pertanto la verifica di cui agli articoli 2446 c. 2 e 3 e 2447 del c.c. è rinviata al momento dell'approvazione del Bilancio di esercizio 2025.

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, invitiamo i soci ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, così come redatto dall'Amministratore Unico, concordando con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta in nota integrativa.

Torino, 11 aprile 2022

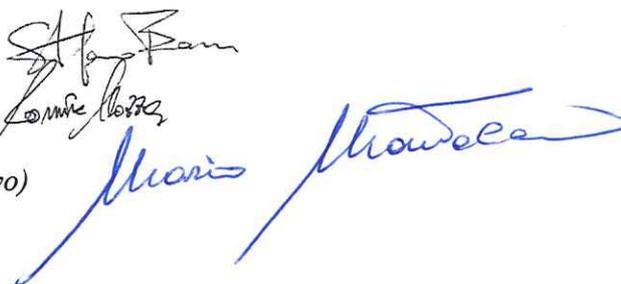
*Il collegio sindacale*

*Firme*

Stefano Barreri (Presidente)

Romina Clozza (Sindaco effettivo)

Mario Montalcini (Sindaco effettivo)



---

Pagina lasciata intenzionalmente in bianco

---

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

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

*Agli azionisti di*  
**TORINO NUOVA ECONOMIA S.p.A.**

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

**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Torino Nuova Economia S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, 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 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

**Richiamo d'informativa**

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

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

*Nel corso dell'Esercizio 2021 la Società ha continuato a dare esecuzione al Piano di Concordato in continuità nel rispetto delle prescrizioni impartite dal Tribunale di Torino con il suddetto Decreto di Omologa.*

*Per quanto riguarda i Contratti di Finanziamento Soci stipulati nel 2019 la Società ha rispettato le scadenze mensili afferenti al pagamento delle rate di preammortamento e/o ammortamento previste dai correlati piani di rateizzazione."*

*"Con l'avvenuta esecuzione del pagamento - afferente all'ultima quota del piano rateo - effettuato nel mese di settembre 2021 è stata completata la restituzione del debito tributario nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, indicato nel Piano Industriale del Concordato in continuità, nel rispetto di quanto previsto*



*dalla Transazione Fiscale formalizzata nel mese di ottobre 2019. I versamenti effettuati nel corso dell'Esercizio 2021 ammontano a complessivi Euro 1.452.902."*

*"In attuazione di quanto indicato nel Decreto di Omologa della procedura di Concordato preventivo in continuità, in data 25/01/2021 e in data 28/07/2021, 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 "Quarta relazione informativa semestrale" e la "Quinta relazione informativa semestrale" con cui è stata data evidenza della consistenza delle disponibilità liquide anche in relazione alle vendite progressivamente effettuate.*

*Conseguentemente il Commissario Giudiziale, con le Relazioni semestrali di propria competenza, depositate presso il Tribunale di Torino - rispettivamente in data 04/02/2021 e in data 02/08/2021 – ha evidenziato come la Società continua a dare regolarmente corso all'attuazione del Concordato, segnalando in particolare la prosecuzione dei pagamenti afferenti alla transazione fiscale con Agenzia delle Entrate, ed evidenziando la necessità di avviare quanto prima la procedura di vendita competitiva degli immobili indicati come UMI A2 e UMI A3 della Zona A, non ravvisando elementi ostativi alla prosecuzione della procedura concordataria, rilevandone il buon esito sino alle date di emissione delle sopraccitate relazioni semestrali.*

*Seppure il Piano Industriale di Ristrutturazione aggiornato, depositato presso il Tribunale di Torino unitamente alla Relazione semestrale al 30/06/2020, per effetto di alcune sopravvenienze migliorative, non prevede - a partire dal 2021 - alcuna riduzione dell'orario di lavoro dei Dipendenti, con due di loro - che hanno manifestato interesse a proseguire anche nel corso dell'anno 2021 – sono stati sottoscritti i correlati specifici Accordi di riduzione parziale dell'orario di lavoro.*

*La Società ha inoltre provveduto ad aggiornare l'importo del Debito Tributario, previsto dal Piano Industriale di Ristrutturazione del Concordato, afferente a Imposte ICI/IMU del periodo 2011-2017. Ciò al fine di rideterminare sia la quota capitale, diminuita per effetto principalmente della rettifica del valore della rendita catastale del Centro del Design, come da Accordo di Mediazione con l'Agenzia delle Entrate, sia la quota interessi, applicando le aliquote correttamente definite, correggendo alcuni refusi di calcolo, ed estendo il conteggio di tali interessi fino alla data del pagamento."*

*"alla data del 31/12/2021, il debito complessivo residuo - verso Creditori privilegiati e chirografari previsti dal Piano di Concordato - si è ridotto a circa 10,9 milioni di Euro. I correlati pagamenti saranno eseguiti, mediante pagamenti rateizzati con scadenze variabili in base alla tipologia del credito, a decorrere dal mese di febbraio 2022.*

*Entro il mese di febbraio 2024, quando si concluderà il periodo di esecuzione del Concordato in continuità - e la Società ritornerà "in bonis" - saranno effettuati pagamenti per un importo complessivo pari a circa 9,7 milioni di Euro. I pagamenti afferenti al debito residuo pari a circa 1,2 milioni di Euro proseguiranno secondo la rateazione periodica prevista fino al mese di novembre 2025.*

*Alla data del 31/12/2021 l'importo aggiornato del Passivo concordatario risulta pari a complessivi Euro 17.256.588, mentre i pagamenti eseguiti ammontano ad Euro 5.731.690 e sono pari a circa il 33% del suddetto importo totale."*

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

L'amministratore unico è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'amministratore unico è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'amministratore unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'amministratore unico, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'amministratore unico del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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



Ria

**Grant Thornton**

**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 2021, 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 2021 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 2021 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, 11 aprile 2022

Ria Grant Thornton S.p.A.

Gianluca Coluccio

Socio

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

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31.12.2021

STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

31.12.2021

#### B) Immobilizzazioni

##### *I Immobilizzazioni immateriali*

344,63

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

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

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

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

##### Spese per modifiche statutarie

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

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

Consistenza al 01/01/2018	(3.746,49)	
- quota estinzione esercizio 2018 33% (al 50%)	(1.487,49)	
- quota estinzione esercizio 2019 33% (al 50%)	(1.487,49)	

- quota estinzione esercizio 2020 33% (al 50%)	(1.168,45)		
- quota estinzione esercizio 2021 33% (al 50%)	<u>(689,27)</u>	<u>(8.579,19)</u>	
<b>II Immobilizzazioni materiali</b>			17.405.013,14
<u>Terreni</u>			
* Terreno sito nel Comune di Torino-Sito di Mirafiori-"Centro del Design"			
Stessa consistenza precedente	<u>4.100.000,00</u>	4.100.000,00	4.100.000,00
<u>Fabbricati</u>			
* Fabbricato "Centro del Design" (NCEU Torino fg. 1438, n. 50, sub 1 e 2)	<u>16.836.522,63</u>	16.836.522,63	13.300.852,90
<b>meno: Fondo di ammortamento</b>			
Consistenza al 01/01/2018	(2.188.747,93)		
- quota estinzione esercizio 2018 33% (al 50%)	(336.730,45)		
- quota estinzione esercizio 2019 33% (al 50%)	(336.730,45)		
- quota estinzione esercizio 2020 33% (al 50%)	(336.730,45)		
- quota estinzione esercizio 2021 33% (al 50%)	<u>(336.730,45)</u>	<u>(3.535.669,73)</u>	
<u>Mobili a arredi</u>			216,75
* Tavolo riunione dim.165x165 e n° 4 poltroncine visitatori (2010)	1.611,60		
* Armadio H125 rovere scuro	381,75		
* Armadio H85 L100	1.609,50		
* N. 1 scrivania direzionale (2012)	597,13		
* N. 1 sedia direzionale (2012)	362,01		
* N. 2 armadi medi ufficio direzionale (2012)	580,71		
* N. 2 armadi alti ufficio direzionale (2012)	755,38		
* N. 6 scrivanie operative (2012)	3.426,06		
* N. 5 poltrone visitatori (2012)	905,73		
* N. 6 sedie uffici operativi (2012)	1.312,97		
* N. 4 armadi medi uffici operativi (2012)	1.161,43		
* N. 4 armadi alti uffici operativi (2012)	2.266,13		
* Scrivania usata (2014)	82,00		
* N. 4 armadi porte battenti 100x45x200 colore grigio (2015)	1.040,00		
* N. 200 sedie con scocca in PPL-ignifugo classe 1 colore nero-fusto in ferro cromato con aggancio (2015)	4.320,00		
* N. 40 tavoli lavoro c/gambe (2015)	<u>3.298,00</u>	23.710,40	
<b>meno: Fondo di ammortamento</b>			
Consistenza al 01/01/2018	(16.221,13)		
- quota estinzione esercizio 2018	(3.065,91)		
- quota estinzione esercizio 2019	(1.595,16)		

- quota estinzione esercizio 2020	(1.311,00)	
- quota estinzione esercizio 2021	(1.300,45)	(23.493,65)
<u>Macchine ufficio elettriche ed elettroniche</u>		
* PC DC7800 CMT E8500 VPRO 250GB s/n CZC83770B1 (2008)	720,00	
* Monitor L1710 Flat TC003 s/n 3CQ8282529 (2008)	160,00	
* N.1 DC7800 CMT E8500 VPRO 250GB s/n CZC837709L + L1710 Flat Monitor 17 TC0003 s/n CNC833PT24 (2008)	880,00	
* N. 1 6730B P8400 2GB 160GB Vista/XP s/n CNU8403NKV (2008)	780,00	
* DC7800 CMT Base Unit CMT DC7800 Chassis Windows XP Pro Core Duo E6550 1Gb PC2-5300 160GB Sata+Montior L1710 Flat 17 TC003 (2008)	860,00	
* N. 1 HP Scanjet 7650 s/n CN87JT1188 (2009)	480,00	
* N. 1 Macchina fotografica Nikon Coolpix (2009)	98,17	
* N. 3 D-Link Rangebooster Matr.P1GG29C014584 (2010)	75,00	
* Nec Proiet NP140 LCD Matr. 01150510 0140775FB sopra cavalletto Jun manuale (2010)	575,00	
* HP CQ 6730B C2D P870 Matr. SCNU0081QQR+HP 90W Smart AC ADPT (2010)	877,00	
* N. 2 King. 2GB Module (2011)	80,00	
* N. 1 Asus LCD 19" Matr.9ALMTF032074 (2011)	95,00	
* N. 1 LG Keyboard Deluxe+Mouse+Cavo (2011)	117,50	
* N. 1 Telefono Nokia C5 Black (2011)	146,03	
* IBM X3400 ES Xenon QC Matr. KD11GZ6 correlato di IBM 4GB PC3-10600 13 ES Windows Server 20 IBM DDS Generation 6 IBM 4MM Dati 160 80GB (2011)	3.683,00	
* APC Smart-UPS 750va Matr. AS1048122195 (2011)	230,00	
* IBM Iss Proventia MX Matr. 81009070Y0365 (2011)	550,00	
* IBM Maintenance Prov (2011)	220,00	
* Cisco Access Point W Matr. GKS150402LL (2011)	92,00	
* Centrale telefonica (2011)	1.300,00	
* N. 6 apparecchi telefonici (2012)	798,00	
* N. 6 Punti LAN (2012)	540,00	
* N. 1 Access Point Sisco 1250 (2012)	550,00	
* N. 1 televisore Toshiba TVC Led 46" (2013)	346,53	
* Drive Esterno USB 3.0 (2016)	843,00	
* N. 2 Hard Disk IBM DA 1TB (2016)	800,00	
* Gruppo di continuità PC615 100VA s/n PN2116010128 (2016)	202,00	

3.559,44

\* N. 4 HP-X3K58EA 400 G3 3.2GHZi5-6500 Microtorre nero,

N. 1 HP-Y8A31EA-Probook 450 G4 2.5GHZi5 s/n SCD6478Y9T,

n. 1 Philips 227E6EDSD-227E6EDSD/OO, N. 1 Logitech

910-001793 s/n CZC6489D17;DBN;CZP;DOF (2017)

(Ft. 1110/17 Team Web S.r.l.)

2.729,27

\* Server HPE ProLiant ML110 G10

(Ft. 9-V3/17-V3/20 W.P. Format S.r.l.)

3.765,00

\* n° 3 Hard disk esterno Port.

(Ft. 35601399/20 Unieuro S.p.A.)

189,49

\* Gruppo di continuità per server Proliant + 1 licenza

per Windows 201p per backup

(Ft. 24-V3/20 W. P. Format S.r.l.)

930,00

\* n° 3 Webcam 1.3 MP USB 2.0

(Ft. 207SP/20 Unieuro S.p.A.)

73,74

23.785,73

**meno: Fondo di ammortamento**

Consistenza al 01/01/2018

(15.079,66)

- quota estinzione esercizio 2018

(914,85)

- quota estinzione esercizio 2019

(914,85)

- quota estinzione esercizio 2020

(1.647,58)

- quota estinzione esercizio 2021

(1.669,35)

(20.226,29)

**Attrezzature varia e minuta**

\* Forno a microonde Whirpool (2011)

61,90

\* Frigorifero SMEG FA100AP(2011)

180,16

\* Micro 20lt no gril (Ft. 35600984 del 02/05/19 Unieuro S.p.A.)

46,64

288,70

**meno: Fondo di ammortamento**

Consistenza al 01/01/2018

(236,02)

- quota estinzione esercizio 2018

(6,04)

- quota estinzione esercizio 2019

(46,64)

(288,70)

**Telefoni cellulari**

\* Blackberry Z30 Samrthphone nero (Germania) (2016)

271,00

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

426,72

697,72

**meno: Fondo di ammortamento**

Consistenza al 01/01/2018

(81,30)

- quota estinzione esercizio 2018

(54,20)

- quota estinzione esercizio 2019

(54,20)

- quota estinzione esercizio 2020

(54,20)

- quota estinzione esercizio 2021

(69,77)

(313,67)

--

384,05

**Totale immobilizzazioni****17.405.357,77****C) Attivo Circolante****I Rimanenze**Prodotti in corso di lavorazione

Collegno Campo Volo - Consistenza 01.01.2021	7.645.957,61	
Collegno - Campo Volo - Incrementi esercizio 2021	<u>10.193,16</u>	
Collegno Campo Volo - Consistenza 31.12.2021		7.656.150,77
Mirafiori - Zona UMI A1 - Consistenza 01.01.2021	8.730.684,36	
Mirafiori - Zona UMI A1 - Incrementi esercizio 2021	<u>34.943,38</u>	
Mirafiori - Zona UMI A1 - Consistenza 31.12..2021		8.765.627,74
Mirafiori - Zona UMI A2 - Consistenza 01.01.2021	8.167.251,07	
Mirafiori - Zona UMI A2 - Incrementi esercizio 2021	<u>32.953,24</u>	
Mirafiori - Zona UMI A2 - Consistenza 31.12..2021		8.200.204,31
Mirafiori - Zona UMI A3 - Consistenza 01.01.2021	4.248.594,00	
Mirafiori - Zona UMI A3 - Incrementi esercizio 2021	21.471,18	
Mirafiori - Zona UMI A3 - Rettifiche esercizio 2021	(21.471,18)	
Mirafiori - Zona UMI A3 - Riprese val. 2021 (offerta irr.)	<u>734.706,00</u>	
Mirafiori - Zona UMI A3 - Consistenza 31.12..2021		4.983.300,00
Mirafiori - Zona B Nord - Consistenza 01.01.2021	1.877.600,00	
Mirafiori - Zona B Nord - Incrementi esercizio 2021	31.926,69	
Mirafiori - Zona B Nord - Rettifiche esercizio 2021	(31.926,69)	
Decrementi per alienazioni 2021	<u>(1.877.600,00)</u>	
Mirafiori - Zona B Nord - Ex Mercato Italia - Consistenza 31.12..2021		--
Mirafiori - Zona C - Consistenza 01.01.2021	4.841.000,00	
Mirafiori - Zona C - Incrementi esercizio 2021	34.582,06	
Mirafiori - Zona C - Rettifiche esercizio 2021	(34.582,06)	
Decrementi per alienazioni 2021	<u>(4.841.000,00)</u>	
Mirafiori - Zona C - Consistenza 31.12..2021		-- 29.605.282,82

Acconti per materie prime, sussidiarie e di consumo

Consistenza precedente		145.610,00
N.Cr. 90492/20 Smat S.p.A.	<u>(49.125,00)</u>	<u>96.485,00</u>

**Totale rimanenze****29.701.767,82****II Crediti**Crediti verso clienti

\* AM.SA Ambiente Salute

Ft. 15 del 16/12/21	2.684,00
---------------------	----------

* FCA Italy Spa			
Ft. 14 del 13/12/21		96.365,42	
* Newbee S.r.l.			
Residuo Ft. 4 del 30/04/2019 € 2.088,00			
Ft. 11 del 10/09/2019 € 13.176,00			
Ft. 12 del 24/09/2019 € 13.176,00		28.440,00	
* Rai Radiotelevisione Italiana S.p.A.:			
Ft. 5 del 04/06/2019 € 300,00			
Ft. 7 del 18/06/2019 € 300,00		600,00	128.089,42
<u>Crediti verso clienti per fatture da emettere</u>			--
<u>Fondo rischi su crediti</u>			
Consistenza iniziale 01.01.2021 (dedotto)	--		
Consistenza iniziale 01.01.2021 (tassato)	--		
Accantonamento 2021 (dedotto)	(640,45)		
Accantonamento 2021 (tassato)	(28.399,55)		
Consistenza al 31.12.2021 (dedotto)	(640,45)		
Consistenza al 31.12.2021 (tassato)	(28.399,55)	(29.040,00)	99.049,42
<u>Crediti tributari</u>			
Crediti per IRES:			
- Credito IRES al 01/01/2021		679,00	
- Utilizzi dell'esercizio		(398,00)	
- ritenute su interessi c/c al 31/12/2021		59,00	340,00
Credito c/ritenute versate in eccesso			3,38
Crediti per IRAP:			
- Credito IRAP al 01/01/2021		815,40	
- Arrotondamenti		(0,40)	
- Utilizzi dell'esercizio		(815,00)	--
<u>Crediti verso altri</u>			
Depositi cauzionali:			
Consistenza al 01/01/2021		1.000.000,00	1.000.000,00
Crediti verso fornitori per anticipazioni corrisposte:			
Register.IT S.p.A.:			
Ft.46880 del 31/1/19 pag.al lordo IVA	5,28		
Maggior pag.ft.324553 del 31/07/21	43,00	48,28	
Tim S.p.A.- Ft.80967 del 15/1/19 pagata al lordo IVA		13,99	
Six Com Group - doppio pag.Ft. 244 del 10/7/19		481,79	
Torinese Antincendi S.r.l. - doppio pag.Ft. 2051/CV/18		75,00	

Pellegrini Spa:

Maggior pag.ft. 11914 del 24/3/21 (al lordo)	22,96	
Pag.del 19/07/21 (FR)	535,81	
Maggior pag.ft. 31507 del 13/8/21 (al lordo)	23,55	
Maggior pag.ft. 36078 del 23/9/21 (al lordo)	16,64	
Maggior pag.ft. 40007 del 21/10/21(al lordo)	22,08	
Maggior pag.ft. 43703 del 15/11/21(al lordo)	22,67	643,71
Nexi Payment Spa - pag.ft.7139799/21 (FR)		4,50
Aruba Spa - maggior pag.ft.604/21 (lordo)		7,70
Telecom Italia S.p.A. - credito aperto al 31/12/2016		32,70

SMAT S.p.A.:

N.cr. 18012PA del 23/08/2019	69,01	
Ft. a credito 8168PA del 06/05/20	20,12	
Pag.ft. 21594 del 16/11/21 (FR)	41,92	131,05
St. Tecnico De Bar - pag. in ecc. Ft. 3 del 10/1/17	22,20	1.460,92

**Totale crediti**

1.100.853,72

**IV Disponibilità liquide**

BPER BANCA C/C 42214963

Saldo al 31/12/2021	16.187,76	
Movimenti di competenza dell'esercizio	(55,04)	16.132,72

BCC C/C 130113372

Saldo al 31/12/2021	7.224.687,84	
Movimenti di competenza dell'esercizio	(25,19)	7.224.662,65

Cassa

Saldo al 31/12/2021	328,18	328,18	7.241.123,55
---------------------	--------	--------	--------------

**Totale disponibilità liquide**

7.241.123,55

**Totale attivo circolante**

**38.043.745,09**

**D) RATEI E RISCONTI**

143.355,23

**Risconti attivi**

Dott. Pagliero - Compenso Commissario Giudiziale	136.907,46
Ricoh - fotocopie dal 01/01 al 29/02/22	452,15
DigitalPA S.r.l. - canone annuale dal 01/01 al 31/01/22	33,97
Il Sole 24ore Spa - canone dal 01/01 al 31/12/22	268,27
Sicurnet Torino Srl - canone dal 01/01 al 28/02/22	4,85
Aruba Spa - credenziai SPID dal 01/01 al 17/02/22	4,60
Notaio Smirne - Contratto finanziamento soci Finpiemonte Part.	1.833,10
Notaio Smirne - Contratto finanziamento soci FCT Holding	1.354,80

Polizze n° 2015/50/2348637 - Risconto dal 01/01 al 28/02/2022	753,41	
Polizze n° 2019/50/2513670 - Risconto dal 01/01 al 02/05/2022	120,34	
Polizze n° 3038015909348 - Risconto dal 01/01 al 27/09/2022	369,86	
Polizze n° 50/2018/2468668 - Risconto dal 01/01 al 20/04/2022	319,82	
Polizze n° 50/2018/2469428 - Risconto dal 01/01 al 26/04/2022	932,60	143.355,23
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>		<b>143.355,23</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>55.592.458,09</b>

\*\*\*\*\*

**PASSIVO**

**31.12.2021**

**A) PATRIMONIO NETTO**

**I Capitale Sociale**

Consistenza al 31.12.2021 54.270.423,59

**II Riserva da soprapprezzo delle azioni**

**III Riserve di rivalutazione**

**IV Riserva legale**

119.287,08

Consistenza al 31.12.2021 119.287,08

**V Riserva per azioni proprie in portafoglio**

**VI Riserve statutarie**

**VII Altre riserve**

9.850.822,90

Riserva straordinaria --  
 Versamenti in c/futuri aumenti di capitale 8.936.777,19  
 Riserva di riduzione Capitale Sociale 914.045,71  
 Totale altre riserve 9.850.822,90

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

Consistenza iniziale (26.951.443,76)  
 Riporto perdita 2020 (2.729.167,56) (29.680.611,32)

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

2.022.546,72

**Totale patrimonio netto 36.582.468,97**

**B) FONDI PER RISCHI E ONERI**

**Altri fondi per rischi ed oneri**

4.401.829,00

Fondo passività ambientali - Consistenza 01.01.2021 5.774.429,00  
 Rilascio per vendita lotto Mirafiori Zona C (2.180.000,00)  
 Rilascio per vendita lotto Mirafiori Ex Mercato Italia (192.600,00) 3.401.829,00  
 Fondo cauzioni NovaCoop spostamento bealera 1.000.000,00

**Totale fondi per rischi ed oneri 4.401.829,00**

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

116.535,21

Consistenza al 01/01/2021 102.436,76

Accantonamento al 31/12/2021	14.857,57	
Imposta sostitutiva sulla rivalutazione	(759,12)	116.535,21

<b>Totale trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>		<b>116.535,21</b>
--	--	-------------------

#### D) DEBITI

<b><u>Debiti verso Soci per finanziamenti</u></b>			<b>2.271.289,07</b>
---	--	--	---------------------

\* Finanziamento Finanziaria Città di Torino

Holding S.p.A. come da contratto del 06/11/2019	484.911,03		
---	------------	--	--

Decrementi dell'esercizio:

n° 12 rate	<u>(46.181,78)</u>	438.729,25	
------------	--------------------	------------	--

\* Finanziamento Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.

atto del 29/03/2019 erogazione del 05/04/2019	2.000.000,00		
---	--------------	--	--

Decrementi dell'esercizio:

n° 11 rate	<u>(167.440,18)</u>	<u>1.832.559,82</u>	<u>2.271.289,07</u>
------------	---------------------	---------------------	---------------------

**Debiti verso banche**

**1.170.306,15**

Banca Monte dei Paschi di Siena

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

Interessi 2018	<u>40.163,95</u>	1.097.745,07	
----------------	------------------	--------------	--

BNL Gruppo BNP Paribas c/c 117

Saldo al 31/12/2021		<u>72.561,08</u>	<u>1.170.306,15</u>
---------------------	--	------------------	---------------------

**Debiti v/Fornitori**

**1.044.717,09**

Debiti verso fornitori - Ammessi alla procedura concordataria

\* Arpa Piemonte Agenzia Regionale:

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

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

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

Interessi moratori 2018	<u>261,42</u>	6.195,42	
-------------------------	---------------	----------	--

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

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

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

Interessi moratori 1° trimestre 2019	<u>--</u>	29.072,91	
--------------------------------------	-----------	-----------	--

\* Building & Home Automation

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

Interessi moratori 2018	<u>3,72</u>	76,92	
-------------------------	-------------	-------	--

\* CAD ONE S.r.l.

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

Interessi moratori 2018	<u>10,80</u>	198,19	
-------------------------	--------------	--------	--

\* Circolo S.r.l.

Debito al 31/12/2016	77,00	
Interessi moratori 2018	<u>14,73</u>	91,73
* Edenred Italia S.r.l.		
Ft. 354833 del 30/08/17	1.003,39	
Interessi moratori 2018	<u>34,31</u>	1.037,70
* Environment Park S.p.A.:		
Ft. 170382 del 03/04/2017	12.608,92	
Ft. 170650 del 14/06/2017	1.079,21	
Ft. 171041 del 06/09/2017	4.609,71	
Ft. 171042 del 06/09/2017	836,29	
Ft. 171454 del 20/12/2017	197,81	
Ft. 180068 del 10/01/18	2.248,80	
Ft. 180069 del 10/01/18	3.366,00	
Ft. 180175 del 14/02/18	409,71	
Interessi moratori 2018	<u>1.215,27</u>	26.571,72
* Guatemal Caffè Sas		
Debito al 31/12/2016	70,00	
Interessi moratori 2018	<u>7,75</u>	77,75
* Jona Società di Revisione:		
(al 31/12/2016)	9.882,00	
Ft. 309 del 31/12/2017	11.416,93	
Interessi moratori 2018	1.843,56	
Interessi moratori 1° trimestre 2019	<u>43,42</u>	23.185,91
* L'Operosa Scarl		
Debito al 31/12/2016	256,22	
Interessi moratori 2018	<u>45,55</u>	301,77
* Lyreco Italia S.p.A.		
Ft. 0800051714 del 28/02/2017	134,37	
Interessi moratori 2018	<u>11,34</u>	145,71
* Mailander S.r.l.		
Ft. 71 del 17/03/2017	7.612,06	
Ft. 16 del 16/01/2017	7.612,06	
Ft. 126 del 22/05/2017	7.612,06	
Ft. 231 del 28/08/2017	7.735,01	
Ft. 250 del 29/09/2017	2.327,35	
Ft. 311 del 21/11/2017	4.554,66	
Interessi moratori 2018	<u>2.185,16</u>	39.638,36

* MMF S.r.l.		
Ft. 30 del 11/09/2017	2.440,00	
Interessi moratori 2018	<u>58,83</u>	2.498,83
* Publikompass S.p.A.		
Debito al 31/12/2016	9,15	
Interessi moratori 2018	<u>2,13</u>	11,28
* Ricoh Italia S.r.l.:		
Ft. 179287295 del 06/06/2017	1.346,51	
Ft. 179292232 del 06/06/2017	47,44	
Interessi moratori 2018	<u>73,94</u>	1.467,89
* S.E.C.A.P. S.p.A.		
Ft. 22 del 31/01/2016	154.139,11	
Ft. 248 del 19/06/2017	198.855,08	
Ft. 255 del 27/06/2017	29.608,07	
Ft. 359 del 07/09/2017	139.118,03	
Ft. 567 del 31/12/2017	104.041,17	
Interessi moratori e spese	<u>63.018,56</u>	688.780,02
* Spaziottantotto S.r.l.:		
Ft. 295 del 26/01/2017	1.750,70	
Ft. 1008 del 17/03/2017	76,25	
Ft. 2242 del 27/06/2018	76,25	
N.Credito 3350 del 09/10/2017	(518,50)	
Interessi moratori 2018	118,13	
Interessi moratori 1° trimestre 2019	<u>--</u>	1.502,83
* Corporate Express S.r.l.		
Ft. VE/169228 del 13/09/2017	166,90	
Interessi moratori 2018	<u>5,71</u>	172,61
* Six Comm Group S.r.l.:		
Ft. 2452 del 07/06/2017	21,47	
Ft. 211 del 07/07/2017	1.036,94	
Ft. 247 del 04/08/2017	25,39	
Ft. 16 del 11/01/2018	590,00	
Interessi moratori 2018	<u>69,23</u>	1.743,03
* W.P. Format S.r.l.:		
Ft. 131 del 02/05/2017	406,66	
Ft. 199 del 08/06/2017	732,00	
Ft. 220 del 03/07/2017	406,66	

Interessi moratori 2018	84,00	1.629,32	824.399,90
<u>Fornitori per fatture da ricevere - Ammessi alla procedura concordataria</u>			
Pagliero Dott. Ivano - Compenso Commissario Giudiziale		113.011,61	
Studio Ingegneria Mancini c/2018		--	113.011,61
<u>Debiti verso fornitori - Spese di funzionamento</u>			
* Astalegale.net Spa			
Accredito del 19/04/21 (c'è una nota credito?)		91,50	
* Caffè del Principe			
Residuo ft. 31/A del 19/03/2019 (ft senza SP)	13,53		
Residuo ft. 76/A del 22/07/2019 (ft senza SP)	13,53		
Residuo ft. 120/A del 31/12/19 (ft senza SP)	8,16		
Residuo ft. 44/A del 30/06/20 (ft. senza SP)	8,16		
Residuo ft. 67/A del 04/11/20 (ft. senza SP)	8,16		
Residuo ft. 12/A del 28/02/21 (ft. senza SP)	8,16		
Residuo ft. 38/A del 31/0/21 (minor pagamento)	12,30		
Residuo ft. 51/A del 07/09/21 (minor pagamento)	12,30		
Ft. 61/A del 30/11/21	66,84	151,14	
* Environment Park S.p.A.:			
Ft. 211224 del 14/12/21		956,00	
* Environmental & Technologies Studio Ass.			
Ft. 445 del 22/12/21		10.496,61	
* Fast Drink S.r.l.			
Residuo Ft. 3187 del 06/11/2018	5,82		
Ft. 3611 del 18/12/18	26,23	32,05	
* FCA Partecipazioni S.p.A.			
Ft. 1900013 del 07/06/2019		4.750,00	
* Giovanni Matta			
Residuo ft. 7 del 03/02/20		16,59	
* IREN SPA			
Credito da prot. 126/21	(15,60)		
Ft. 9708560 del 09/12/2021	237,31	221,71	
* Mailander S.r.l.			
Ft. 1 del 07/04/2018		3.733,32	
* Ricoh Italia S.r.l.:			
Residuo ft. 9311191 del 08/09/2021	30,52		
Ft. 9347633 del 08/12/2021	693,82	724,34	
* Scaringella Sas			

Ft. 2193 del 20/12/21		29,51	
* Six Comm Group S.r.l.:			
Doppio pagamento ft. 423 del 10/12/2019	<u>(890,00)</u>	(890,00)	
* Spaziotantotto S.r.l.:			
Iva in negativo su Ft. 3545 del 11/09/2018	(165,00)		
Ft. 4754 del 22/12/20	<u>750,00</u>	585,00	
* Stefano Barreri			
Residuo ft. 13 del 05/10/20		50,40	
* Studio Associato Locati			
Residuo ft. 30 del 05/08/20	6,62		
Ft. 65 del 23/12/2021	<u>291,82</u>	298,44	
* Torinese Antincendi			
IVA su ft. 106/CV del 05/02/19 (ft senza SP)		16,50	
* W.P. Format S.r.l.:			
Ft. 4/S del 01/02/2018	166,67		
Residuo ft. 17/S del 30/09/2019	31,79		
Ft. 21/S del 30/09/2019	150,00		
Ft. 23/S del 31/10/2019	150,00		
Ft. 25/S del 30/11/2019	<u>150,00</u>	648,46	
* Soc. Coop .Taxi Torino			
Ft. 577/F del 31/07/2017		<u>12,50</u>	21.924,07
<u>Fornitori per fatture da ricevere - Spese di funzionamento</u>			
Arena Simone	4.050,00		
ICIS c/2017	6.240,00		
Garzino Giorgio - saldo	10.337,60		
SCBS - Consulenza societaria e fiscale			
* parcelle da ricevere 2° semestre 2021	5.466,38		
Studio Irrera - 4° trimestre 2021	14.531,40		
Clozza Dott.ssa Romina:			
Sindaco Effettivo 2° sem.2020	2.600,00		
Sindaco Effettivo anno 2021	5.200,00		
Barreri Stefano - Sindaco effettivo 4° trim.2021	2.080,00		
TIM Spa - traffico dati nov-dic/2021	26,53		
Restart - redazione semestrale 2° sem.2021	2.200,00		
W.P.Format S.r.l.:			
Consulenza nov-dic/2019	333,34		
Consulenza dic/2021	133,00		

SMAT S.p.A. - consumi 29-07/26-10/2021	41,92		
Nexi - commissioni giu/21-4° trimestre 2021	29,00		
Montalcini Mario - compenso 2° sem.2021	2.600,00		
Scrigna Rodolfo - saldo consulenza	4.313,00		
Pene Vidari Notai - attodi estinzione servitù	2.668,45		
Pellegrini Spa - buoni pasto (pag.del 19/07/21)	535,81		
FCA - Rinuncia servitù ex Mercato Italia	15.000,00		
Studio Lomundo Ruvolo Crepaldi	1.500,00		
Notaio Sandra Beligni - convenzione edilizia	2.315,08		
Mondino Ambra - incarico RSPP 2021	780,00		
Ria Grant Thornton - saldo revisione	2.400,00	85.381,51	85.381,51
<b><u>Debiti tributari</u></b>			4.089.845,52
<u>Debiti v/erario per IVA:</u>			
IVA a debito novembre 2021	15.994,18		
IVA a debito dicembre 2021	850.512,01		
Credito IVA SECAP	(2.192,48)	864.313,71	
Debito vs/erario per imposta sostitutiva		548,75	
Debiti v/erario rit. Lav. Aut. (mese dic. 2021)		1.686,00	
Debiti v/erario rit. Lav. Dip. (mese dic. 2021)		6.375,34	872.923,80
<u>Debiti verso erario per imposte dirette</u>			
IRES corrente a saldo - 2021	--		
IRAP corrente a saldo - 2021	4.137,00	4.137,00	4.137,00
<u>Debiti verso Città di Torino per imposte locali</u>			
ICI Torino - Concordato 2011	244.564,10		
ICI Torino - Concordato 2011 - Interessi	28.208,96		
ICI Torino - Concordato 2011 - Interessi 2021	16,28	272.789,34	
IMU Torino - Accertam. dal 2012 al 2015	1.486.759,80		
IMU Torino - Accertam. dal 2012 al 2015 Centro Design	105.320,19		
IMU Torino - Accert. dal 2012 al 2015 - Interessi	130.862,43		
IMU Torino - Accert. dal 2012 al 2015 - Interessi 2021	119,08	1.723.061,50	1.995.850,84
IMU 2016 Torino - Imposta	499.669,42		
IMU 2016 Torino - Sanzioni	149.900,00		
IMU 2016 Torino - Interessi	48.324,88		
IMU 2016 Torino - Interessi 2021	37,37	697.931,67	
IMU 2017 Torino - Imposta	303.431,98		
IMU 2017 Torino - Sanzioni	91.030,00		
IMU 2017 Torino - Interessi	19.825,33		

IMU 2017 Torino - Interessi 2021	22,70	414.310,01	1.112.241,68
----------------------------------	-------	------------	--------------

**Debiti verso Comune di Collegno per imposte locali**

IMU 2016 Collegno - Imposta	25.873,56		
IMU 2016 Collegno - Sanzioni	7.762,00		
IMU 2016 Collegno - Interessi	325,54		
IMU 2016 Collegno - Interessi 2021	1,72	33.962,82	
IMU 2017 Collegno - Imposta	53.911,32		
IMU 2017 Collegno - Sanzioni	16.179,45		
IMU 2017 Collegno - Interessi	635,02		
IMU 2017 Collegno - Interessi 2021	3,59	70.729,38	104.692,20

**Debiti v/istituti di previdenza e sicurezza sociale**

10.919,40

Su retribuzioni mese di dicembre 2021		7.809,81	
Su emolumento Amministratore Unico - Dicembre 2021		560,00	
Su emolumento Amministratore Unico - Quota variabile 2021		1.920,04	
Fondo EST c/dicembre 2021		56,00	
Fondo Previp c/dicembre 2021		573,55	10.919,40

**Altri debiti**

5.876.095,45

V/Città Metropolitana	5.715.212,65		
V/Città Metropolitana per interessi	15.000,48	5.730.213,13	
Debiti verso Amministratori		7.288,00	
Debiti verso Amministratori - Quota variabile 2021		12.000,04	
Debiti verso OdV		432,64	
Depositi cauzionali esercizio 2016		125.000,00	
Debito per diritti passi carrai		1.161,64	5.876.095,45

<b>Totale debiti</b>			<b>14.463.172,68</b>
----------------------	--	--	----------------------

**E) RATEI E RISCONTI**

28.452,23

**Ratei passivi**

Iren Mercato Spa - consumi luce dic/21	45,00
--	-------

**Ratei personale 2021**

Ratei ferie, 14esima e relativi contributi	28.407,23
--	-----------

<b>Totale ratei e risconti passivi</b>		<b>28.452,23</b>
--	--	------------------

<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>55.592.458,09</b>
-----------------------	--	----------------------

---

**Pagina lasciata intenzionalmente in bianco**

---

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

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31.12.2021

**CONTO ECONOMICO**

**31.12.2021**

**A VALORE DELLA PRODUZIONE**

**1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

6.730.800,00

Cessioni di aree

Add O 2 Srl Ft. 6 del 05/07/21 - Cessione lotto Ex Mercato Italia	1.685.000,00	
Autotrasporti Cubello Srl Ft. 12 del 19/11/21 - Cessione lotto 2 Zona C	750.000,00	
Tubiflex Spa Ft. 16 del 30/12/21 - Cessione lotto 1 Zona C	<u>3.800.000,00</u>	6.235.000,00

Canoni di locazione, utilizzo temporaneo e occupazione

Politecnico di Torino - Canone di locazione 2021 Centro Design	425.000,00	
Politecnico di Torino - Corrispettivo utilizzo temporaneo area sperimentazione su travi	12.500,00	
Corrispettivo per utilizzo temporaneo spazio MRF	4.300,00	
Indennità occupazione area Campo Volo Collegno	<u>54.000,00</u>	495.800,00

6.730.800,00

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

semilavorati e finiti

(5.905.804,22)

Collegno Campo Volo - Incrementi esercizio 2021	10.193,16	
Collegno Campo Volo - Rettifiche esercizio 2021	<u>--</u>	10.193,16
Mirafiori Zona UMI A1 - Incrementi esercizio 2021	34.943,38	
Mirafiori Zona UMI A1 - Rettifiche esercizio 2021	<u>--</u>	34.943,38
Mirafiori Zona UMI A2 - Incrementi esercizio 2021	32.953,24	
Mirafiori Zona UMI A2 - Rettifiche esercizio 2021	<u>--</u>	32.953,24
Mirafiori Zona UMI A3 - Incrementi esercizio 2021	21.471,18	
Mirafiori Zona UMI A3 - Rettifiche esercizio 2021	(21.471,18)	
Mirafiori Zona UMI A3 - Rettifiche esercizio 2021 (riprese di valore)	<u>734.706,00</u>	734.706,00
Mirafiori Zona B Nord - Ex Mercato Italia - Incrementi esercizio 2021	31.926,69	
Mirafiori Zona B Nord - Ex Mercato Italia - Rettifiche esercizio 2021	(31.926,69)	
Mirafiori Zona B Nord - Ex Mercato Italia - Decrementi per vendite 2021	<u>(1.877.600,00)</u>	(1.877.600,00)
Mirafiori Zona C - Incrementi esercizio 2021	34.582,06	
Mirafiori Zona C - Rettifiche esercizio 2021	(34.582,06)	
Mirafiori Zona C - Decrementi per vendite 2021	<u>(4.841.000,00)</u>	(4.841.000,00)

(5.905.804,22)

**5. Altri ricavi e proventi**

2.577.782,17

Rilascio fondi per rischi ed oneri

Vendita lotto ex Mercato Italia - Rilascio fondo rischi	192.600,00	
Vendita lotto Mirafiori Zona C - Rilascio fondo rischi	<u>2.180.000,00</u>	2.372.600,00

Proventi diversi

Rimborso costi realizzazione recinzione zona C Via Abarth (FCA Italia S.p.A.)	78.988,05	
---	-----------	--

Cessione container marittimi	6.600,00	
Arrotondamenti attivi	<u>76,59</u>	85.664,64
<b><u>Sopravvenienze attive:</u></b>		
Maggior stima rateizzazione debito IRES-IRAP	1.479,11	
Rettifica debiti IMU Torino 2011-2017	103.332,82	
Maggior stima debiti rispetto a 2° piano di riparto:		
- BNL c/c n. 117	277,38	
- ARPA Piemonte	20,81	
- BO.DE.CO.	3.096,70	
- Buiding & Home Automation	0,26	
- CAD One S.r.l.	0,66	
- Circolo S.r.l.	0,27	
- Edenred Italia S.r.l.	3,52	
- Guatemal Caffè S.a.s.	0,24	
- Jona Società di Revisione	74,94	
- L'Operosa S.C. a R.L.	0,90	
- Lyreco Italia S.p.A.	0,47	
- MMF S.r.l.	8,55	
- Publikompass S.p.A.	0,03	
- SECAP S.p.A.	1.487,76	
- Spaziottantotto S.r.l.	165,00	
- Città Metropolitana di Torino	3.429,12	
- Città di Torino - COSAP passi carrai	845,11	
- Studio Ingegneria Mancini ft. da ric. c/2018	5.288,88	
Sopravvenienze diverse	5,00	119.517,53
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>3.402.777,95</b>
<b>B COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
<b>6. <u>Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</u></b>		<b>3.384,82</b>
Materiali di consumo per ufficio (cialde, acqua, ecc.)	578,51	
Acquisti di materiali diversi	110,00	
Cancelleria	<u>2.696,31</u>	3.384,82
<b>7. <u>Per servizi</u></b>		<b>302.660,97</b>
<b>Utenze</b>		
Utenze idriche	289,84	
Energia elettrica	<u>442,49</u>	732,33
<b>Servizi tecnici</b>		
Ft. ISVA S.r.l. - Lavori su zona B Mirafiori	10.700,00	
Ft. ARPA Piemonte - Procedimento di bonifica sito "Centro Design"	1.286,60	
Ft. Ronco Andrea S.r.l. - Smaltimento materiali	400,00	
Ft. Geom Sicoli Vincenzo - Pratica DOCFA area Collegno Campo Volo	4.590,47	
Ft. ETC Studio Associato - Consulenza in materia ambientale	10.013,56	
Ft. Studio Ingegneria Curcio e Remonda - Redazione APE fabbr. "Ex mercato Italia"	624,00	
Ft. ICON Ingegneria S.r.l. - Servizi di ingegneria opere urbanizzazione zona C	1.552,83	

Ft. Ing. Scrigna Rodolfo - Consulenza operazioni catastali Z.U.T. Mirafiori	2.080,00	
Ft. Da ric. Ing. Scrigna Rodolfo - Consulenza operazioni catastali Z.U.T. Mirafiori	4.313,00	
Ft. Spaziottantotto S.r.l. - Incarico responsabile protezione dati	750,00	
Ft.da ric. Mondino Ambra - Incarico RSPP 2021	780,00	
Ft. da ric. Studio Lomundo Ruvolo Crepaldi - Attività peritale vendita UMI A3 politecnico	1.500,00	
Ft. da ric. Notaio Sandra Beligni - Convenzione urbanistica UMI A1-A2-A3	2.315,08	
Ft. da ric. FCA Italia S.p.A. - Rinunzia servitù "Ex mercato Italia"	<u>15.000,00</u>	55.905,54
<b>Servizi di consulenza legale e per procedura concordataria</b>		
Parc. Studio Irrera - Incarico di consulenza legale 1° trim. 2021	2.494,00	
Parc. Studio Irrera - Incarico di consulenza legale 2° trim. 2021	8.580,00	
Parc. Studio Irrera - Incarico di consulenza legale 3° trim. 2021	4.468,00	
Parc. da ric. Studio Irrera - Incarico di consulenza legale 4° trim. 2021	14.531,40	
Notaio Smirne - Redazione contratto fin. soci Finpiemonte Partecipazioni (quota 2021)	211,51	
Notaio Smirne - Redazione contratto fin. soci FCT Holding (quota 2021)	164,22	
Ft. Notaio Smirne - Redazione procura speciale	147,84	
Ft. Notaio Smirne - Redazione atto unilaterale d'obbligo	1.397,10	
Ft. da ric. Studio Notarile Pene Vidari - Atto estinzione servitù	2.668,45	
Ft. Restart Consulenza di Impresa S.r.l. - Compensi 2021	4.950,00	
Ft. da ric. Restart Consulenza di Impresa S.r.l. - Compensi 2021	2.200,00	
Studio Gibelli-Pagliero-Ribetto - Compensi Comm. Giud. Dott. Pagliero anno 2021	<u>68.453,73</u>	110.266,25
<b>Servizi di comunicazione</b>		
Ft. A. Manzoni & C. S.p.A. S.r.l. - Servizio di comunicazione	3.355,00	
Ft. Astalegale.net S.p.A. - Pubblicazione in internet	<u>225,00</u>	3.580,00
<b>Servizi di revisione legale e contabile</b>		
Dott. Barreri Stefano - Presidente Collegio Sindacale/O.d.V. anno 2021	6.240,00	
Ft. da ric. Dott. Barreri Stefano - Presidente Collegio Sindacale/O.d.V. anno 2021	2.080,00	
Dott. Montalcini Mario - Compenso Collegio Sindacale anno 2021	2.600,00	
Ft. da ric. Dott. Montalcini Mario - Compenso Collegio Sindacale anno 2021	2.600,00	
Ft.da ric. Dott.ssa Clozza Romina - Compenso Collegio Sindacale anno 2021	5.200,00	
Ria Grant Thornton - Acconto revisione legale esercizio 2021	1.600,00	
Ft. da ric. Ria Grant Thornton - Saldo revisione legale esercizio 2021	<u>2.400,00</u>	22.720,00
<b>Servizi di consulenza amministrativa, tributaria e contabile</b>		
Ft. Studio Locati - Elaborazione paghe anno 2021	2.870,40	
Studio SCBS - Consulenza e contabilità 1° semestre 2021	5.250,00	
Ft. da ric. Studio SCBS - Consulenza e contabilità 2° semestre 2021	5.466,38	
Studio SCBS - F.do deposto bilancio e anticipi spese 2021	<u>749,24</u>	14.336,02
<b>Servizi di pulizia</b>		
Ft. Agriforest S.C. - Pulizia e manutenzione Area Mirafiori	<u>6.631,46</u>	6.631,46
<b>Servizi telefonici ed internet</b>		
Ft. Register S.p.A. - Indicizzazione starter	24,00	
Ft. Register S.p.A. - Rinnovo dominio	40,50	
Ft. Register S.p.A. - Rinnovo PEC	142,55	
Ft. WpWeb S.r.l. - Canone hosting e registrazione dominio		

+ risconti 2021/2022	127,10	
Ft. Fiberling S.p.A. - Canone dati e impianto telefonico	2.504,77	
Ft. TIM S.p.A. - Spese di telefonia mobile e traffico dati 2021	135,38	
Ft. da ric. TIM S.p.A. - Spese di telefonia mobile e traffico dati 2021	<u>26,53</u>	3.000,83
<b>Assistenza, manutenzioni e riparazioni</b>		
Ft. WP Format S.r.l. - Contratto assistenza tecnica informatica 2021	1.596,00	
Ft. WP Format S.r.l. - Interventi tecnici	61,50	
Ft. DSA S.r.l. - Canone annuale assistenza software	500,00	
Ft. DigitalPA S.r.l. - Attivazione e canone software modulo Legge 190/2012	400,00	
- risconti 2021/2022	<u>(33,97)</u>	2.523,53
<b>Assicurazioni</b>		
Polizza n° 380251549 - RC TO 2021	7.960,00	
Polizza n° 01489/02836 - Tutela legale 2021	1.745,00	
Polizza n° A0180023200 - Polizza professionale Lloyd's 2021	1.528,48	
Polizza n° ITBBY06647 - Rischi professionali 2021	770,00	
Polizza n° EX00001819 - D&O Amministratori 2021	6.724,00	
Polizza n° ITBBY06648 - Infortuni extra-profesionali 2021	330,00	
Polizza n° 20255604 - Rimborso spese mediche Axa 2021	3.150,00	
Polizza n° K20IT010112 - Polizza All Risks 2021	<u>7.629,04</u>	29.836,52
<b>Servizi diversi per il personale</b>		
Ft. Pellegrini S.p.A. - Buoni pasto per i dipendenti	<u>6.298,69</u>	6.298,69
<b>Servizi vari</b>		
Richiesta certificazione di destinazione urbanistica	137,30	
Diritti ANAC	30,00	
Ft. Techra Aruba S.p.A. - Credenziali SPID	35,00	
Ft. Sicurnet Torino S.r.l. - Verifica periodica estintori	<u>227,50</u>	429,80
<b>Emolumenti</b>		
Emolumenti Amministratore Unico 2021 - Quota fissa	27.999,96	
Emolumenti Amministratore Unico 2021 - Quota variabile	12.000,04	
INPS emolumenti Amministratore Unico	4.479,96	
INPS emolumenti Amministratore Unico su quota variabile	<u>1.920,04</u>	46.400,00
<b>8. Per il godimento di beni di terzi</b>		22.593,84
<b>Affitti e locazioni passive</b>		
Environment Park S.p.A. - Servizi immobiliari 2021	13.598,64	
Environment Park S.p.A. - Servizi comuni 2021	<u>8.995,20</u>	22.593,84
<b>9. Per il personale</b>		261.247,49
Salari e stipendi dipendenti al 31.12.2021	165.215,31	
Ratei dipendenti 2021	<u>21.976,70</u>	187.192,01
Contributi su stipendi e salari al 31.12.2021	47.753,48	
Ratei dipendenti 2021	6.430,53	
Contributi INAIL al 31.12.2021	385,92	
Contributi fondo Previp al 31.12.2021	730,23	
Contributi QUAS	<u>406,00</u>	55.706,16

TFR pagato nell'esercizio	2.521,99		
Accantonamento TFR al 31.12.2021	<u>14.857,57</u>	17.379,56	
Partecipazione a corsi di formazione	600,00		
Servizi di medicina del lavoro	<u>369,76</u>	969,76	
<b>10. Ammortamenti e svalutazioni</b>			<b>369.499,29</b>
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		689,27	
- ammortamento spese modifiche statutarie	<u>689,27</u>		
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		339.770,02	
- ammortamento macchine ufficio	1.669,35		
- ammortamento fabbricati	336.730,45		
- ammortamento telefoni cellulari	69,77		
- ammortamento mobili e arredi	<u>1.300,45</u>		
Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante		29.040,00	
- Accantonamento per rischi su crediti (dedotto)	640,45		
- Accantonamento per rischi su crediti (tassato)	<u>28.399,55</u>		
<b>14. Oneri diversi di gestione</b>			<b>333.958,03</b>
<b>Imposte, tasse e diritti</b>			
Tassa vidimazione libri sociali	516,46		
CCIAA 2021	398,00		
COSAP 2021	1.666,90		
TARI 2021	956,00		
IMU 2021 - Collegno	41.315,00		
IMU 2021 - Torino	256.781,00		
Meno: rimborso IMU Torino 2018 utilizzato in compensazione	(40.584,00)		
Ravvedimento IMU 2018-2019-2020	13.632,00		
Imposta di bollo su c/c bancario	331,31		
Imposta di registro 2020	<u>68,00</u>	275.080,67	
<b>Spese postali e valori bollati</b>		6,20	
<b>Sopravvenienze passive</b>			
Rettifica debiti IMU Città di Torino 2012-2015	55.980,64		
Rettifica debiti IMU Collegno 2016-2017	<u>6,81</u>	55.987,45	
<b>Quote associative</b>			
Quota PREVIP 2021	100,00		
Quota C.A.S.S.A. 2021	<u>100,00</u>	200,00	
<b>Spese varie</b>			
Spese di rappresentanza	143,50		
Costi vari (non documentati o indeducibili)	16,68		
Rimborso spese a piè di lista	<u>2.223,69</u>	2.383,87	
<b>Arrotondamenti passivi vari</b>		35,87	
<b>Multe e sanzioni</b>		263,97	
<b>Totale costi della produzione</b>			<b>1.293.344,44</b>
<b>Differenza tra valori e costi della produzione</b>			<b>2.109.433,51</b>

<b>16. <u>Proventi diversi</u></b>		228,50
Interessi attivi di c/c bancario	228,50	
Totale altri proventi finanziari		228,50
<b>17. <u>Interessi e altri oneri finanziari</u></b>		82.163,29
<u>Polizze fidejussorie per convenzioni</u>		
Polizze fidejussorie 2021	9.181,05	9.181,05
<u>Interessi passivi</u>		
Interessi passivi su rateizzazione imposte - Accertamenti IMU 2012-2015 Torino	119,08	
Interessi passivi su rateizzazione imposte - Accertamenti ICI 2011 Torino	16,28	
Interessi passivi su rateizzazione imposte - IMU 2016 Torino	37,37	
Interessi passivi su rateizzazione imposte - IMU 2016 Collegno	1,72	
Interessi passivi su rateizzazione imposte - IMU 2017 Torino	22,70	
Interessi passivi su rateizzazione imposte - IMU 2017 Collegno	3,59	
Interessi passivi moratori	16,75	
Interessi passivi su debiti SECAP S.p.A. (sopravvenienze passive)	--	
Interessi passivi su finanziamento Città di Torino	13.915,78	
Interessi passivi di preammortamento su finanziamento Finpiemonte	5.000,00	
Interessi passivi su finanziamento Finpiemonte	52.917,43	72.050,70
<u>Oneri e spese diverse</u>		
Oneri e commissioni bancarie	931,54	931,54
<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>		<b>(81.934,79)</b>
<b>D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>--</b>
<i>Risultato prima delle imposte</i>		<b>2.022.498,72</b>
<b>20. <u>Imposte sul reddito dell'esercizio - Correnti</u></b>		4.952,00
IRES 1^ acconto	--	
IRES 2^ acconto	--	
IRES saldo	--	--
IRAP 1^ acconto	--	
IRAP 2^ acconto	--	
IRAP saldo	4.952,00	4.952,00
<b>20. <u>Imposte sul reddito dell'esercizio - Imposte di esercizi precedenti</u></b>		<b>--</b>
<b>20. <u>Imposte sul reddito dell'esercizio - Anticipate e differite</u></b>		<b>--</b>
<b>Totale imposte sul reddito dell'esercizio</b>		<b>4.952,00</b>
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>		<b>2.022.546,72</b>

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

Sede in Torino – via Livorno n. 60

Capitale Sociale Euro 54.270.423,59

Iscritta al Registro Imprese di TORINO n. 09219460012

**VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI**

TENUTASI IN DATA 27 APRILE 2022

L'anno duemilaventidue il giorno ventisette del mese di aprile, alle ore 11.30 circa, si è tenuta l'Assemblea ordinaria degli azionisti di Torino Nuova Economia S.p.A., convocata mediante avviso personale inviato a mezzo posta elettronica certificata a tutti gli interessati in data 12 aprile 2022.

L'Amministratore Unico Prof. Ing. Bernardino Chiaia accerta la partecipazione alla riunione dei Sindaci:

- dr. Stefano Barreri Presidente del Collegio Sindacale

e, in videoconferenza di:

- dr. Mario Montalcini Sindaco Effettivo
- dr.ssa Romina Clozza Sindaco Effettivo

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

- Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. con sede in Torino, Corso Marche n.79, codice fiscale 09665690013, portatrice di n. 26.800.000 azioni percentualmente pari al 48,86% del capitale sociale e rappresentata dal suo Presidente dr. Francesco Zambon.

- Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. con sede in Torino, Piazza Palazzo di Città 1, codice fiscale 08765190015, portatrice di n. 26.800.000 azioni

percentualmente pari al 48,86% del capitale sociale e rappresentata dall'Assessora alle Società Partecipate della Città di Torino dr.ssa Gabriella Nardelli;

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

Assume la presidenza dell'assemblea l'Ing. Chiaia, il quale invita a partecipare alla seduta l'ing. Francesco Terranova, Responsabile Tecnico di Torino Nuova Economia, per svolgere la funzione di Segretario dell'Assemblea.

Partecipa inoltre all'Assemblea il dr. Massimo Groff dipendente di Finpiemonte Partecipazioni.

Inoltre su invito dell'Amministratore Unico partecipa mediante collegamento in videoconferenza il dr. Stefano Battaglia, socio dello Studio Starola Cantino Battaglia, a cui la Società ha affidato l'incarico di assistenza contabile e fiscale.

Il Presidente ricorda che l'odierna Assemblea si è riunita in seconda convocazione essendo andata deserta la precedente convocata per il giorno 27 aprile 2022 alle ore 7.00. Il Presidente dà inoltre atto che la seduta si tiene presso la Sala riunioni di Environment Park S.p.A. nel cui complesso immobiliare ha la sede societaria di Torino Nuova Economia S.p.A..

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

#### *ORDINE DEL GIORNO*

- **Approvazione del Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2021, Relazione dell'Amministratore Unico sulla gestione, Nota integrativa, Relazione del Collegio Sindacale, Relazione del Revisore legale dei conti: deliberazioni inerenti e conseguenti**
- **Obiettivi di risultato correlati alla parte variabile dell'emolumento da corrispondere all'Amministratore Unico: deliberazioni conseguenti**
- **Provvedimenti ai sensi dell'articolo 2364 del Codice Civile: deliberazioni conseguenti.**

Il Presidente, con riferimento al primo punto all'ordine del giorno - **Approvazione del Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2021, Relazione dell'Amministratore Unico sulla gestione, Nota integrativa, Relazione del Collegio Sindacale, Relazione del Revisore legale dei conti: deliberazioni inerenti e conseguenti**, illustra i principali contenuti della Relazione sulla gestione evidenziando in particolare le attività svolte e gli aspetti di maggiore rilevanza anche ai fini dell'attuazione del Piano di Concordato in continuità.

Al riguardo ricorda che durante l'Esercizio 2021 sono state eseguite tre importanti vendite immobiliari previste dal Piano delle vendite del Concordato ovvero la cessione, nel mese di giugno, del Lotto Ex Mercato Italia, quella riguardante il Lotto 2 Zona C, effettuata nel mese di novembre, e quella riguardante il Lotto 1 Zona C eseguita nel mese di dicembre 2021.

L'ing. Chiaia segnala inoltre l'avvenuta presentazione, da parte del Politecnico di Torino, nel mese di luglio, dell'Offerta irrevocabile di acquisto del Lotto UMI A3-Competence della Zona A, in cui l'Ateneo prevede di realizzare il "Polo della Mobilità Sostenibile e della Manifattura" la cui correlata procedura competitiva di vendita si è conclusa stamattina con seduta di gara svoltasi presso il Notaio Delegato. In esito alle risultanze di gara l'aggiudicatario provvisorio è il Politecnico di Torino - unico concorrente - che ha offerto il prezzo di acquisto pari a Euro 4.983.300, oltre Iva di legge. L'atto di vendita notarile sarà formalizzato entro il termine massimo di 120 giorni.

Per quanto riguarda le attività tecniche afferenti alla riqualificazione delle aree il Presidente ricorda che nel corso del 2021, si è concluso il procedimento tecnico-amministrativo, avviato dalla Città di Torino, afferente alla Modifica del Piano Esecutivo Convenzionato dell'"Ambito 16.34 Mirafiori-A"; la Giunta comunale nel mese di ottobre ha infatti approvato lo Strumento Urbanistico Esecutivo e

conseguentemente nel mese di novembre è stata sottoscritta con la Città di Torino la Convenzione Urbanistica che ne disciplina l'attuazione.

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede insediamenti con la destinazione d'uso "produttivo-innovativo".

In forza di tale Convenzione TNE provvederà alla realizzazione omogenea delle Opere di urbanizzazione funzionali ai nuovi insediamenti previsti nella suddetta area e la Città di Torino potrà rilasciare ai futuri Acquirenti i titoli edilizi necessari per realizzare le edificazioni nei Lotti fondiari posti in vendita dalla Società.

Il Prof. Chiaia ricorda inoltre che nel 2021 la Città di Torino con Delibera di Giunta comunale emanata nel mese di maggio, ha approvato il Progetto Esecutivo riguardante la Rotatoria stradale di via Abarth che costituisce l'ultimo lotto delle Opere di Urbanizzazione previste dalla Convenzione Urbanistica, sottoscritta con la Città di Torino, che disciplina l'attuazione del correlato Piano Esecutivo Convenzionato per la riqualificazione della cosiddetta Zona C.

È stata conseguentemente espletata la procedura per l'affidamento dei lavori e in esito alle risultanze delle operazioni di gara nel mese di dicembre 2021 è stato sottoscritto il Contratto di appalto con l'Impresa aggiudicataria. Tuttavia

l'Appaltatore, facendo riferimento alla congiuntura economica correlata al cosiddetto "caro-materiali" ha manifestato difficoltà a dare seguito ai lavori. Conseguentemente la Società – all'inizio del mese del corrente mese di aprile - ha notificato la risoluzione del Contratto per inadempimento dell'Impresa esecutrice e sono in corso gli adempimenti per affidare l'appalto dei lavori ad altra Impresa. Si ricorda al riguardo che la realizzazione dell'intervento, prevista nel corso del corrente anno, è funzionale ai nuovi insediamenti industriali che saranno realizzati dai proprietari dei lotti fondiari ceduti.

Infine per quanto riguarda l'Area Campo Volo di Collegno il Presidente comunica a seguito del deposito della Pratica catastale con cui la Società aveva proposto una

riduzione della base imponibile per l'Imposta comunale sui fabbricati mediante scorporo della rendita afferente agli immobili realizzati dal Gestore del sito aeroportuale - in esito agli approfondimenti effettuati con l'Agenzia delle Entrate, la Città di Collegno nel mese di ottobre 2021 ha notificato che – ai sensi di legge – la soggettività passiva dell'Imposta IMU, gravante sugli immobili realizzati da Soggetti terzi senza trasferimento del diritto di superficie afferente al sedime su cui essi sono stati costruiti, rimane interamente in capo a TNE. Non è stato pertanto possibile beneficiare della riduzione di circa 30 mila Euro di imposta prospettata.

Nel corso del 2021 l'Aero Club Torino ha continuato ad occupare temporaneamente il sito aeroportuale, come da concessione accordata da TNE fino al 31/12/2021 versando una indennità annua pari a 54 mila Euro ridotta per tener conto delle difficoltà economiche correlate alla situazione di emergenza sanitaria indotta dalla diffusione virale del cosiddetto "Covid-19".

A partire dal mese di settembre la Società, ripetutamente, ha comunicato e confermato alla suddetta Associazione Sportiva Dilettantistica la disponibilità a concedere una eventuale proroga dell'occupazione temporanea, per un ulteriore anno fino al 31/12/2022 – a fronte del riconoscimento di un'indennità di occupazione ripristinata - stante il notevole ridimensionamento delle restrizioni correlate alla diffusione del virus "Covid-19" - nell'importo originario di Euro 80.000,00 su base annua.

Aero Club Torino ha invece rifiutato tale proposta intendendo continuare a disporre del sito aeroportuale mantenendo l'indennità di Euro 54.000 concordata per l'anno 2021.

Nel mese di marzo scorso - facendo seguito alle richieste precedentemente inviate e rimaste prive di riscontro- per il tramite del proprio Legale TNE ha ribadito ad Aero Club Torino che l'indennità dovuta per l'occupazione del sito è pari ad Euro 80.000,

ulteriormente diffidandolo – ove non intenda pagare tale indennità - a rilasciare l'area occupata libera da cose e persone entro il 20/07/2022.

In riscontro a tale diffida, l'Aero Club Torino per il tramite del proprio Legale ha proposto di concludere una "negoziiazione assistita da avvocati" avente ad oggetto ogni controversia e contenzioso tra le Parti al fine di addivenire a una risoluzione delle medesime in via amichevole. In data 14/04/2022 è stata formalizzata l'adesione a tale proposta e si attendono gli esiti della negoziazione assistita dagli avvocati.

Il Presidente comunica inoltre che una società elicotteristica piemontese, impegnata in attività di elisoccorso, trasporto passeggeri e materiale, manutenzione aeromobili, e formazione di piloti e tecnici, ha presentato il 26/04/2022 una manifestazione di interesse ad approfondire gli argomenti tecnici ed economici al fine di valutare la possibilità di presentare una offerta di acquisto dell'area Campo Volo.

Per quanto riguarda invece l'esecuzione dei pagamenti verso Creditori, l'ing. Chiaia comunica che, come previsto dal Concordato, nel mese di settembre 2021 si è conclusa la rateazione oggetto della Transazione Fiscale con l'Agenzia delle Entrate afferente al Debito Tributario di complessivi circa 3,874 milioni di Euro di cui circa 1,453 milioni di Euro pagati nel corso dell'Esercizio 2021.

Inoltre durante il 2021 è proseguito regolarmente anche il pagamento delle rate mensili previste dai piani di ammortamento dei due finanziamenti erogati dai Soci pubblici.

Da parte della Città di Torino – nel mese di agosto - e della Città di Collegno – nel mese di novembre – sono pervenute le conferme del ricalcolo del Debito Tributario afferente a Imposta ICI/IMU pregressa che ha comportato una diminuzione del debito di circa 555 mila Euro, risultato pari a circa 3,213 milioni di Euro.

Alla data del 31/12/2021 il debito complessivo residuo verso i Creditori privilegiati e chirografari previsti dal Piano di Concordato si è ridotto a circa 10,9 milioni di Euro.

I correlati pagamenti saranno eseguiti, mediante pagamenti rateizzati con scadenze variabili in base alla tipologia del credito a partire dal corrente anno 2022.

Entro il mese di febbraio 2024, quando si concluderà il periodo di esecuzione del Concordato in continuità - e la Società ritornerà "in bonis" – si prevede che saranno effettuati pagamenti per un importo complessivo pari a circa 9,7 milioni di Euro. I pagamenti afferenti al debito residuo pari a circa 1,2 milioni di Euro proseguiranno secondo la rateazione periodica prevista fino al mese di novembre 2025.

Il Presidente prosegue la sua esposizione facendo riferimento alla parte numerica del Bilancio comunicando che l'Esercizio 2021 si è chiuso con un utile pari a Euro 2.022.546,72. Il risultato positivo è determinato dai ricavi derivanti dalle cessioni immobiliari eseguite nel corso dell'Esercizio che hanno determinato svalutazioni nelle Rimanenze ma anche il rilascio delle somme appostate nel Fondo Rischi ambientale, oltre alla ripresa di valore nelle Rimanenze determinata dal prezzo proposto con l'offerta di acquisto riguardante il lotto UMI A3-Competence della Zona A.

Il Presidente invita quindi il dr. Battaglia a illustrare in dettaglio le componenti del Bilancio di Esercizio 2021. Prende quindi la parola il dr. Battaglia il quale, condividendo sulla piattaforma digitale il documento, facendo riferimento al *Conto Economico* evidenzia che i *Ricavi da vendite* risultano pari a Euro 6.730.800, comprendendo il canone di locazione del Centro del Design - pari a Euro 425.000 - i ricavi derivante dalla cessione degli immobili ex Mercato Italia, Lotto 1 e Lotto 2 della Zona C – complessivamente pari a Euro 6.235.000,00, l'indennità - pari a Euro 54.000 - percepita da Aero Club Torino per l'occupazione temporanea dell'Area Campo Volo di Collegno, il corrispettivo percepito dal Politecnico di Torino – pari a Euro 12.500 - per l'utilizzo temporaneo dell'area adibita a sperimentazione su travi in cemento armato rimosse da un viadotto dismesso, oltre ad altri modesti ricavi

correlati alla messa a disposizione di alcuni spazi della Zona A destinati all'utilizzo temporaneo. Le *Rimanenze* hanno subito una variazione in riduzione di Euro - 5.905.804 determinato dalle vendite eseguite al netto della ripresa di valore del Lotto UMI A3 pari a circa 734 mila Euro derivante dal riallineamento del suddetto valore al prezzo di acquisto proposto dal Politecnico di Torino.

La voce *Altri Ricavi e proventi* pari a Euro 2.577.782 è costituita principalmente dalla proventizzazione dei fondi rischi, stanziati in precedenti esercizi - a seguito del loro venire meno per effetto delle cessioni immobiliari eseguite, oltre a sopravvenienze attive, prevalentemente relative a rettifiche dei debiti previsti dal Piano di Concordato per Imposta IMU pregressa nonché a rettifiche dei debiti verso Creditori sulla base dell'avvenuto aggiornamento dei Piani di Riparto.

Il *Valore della Produzione* risulta pari a Euro 3.402.778 al netto del suddetto decremento della *Variazione Rimanenze*.

I *Costi della produzione* che ammontano a Euro 1.293.345, sono costituiti dai *Costi per servizi* pari a Euro 302.661, oltre ai *Costi per godimento beni di Terzi* pari a Euro 22.594 - afferenti alla locazione della sede societaria - ai *Costi per il Personale* pari a Euro 261.248, agli *Ammortamenti e svalutazioni* pari a Euro 369.499 - correlati principalmente all'"ammortamento fabbricati" - e agli *Oneri diversi di gestione* pari a Euro 333.958 costituiti prevalentemente dall'"Imposta IMU sui fabbricati".

Gli *Interessi e altri oneri Finanziari* sono pari a Euro 82.163 principalmente determinati da interessi passivi correlati ai finanziamenti erogati dai Soci pubblici.

Sulla base di quanto risulta dal *Conto Economico* sono state determinate le Imposte di esercizio, costituite unicamente da IRAP, che ammontano a Euro 4.952.

Facendo riferimento allo *Stato Patrimoniale* il dr. Battaglia evidenzia che le *Immobilizzazioni* sono pari a Euro 17.405.013 correlate prevalentemente all'immobile denominato "Centro del Design".

Le *Rimanenze* – tenuto conto delle vendite eseguite - ammontano a Euro 29.701.768, di cui Acconti per Euro 96.485, con *Svalutazioni* pari a Euro - 5.905.804, risultanti applicando i principi contabili per determinare il valore rilevante corrispondente al minore tra il costo sostenuto e il valore di mercato, in parte compensate da incrementi e riprese di valore.

I *Crediti* sono pari a Euro 1.100.853 e comprendono principalmente i Depositi cauzionali pari a Euro 1.000.000 correlati all'Atto di vendita del Lotto UMI A4 eseguito nel 2016.

Le *Disponibilità liquide* al 31/12/2021 ammontano a Euro 7.241.123, tale importo è comprensivo di Euro 836.000 corrispondente all'Iva percepita con l'Atto di vendita del Lotto 1 Zona C sottoscritto il 30/12/2021, successivamente versata all'Erario nel mese di gennaio 2022. Mentre l'Attivo Circolante risulta pari a Euro 55.592.457.

Il *Patrimonio Netto* risulta pari a Euro 36.582.469 con un incrementato di oltre 2 milioni di Euro rispetto all'Esercizio 2020 in cui era pari a Euro 34.559.920.

Il *Capitale sociale* come il precedente esercizio è pari a Euro 54.270.424 mentre la *Perdita complessiva*, determinata cumulando le perdite a nuovo degli Esercizi precedenti - senza applicare la deroga ex D.L. n. 23/2020 in merito alla perdita dell'Esercizio 2020 - e considerando l'utile dell'Esercizio 2021, è pari a Euro 27.658.064.

Pertanto, considerato che le Riserve ammontano a complessivi Euro 9.970.109, la conseguente Perdita netta risulta pari a Euro 17.687.955 che è pari a circa il 32,6% del Capitale sociale e quindi inferiore rispetto alla soglia di cui all'art. 2446 del Codice

Civile che prevede la riduzione del Capitale sociale quando la Perdita totale supera un terzo del suo valore.

Al riguardo si precisa che - come deliberato dall'Assemblea dei Soci nella seduta del 29/04/2021 - la Società continua ad avvalersi delle disposizioni temporanee introdotte dalla Legge di Bilancio 2021 n. 178 del 30/12/2020 e pertanto - ai fini di tali verifiche - la perdita dell'Esercizio 2020 non viene considerata sino al momento dell'approvazione del Bilancio di Esercizio 2025.

Il *Fondo per Rischi e Oneri* - costituito soprattutto dagli accantonamenti per risolvere le passività ambientali delle aree di proprietà della Società - per effetto delle vendite eseguite nel corso dell'Esercizio, risulta ridotto a Euro 4.401.829 e comprende anche la cauzione attivata dalla società Nova Coop s.c. - con l'Atto di acquisto del Lotto UMI A4 Zona A - a garanzia dello "spostamento bealera" di Euro 1.000.000.

Per quanto riguarda i *Debiti* si evidenzia che essi ammontano complessivamente a Euro 14.463.172 e sono diminuiti di circa 876 mila Euro rispetto al precedente Esercizio per effetto della completa esecuzione nel mese di settembre 2021 del pagamento rateizzato oggetto di Transazione fiscale per Debiti tributari con l'Agenzia delle Entrate. Tali debiti sono prevalentemente correlati alle somme a debito previste dal Piano Industriale di Ristrutturazione, su cui si fonda il Concordato in corso di attuazione, e comprendono debiti verso Fornitori (Euro 1.044.717 di cui Euro 937.411 inseriti nel Concordato), debiti verso Banche (Euro 1.170.306), debiti verso Città di Torino e Città di Collegno per Imposta IMU pregressa (Euro 3.212.785), debiti verso la Città Metropolitana (Euro 5.730.213), oltre a debiti per Iva (Euro 846.314) e a debiti per finanziamenti erogati dai Soci, come da autorizzazione del Tribunale di Torino, la cui somma residuale al 31/12/2021 è pari a Euro 2.271.289.

Dopo l'intervento del dr. Battaglia riprende la parola il Prof. Chiaia e illustra i principali contenuti della *Relazione sul governo societario*, già trasmessa ai Soci unitamente agli altri documenti del Bilancio, redatta ai sensi ex art. 6, comma 4, del "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" di cui al D. Lgs. 175/2016.

Tale Relazione fornisce informazioni in merito al monitoraggio e alla verifica del rischio di crisi aziendale che sono stati effettuati, e dall'analisi degli indici finanziari in essa riportati emerge una struttura in cui il capitale proprio e le passività consolidate sono ampiamente sufficienti a coprire il capitale immobilizzato, essendo risultato un complessivo miglioramento dei margini e dei quozienti afferenti al finanziamento delle immobilizzazioni, all'indebitamento complessivo, e alla liquidità. Pertanto, facendo specifico riferimento al Piano Industriale di Ristrutturazione su cui si fonda il Concordato preventivo in continuità in corso di attuazione, si ritiene di poter confermare che la Società, anche in relazione alle vendite immobiliari già formalizzate e a quelle programmate, potrà proseguire la propria attività societaria, finalizzata a perseguire la missione affidatagli dai propri Azionisti, nel rispetto e secondo principi di continuità.

Al riguardo il prof. Chiaia ringrazia i Soci pubblici per il supporto finanziario concesso a sostegno dell'attuazione del Piano di Concordato e aggiunge che in termini economici - l'originario Debito complessivo del Concordato, che al netto delle poste finanziarie neutre risultava pari a circa 17,7 milioni di Euro - è stato oggetto di precisazione in sede concordataria e si è ridotto a circa 17,0 milioni di Euro per effetto principalmente dell'aggiornamento dei Debiti Tributari afferenti sia alle Imposte Erariali verso Agenzia delle Entrate sia all'aggiornamento dell'Imposta ICI/IMU pregressa nei confronti principalmente della Città di Torino ed anche verso la Città di Collegno.

Alla data del 31/12/2021, per effetto dei pagamenti progressivamente effettuati, il debito del Concordato verso i Creditori si è ridotto a circa 10,9 milioni di Euro di cui debito verso Città Metropolitana di Torino pari a circa 5,7 M€, debito Tributario per Imposta ICI/IMU pari a circa 3,2 M€, debito verso Banche pari a circa 1,1 M€ e debito verso Fornitori pari a circa 0,9 M€.

Invece il debito verso i Soci pubblici finanziatori, alla medesima data del 31/12/2021 ammonta a circa 2,3 milioni di Euro.

Il Presidente continua la sua esposizione evidenziando che la società di Revisione legale dei conti, nella Relazione di propria competenza messa a disposizione dei Soci ha espresso parere favorevole in merito all'impostazione del Bilancio di Esercizio 2021.

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

Interviene al riguardo il dr. Barreri che, a nome dell'intero Collegio Sindacale, confermando quanto riportato nella Relazione di competenza dell'organo di controllo redatta ai sensi di legge, conferma che nel corso dell'Esercizio 2021 sono stati regolarmente eseguiti i controlli contabili e i membri del Collegio hanno partecipato a tutte le riunioni dell'Organo Amministrativo durante le quali l'Amministratore Unico ha sempre fornito informazioni complete e dettagliate in merito alle attività societarie. Dalle verifiche condotte non sono emersi fatti censurabili, omissioni o irregolarità, e si ritiene che l'impostazione del Bilancio, così come il rinvio della perdita risultano conformi alle disposizioni di legge.

Il Collegio Sindacale pertanto esprime parere favorevole sia in merito all'approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2021, così come predisposto dall'Organo Amministrativo, sia in merito alla proposta di destinare l'utile in parte alla Riserva Legale, in misura pari al 5% e quindi per un importo di Euro

101.127,34, e il residuo pari a Euro 1.921.419,41 a parziale copertura delle perdite portate a nuovo.

Dopo avere ascoltato tutti gli interventi i rappresentanti dei Soci confermano di non avere necessità di acquisire ulteriori informazioni.

**L'Assemblea pertanto, all'unanimità, delibera di:**

- **approvare il Bilancio al 31 dicembre 2021, 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 2021 pari a Euro a Euro 2.022.547, corrispondenti a Euro 2.022.546,75 che si propone di destinare in parte alla Riserva Legale, in misura pari al 5% e quindi per un importo di Euro 101.127,34, e il residuo pari a Euro 1.921.419,41 a parziale copertura delle perdite portate a nuovo;**
- **prendere atto che alla data del 31/12/2021 la fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile, per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio, non risulta più verificata - ciò anche senza considerare la neutralizzazione della perdita dell'Esercizio 2020 ai sensi della disciplina derogatoria di cui all'art. 6 del D.L. n. 23/2020 la cui applicazione è stata approvata con Delibera dell'Assemblea dei Soci del 29/04/2021 – in quanto risulta un Patrimonio Netto al 31/12/2021 pari a complessivi Euro 36.582.470, a fronte di un ammontare del Capitale sociale di Euro 54.270.424 che – al netto delle perdite - risulta diminuito per un importo inferiore ad un terzo.**
- **prendere atto dei contenuti riportati nella Relazione sul governo societario redatta dall'Amministratore Unico ai sensi ex art. 6, comma 4, del D.Lgs. 175/2016, da cui emerge che, in ragione delle circostanze**

**in atto, è plausibile ritenere che la Società potrà proseguire la propria attività societaria, finalizzata a perseguire la missione affidatagli dai propri Azionisti, nel rispetto e secondo principi di continuità.**

Alle ore 12.55 circa l'Amministratore Unico ringrazia per il suo intervento il dr. Battaglia che lascia la seduta.

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

Al riguardo l'ing. Chiaia illustra i principali contenuti della propria Relazione - precedentemente trasmessa ai Soci - con cui dà evidenza delle attività svolte in qualità di Amministratore Unico di TNE nel corso dell'Esercizio 2021, coincidenti con quelle riportate anche nella Relazione sulla gestione su cui ha ampiamente argomentato al precedente punto all'ordine del giorno, aventi rilevanza ai fini della prosecuzione del Concordato preventivo in continuità, utili ai Soci per valutare il proprio operato.

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

Prende quindi la parola la rappresentante del socio Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. la quale ritiene che l'attività svolta dall'Amministratore Unico della Società sia stata rispondente agli obiettivi che gli sono stati assegnati e conseguentemente si esprime favorevolmente in merito al riconoscimento della quota variabile del suo compenso:

Interviene quindi il rappresentante del socio Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. il quale ritiene che grazie all'impegno dell'Amministratore Unico messo in atto nel dare esecuzione al Piano di Concordato, che per le sue peculiarità è molto impegnativo, è stato anche possibile dare continuità alla missione della Società. Esprime pertanto il proprio parere favorevole in merito al riconoscimento della corrispondente quota variabile del compenso spettante.

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

- **prendere atto dei contenuti riportati nella Relazione resa dall'Amministratore Unico circa le principali attività svolte durante l'Esercizio societario 2021;**
- **riconoscere, in esito al raggiungimento degli obiettivi assegnati, a favore dell'Amministratore Unico, per l'Esercizio 2021, la quota variabile pari al 30% dell'emolumento totale stabilito in 40 mila Euro su base annua.**

Per quanto attiene al terzo punto all'ordine del giorno - **Provvedimenti ai sensi dell'articolo 2364 del Codice Civile: deliberazioni conseguenti** il Presidente ricorda che in occasione della precedente seduta assembleare in data 29/04/2021 i Soci hanno deliberato di prorogare in continuità, fino a una successiva Assemblea, le cariche societarie di Amministratore Unico e di Collegio Sindacale, i cui mandati - ai sensi della deliberazione dell'Assemblea dei Soci in data 12/07/2018 - cessavano con l'approvazione del Bilancio di Esercizio 2020.

Il prof. Chiaia comunica inoltre che il socio FCA Partecipazioni in data 22/03/2021 a mezzo posta elettronica certificata – già inoltrata ai Soci pubblici – aveva comunicato di non avere intenzione di designare un membro del Collegio Sindacale in propria rappresentanza.

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

Prende la parola la rappresentante del socio Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. comunicando che la Città di Torino non ha ancora completato le procedure afferenti all'iter di nomina dei propri rappresentanti e propone pertanto di rinviare la trattazione dell'argomento in occasione di una prossima seduta assembleare da convocare ad avvenuto perfezionamento del suddetto iter amministrativo.

Interviene quindi il rappresentante del Socio Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. comunicando che il Consiglio di Amministrazione dell'Ente ha completato l'iter procedurale afferente alle nomine di propria competenza, tuttavia, prendendo atto delle motivazioni espresse dal socio FCT Holding S.p.A., conferma di non avere nulla in contrario in merito al rinvio della trattazione dell'argomento in occasione di una prossima seduta dell'Assemblea dei Soci.

**L'Assemblea, preso atto delle dichiarazioni formalizzate da ciascuno dei Soci presenti, all'unanimità, delibera di:**

- **rinvviare la trattazione dell'argomento afferente ai provvedimenti ai sensi dell'articolo 2364 del Codice Civile ad una prossima seduta dell'Assemblea dei Soci da convocarsi - a cura dell'Amministratore Unico - dopo che l'Amministrazione comunale avrà completato l'iter procedurale per la designazione delle cariche societarie di propria rappresentanza;**
- **di confermare, fino alla suddetta prossima seduta assembleare, alle medesime condizioni economiche, l'attuale Amministratore Unico e l'attuale Collegio Sindacale.**

Dopo le deliberazioni assunte dai Soci, il Presidente, non essendovi altri argomenti da trattare, alle ore 13.20 circa scioglie l'Assemblea ordinaria.

Il Segretario

(Ing. Francesco Terranova)  


Il Presidente

(Prof. Ing. Bernardino Chiaia)  
